УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

_____Н.В. Кондюрин

,

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0596-4-1/19

Экземпляр № 1

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	**Квартира, назначение: жилое помещение, площадь: 51,5 кв.м, этаж №1**
АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	**Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, ул.Олимпийская, 42-б, кв.1**
ЗАКАЗЧИК:	**Самарский областной фонд жилья и ипотеки**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Институт Оценки и Управления»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**09.08.2019 г.**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**09.08.2019 г.**

Самара, 2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 9
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ 9
1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ 11
1.7. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ 12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 14
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 18
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 45
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 46
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 46
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 46
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 47
6. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 48
6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 48
6.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 59
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 60
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 65
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА 75

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 0596-4-1/19

Объект оценки:	Квартира, назначение: жилое помещение, площадь: 51,5 кв.м, этаж №1
Месторасположение:	Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, ул.Олимпийская, 42-б, кв.1
Объем оцениваемых прав:	**Право собственности** *Правоподтверждающие документы:* Свидетельство о государственной регистрации права от 29.12.2015, номер и дата регистрации № 63-63/009-63/009/401/2015-1834/1 от 29.12.2015 *Правоустанавливающие документы:* Не предоставлены
Ограничения (обременения) права	Не установлено
Собственники:	**Самарский областной фонд жилья и ипотеки,** Адрес: 443010, Самарская область, город Самара, улица Самарская, 146 а, ОГРН: 1026300969485 от 09.12.2002 г.
Заказчик:	Самарский областной фонд жилья и ипотеки. Адрес: 443010, Самарская область, город Самара, улица Самарская, 146 а, ОГРН: 1026300969485 от 09.12.2002 г.
Оценщик:	Попов Владимир Владимирович. Член СМАО (Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков). Адрес: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1. Номер согласно реестру: 1561. Дата включения в реестр 17 января 2008 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" ПП № 685467 от 04.07.2005 года. Страховой полис № 433-549-061864/18 от 03.09.2018 г. СПАО "Ингосстрах" (период страхования с 03.09.2018 г. по 02.09.2019 г. на сумму 30 000 000,00 руб.). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №006460-1 от 26.03.2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167. Стаж работы в оценочной деятельности с 2000 года.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью “Институт оценки и управления”. 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167, тел.: (846)203-02-10, 244-04-10, 203-00-86, 26-56-056. ОГРН 1036300468885 дата внесения записи 26.12.2003 г., ИНН 6315567980, КПП 631601001, Р/с № 40702810254110104922, Самарское отделение № 6991 ОАО "Сбербанк России" г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607. E-mail: iou@sama.ruhttp://www.ocenkaBiz

Основание проведения оценки:	Договор №0569-1/19 от 02.08.2019 г.
Дата проведения оценки:	09.08.2019 г.
Дата составления отчета:	09.08.2019 г.
Дата осмотра объекта оценки:	-
Период проведения работ:	09.08.2019 г.
Цель и задачи оценки:	Для формирования цены сделки купли-продажи
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход к оценке	**Затратный**	**Сравнительный**	**Доходный**
Результат расчетов	Не применялся	1 169 874 руб.	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, округленно	***1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч рублей 00 копеек)***

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: _____ Попов Владимир Владимирович

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Квартира, назначение: жилое помещение, площадь: 51,5 кв.м, этаж №1.

Адрес: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, ул.Олимпийская, 42-б, кв.1.

Имущественные права на объект оценки:

Право собственности

Правоподтверждающие документы: Свидетельство о государственной регистрации права от 29.12.2015, номер и дата регистрации № 63-63/009-63/009/401/2015-1834/1 от 29.12.2015

Правоустанавливающие документы: Не предоставлены

Собственники:

Самарский областной фонд жилья и ипотеки, Адрес: 443010, Самарская область, город Самара, улица Самарская, 146 а, ОГРН: 1026300969485 от 09.12.2002 г.

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.3 Федерального стандарта оценки №2).

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для формирования цены сделки купли-продажи.

Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению не допустимо.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

Дата оценки:

09.08.2019 г.

Срок проведения оценки:

Один день

Особенности проведения осмотра объекта оценки:

Не предусмотрены

Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта:

Отсутствуют

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:

В соответствии с условиями договора на оказания услуг по оценке

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):

Не выявлена

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности производилась в объеме предоставленных документов. *Оцениваемая собственность считается условно свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.*

2. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки. Все наглядные материалы представлены в отчете исключительно для того, чтобы помочь пользователю отчета получить представление об оцениваемых объектах.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, и, следовательно, на их стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

4. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика.

5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник получения информации.

6. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. В настоящее время в условиях кризиса, когда активность рынка недвижимости крайне низка, совершаются только единичные сделки. В большинстве секторов предложение превышает спрос, время экспозиции нестабильно. Оценщик не имеет возможности предположить влияние на состояние рынка каких-либо возможных событий – изменения политической или экономической обстановки, изменения кредитных ставок или ставок рефинансирования, колебания фондового рынка и т.д. Регулярные периодические анализы открытых источников и интервью с операторами рынка и финансовыми аналитиками констатируют отсутствие единства мнений о сложившейся ситуации на рынке и прогнозах развития рынка недвижимости и строительных инвестиций.

7. На основании вышеизложенного при проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов в период кризиса.

8. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

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

7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

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

Причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки:

Нет.

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта оценки, указанного в настоящем отчете выполнена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, и также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297). Настоящий Федеральный стандарт оценки определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности, является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298). Настоящий Федеральный стандарт оценки раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299). Настоящий Федеральный стандарт оценки устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25сентября 2014 года N 611.Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее соответственно - ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года N 327).Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее соответственно - ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3) и определяет требования к проведению оценки объекта (далее также – имущество), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее – цели залога). Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3, иными федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.

6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721.

- Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (далее - ФСО N 1), "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее - ФСО N 3) и определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения.

- Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению субъектами оценочной деятельности при определении ликвидационной стоимости.

- Понятие ликвидационной стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 46, ст. 4537; 2006, N 31, ст. 3456; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; 2014, N 30, ст. 4226; 2016, N 27, ст. 4293).

- Настоящий Федеральный стандарт оценки применяется в следующих случаях:

в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;

в ходе исполнительного производства;

при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;

при финансировании реорганизации организаций;

в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки "Оценка для целей залога (ФСО N 9)";

иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Свод Стандартов и Правил РОО 2015. Утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 года, Протокол № 07-Р.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка бизнеса», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 08 » августа 2008 года Протокол № 77 от 08 августа 2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 184 от 19 октября 2010 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года.

Обоснование применения стандартов

Согласно Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. глава II статья 15, Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчик:

Самарский областной фонд жилья и ипотеки. Адрес: 443010, Самарская область, город Самара, улица Самарская, 146 а, ОГРН: 1026300969485 от 09.12.2002 г.

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Оценщик:

Попов Владимир Владимирович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007 г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №003521-1 от 14.02.2018 г. Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-549-047541/18 от 09.07.2018 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2018 г. по 18 августа 2019 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999 г. Место нахождения оценщика: 443096, г. Самара, ул. Больничная, 20-167.

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

Нет.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель):

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: 443086, г.Самара, ул. Больничная, 20, Тел.: (846) 20-30-210, 26-56-056, 244-04-10. ИНН 6315567980, ОГРН 1036300468885. Дата присвоения ОГРН: 26.12.2003г. E-mail: iou@sama.ru. Полис страхования гражданской ответственности оценщика СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-549-080998/16 от 15.12.2016г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г. E-mail: iou@sama.ru, http://www.ocenka.biz.

1.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости, в общем случае, производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок объектов в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

1. Обследование объекта: процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания застройки, ее состояния и выявления характерных особенностей, установления количественных и качественных характеристик объекта оценки.
2. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе собираются, обобщаются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта.
3. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе аккумулируется более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, аналогичным по профилю и назначению. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками агентств по недвижимости, коллегами-

оценщиками. Проводится также анализ и корректировка цен предложения на рынках сопоставимых объектов недвижимости.

4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений, специфики местоположения объекта и его рынка.
5. Применение трех классических подходов к оценке объекта, согласно Стандартам оценки, утвержденным Правительством РФ:
   - затратного,
   - сравнительного,
   - доходного,

   или обоснованный отказ от применения того или иного подхода. Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем согласовании позволяют установить итоговую величину стоимости объекта оценки. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Использование трех подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами расчета, окончательная оценка стоимости устанавливается путем согласования, исходя из того, какой метод в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.
6. Проведение, при необходимости, корректировок рассчитанной стоимости с целью определения, например, стоимости объекта для целей залога и т.д.

Подготовка отчета о рассчитанной стоимости: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются необходимые факты и их анализ в виде повествовательного отчета.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

Наименование	Источник получения
Правоустанавливающая документация:	Не предоставлена
Правоподтверждающая документация:	Свидетельство о государственной регистрации права от 29.12.2015, номер и дата регистрации № 63-63/009-63/009/401/2015-1834/1 от 29.12.2015
Техническая документация:	Кадастровый паспорт
Обременения (ограничения) Объекта оценки:	Не зарегистрировано
Законодательство РФ, законодательство Самарской области:	Справочные информационные системы
База данных по недвижимости:	Электронная база данных, https://www.avito.ru, www.nlre.ru, www.mirkvartir.ru

1.7. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

1. **Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

2. **Объект оценки –** отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

3. **Принцип оценки имущества** – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют следующие принципы – спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

4. **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.

5. **Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

6. **Итоговая стоимость объекта оценки** – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

8. **Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

9. **Затратный подход –** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

10. **Сравнительный подход –** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
11. **Объектом – аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
12. **Доходный подход –** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
13. **Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
14. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
15. **Износ имущества** – снижение стоимости объекта под действием различных причин.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Анализ местоположения объекта

Характеристика района	
Адрес Объекта оценки	Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, ул.Олимпийская, 42-б, кв.1
Престижность района	Низкая
Тип окружающей застройки (землепользования)	Среднеэтажная жилая застройка
Экологическая обстановка	
Затопления, подземные воды, прочие опасности	Нет данных
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Нет данных
Близость к транспортным магистралям с высокой степенью загрузки	50 м от ул.Олимпийская
Транспортная доступность	
Состояние автоподъездных путей	Асфальтовое покрытие
Близость к метро	Отсутствует в ближайшем окружении
Транспортная доступность	Средняя
Маршруты ближайшего остановочного пункта	84, Автобус 84к, Автобус 149, Маршрутное такси 211, Маршрутное такси
Железнодорожный вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Речной вокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Аэропорт	Отсутствует в ближайшем окружении
Автовокзал	Отсутствует в ближайшем окружении
Инфраструктура района	

Близость к объектам социально-бытовой сферы:	Август, ООО, продуктовый магазин Витафарм, сеть аптек Зухра, продуктовый магазин, ИП Миннуллина Н.М. Роспечать, ОАО, киоск по продаже печатной продукции ТЗЖБИ, ЗАО, новостройки ТЗ ЖБИ РАССМОТРИМ ВАРИАНТЫ ЗАЧЁТА СТАРОЙ КВАРТИРЫ В СТОИМОСТЬ НОВОЙ! Тольяттинская городская поликлиника №4 Тольяттинский социальный приют для лиц без определенного места жительства и занятий Япоша, магазин японской кухни Art Брус, столярная мастерская Qiwi, сеть платежных терминалов
Близость к объектам развлечений и отдыха	Низкая
Качество обустройства двора	
Зеленые насаждения во дворе	Есть
Детская площадка	Есть
Наличие и тип парковки	Стихийная
Наличие объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района	Нет данных

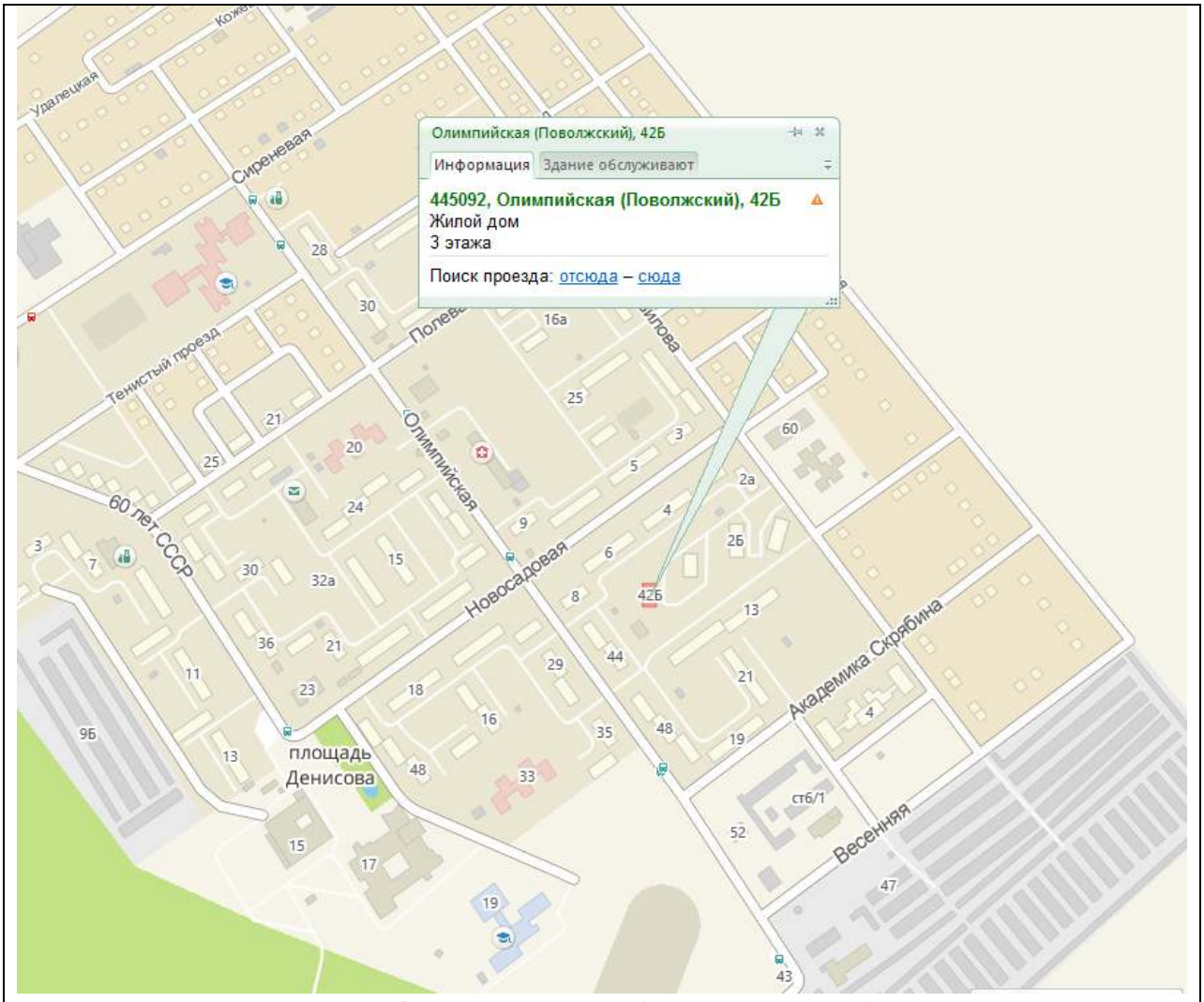


Рис. 1. Местоположение объекта оценки в городе.

Описание дома, в котором расположен объект оценки

Наименование	Описание
Год постройки дома	2015
Фундамент	Железобетонный
Материал стен	Кирпичные

Серия (тип) дома	Многоквартирный жилой дом
Состояние дома	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хорошее
Этажность	3
Лифт	Нет
Уровень защищенности подъезда	Домофон
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Информация о том, что дом не стоит (или стоит) на учете по постановке на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением	У оценщика отсутствует официальная информация о том, что дом стоит на учете по постановке на снос, реконструкцию и капитальный ремонт.
Информация о том, что дом находится в аварийном состоянии	Нет данных
Тип объекта (назначение согласно проекту)	Жилой дом
Текущее использование	Согласно назначению
Культурная, архитектурная или иная ценность дома	Не установлена

Описание оцениваемого помещения

Наименование	Описание
Этаж расположения оцениваемого помещения	1
Количество жилых комнат	2
Соответствие поэтажному плану жилого помещения	Нет данных
Общая площадь, кв.м.	51,5
Жилая площадь, кв.м.	Нет данных
Площадь кухни, кв.м.	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Нет данных
Укрепленная дверь	Да
Вид из окон	Во двор
Количество и тип санузлов	1
Общее состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование Объекта оценки	В качестве жилого помещения

Дополнительное инженерное обеспечение помещений

Наименование	Описание согласно тех.паспорту
Сантехника/состояние	Установлена/ Удовлетворительное
Подключение к электричеству	Центральное
Подключение к водоснабжению	От центральной сети
Подключение к канализации	Центральное
Подключение к газоснабжению	Да
Отопительные приборы	Установлены
Кухонная плита	Установлена

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Анализ рынка квартир Самарской области.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

Рынок недвижимости крайне чувствителен к изменениям общей политической и социально-экономической обстановки. Ценообразование на рынке недвижимости обусловлено рядом факторов, определяющих состояние макроэкономики в текущий период времени.

Уровень мировых цен на нефть. Это один из наиболее существенных факторов влияющих на уровень экономического развития страны. Россия все еще остается сырьевой державой. Значительная доля ВВП приходится на рынок сбыта. Падение мировых цен на нефть обусловливает все последние негативные изменения в динамике развития экономики России. Прочие внешние факторы являются лишь сопутствующими. Положительная динамика роста цен на нефть, если она будет наблюдаться в ближайшее время, окажет стабилизирующее воздействие на все стороны жизни страны, включая недвижимость.

Экономическая ситуация в стране. Фаза цикла, в которой находится страна или данный регион существенно влияет на цены. Социально-экономическая ситуация в Самарской области в 2018 году характеризовалась важными позитивными изменениями. Основные из них – это устойчивый рост обрабатывающей промышленности, сектора энергетики, внешнеторгового оборота, реальной заработной платы и потребительской активности населения. Сохранялась стабильной и регулируемой ситуация на рынке труда.

В результате в Самарской области второй год подряд сохраняется экономический рост. По оценке за 2018 год объем валового регионального продукта в номинальном выражении увеличился на 9,5% к предыдущему году и составил 1496,1 млрд. рублей. В сопоставимых ценах произошел рост показателя на 1,1%.

Индекс промышленного производства в 2018 году несколько превысил уровень предыдущего года (100,1%). Основное влияние на его величину оказал рост промышленного производства по группе обрабатывающих отраслей (102,7% относительно 2017 года), обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха (105,3%), водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений (100,4%).

По итогам 2018 года инвестиции в основной капитал в Самарской области составили 259,2 млрд. рублей – 97,1% в сопоставимых ценах к 2017 году.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2018 году в Самарской области составил 151481,5 млн. рублей или 76,2% к 2017 году (в сопоставимых ценах). Снижение объемов строительных работ во многом обусловлено завершением работ по строительству и реконструкции объектов в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу 2018 года. Объем жилищного строительства сохранился практически на уровне 2017 года и составил 1782,2 тыс.кв.м жилья (99,7%).

Наряду с этим индекс промышленного производства в период январь-май 2019г. составил 102,5% к уровню соответствующего периода 2018г. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в указанный период составил 74,3% к уровню предыдущего года.

Макроэкономическая ситуация отражается на сфере занятости населения.

В Самарской области по итогам обследования в марте-мае 2019 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1680,5 тыс. человек, или 62,9% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1614,7 тыс. человек были заняты в экономике и 65,8 тыс. человек не имели занятия, но активно его

искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные). На конец мая 2019 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,93% от численности рабочей силы.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в Самарской области в январе-мае 2019 года к аналогичному периоду 2018 года составил 105,3%.

Величина среднемесячной номинальной начисленной заработной платы в апреле 2019 года составила 35,4 тысяч рублей и по сравнению с апрелем 2018 года выросла на 4,6%, в январе-апреле 2019 года – увеличилась на 5,6% в номинальном выражении и на 0,2% – в реальном.

Прирост населения, демографическая и миграционная политика. Численность постоянного населения на 1 мая 2019 года по предварительной оценке составила 3181,0 тыс. человек. За январь-апрель 2019 года численность населения уменьшилась на 2,0 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-апрелем 2018 года сократилось на 7,6%, а число умерших – на 3,9%, превысив число родившихся на 51,5% (в январе-апреле 2018 года– на 46,3%).

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-апреле 2019г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области. Естественный прирост населения зарегистрирован в Октябрьском районе городского округа Самара, муниципальном районе Волжский (в том числе в п.г.т.Рощинский, п.г.т.Смышляевка и п.г.т.Стройкерамика), п.г.т.Осинки муниципального района Безенчукский, п.г.т.Суходол муниципального района Сергиевский.

В январе-апреле 2019 года на территории Самарской области наблюдался миграционный прирост (3000 человек), сложившийся за счет обмена населением со странами СНГ. Общий миграционный прирост по сравнению с данными за январь-апрель 2018 года увеличился в 5,4 раза. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, миграционный прирост за счет стран СНГ увеличился в 2,2 раза. Это произошло в результате увеличения прибывших на 68,1% и увеличения выбывших на 17,3%.

Сальдо миграции, сформировавшееся за счет населения, прибывшего из Украины, по сравнению с январем-апрелем2018 года, увеличилось в 2,5 раза (на 109человек).Большую часть миграционного прироста, сложившегося в результате обмена населением со странами СНГ, составляют мигранты из Киргизии (26,6%), Армении (20,5%), Таджикистана (18,9%) и Казахстана (15,1%).

Бюджетные ограничения и предпочтения. Сюда относятся: динамика доходов, уровень доходов, доступность финансовых ресурсов, в том числе и кредитов, и достаточно субъективные факторы, которые оказывают влияние на выбор покупателя. Например, семейное положение, ценности и цели человека, изменение представлений о комфортном жилье, отношение к кредитам и рискам, уровень доверия к валютам.

Экономическая культура и ожидания. Эта группа факторов включает в себя уровень образования, экономическую активность населения, осведомленность о макроэкономических показателях, политические и инфляционные ожидания.

Налоговая политика и административное законодательство. Это — налоговый режим, зональные ограничения (наличие или отсутствие, строгость контроля), правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию, правовые и экономические условия совершения сделок.

Кредитная политика, наличие льгот. В условиях любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Институт материнского капитала увеличивает спрос на недвижимость и ипотечные продукты, так как позволяет направить его на погашение жилищного кредита. Рост спроса, вызванный активными использованием ипотечных программ, называют в числе основных причин роста цен на вторичном рынке недвижимости.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России в 2019 году кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Основные показатели социально-экономического развития Самарской области

	Май 2019 г.	Май 2019 г. в % к		Январь-май 2019 г.	Янв.-май 2019 г. в % к янв.-маю 2018 г.
		апрелю 2019 г.	маю 2018 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	282187,3	94,9	106,3	1449243,6	109,4
Индекс промышленного производства, %	x	90,2	96,7	x	102,5
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	31004,3	100,1	96,7	152422,8	116,0
обрабатывающие производства	84589,3	89,0	105,0	439702,8	109,6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7711,3	75,0	99,3	55714,5	94,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3604,6	101,5	131,3	16447,5	132,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	9168,3	111,0	84,1	32060,4	74,3
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади	48,0	83,6	84,9	322,2	67,8
в т.ч. индивидуальными застройщиками	47,3	83,9	84,2	244,0	71,5
Транспортировка и хранение, млн. рублей	18255,5	101,7	133,8	80880,8	115,8
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4300,0	99,0	89,2	22350,1	98,9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	55228,3	99,7	100,1	271029,0	101,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	2320,3	97,9	106,8	11264,8	106,3
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	96261,3	100,0	95,8	437681,5	98,6
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15414,1	96,3	107,0	76686,7	107,5
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1141,6	98,5	100,8	5599,9	103,3
Индекс потребительских цен, %	x	100,3	105,2	x	105,3
Индекс цен производителей промышленных товаров[1)], %	x	101,5	107,6	x	109,5
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец периода), тыс. человек	16,0	95,6	107,0	x	x

[1)] На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

	Апрель 2019 г.	Апрель 2019 г. в % к		Январь-апрель 2019 г.	Янв.-апр. 2019 г. в % к янв.-апр. 2018 г.
		марту 2019 г.	апрелю 2018 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	1012,4	100,3	98,5	1012,7	99,5
Среднемесячная номинальная начисленная	35407,8	101,0	104,6	34069,7	105,6

заработная плата работников организаций, рублей					
Реальная начисленная заработная плата работников организаций, %	x	100,6	99,4	x	100,2

Согласно данным Росстата, с 19 по 25 марта инфляция в России девятую неделю подряд остается на уровне 0,1%, потребительские цены с начала 2019 года выросли на 1,8%. Согласно официальному прогнозу российского правительства по инфляции, в 2019 году она составит 4,3%.

Рейтинг Самарской области в ПФО по основным макропоказателям (январь-май 2019 года)

Показатель	Место в ПФО
Индекс промышленного производства	8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами на душу населения	3
Индекс физического объема инвестиций в основной капитал (1 квартал 2019 года)	5
Объем инвестиций в основной капитал (1 квартал 2019 года)	4
Индекс физического объема работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	11
Средняя начисленная заработная плата (январь-апрель 2019 года)	3
Оборот розничной торговли на душу населения	4
Объем платных услуг на душу населения	5
Уровень безработицы по методологии МОТ* (в среднем за март-май 2019 года)	3

* - рейтинг по данному показателю рассчитывался в порядке возрастания значения, т.е. чем меньше значение показателя, тем лучше рейтинг. Регионам с одинаковыми значениями показателей присваивалось одно место.

Источники информации:
http://www.samregion.ru/sam_region/card
http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/itogi-razvitiya-oblasti/
http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/values_so/
http://www.gks.ru/

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.

http://bizbook.online/book-nedvijimost/segmentatsiya-ryinkov-nedvijimosti.html

Объект оценки представляет жилое помещение в многоэтажном доме, согласно анализу НЭИ возможно использовать в качестве жилого объекта. Следовательно, объект оценки классифицируется как жилая недвижимость.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) подводя итоги предоставления на территории Российской Федерации государственных услуг сообщило о следующей динамике показателей:

- по состоянию на 1 января 2019 года в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) учтено 162,5 млн. объектов недвижимости. Суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН, в 2018 году составила порядка 672,3 трлн. рублей
- в 2018 году Росреестром предоставлено более 102 млн. услуг в учетно-регистрационной сфере, что на 14,5 млн. (16,5%) больше, чем в 2017 году (87,5 млн. услуг). При этом 65,4% заявлений об осуществлении учетно-регистрационных действий и запросов о выдаче информации из ЕГРН поступило в электронном виде, что на 28,5% превышает аналогичный показатель 2017 года

Название показателя	Январь-июнь 2018	Январь-июнь 2017	Динамика роста/ снижения (%)
Зарегистрировано прав, ограничений прав, обременений объектов, сделок, арестов (запрещений), внесено в ЕГРН записей, шт.	11 116 942	11 108 893	+0,07
Принято решений о государственном кадастровом учете, шт.	2 352 235	1 804 103	+30,38
Зарегистрировано прав в рамках единой процедуры, шт.	867 906	492 694	+76
Поступило запросов о предоставлении сведений из ЕГРН	28 166 378	30 234 573	-7

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) передала в ФНС России сведения за 2018 год об объектах недвижимости, их владельцах, правах и сделках.

Росреестр передал в налоговый орган сведения о более 27,2 млн. объектах недвижимости. Из них свыше 10 млн. сведений относятся к земельным участкам и 17,2 млн. – объектам капитального строительства (ОКС). Сведений в общем объеме за 2018 год по отношению к выгрузке годом ранее больше на 25 % (сведений о земельных участках – на 9 % и ОКС – на 37 %).

Увеличение объема выгрузки за 2018 год связано с ростом количества объектов недвижимости, вовлеченных в гражданский оборот, и объектов, изменивших свои качественные или количественные характеристики.

По данным ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области за 2018-й год Филиал выполнил более одного миллиона восьмисот тысяч учетных процедур в рамках полномочий по ведению Единого государственного реестра недвижимости. за 2018 год в ЕГРН внесены сведения о 1 073 зонах с особыми условиями использования территории.

Основная доля заявлений, запросов и обращений попадает в Филиал через Многофункциональные центры – почти 300 тысяч в 2018 году или в электроном виде через Портал Росреестра – почти 460 тысяч запросов.

https://rosreestr.ru/
https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-peredal-v-fns-rossii-svedeniya-za-2018-god/
https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10418912@fkpNewsRegion

Состояние вторичного рынка жилой недвижимости в Самарской области

Более 14,4 тыс. предложений на вторичном рынке жилой недвижимости Самарской области во атором квартале 2019 года, общим объемом более 0,80 млн. кв.м. Из них основную часть - 49% составляют предложения г.Самара, 13% - предложения г.Тольятти, 12% - г.Новокуйбышевск и г.Сызрань. Доля предложений населенных пунктов муниципальных районов составила 14% от общего количества.

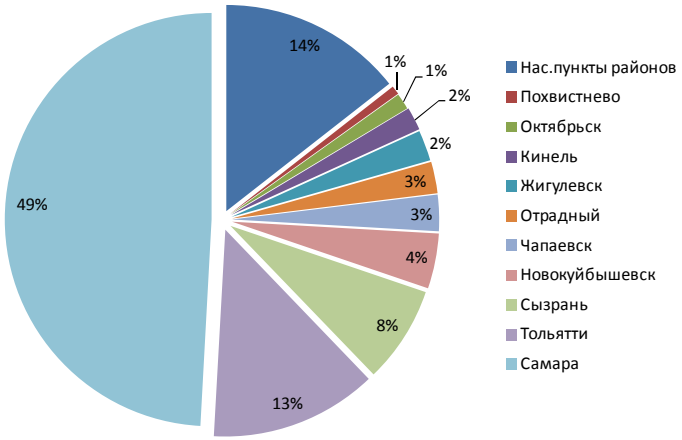


Рисунок 1. Предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости

(Самарская область по состоянию на 2-ой квартал 2019 года), % от общего количества в шт.

Среди муниципальных районов основная масса (50%) предложения вторичного многоквартирного жилья Самарской области во 2-ом квартале 2019 года сосредоточена в Красноярском – 10%, Ставропольском - 10% и Волжском – 30% районах.

По средней стоимости квадратного метра во 2-ом квартале 2019г. наибольшие значения принадлежат населенным пунктам географически близкорасположенным к крупным городам Самара и Тольятти.

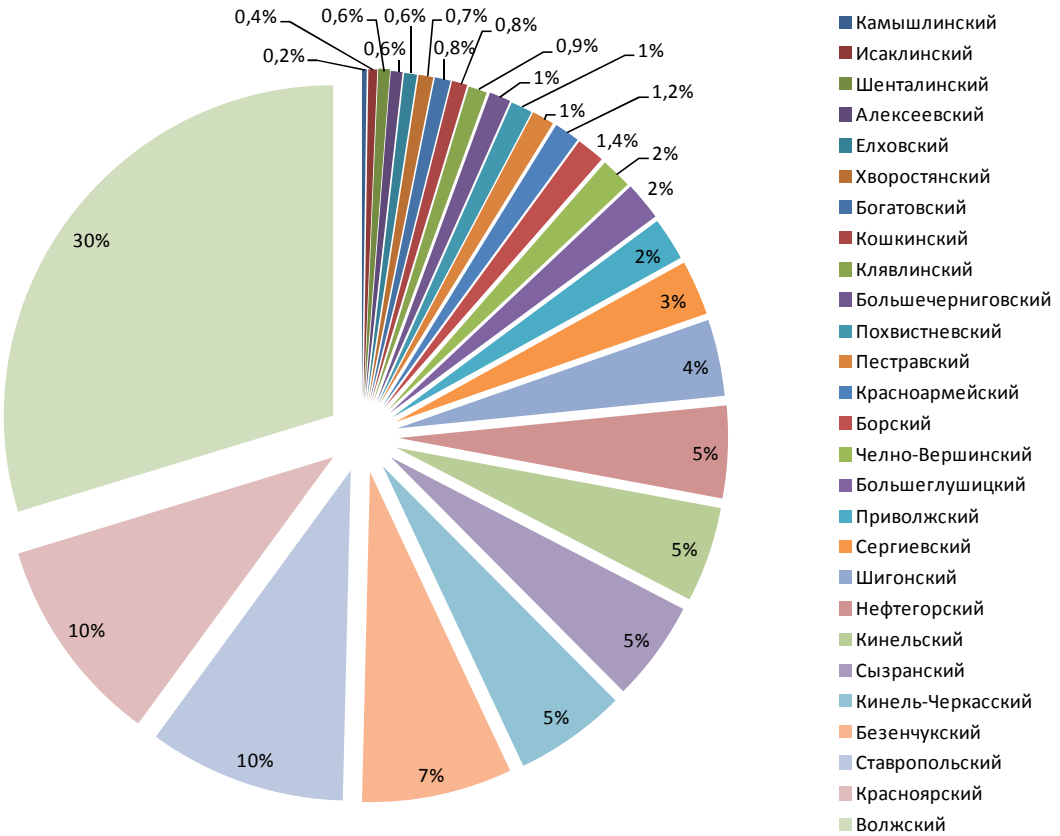


Рисунок 2. Предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по муниципальным районам (Самарская область по состоянию на 2-ой квартал 2019 года), % от общего количества в шт.

Средняя стоимость на вторичном рынке недвижимости по Самарской области (без учета г.Самара и г.Тольятти) во 2-ом квартале составила 32,8 тыс.руб./кв.м.

Минимальные значения средней стоимости находятся в диапазоне от 10,75 до 12,08 тыс.руб./кв.м. (пос.Новоспасский, Осинки). Максимальные значения средней стоимости находятся в диапазоне от 40,08 до 51,7 тыс.руб./кв.м. (п.г.т. Волжский, п.г.т. Стройкерамика, пос. Примоский, ЖК «Южный город»).

В городских образованиях области (за исключением г.о.Тольятти и г.о. Самары) максимальная средняя стоимость предложения в г.Новокуйбышевск – 38,7 тыс.руб./кв.м.

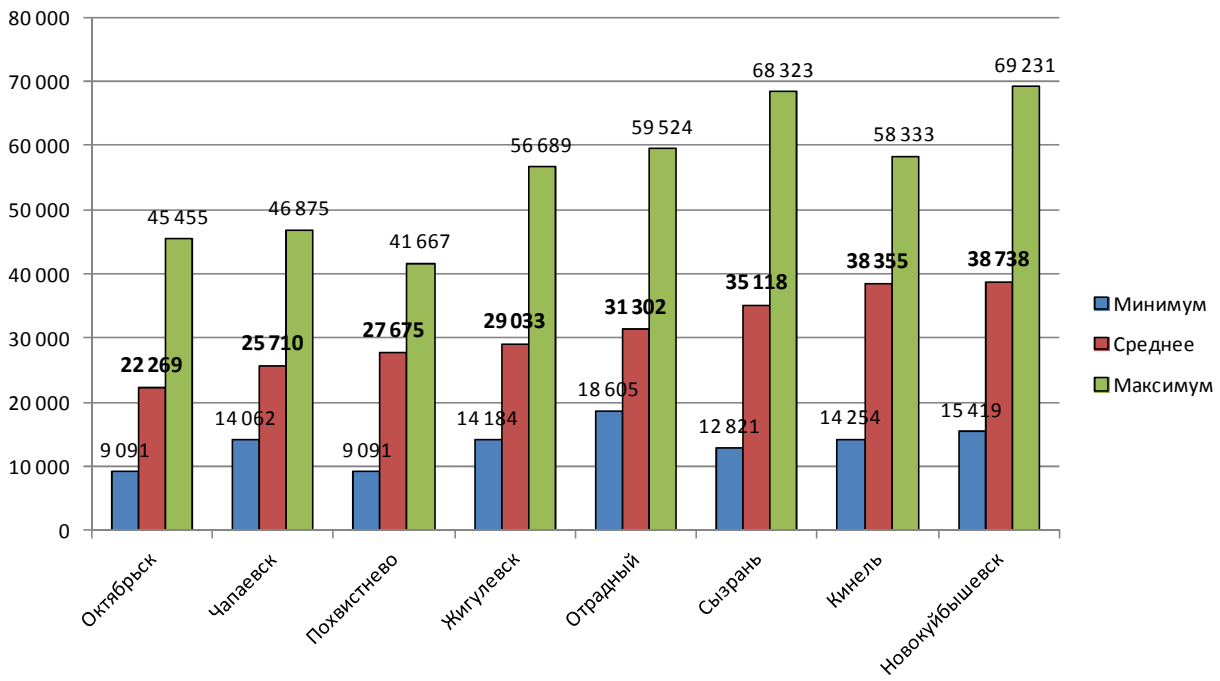


Рисунок 3. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений вторичного рынка жилой недвижимости по городам (Самарская область без Тольятти, по состоянию на 2-ой квартал 2019г), руб./кв.м.

Представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах совершенных сделок (не учитывается такой показатель, как скидка на торг).

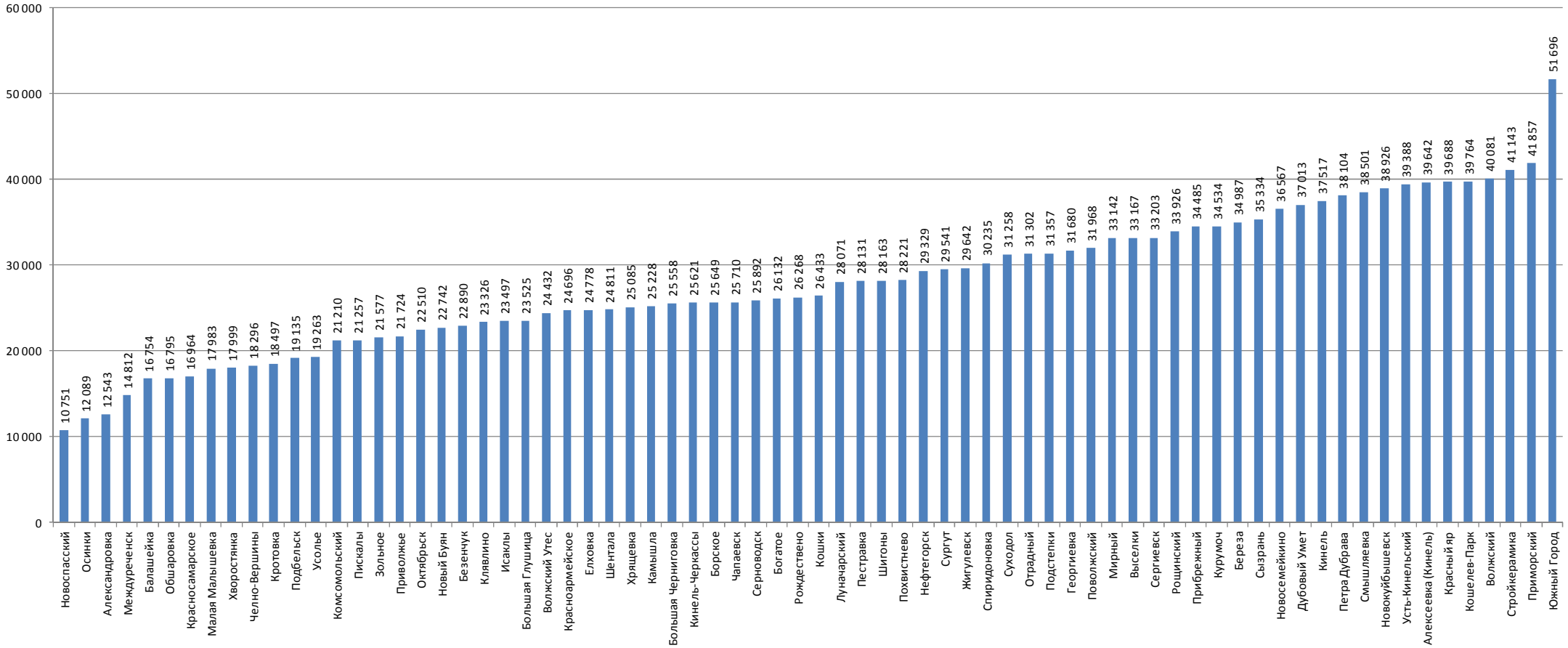


Рисунок 4. Средняя стоимость предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по населенным пунктам муниципальных районов (Самарская область без Тольятти, по состоянию на 2-ой квартал 2019 года), тыс.руб./кв.м.

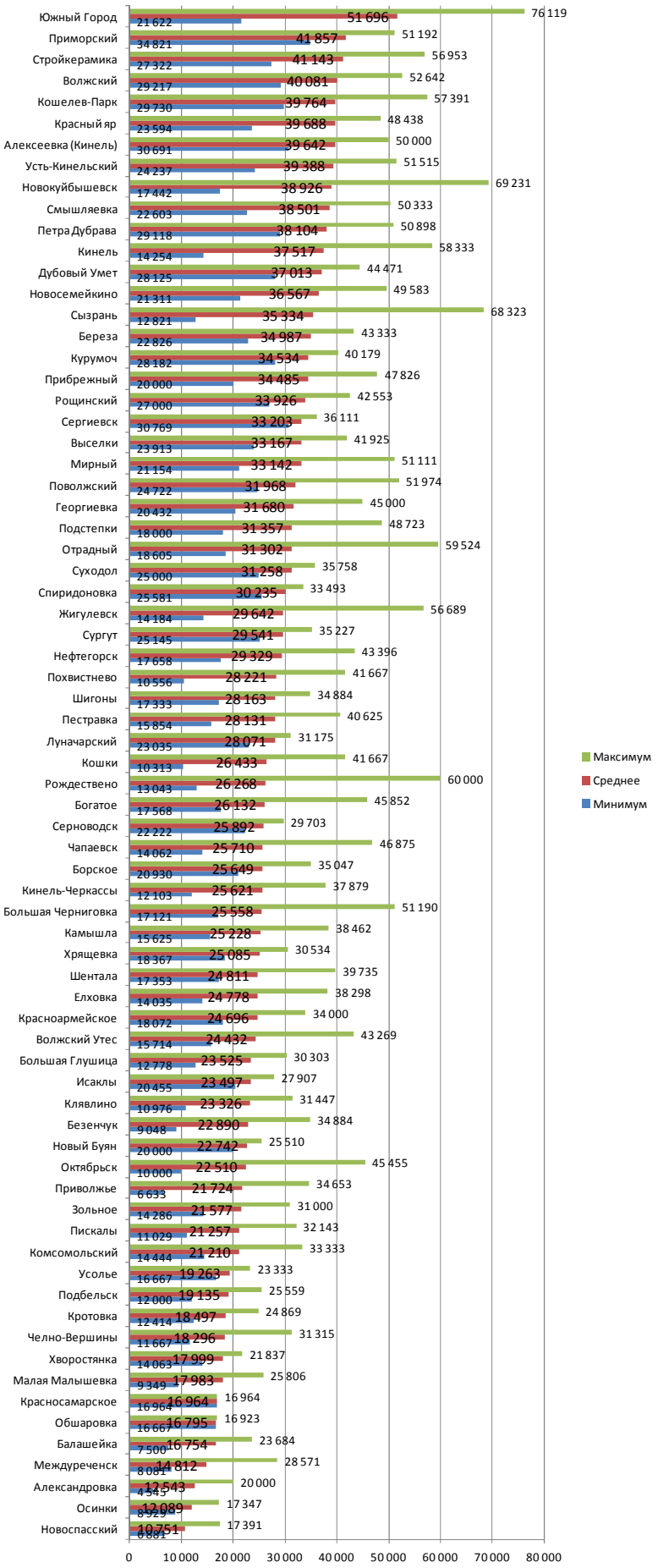


Рисунок 5. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений вторичного рынка жилой недвижимости по нас.пунктам (Самарская обл., без Тольятти, по состоянию на 2-ой кв. 2019г), руб./кв.м.

Таблица 1 Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений вторичного рынка жилой недвижимости в Самарской области

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средневзвешенная минимальная стоимость 1 кв.м. вторичного рынка жилой недвижимости, 2 квартал 2019г., руб.	Средневзвешенная средняя стоимость 1 кв.м. вторичного рынка жилой недвижимости, 2 квартал 2019г., руб.	Средневзвешенная максимальная стоимость 1 кв.м. вторичного рынка жилой недвижимости, 2 квартал 2019г., руб.
Города субъекта РФ	Тольятти	12 450	40 290	96 000
	Новокуйбышевск	15 419	38 738	69 231
	Кинель	14 254	38 355	58 333
	Сызрань	12 821	35 118	68 323
	Жигулевск	14 184	29 033	56 689
	Отрадный	18 605	31 302	59 524
	Чапаевск	14 062	25 710	46 875
	Похвистнево	9 091	27 675	41 667
	Октябрьск	9 091	22 269	45 455
Районные центры районов субъекта РФ	Красный Яр	3 268	25 866	58 696
	Сергиевск			
	Нефтегорск			
	Большая Черниговка			
	Похвистнево			
	Кошки			
	Приволжье			
	Камышла			
	Большая Глушица			
	Шигоны			
	Клявлино			
	Челно-Вершины			
	Шентала			
	Кинель-Черкассы			
	Безенчук			
	Красноармейское			
	Пестравка			
	Борское			
	Елховка			
	Исаклы			
	Богатое			
	Хворостянка			
	Алексеевка			
Населенные пункты районов субъекта РФ с высоким потенциалом инвестиционного развития	Красноярский	4 545	36 674	76 119
	Волжский			
	Кинельский			
	Ставропольский			
Населенные пункты районов субъекта РФ со средним потенциалом инвестиционного развития	Сергиевский	3 268	22 036	54 496
	Безенчукский			
	Красноармейский			
	Сызранский			
	Кинель-Черкасский			
	Нефтегорский			
Населенные пункты районов субъекта РФ с низким потенциалом инвестиционного развития	Алексеевский	3 279	19 847	51 190
	Камышлинский			
	Большечерниговский			
	Кошкинский			
	Большеглушицкий			
	Пестравский			
	Клявлинский			
	Исаклинский			
	Приволжский			

Категория населенного пункта	Наименование населенного пункта	Средневзвешенная минимальная стоимость 1 кв.м. вторичного рынка жилой недвижимости, 2 квартал 2019г., руб.	Средневзвешенная средняя стоимость 1 кв.м. вторичного рынка жилой недвижимости, 2 квартал 2019г., руб.	Средневзвешенная максимальная стоимость 1 кв.м. вторичного рынка жилой недвижимости, 2 квартал 2019г., руб.
	Шенталинский			
	Богатовский			
	Борский			
	Шигонский			
	Елховский			
	Челно-Вершинский			
	Хворостянский			
	Похвистневский			

Краткое описание г.Тольятти

Тольятти основан в 1737 году, как город Ставрополь-на-Волге.

В настоящее время городской округ Тольятти входит в состав Самарской области Российской Федерации и является вторым по величине и значимости городом после областного центра. Располагаясь на левом берегу реки Волги, он занимает территорию около 314 км2.

Город состоит из трех районов – Автозаводского, Центрального и Комсомольского, территориально обособленных друг от друга и разделенных между собой естественными лесопарками.

Отличительной особенностью рынка жилья г.Тольятти является их типизация по видам планировок. Несмотря на то, что большая часть жилого фонда города - это панельное жилье разных лет постройки, в местном обороте выделяют 15 типов планировок, которые в большинстве случаев являются вариациями на общепринятые для Самарской области типами планировок «улучшенка и 90-я серия». А именно таковыми являются планировки типа: Московская, Ст.Московская, Ташкентская, Ульяновская (включая планировки типа «трамвай» и «самолет»), Экспериментальная, Самарская и Макаровская. Остальные типы планировок (Хрущевская, Ленинградская, Сталинская, Гостиничный тип и Элитная) являются стандартными.

Состояние первичного рынка жилой недвижимости г.Тольятти

Объем предложений на первичном рынке жилой недвижимости г.Тольятти во втором квартале 2019 года составил порядка 46,6 тыс. кв.м. Наибольшее количество предложений в Автозаводском районе (68%).

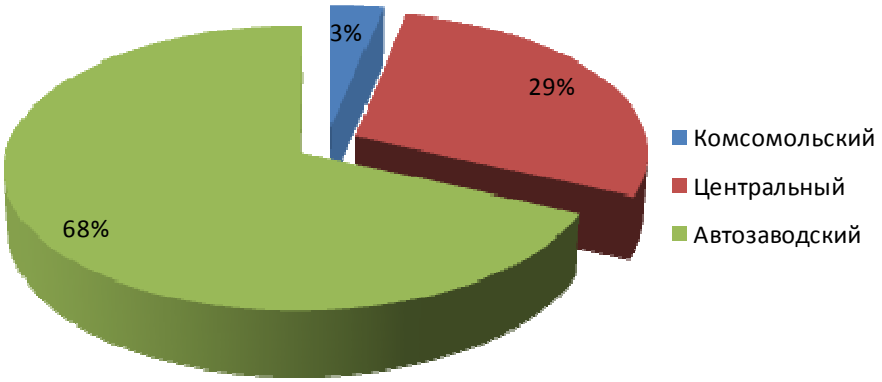


Рисунок 6. Первичный рынок жилой недвижимости в зависимости от района города,
(г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019г), % от общего количества шт.

По итогам 2-го квартала 2019 года в экспозиции предложений первичного рынка жилья г.Тольятти преобладают объекты с 2019 годом ввода в эксплуатацию (85%).

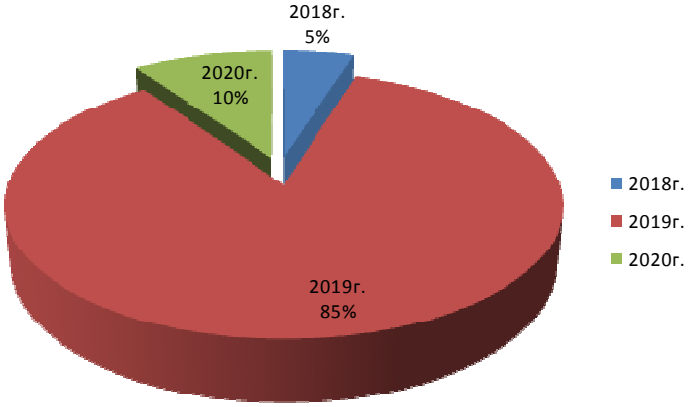
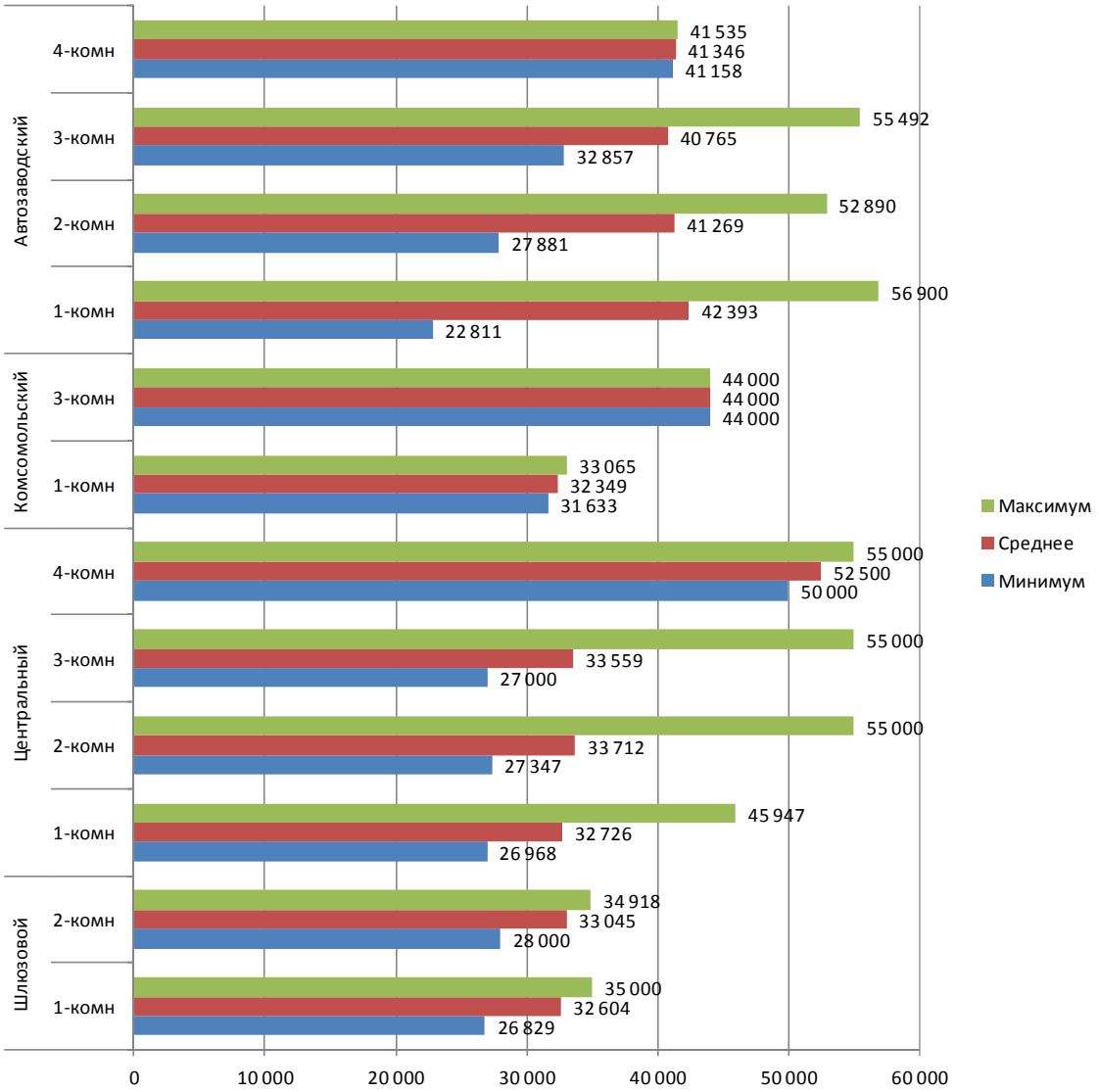


Рисунок 7. Предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости по году ввода
(г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019г), % от общего количества в шт.

Средняя цена квартир с 2018 годом ввода в конце второго квартала 2019г. составляет 40,69 тыс. руб./кв.м, с вводом в 2019 году – 38,65 тыс.руб./кв.м, с вводом в 2020 году – 41,41 тыс.руб./кв.м. Новостройки со сроком ввода в 2019 г. в среднем по г.Тольятти дешевле квартир со сдачей в 2020 г. на 6,6%.



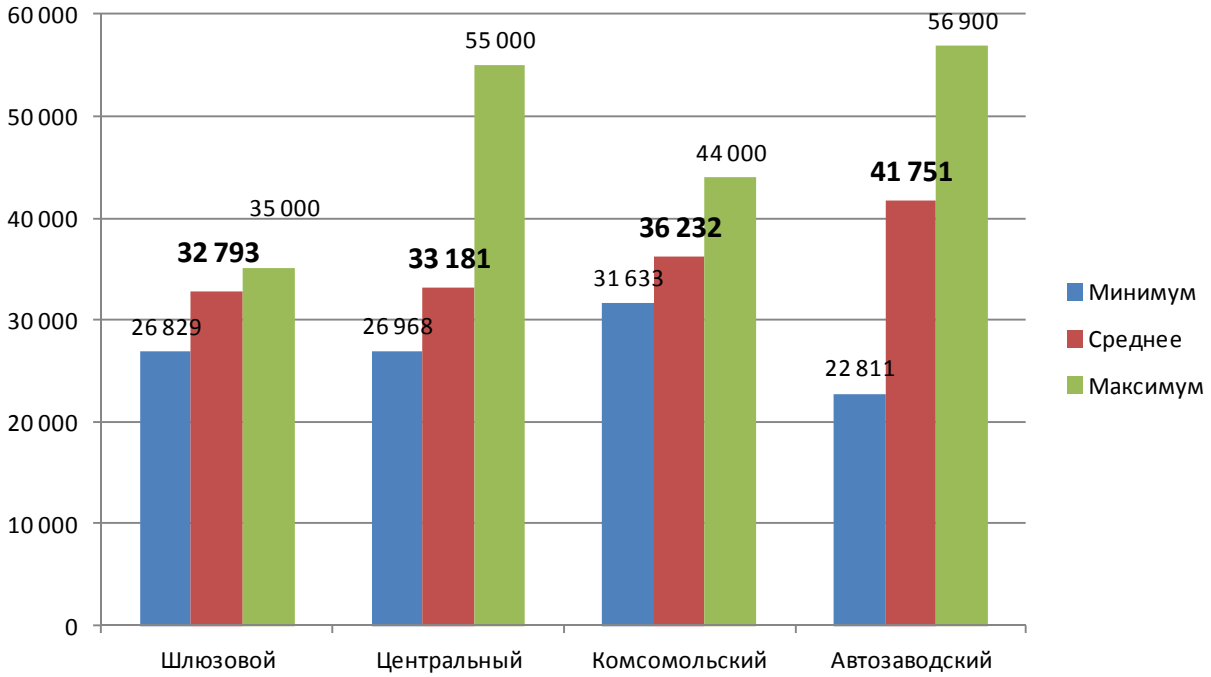


Рисунок 8. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений на первичном рынке жилой недвижимости (г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019г), руб./кв.м.

По состоянию на 2-ой квартал 2019г средняя цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости г.Тольятти составила 39,02 тыс. руб./кв.м.

Минимальное и максимальное значения цены предложения объектов нового жилищного строительства соответственно составляет 22,8 тыс. руб./кв.м в Автозаводском районе (ул. Спортивная, д.85) и 56,9 тыс. руб./кв.м, Автозаводский район, ЖК Южный Бульвар (Полякова,д.10).

Состояние вторичного рынка жилой недвижимости в г.Тольятти

Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире: 39% - однокомнатные квартиры, 31% – двухкомнатные, 24% – трехкомнатные и 6% - четырехкомнатные.

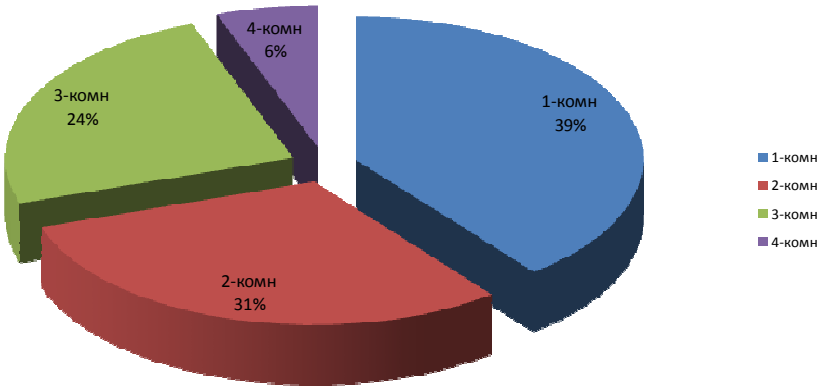


Рисунок 9. Предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости

(г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019 года), % от общего количества в шт.

Основную долю экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки составляют: «улучшенки» (33%) и квартиры московской планировки - 17%, хрущевки и ст.москва - 23%; 22% составляют квартиры элитной, макаровской, ульяновской и ташкентской планировок, остальные типы составляют незначительные доли предложения.

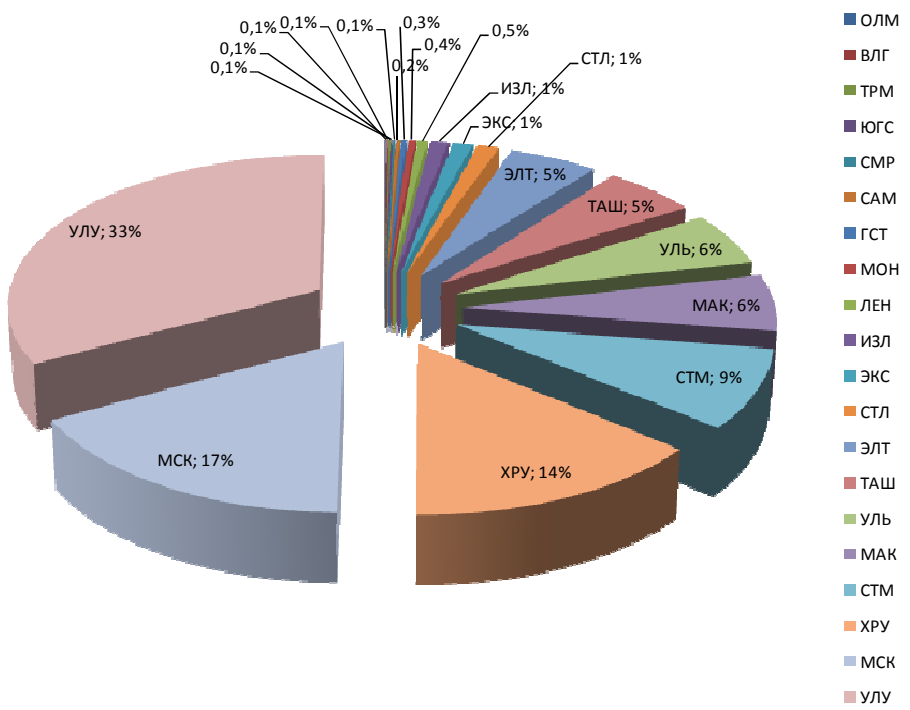


Рисунок 10. Предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки (г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019 года), % от общего количества в шт.

Распределение предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019 года составляют три района: Автозаводский - 53%, Центральный - 33% и Комсомольский - 14% .

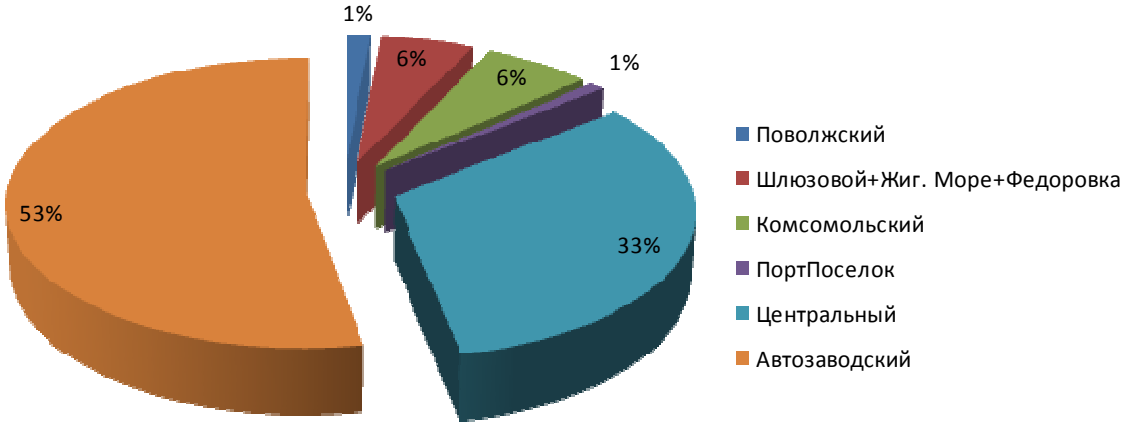


Рисунок 11. Предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по районам с учетом микрорайонов (г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019 года), % от общего количества в шт.

По итогам 2-го квартала 2019 года средняя цена предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти составила 40,29 тыс. руб./кв.м. Во 2-ом квартале 2019 года разница между самыми дорогими – «элитками» (49,6 тыс. руб. кв.м) и самыми дешевыми – хрущевками (34,55 тыс. руб./кв.м) составляет 30,3%.

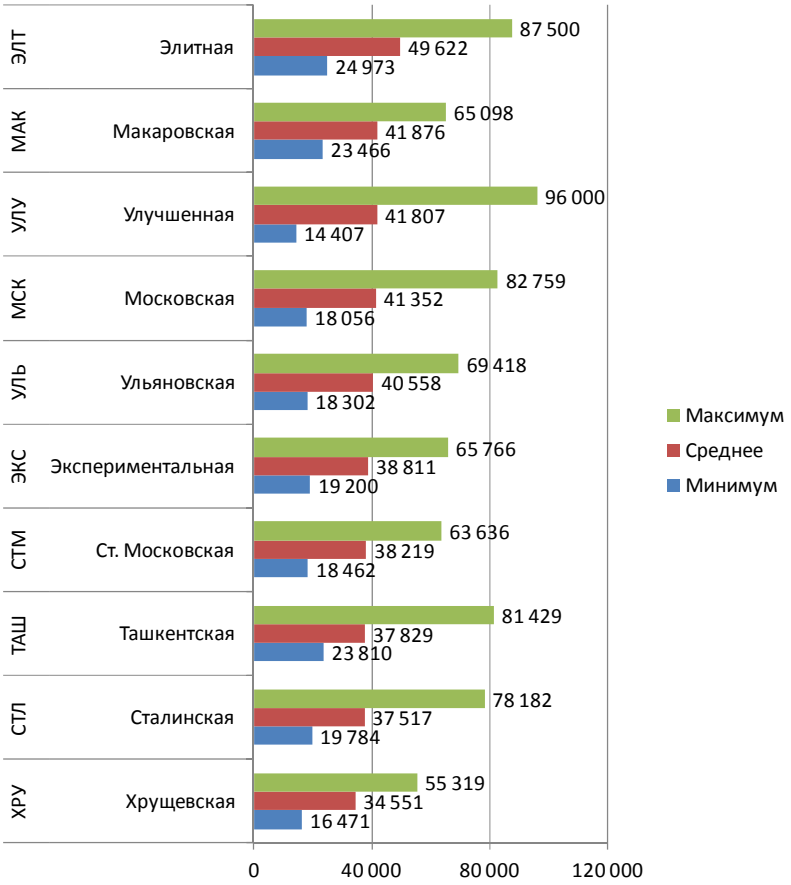


Рисунок 12. Минимальные, средние и максимальные цены предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки (г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019г.), руб./кв.м

Наибольшее среднее значение цены предложения у однокомнатных квартир (44,66 тыс. руб./кв.м, Автозаводский район), наименьшее среднее – у трехкомнатных (26,50 тыс.руб./ кв.м, Комсомольский р-н, мкр.Поволжский).

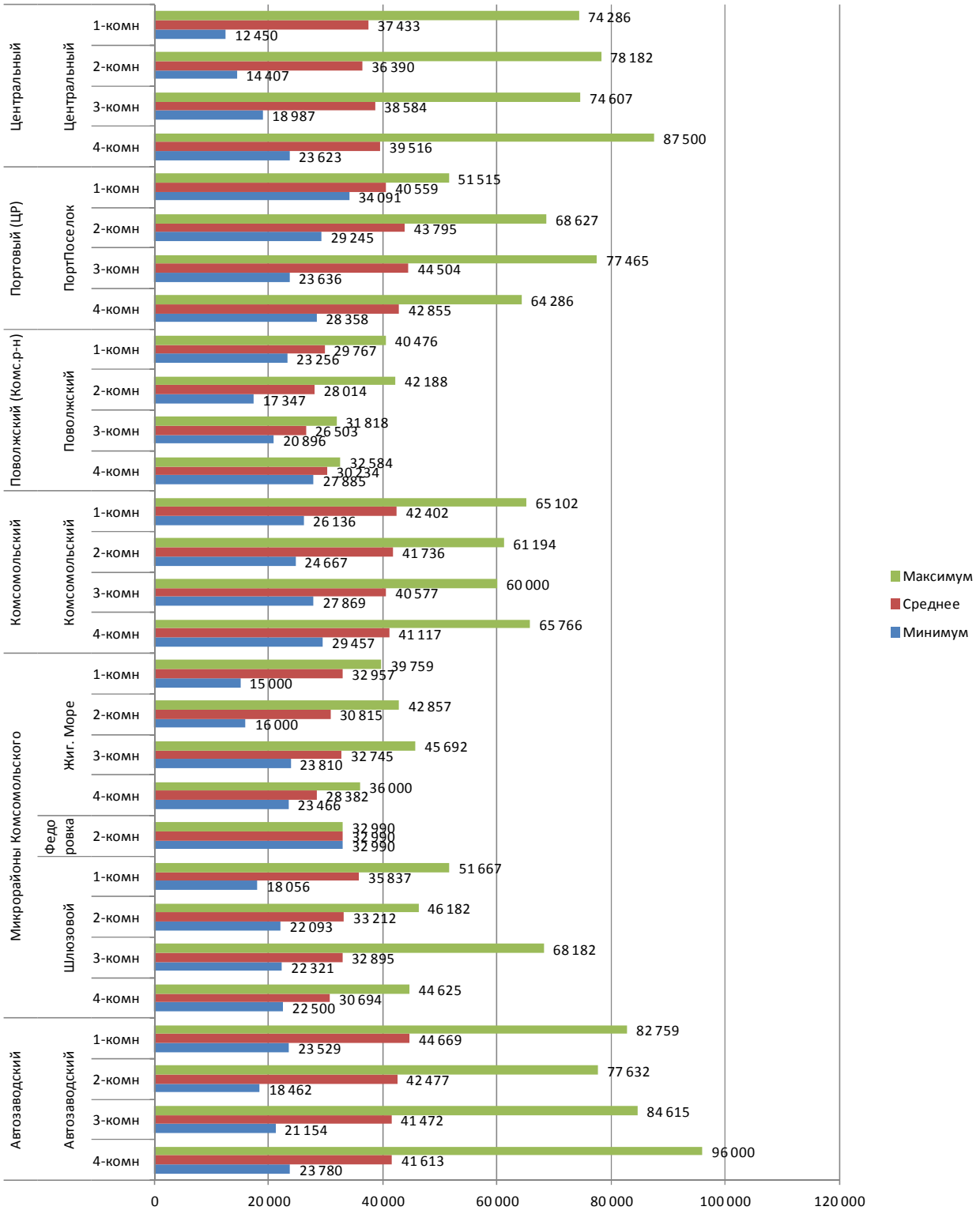


Рисунок 13. Средние цены предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от количества комнат (г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019 г.), руб./кв.м

Распределение средней стоимости предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г.Тольятти:

- самые дорогие квартиры (элитная планировка) находятся в Автозаводском (50,13 тыс. руб./кв.м) и Центральном (48,9 тыс. руб./кв.м) районах, самые дешевые – в Центральном районе (31,9 тыс. руб./кв.м, квартиры экспериментальной планировки) и Комсомольском районе 32,09-33,07 руб./кв.м (квартиры сталинской и ташкентской планировок).

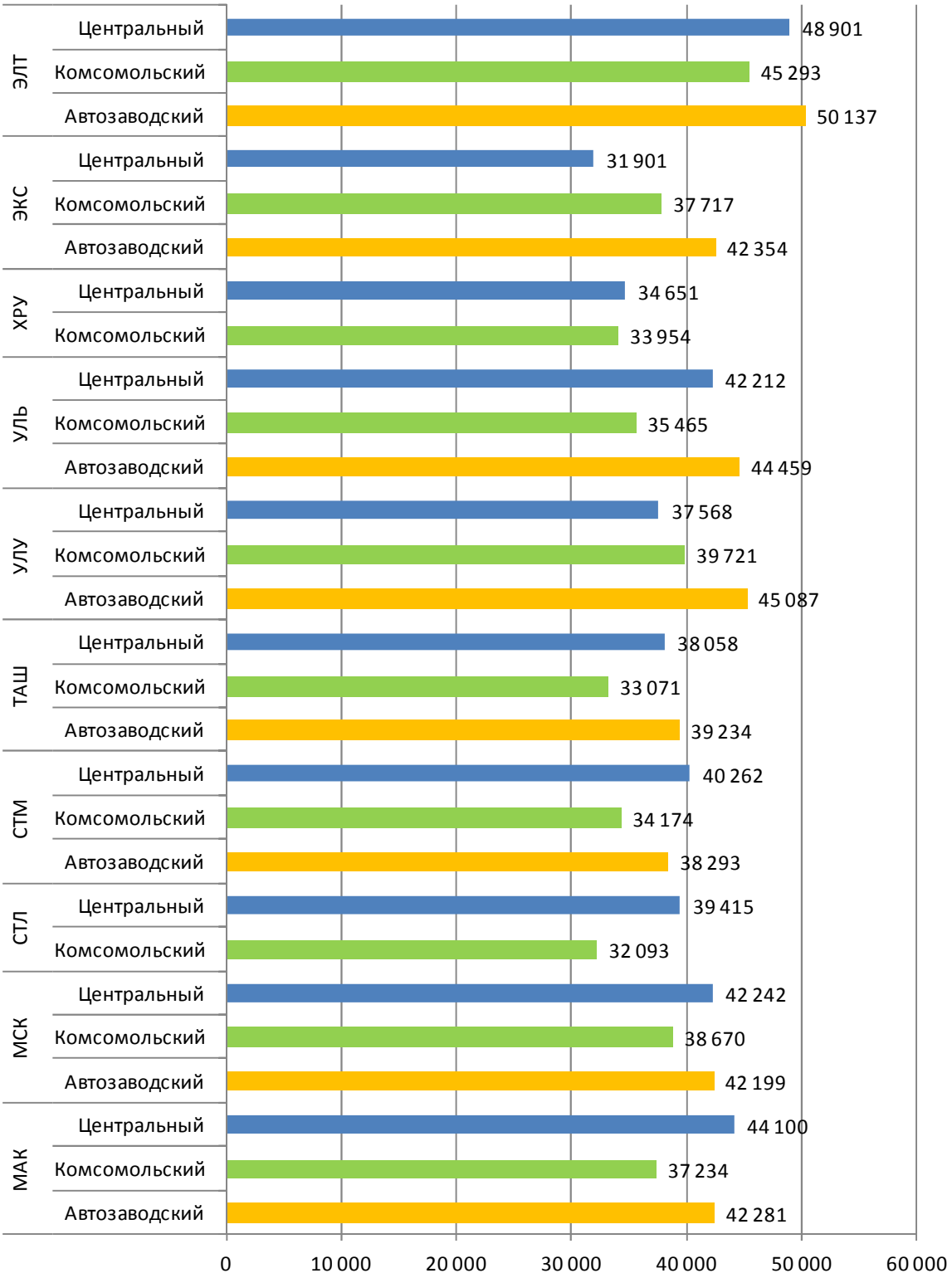


Рисунок 14. Средние цены предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировок и административным районам (г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019 г.), руб./кв.м

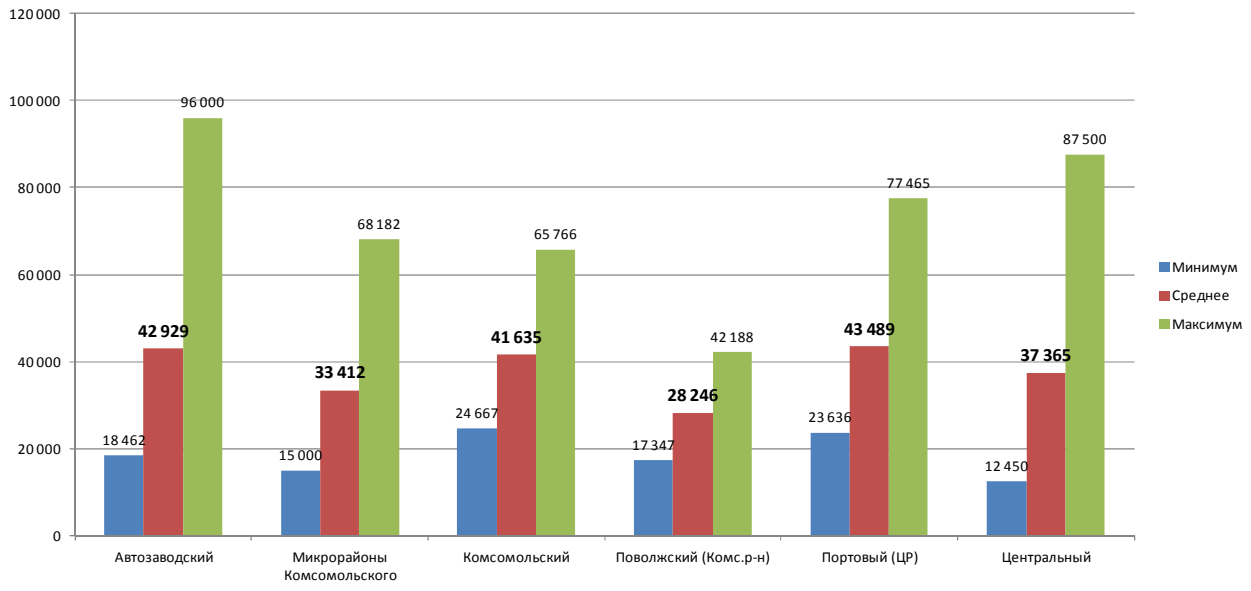


Рисунок 15. Максимальные, минимальные и средние значения цен предложений вторичного рынка жилой недвижимости (г.Тольятти по состоянию на 2-ой квартал 2019г), руб./кв.м.

Средний срок экспозиции вторичного рынка жилой недвижимости г.Тольятти во 2-ом квартале 2019 года составил 116 дней.

Представленные диапазоны значений основаны на предложениях о продаже объектов, а не на ценах совершенных сделок (не учитывается такой показатель, как скидка на торг).

Источники информации:

1. Сайт Avito.ru (http://www.avito.ru/)
2. Сайт Волга-Инфо (www.volga-info.ru)

Таблица 1. Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Тольятти в зависимости от типа планировки и по административным районам, 2-ой квартал 2019 г., руб./кв.м

		Автозаводский				Микрорайоны Комсомольского								Комсомольский				Поволжский (Комс.р-н)				Портовый (ЦР)				Центральный			
						Шлюзовой				Жиг. Море								Поволжский				ПортПоселок							
		1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн	1-комн	2-комн	3-комн	4-комн
МАК	Минимум	32 000	26 437	31 353	32 189	31 780	36 207	43 750		29 750	29 577		23 466	37 959	35 733	37 391	39 188	26 190	25 000		27 885					34 240	29 333	27 711	31 553
	Среднее	43 591	41 017	43 037	40 226	38 391	38 791	44 763		35 064	31 748		23 466	46 271	46 521	45 917	39 188	30 869	29 654		27 885					43 780	45 442	44 289	41 564
	Максимум	60 870	64 706	62 162	45 249	45 187	42 301	46 341		39 189	38 077		23 466	53 514	61 194	55 667	39 188	40 476	42 188		27 885					55 108	65 098	56 164	55 845
МСК	Минимум	33 594	33 401	28 125	28 125	18 056	29 808	26 308	25 000	31 471	31 373	26 923	23 750	39 118	33 273	32 305	31 250	25 441	25 000	20 896						27 273	37 000	33 582	31 250
	Среднее	46 234	43 796	39 646	36 241	38 298	34 520	36 415	33 027	36 174	33 962	34 937	28 997	45 380	45 447	42 900	41 281	30 466	28 327	25 050						43 206	45 261	41 471	37 306
	Максимум	82 759	56 843	65 984	52 737	46 364	40 000	68 182	44 625	39 759	42 857	45 692	36 000	56 250	60 577	60 000	52 604	37 941	31 000	30 000						62 500	55 882	52 239	46 914
СТЛ	Минимум					19 784	23 438	23 750	27 222					26 500	24 667	29 054								25 801		28 689	29 981	25 301	27 329
	Среднее					31 527	27 549	37 273	29 401					31 375	32 168	35 552								25 801		38 282	42 624	38 655	35 564
	Максимум					50 811	33 871	52 542	32 609					36 250	39 167	48 847								25 801		47 222	78 182	52 356	40 860
СТМ	Минимум	25 868	18 462	28 226	29 048	31 667	26 667	24 615							40 698	32 500							36 047			33 824	33 864	35 938	
	Среднее	40 309	38 626	36 730	36 669	36 283	31 927	31 567							43 313	32 500							36 047			39 262	38 161	42 331	
	Максимум	60 000	50 435	63 636	54 878	51 667	39 070	37 931							45 929	32 500							36 047			41 176	42 105	50 794	
ТАШ	Минимум	31 818	30 000	27 869		29 412	29 299	26 655		25 758	27 174	23 810		35 276	37 234	30 100										32 258	34 773	31 250	
	Среднее	39 622	40 737	37 452		35 364	34 220	31 266		31 016	31 619	28 204		41 868	37 234	35 752										36 915	41 438	36 429	
	Максимум	52 581	56 818	81 429		42 188	39 889	36 667		39 063	39 286	35 833		48 387	37 234	42 373										41 156	47 826	40 323	
УЛУ	Минимум	25 000	20 213	21 154	26 278	26 441	27 778	23 810	22 500	25 641	22 609			31 553	28 571	27 869	30 566		17 347			34 091	44 030	23 636	51 095	16 667	14 407	18 987	23 623
	Среднее	45 878	43 567	45 592	44 734	34 461	35 536	32 494	25 000	25 641	22 609			42 302	41 698	40 013	40 500		17 347			38 258	44 030	46 667	51 095	37 217	36 556	40 271	41 712
	Максимум	74 468	77 632	84 615	96 000	41 765	44 757	38 779	27 500	25 641	22 609			56 452	57 243	53 077	54 167		17 347			42 424	44 030	77 465	51 095	73 171	59 259	74 607	55 000
УЛЬ	Минимум	23 529	36 351	31 791	39 796	35 294	29 630	27 143	23 077					35 429	30 472	34 043		23 529	18 302	22 429			29 245	41 935		30 000	34 904	30 000	38 298
	Среднее	44 719	43 931	44 337	45 486	42 831	35 045	30 951	24 197					41 209	40 910	39 806		28 973	27 705	27 888			32 075	41 935		42 191	43 589	37 922	44 054
	Максимум	65 714	69 418	60 294	56 589	48 387	46 182	41 991	25 316					50 000	53 648	52 239		36 364	34 821	31 493			34 906	41 935		48 485	55 347	48 387	48 148
ХРУ	Минимум					26 136	22 093	22 321	25 285					26 136	31 818	29 310	34 295	23 256		31 818		37 586	34 884	29 661		16 471	20 190	25 238	25 238
	Среднее					31 923	30 502	28 135	30 434					37 179	40 021	34 066	34 938	23 256		31 818		38 971	43 536	32 018		35 809	33 759	34 128	31 974
	Максимум					37 097	41 304	33 654	36 508					48 387	52 130	42 339	35 599	23 256		31 818		40 625	52 222	34 375		54 688	55 319	48 077	42 623
ЭКС	Минимум	36 667	39 883	30 000	36 842	33 960	30 303			25 974							65 766				32 584			56 452	64 286	19 200	25 862	22 000	45 775
	Среднее	44 711	44 583	39 675	36 842	33 960	30 303			25 974							65 766				32 584			56 452	64 286	30 295	27 981	22 000	45 775
	Максимум	60 000	51 667	53 444	36 842	33 960	30 303			25 974							65 766				32 584			56 452	64 286	47 368	30 000	22 000	45 775
ЭЛТ	Минимум	32 358	36 620	32 437	24 973									39 048		31 034	29 457					51 515	36 047	27 536	28 358	33 659	32 895	27 941	33 946
	Среднее	48 893	51 543	50 894	48 631									52 211		42 167	29 457					51 515	52 144	45 570	41 564	54 235	52 797	49 246	49 249
	Максимум	70 588	74 583	78 889	86 207									65 102		54 545	29 457					51 515	68 627	75 231	56 000	74 286	64 516	67 708	87 500

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Основными факторами, определяющими рынок недвижимости, как и любую другую систему товаров и услуг, являются спрос и предложение.

Существует ряд факторов, воздействующих на величину спроса, среди них:

- платежеспособность населения (снижается при растущей инфляции, безработице, экономических кризисах, социальной нестабильности в стране) - численность населения в динамике (растет ли рождаемость, какова смертность, доля работоспособного населения страны, создаются ли новые семьи)

- соотношения уровня образования, миграции, браков/разводов и других демографических факторов в разных группах населения - условия и доступность привлечения финансов (возможность брать кредиты, оформлять ипотеку, поддержка работодателей и государства в покупке жилья, наличие специальных госпрограмм для расширения жилплощади)

- вкусы и предпочтения потребителя (традиционно самый непредсказуемый фактор – как поведет себя потребитель)

Величина предложения также зависит от состояния ряда факторов, среди них:

- резерв пустующих объектов недвижимости (непроданные квартиры и комнаты или не сданные в аренду помещения)

- объемы и темпы нового строительства

- состояние строительной индустрии в целом (как быстро строятся новые жилые комплексы, какие общие проблемы наблюдаются среди строительных компаний, как быстро раскупается жилье, что более всего пользуется спросом на рынке, каковы издержки на стройматериалы в отрасли и многие другие)

- изменения технологии строительства (цены на стройматериалы, на труд рабочих, перевозки и технику могут варьироваться, меняя тем самым распределение бюджета застройщиков, заставляя в итоге пересматривать цену квадратного метра)

- издержки по улучшению неосвоенных участков земли (не все территории изначально пригодны для возведения новых зданий, особенно многоэтажных – строительным работам нередко предшествует труд по подготовке земли к стройке)

Высокое число незанятых или не сданных в аренду домов/помещений, пожалуй

- наиболее существенный индикатор рынка. Чем выше число таких вакантных предложений, тем ниже уровень цен, независимо от спроса. При этом процент незанятого жилья может быть неодинаковым для разных сегментов рынка и должен рассчитывается отдельно.

В рамках оценки оценщик может использовать информацию, которая ему доступна и проверяема (принцип достоверности), и позволяет провести необходимые корректировки с целью получения максимально достоверного результата (принцип достаточности). С одной стороны оценщик в открытых источниках получает определенный объем информации, который может использовать для формирования количественных и качественных характеристик аналогов, с другой стороны операторы рынка в базах данных и объявлениях в Интернет приводят тот объем информации, который с их точки зрения достаточен для создания у пользователей представления об объекте недвижимости.

Рассмотрим структуру информации, публикуемую в трех наиболее крупных информационных ресурсах, используемых оценщиками в Самарской области.

Информационный ресурс: «Авито» (www.avito.ru)		
Поля в источнике информации	*Описание (диапазон значений фактора)*	*Обобщенная классификация информационного поля как фактора*
Город, станция метро	Как правило, указывается район, улица	Местоположение
Этаж/этажность	1-31+ этаж	Этаж/этажность
Количество комнат	Студия, 1-9 комнат	Количество комнат
Вид объекта	Вторичка, новостройка	Классифицируются как различные сектора рынка
Тип дома	Кирпичный, панельный, блочный, монолитный, деревянный	Материал стен
Площадь	10-200+ кв.м.	Площадь
Текстовая часть объявления	Почти в 100% объявлений публикуется информация о состоянии, приводятся фотоматериалы. Значения: евроремонт, хорошее, удовлетворительное, требует ремонта	Состояние
Текстовая часть объявления	Почти в 100% объявлений публикуется информация о планировке квартир: «хрущевка», «улучшенка», «сталинка», малосемейка, ленинградка, старый фонд	Планировка

Информационный ресурс: «Волга-Инфо» (www.volga-info.ru**)**		
Поля в источнике информации	*Описание (диапазон значений фактора)*	*Обобщенная классификация информационного поля как фактора*
Район	Выбирается из списка, текстовые поля	Местоположение
Этаж/этажность	Числовые значения	Этаж/этажность
Тип дома	Выбирается из списка: «8-ми квартирная», «Барская», «Волга», «изолированная», «македонская», «монолитная», «олимпийская», «самарская», «самолет», «ст.московская», «ташкентская», «трамвай», «трапеция», «хрущевская», «улучшенная», «ульяновская», «сталинская», «экспериментальная», «македонская», «ленинградская», «элитная», «брежневка», гостиничного типа, «югославская»	Планировка
Материал стен	Бетон, блочные, дерево, камень, каркасный, керамз.бетон, кирпич, кирпич+дерево, литой, монолит, панель, силик-ый кирпич, сруб, шлакобетон, щитовой	Материал стен
Комнат, изолированных	Числовые значения	Количество комнат
Площадь общая, жилая, кухни	Числовые значения	Площадь общая, площадь помещений

Примечания (дополнительные, уточняющие):		
Изолированная, пустая	Да/Нет	Изолированность
Документы	Есть/нет	Наличие готовых документов
Железная дверь, евро -окна, кондиционер, счетчики	Есть/нет	Наличие доп.условий
Телефон	Есть/нет	Телефон
Описание	В 80% объявлений присутствует описание состояния квартиры: Евроремонт, косметический ремонт, среднее, хорошее, плохое	Состояние

Информационный ресурс: «ЦИАН» (https://samara.cian.ru)		
Поля в источнике информации	*Описание (диапазон значений фактора)*	*Обобщенная классификация информационного поля как фактора*
Этаж/этажность	Числовые значения	Этаж/этажность
Район города	Выбор из справочника	Местоположение
Общая площадь	Числовые значения	Общая площадь
Площадь кухни, жилая	Числовые значения	Площадь кухни, жилая
Год постройки	Числовые значения	Год постройки
Высота потолков	Числовые значения	Высота потолков
Балкон/лоджия	Есть/Нет	Наличие балкона, лоджии
Лифтов в здании	Есть/Нет	Наличие лифта
Комнат в квартире	Числовые значения	Количество комнат
Метро	Выбор из справочника	Местоположение
Санузел	Совмещенный/раздельный/кол-во	Тип санузла
Парковка	Наземная/многоуровневая/подземная/на крыше	Наличие/вид парковки
Тип дома/материалы стен	Кирпичный/Деревянный/Монолитный/ Панельный/Блочный/Кирпично-монолитный/Сталинский	Тип дома/материалы стен
Описание	В 80% объявлений присутствует описание состояния квартиры	Состояние

Таким образом, из доступной информации по объектам недвижимости и, следовательно, определенной операторами рынка как значимой, можно сформировать следующий набор основных ценообразующих факторов для квартир:

- вид объектов (первичный, вторичный);
- планировка;
- местоположение;
- этаж/этажность;
- площадь;
- материал стен;
- количество комнат;
- состояние.

Источники информации для раздела: http://easy2sale.ru/info/11/5977/
http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/

Основные выводы относительно рынка недвижимости г.Тольятти

1. Рынок квартир характеризуется невысокой активностью.
2. По состоянию на 2-ой квартал 2019г средняя цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости г.Тольятти составила 39,02 тыс. руб./кв.м.
3. Средняя цена квартир с 2018 годом ввода в конце второго квартала 2019г. составляет 40,69 тыс. руб./кв.м, с вводом в 2019 году – 38,65 тыс.руб./кв.м, с вводом в 2020 году – 41,41 тыс.руб./кв.м. Новостройки со сроком ввода в 2019 г. в среднем по г.Тольятти дешевле квартир со сдачей в 2020 г. на 6,6%.
4. Минимальное и максимальное значения цены предложения объектов нового жилищного строительства соответственно составляет 22,8 тыс. руб./кв.м в Автозаводском районе (ул. Спортивная, д.85) и 56,9 тыс. руб./кв.м, Автозаводский район, ЖК Южный Бульвар (Полякова,д.10).
5. Диапазон цен предложений на вторичном рынке квартир в г.Тольятти – от 12,45 до 96,0 тысяч руб./кв.м. Средняя цена – 40,29 тыс.руб./кв.м.
6. Наиболее дешевыми являются микрорайоны Комсомольска: пос.Поволжский (средняя цена на вторичном рынке 28,25 тыс. руб./кв.м.), пос.Шлюзовой и Жигулевское море (вторичные квартиры предлагаются здесь в среднем от 33,41 тыс. руб./кв.м)
7. Средний срок экспозиции вторичного рынка жилой недвижимости г.Тольятти во 2-ом квартале 2019 года составил 116 дней.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта.

Учитывая технические характеристики и проектные параметры оцениваемого помещения, уровень отделки, а также местоположение объекта, Оценщик пришел к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки в качестве жилого помещения. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных материальных ресурсов и капитальных вложений.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по типовым сметам с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади квартиры приведет при вычислениях к значительной погрешности (по отношению к сравнительному подходу).

Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного приобретения жилья, когда покупатель – частное лицо (а именно частное лицо является типичным покупателем для данного объекта) приобретал бы в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

По мнению оценщиков, применение затратного подхода к расчету стоимости жилых помещений на вторичном рынке является не более чем искусственным способом соблюдения формальностей в отношении требований нормативных актов, и с экономической точки зрения не несет в себе никакой реальной значимости.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. Д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- местоположение объектов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности $\mathbf{C_p}$ принимает следующую форму:

$$\mathbf{C_p = Ц_i + K_i},$$

где: $\mathbf{Ц_i}$, — цена продажи i-го сравнимого объекта;

$\mathbf{K_i}$, величина корректировки цены продажи i-го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его

недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Рынок жилой недвижимости достаточно развит, что позволяет в данном случае применить для расчета рыночной стоимости Объекта оценки сравнительный подход.

6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного инвестора приносящего прибыль имущества: ожидания будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческой эксплуатации объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых им доходов. Эта стоимость трактуется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

В данном отчете Оценщики приняли решение об отказе от применения доходного подхода к расчету стоимости объекта оценки на основании следующих доводов:

1. Принимая во внимание соотношение рынка аренды и рынка продаж жилых помещений – 10% к 90% (для сравнения аналогичное соотношение для нежилой недвижимости составляет 50% : 50%), а также соотношение годовой арендной ставки к стоимости единицы площади – 13% (против 20% для нежилых помещений) можно утверждать, что жилые помещения по-прежнему являются некоммерческой недвижимостью. Как правило, жилье приобретается для собственных нужд, и попадают в рыночный оборот в качестве наемного помещения в случае, если по какой-то причине не востребовано собственником: досталось по наследству, купили несовершеннолетним детям, вложили излишки денег, уехали за границу и т.д. Приобретение жилого помещения с целью сдачи его в аренду является исключением.

2. Кроме того в арендную ставку за пользование квартирой как правило входит стоимость пользования мебелью и бытовыми приборами, которую относить к стоимости квартиры неправомерно. Выделить из общей стоимости пользования квартирой стоимость пользования мебелью и бытовыми приборами не предоставляется возможным, так как существует множество вариантов и состояния меблировки. В каждом конкретном случае это индивидуально.

По этим причинам утверждать, что официальная рыночная арендная ставка за пользование жилым помещением через капитализацию отражает стоимость жилого помещения невозможно.

6. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

• анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;

• определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;

• разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;

• применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

• анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n, увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений, кумулятивный метод парных сравнений);
- статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n, увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;
- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. общей площади объекта.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика – площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

В оценочной практике используется несколько методов прямого сравнения продаж: метод анализа парных продаж, на основе общего анализа объекта и рынка, статистических методов (стр. 47, Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238 с.). К классическим методам, описанным в литературе по оценке, в том числе зарубежной (например, Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1997г., с-480), относится метод анализа парных продаж, согласно которому выбираются аналоги продаж, отличающиеся только по одному фактору, разность цен при этом определяет стоимостную характеристику влияния фактора на

стоимость объекта. Это идеальный вариант. Может быть, в Америке и существуют абсолютно одинаковые дома, описанные в методической литературе, различающиеся между собой наличием или отсутствием бассейна, при этом можно вычислить влияние наличие бассейна на стоимость дома. В реальности все куда сложнее: невозможно выявить на рынке два одинаковых объекта, проданных (или предложенных к продаже) одновременно, в одинаковых условиях, отличающихся только одним фактором. Действует комплекс факторов, которые оценщик может обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Какой из факторов влияет больше – решение такого вопроса невозможно без существенной доли погрешности. Кроме того, при использовании цен предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

Применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только на хорошо развитых рынках при наличии значительного количества аналогов. В учебниках по эконометрике, а также в технических рекомендациях по расчету кадастровой стоимости указано, что число факторов должно быть меньше в пять раз выборки. В то же время аналоги не должны значительно отличаться от объекта оценки. Поэтому на практике применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только для оценки квартир или автотранспорта.

Поэтому, как правило, оценщики используют для определения величины стоимости метод сравнения продаж или как его еще называют метод общего анализа рынка.

Метод сравнения продаж.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок (публичных оферт) с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

В данной работе в качестве объектов - аналогов были использованы предложения к продаже квартир в рассматриваемом районе г. Самары. (См. ссылки в расчетах). В целях оптимизации и расширения информации, указанных в публичной оферте, по предложению в продажу объектов-аналогов, дополнительно по телефону были опрошены собственники или риэлтеры, осуществляющие продажу объектов недвижимости.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки 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 объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на оцениваемый объект;
- физические характеристики (состояние объекта, его размер и т. д.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с объектами недвижимости, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с объектами недвижимости (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с объектами (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с объектами недвижимости (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с аналогичными объектами.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (кв. м.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод процентных поправок (метод прямого сравнения продаж).

Метод предусматривает внесение корректировок в процентах от стоимости единицы сравнения на основании сравнения аналогичных объектов, отличающихся только одним фактором (что в условиях неактивного рынка практически невозможно), или на основании общего анализа рынка и консультаций со специалистами риэлторских компаний.

Обоснование выбора аналогов. Проведенный анализ предложений к продаже и информации по проведенным сделкам в отношении объектов аналогичного назначения выявил достаточное количество объектов-аналогов в рассматриваемом районе.

Информация об аналогах была получена с сайта https://www.avito.ru, https://tolyatti.cian.ru.

Описание объекта оценки и объектов – аналогов

Элемент сравнения	***Аналог 1***	***Аналог 2***	***Аналог 3***	***Аналог 4***
Наименование	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский улица Академика Вавилова, 29	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, Полевая улица, 12	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Академика Вавилова, 19	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Ново-Садовая, 5
Площадь, кв.м	54	48,9	54,2	48
Этаж расположения	Последний (4/4)	Последний (4/4)	Последний (4/4)	Последний (4/4)
Общая площадь объекта	От 50 до 60 кв.м.	От 40 до 50 кв.м.	От 50 до 60 кв.м.	От 40 до 50 кв.м.
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние объекта	Среднее	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Среднее
Стоимость предложения	1 390 000р.	1 200 000р.	1 260 000р.	1 270 000р.
Дата актуальности цены	09.08.2019 г.	09.08.2019 г.	09.08.2019 г.	09.08.2019 г.
Источник информации	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_44_et._1646168962	https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_48.9_m_44_et._1772722754	https://tolyatti.cian.ru/sale/flat/210971273/	https://tolyatti.cian.ru/sale/flat/207311966/
Цена за кв.м.	25 741р.	24 540р.	23 247р.	26 458р.

Экранные копии интернет-страниц с полным описанием объектов-аналогов представлены в Приложении №1.

Корректировка на уторговывание.

Скидка на торг составляет 12,7% и определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Научное руководство проектом, общее редактирование справочника: Лейфер Л.А. Принято максимальное значение ввиду депрессивности рынка в рассматриваемом районе.

Таблица 155

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,4%	6,4%	14,5%
2. Массовое жилье советской постройки	9,2%	5,6%	12,7%
3. Массовое современное жилье	8,2%	4,9%	11,5%
4. Жилье повышенной комфортности	9,5%	5,6%	13,5%

Корректировка на Месторасположение

Данный критерий, исходя из проведенного анализа рынка, считается одним из основных ценообразующих факторов при выборе потенциальным инвестором недвижимости. Величина вводимых корректировок зависит от следующих факторов: престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология). В данном случае корректировка не проводилась, все объекты расположены в одной ценовой зоне.

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнение (кв.м.) с увеличением площади помещение в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

$$C=b* S n$$

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь квартиры, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R2=0,704) выявило коэффициент торможения n = -0,12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K s = (So/Sa)^{-0,12}$$

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2019 г.)

Исследование рынка квартир за истекший квартал показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

C=b* S n

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
S– общая площадь квартиры, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади квартиры.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади (R2=0,704) выявило коэффициент торможения n = -0,12. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

K s = (So/Sa)^-0,12

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.
Sa – общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

Характеристика параметра (соотношение So/Sa)		Корректировка к цене аналога (Ks) *
от	до	
0,60	0,65	**1,06**
0,65	0,70	**1,05**
0,70	0,75	**1,04**
0,75	0,80	**1,03**
0,80	0,85	**1,02**
0,85	0,90	**1,02**
0,90	0,95	**1,01**
0,95	1,00	**1,00**
1,00	1,05	**1,00**
1,05	1,1	**0,99**
1,1	1,15	**0,99**
1,15	1,2	**0,98**
1,2	1,25	**0,98**
1,25	1,3	**0,97**
1,3	1,35	**0,97**
1,35	1,4	**0,96**

СТАТ РИЕЛТ 01.07.2019

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g

Корректировка на этаж.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

на Этаж расположения квартиры в домах типовой (массовой)* застройки - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,95	1,02	**0,98**
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,04	**0,97**
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,98	**0,94**
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,98	1,08	**1,02**
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,90	0,99	**0,94**
6	Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,5%	10,1%	**6,5%**

СтатРиелт 01.07.2019

* - или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных малоэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего и нижнего), не выявлено. Корректировка на этаж -1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться

* - или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных малоэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего и нижнего), не выявлено. Корректировка на этаж -1,0

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g

Корректировка на материал стен дома.

Корректировка проводится исходя из материала строения жилого дома. В результате консультаций с риэлторами г. Самары, Оценщиком было выявлено, что на данный момент на рынке наиболее привлекательны квартиры в монолитных и монолитно-кирпичных домах, затем в кирпичных, и в последнюю очередь, в панельных и блочных.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Корректировка не применялась. Все здания - кирпичные.

Корректировка – состояние внутренней отделки

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов.

на Износ (ремонт) отделки и инженерных коммуникаций квартиры - корректировки на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Износ отделки и инженерных коммуникаций (иногда называют "на ремонт" квартиры).

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся состоянием отделки квартиры.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			**1,00**
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,93	0,99	**0,96**
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,84	0,96	**0,91**
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,74	0,91	**0,84**
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,68	0,83	**0,77**

Назад Вперёд

Общая информация – Контакты Правовая информация Авторизация / полный доступ Оформить/продлить подписку

Сроки действия подписки

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g

Ценообразующие факторы:

- **Право собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности у арендодателей объектов-аналогов)
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок на рынке)
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные)
- **Дата предложения**, (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки).

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$\mathbf{K = (1 - M) / S,}$$

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

М – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу.

Определение стоимости объекта оценки

Элемент сравнения (ценообразующий фактор)	*Объект оценки*	*Аналог 1*	*Аналог 2*	*Аналог 3*	*Аналог 4*
Наименование	Квартира, назначение: жилое помещение, площадь: 51,5 кв.м, этаж №1	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, ул.Олимпийская, 42-б, кв.1	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский улица Академика Вавилова, 29	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, Полевая улица, 12	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Академика Вавилова, 19	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Ново-Садовая, 5
Площадь, кв.м	51,50	54	48,9	54,2	48
Цена аналога	-	1 390 000р.	1 200 000р.	1 260 000р.	1 270 000р.
Дата актуальности цены		09.08.2019 г.	09.08.2019 г.	09.08.2019 г.	09.08.2019 г.
Цена аналога, руб./кв.м		25 741р.	24 540р.	23 247р.	26 458р.
Разброс цен аналогов от среднего		-3,9%	-8,4%	-13,2%	-1,3%
Корректировка на характер цены, условия финансирования и дату актуальности цены					
		Предложен	Предложен	Предложен	Предложен
Поправка на торг	Характер цены	Предложение. Не активный рынок	Предложение. Не активный рынок	Предложение. Не активный рынок	Предложение. Не активный рынок
	Корректировка в %	-12,7%	-12,7%	-12,7%	-12,7%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	-3 269р.	-3 117р.	-2 952р.	-3 360р.
Скорректированная цена		*22 472р.*	*21 423р.*	*20 295р.*	*23 098р.*
		Стандартнь	Стандартнь	Стандартнь	Стандартнь
Корректировка на условия финансирования сделки	Условия финансирования	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
	Корректировка в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена		*22 472р.*	*21 423р.*	*20 295р.*	*23 098р.*
Корректировка на дату актуальности цены	Разница в днях между датой цены аналога и датой оценки	0	0	0	0
	Корректировка в %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена		*22 472р.*	*21 423р.*	*20 295р.*	*23 098р.*
Корректировка на местоположение и физические характеристики					
		Равноценн	Равноценн	Равноценн	Равноценн
Корректировка на местоположение	Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, ул.Олимпийская, 42-б, кв.1	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский улица Академика Вавилова, 29	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, Полевая улица, 12	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Академика Вавилова, 19	Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Ново-Садовая, 5
		Равноценно объекту оценки	Равноценно объекту оценки	Равноценно объекту оценки	Равноценно объекту оценки
	Корректировка в %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена		*22 472р.*	*21 423р.*	*20 295р.*	*23 098р.*
	Первый	Последний	Последний	Последний	Последний
Корректировка на этаж	Первый	Последний	Последний	Последний	Последний
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена		*22 472р.*	*21 423р.*	*20 295р.*	*23 098р.*

	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	0р.	0р.	0р.	0р.
Скорректированная цена		*22 472р.*	*21 423р.*	*20 295р.*	*23 098р.*
	51.5	54	48.9	54.2	48
Корректировка на общую площадь объекта	51.5	54	48.9	54.2	48
	0,0%	0,6%	-0,6%	0,6%	-0,8%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	128р.	-133р.	125р.	-194р.
Скорректированная цена		*22 600р.*	*21 291р.*	*20 420р.*	*22 904р.*
	Удовлетворите	Удовлетвор	Условно уд	Условно уд	Удовлетвор
Корректировка на состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Условно удовлетворительное	Условно удовлетворительное	Удовлетворительное
	0,91	0,91	0,84	0,84	0,91
	0%	0%	8%	8%	0%
	Итого корректировка в руб. на 1 кв.м	0р.	1 774р.	1 702р.	0р.
Скорректированная цена		*22 600р.*	*23 065р.*	*22 121р.*	*22 904р.*
Максимальное значение скорректированной цены сходного объекта:					*23 065р.*
Минимальное значение скорректированной цены сходного объекта:					*22 121р.*
Разница между максимальным и минимальным значениями скорректированной цены сходного объекта:					*4%*
Разброс скорректированных цен аналогов (от среднего)		-0,3%	1,6%	-2,2%	0,9%
Общая корректировка цены аналога		0,6%	7,7%	9,0%	0,8%
Весовой коэффициент аналога		55,1%	4,1%	3,5%	37,3%
Скорректированная взвешенная удельная стоимость объекта оценки	22 716р.				
Площадь объекта оценки, кв.м	51,50				
Стоимость объекта оценки	**1 169 874р.**				

Итого стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет: ***1 169 874 руб.***

6.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

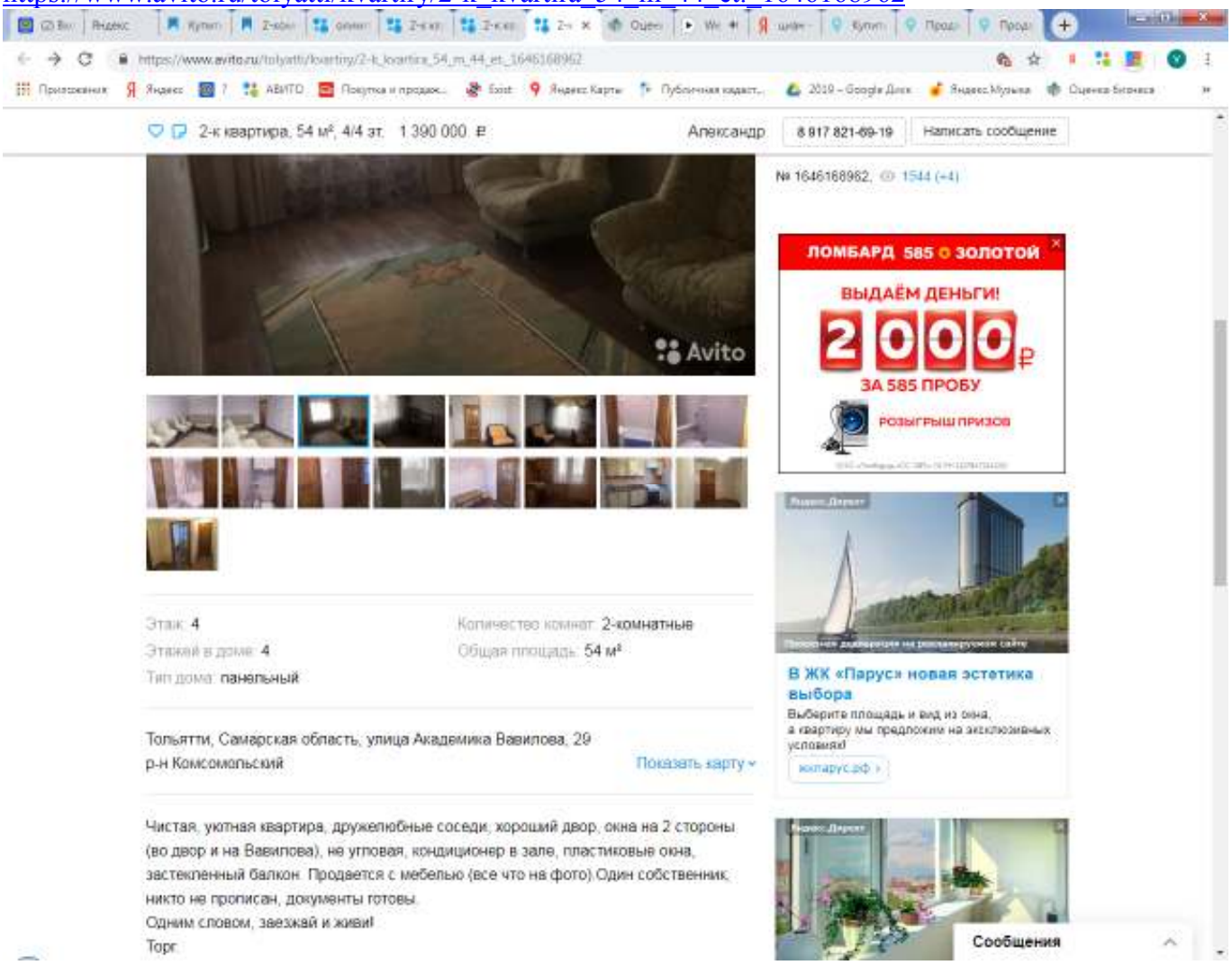
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	1,00	1 169 874
Доходный подход	0,00	Не применялся
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,00	1 169 874
Итого расчетная стоимость, округлено:		**1 170 000**

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно составляет ***– 1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч рублей 00 копеек)*** *рублей.*

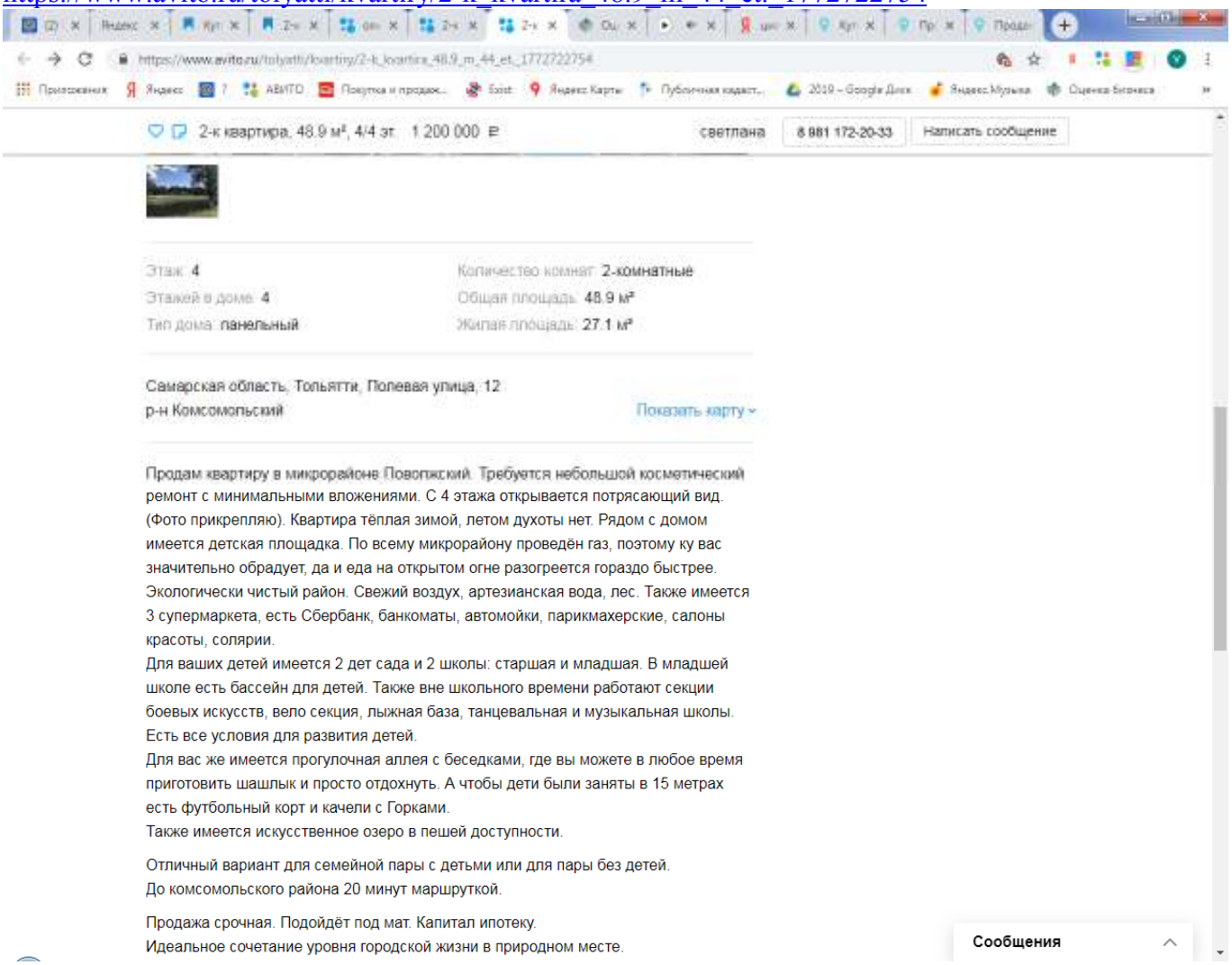
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_44_et._1646168962



Чистая, уютная квартира, дружелюбные соседи, хороший двор, окна на 2 стороны (во двор и на Вавилова), не угловая, кондиционер в зале, пластиковые окна, застекленный балкон. Продается с мебелью (все что на фото). Один собственник, никто не прописан, документы готовы.
Одним словом, заезжай и живи!
Торг.
Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский улица Академика Вавилова, 29
Александр, тел.8 917 921-69-19

https://www.avito.ru/tolyatti/kvartiry/2-k_kvartira_48.9_m_44_et._1772722754



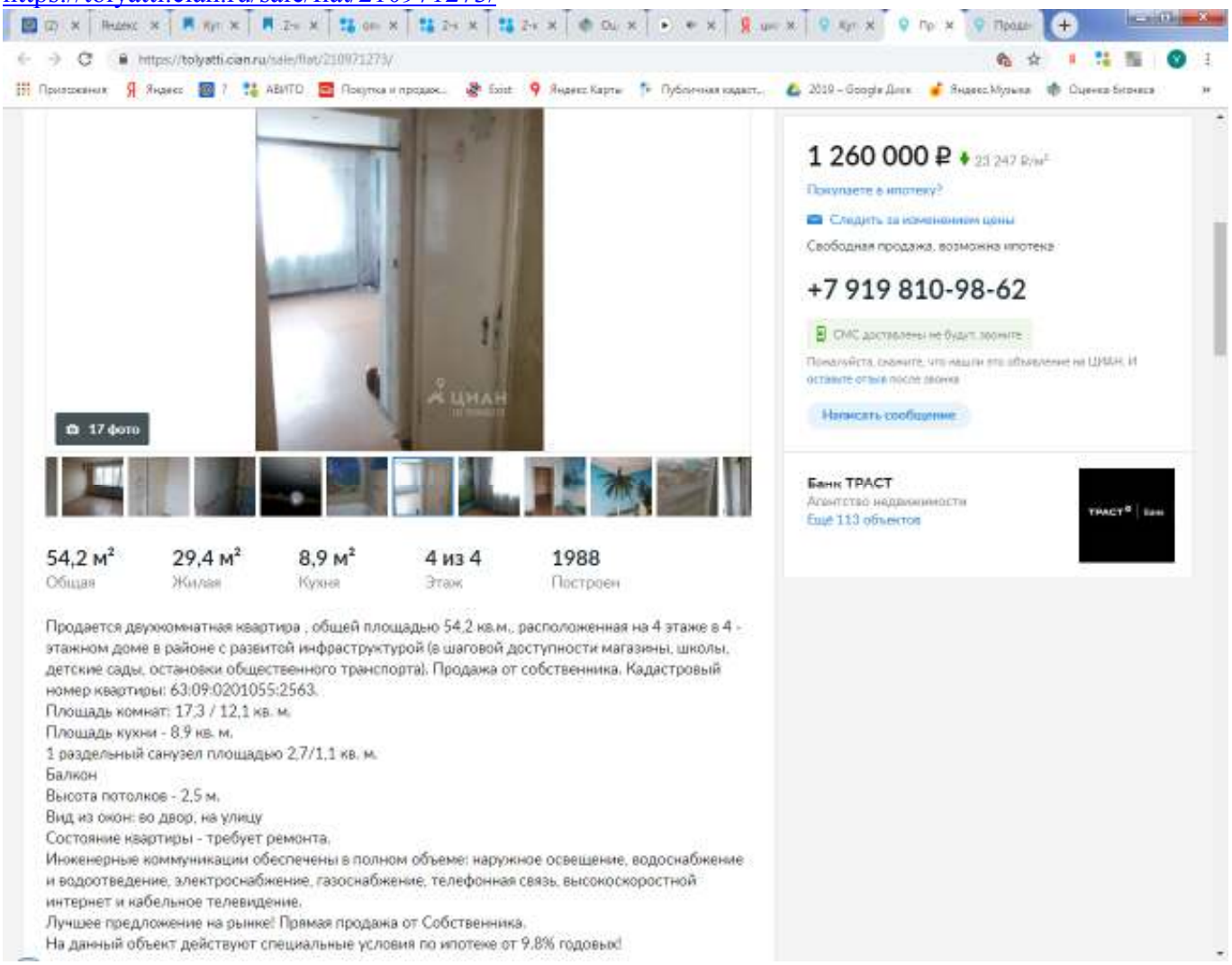
Продам квартиру в микрорайоне Поволжский. Требуется небольшой косметический ремонт с минимальными вложениями. С 4 этажа открывается потрясающий вид. (Фото прикрепляю). Квартира тёплая зимой, летом духоты нет. Рядом с домом имеется детская площадка. По всему микрорайону проведён газ, поэтому ку вас значительно обрадует, да и еда на открытом огне разогреется гораздо быстрее.

Экологически чистый район. Свежий воздух, артезианская вода, лес. Также имеется 3 супермаркета, есть Сбербанк, банкоматы, автомойки, парикмахерские, салоны красоты, солярии.

Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, Полевая улица, 12

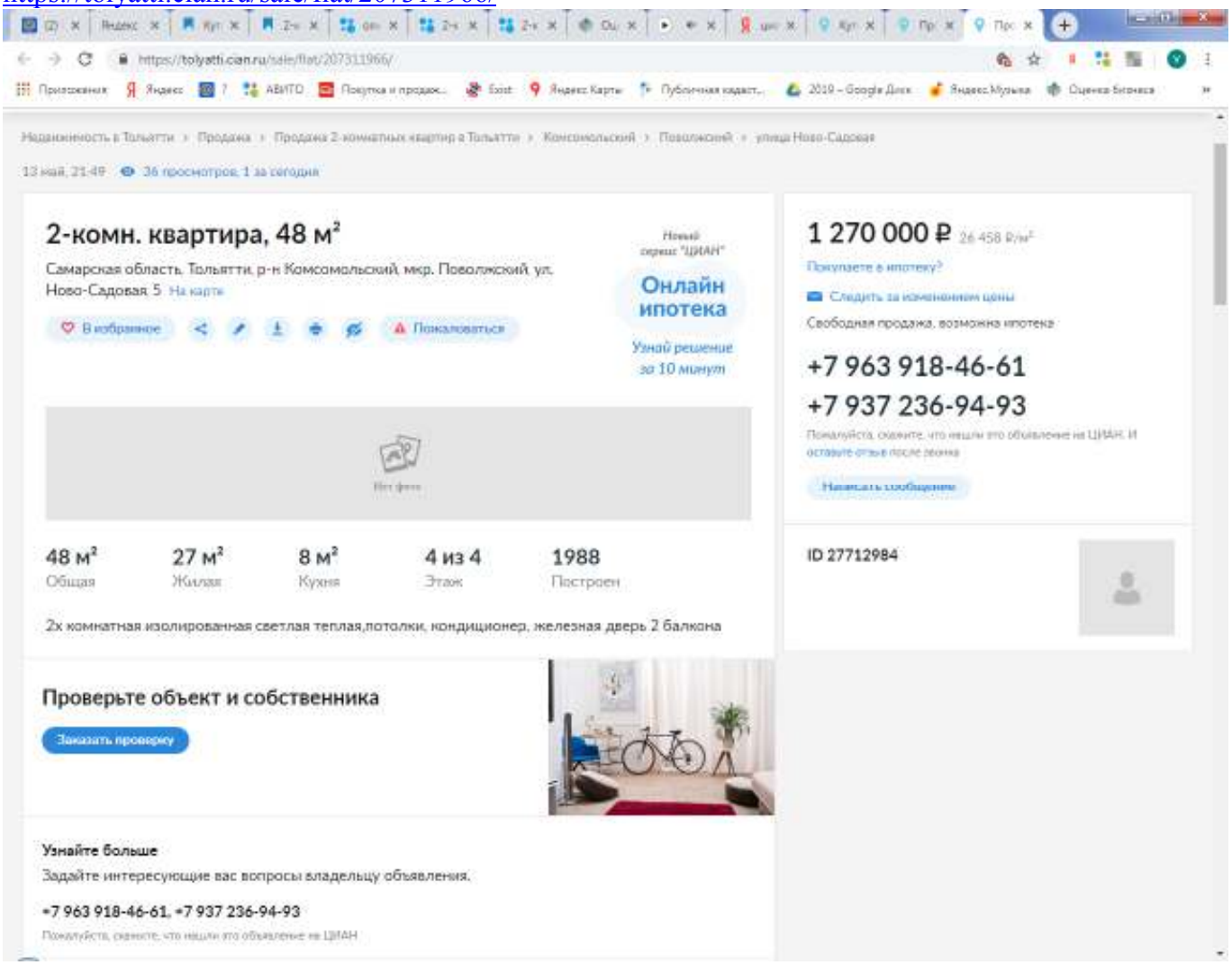
Светлана, тел.8 981 172-20-33

https://tolyatti.cian.ru/sale/flat/210971273/



Продается двухкомнатная квартира , общей площадью 54,2 кв.м., расположенная на 4 этаже в 4 - этажном доме в районе с развитой инфраструктурой (в шаговой доступности магазины, школы, детские сады, остановки общественного транспорта). Продажа от собственника. Кадастровый номер квартиры: 63:09:0201055:2563.
Площадь комнат: 17,3 / 12,1 кв. м.
Площадь кухни - 8,9 кв. м.
1 раздельный санузел площадью 2,7/1,1 кв. м.
Балкон
Высота потолков - 2,5 м.
Вид из окон: во двор, на улицу
Состояние квартиры - требует ремонта.
Инженерные коммуникации обеспечены в полном объеме: наружное освещение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, телефонная связь, высокоскоростной интернет и кабельное телевидение.
Лучшее предложение на рынке! Прямая продажа от Собственника.
Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Академика Вавилова, 19
Тел. +7 919 810-98-62

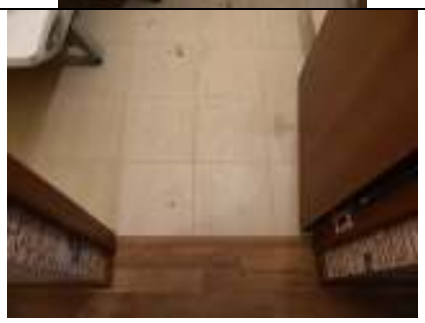
https://tolyatti.cian.ru/sale/flat/207311966/

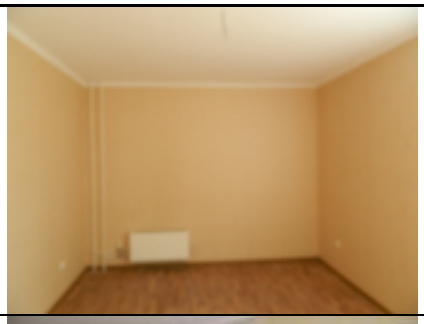


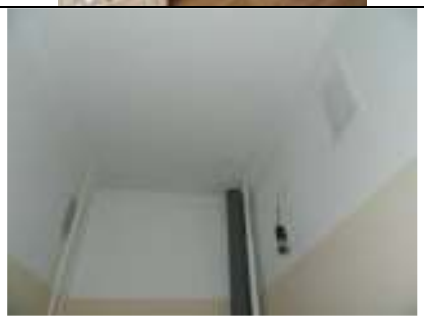
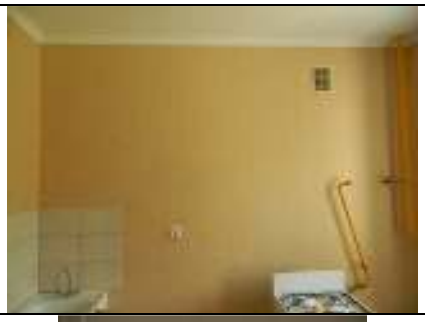
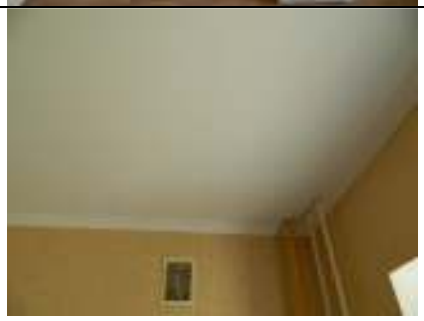
2х комнатная изолированная светлая теплая,потолки, кондиционер, железная дверь 2 балкона
Самарская область, Тольятти, р-н Комсомольский, мкр. Поволжский, ул. Ново-Садовая, 5
Тел.+7 963 918-46-61, +7 937 236-94-93

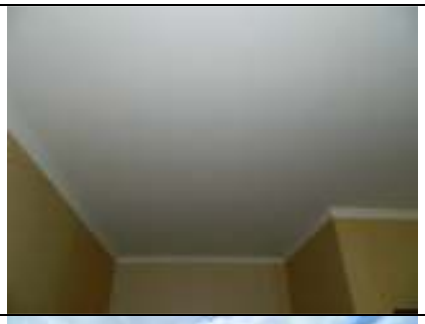
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ФОТОГРАФИИ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

42 ОЛИМПИЙСКАЯ	

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Самарской области
(Управление Росреестра по Самарской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 29.12.2015

Документы-основания: • Постановление от 03.04.2014г. №1047-п/1, выдавший орган: мэрия городского округа Тольятти

• Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.09.2015 №63-302-446-2015, выдавший орган: мэрия городского округа Тольятти

Субъект (субъекты) права: Самарский областной фонд жилья и ипотеки, ИНН: 6315831345, ОГРН: 1026300969485

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 63:09:0201055:5297

Объект права: Квартира, назначение: Жилое помещение, площадь 51,5 кв.м., этаж: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, улица Олимпийская, 42-б, Квартира 1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2015 года сделана запись регистрации № 63-63/009-63/009/401/2015-1834/1

Государственный регистратор _____ Трифонов О. А.

(подпись, м.п.)

63-63/009-63/009/401/2015-1834/1

ООО «Издатпоиграфисти», № заказа 1679, вып. экз. 500019

AA 332075

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Самарской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2

"05" ноября 2015 г. № 63-00-102/15-849078	
Кадастровый номер:	63:09:0201055:5297
Номер кадастрового квартала:	63:09:0201055
Предыдущие номера:	—
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	02.11.2015

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	63:09:0201055:5276
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	51.5
4	Адрес (описание местоположения):	Российская Федерация, Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, микрорайон Поволжский, улица Олимпийская, 42-б, Квартира 1
5	Назначение:	Жилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	квартира (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1475942.62
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Байдина Оксана Викторовна, 63-13-701, Самарский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", 21.10.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —	
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные	

Ведущий инженер		Денисова Л.Е.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

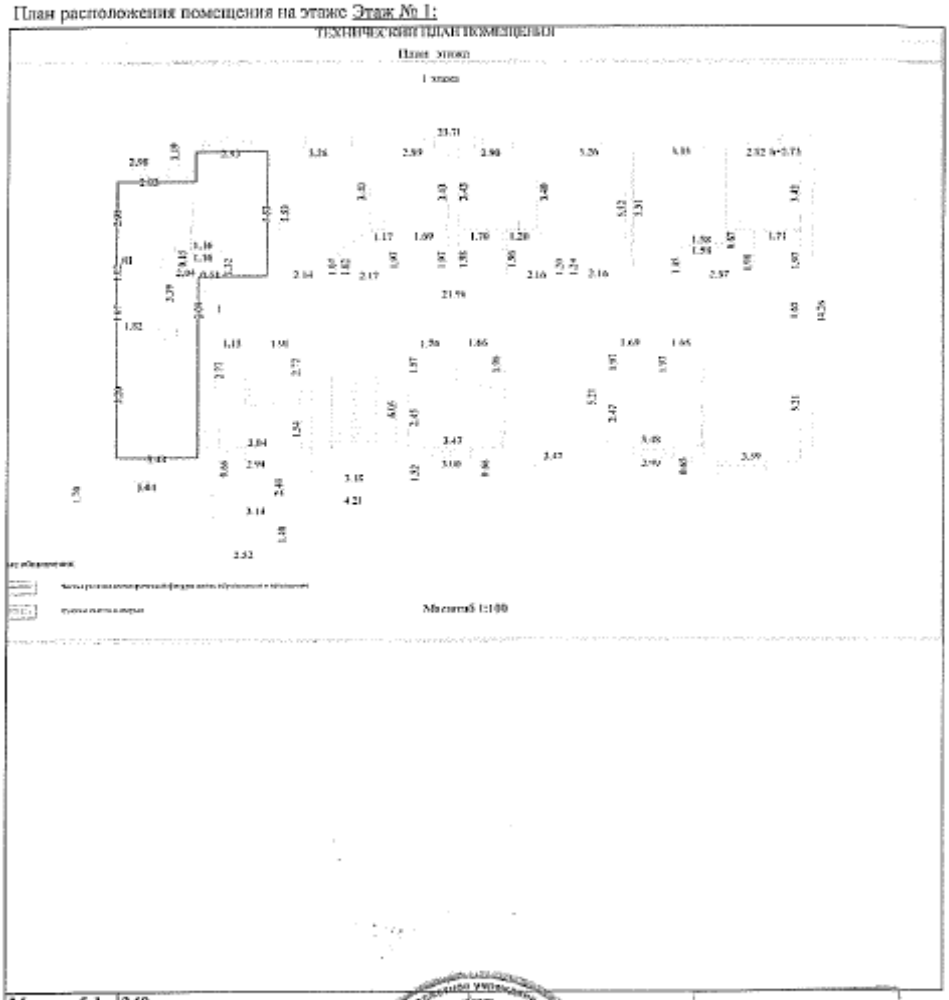
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2

"05" ноября 2015 г. № 63-00-102/15-849078	
Кадастровый номер:	63:09:0201055:5297

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1:	240		
Ведущий инженер			Денисова Л.Е.
(полное наименование должности)			(инициалы, фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

17 января 2008 года
дата включения в реестр

1561
№ согласно реестру

Попов Владимир Владимирович

паспорт 3604 032094 выдан ОВД г. Октябрьская
Самарской области 26.04.2003, код подразделения 632-019,
зарегистрирован: г. Октябрьск, ул. Баха, д.3

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 685467

Настоящий диплом выдан Попову Владимиру Владимировичу

в том, что он(а) с „06" октября 2004 г. по „04" июня 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Международный институт ИНЖЕО

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „30" июня 2005 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Попова Владимира Владимировича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1535

Город Самара Год 2005

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-549-061864/18

«03» сентября 2018г. **г. Самара**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Попов Владимир Владимирович**
Паспортные данные: 36 17, 338157, Отделением УФМС России по Самарской области в городе Октябрьске, 23.05.2017г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Фактический адрес: 443080, г. Самара, пр. Карла Маркса, 201 Б

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«03» сентября 2018 года** по **«02» сентября 2019 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **12 600,00 (Двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **03.09.2018г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком 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.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком 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 ответственности оценщиков.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Попов Владимир Владимирович

От Страхователя: _____
Попов В.В.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Квюков З.В.
Зам. директора Филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Доверенность №2/18 от 01.01.2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006460-1 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Попову Владимиру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.