

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости права собственности на трехкомнатную квартиру общей площадью 65,7 кв. м, расположенную на восьмом этаже девятиэтажного жилого дома, по адресу:
Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М. Павлова, дом XXX, кв. XXX

Заказчик	
Оценщик	
Дата оценки	26 сентября 2012 г.
Дата составления отчета	28 сентября 2012 г.
Архивный номер отчета	
Экземпляр отчета	

Уважаемая!

В соответствии с договором на проведение оценки от 26 сентября 2012 года нами определена рыночная стоимость указанного Вами объекта оценки:

Право собственности на трехкомнатную квартиру общей площадью 65,7 кв. м, расположенную на восьмом этаже девятиэтажного жилого дома, по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М. Павлова, д., кв.	2 760 000 (Два миллиона семьсот шестьдесят тысяч) рублей
--	---

Настоящее письмо не является Отчетом об оценке, а лишь предваряет Отчет.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки действительна только при тех допущениях и ограничительных условиях, наложенных Оценщиком, которые указаны в Отчете об оценке.

С уважением,
оценщик, кандидат технических наук _____

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	5
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРИВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
5.1. Основные термины и определения.....	5
5.2. Содержание и объем работ, исполненных оценщиком	6
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	8
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	9
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
11.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	14
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	14
11.5 Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки	14
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	14
12.1. Факторы, определяемые местоположением.....	15
<i>Политические факторы.....</i>	<i>15</i>
<i>Социально-экономические факторы.....</i>	<i>16</i>
<i>Демографические факторы.....</i>	<i>18</i>
<i>Социальные факторы.....</i>	<i>20</i>
<i>Интегральные оценки.....</i>	<i>22</i>
<i>Инвестиции и перспективы роста.....</i>	<i>23</i>
<i>Выводы по 12.1.....</i>	<i>24</i>
12.2. Ценообразующие факторы и классификация жилой недвижимости.....	25
12.3. Анализ типологии объекта оценки	25
12.4. Рынок жилой недвижимости в Чувашской Республике	26
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	32
13.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	32
13.2. Обоснование применения или отказа от применения подходов к оценке	32
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ	34
14.1. Выбор объектов-аналогов	34
14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	34
14.3. Выбор единиц сравнения.....	37
14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	37
14.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	41
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	42
15.1. Процедура согласования	42
15.2. Обоснование выбора использованных весов	42
16. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	42
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	42

1. Основные факты и выводы

Таблица 1 Основные факты и выводы

Наименование объекта оценки	Право собственности на трехкомнатную квартиру общей площадью 65,7 кв. м
Адрес объекта оценки	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М. Павлова, д __, кв. __
Заказчик	
Состав оцениваемых прав	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
Характер текущего использования	Жилая квартира
Наиболее эффективное использование	Жилая квартира
Дата оценки (дата определения стоимости)	26 сентября 2012 г.
Дата осмотра объекта	26 сентября 2012
Дата составления отчета	28 сентября 2012
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен в рамках сравнительного подхода. 2 758 415 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки – 26 сентября 2012 года составляет:

Объект оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Право собственности на трехкомнатную квартиру общей площадью 65,7 кв. м, расположенную на восьмом этаже девятиэтажного жилого дома, по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М. Павлова, д. XX, кв. XX	2 760 000 (Два миллиона семьсот шестьдесят тысяч) рублей

2. Основание для проведения оценки

Таблица 2

Договор на возмездное оказание услуг по оценке от 26 сентября 2012 г., заключенный между:	
Заказчик	
Оценщик	

3. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на трехкомнатную квартиру общей площадью 65,7 кв. м, расположенную на восьмом этаже девятиэтажного жилого дома, по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М. Павлова
Собственник объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	

ОЦЕНЩИК

Вид стоимости	<p>Определения вида стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255.</p> <p>При определении рыночной стоимости Объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату окончания строительства и оформления в собственность 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных Объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Дата оценки	26 сентября 2012 г.
Срок проведения оценки	26-28 сентября 2012 г.
Ключевые особые допущения (не более двух), оказывающие существенное влияние на получаемый результат (при их наличии)	Заказчик ознакомлен с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 (утв. приказом № 256 от 20.07.2007 г.), ФСО №2 (утв. приказом № 255 от 20.07.2007 г.) и ФСО №3 (утв. приказом №254 от 20.07.2007 г.)

4. Заявление о соответствии

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Таблица 4

1.	Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2.	Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3.	Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4.	Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5.	На наш взгляд оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами саморегулируемой организации оценщиков.
6.	Осмотр оцениваемого имущества произведен оценщиком лично.

Оценщик _____

5. Содержание и объем работ, использованных при приведении оценки

5.1. Основные термины и определения

Рыночная стоимость	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки	ФСО-2, п. 6
--------------------	---	----------------

ОЦЕНЩИК

	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
	Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.	
	Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.	
	Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.	
	Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.	
Подход к оценке	Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.	ФСО-1, п. 7
Метод оценки	Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.	ФСО-1, п. 7
Затраты	Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки	ФСО-1, п. 9

5.2. Содержание и объем работ, исполненных оценщиком

Наименование	Дата
Подготовка и подписание задания и договора на проведение оценки	26 сентября 2012 г.
Получение от заказчика документов о собственности, результатов технической инвентаризации, анализ полученной информации, подготовка запросов о дополнительной информации	26 сентября 2012 г.
Первичный осмотр объекта оценки в присутствии представителя Заказчика	26 сентября 2012 г.

Этап	Содержание работ
1	Подготовка и подписание задания и договора на проведение оценки
2.1	Получение от заказчика документов о собственности, результатов технической инвентаризации, анализ полученной информации, подготовка запросов о дополнительной информации
2.2	Первичный осмотр объекта оценки в присутствии представителя Заказчика
2.3	Составление описания объекта оценки
2.4	Сбор информации о рынке недвижимости г. Чебоксары на основании открытых источников
2.5	Сбор информации об экономическом положении города Чебоксары, влиянии экономических показателей города на тенденции местного рынка недвижимости
2.6	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки
2.7	Исследование возможности применения методов доходного подхода к оценке объекта оценки
2.8.	Отказ от расчета стоимости объекта оценки методами доходного подхода
2.9.	Исследование возможности применения методов затратного подхода к оценке объекта оценки

Этап	Содержание работ
3.	Отказ от расчета стоимости объекта оценки методами затратного подхода
3.1	Исследование возможности применения методов сравнительного подхода к оценке объекта оценки
3.2	Расчет стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода
4.1	Анализ полученных результатов
4.2	Определение весов для расчета средневзвешенного значения стоимости, расчет средневзвешенного значения стоимости
4.3	Определение итоговой величины стоимости объекта оценки
5	Составление отчета об оценке объекта оценки

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 6.1 Сведения о заказчике оценки (физическое лицо)

Гражданин РФ	
Адрес	
Паспортные данные	

Таблица 6.2 Сведения об оценщике

ФИО Оценщика	
Местонахождение оценщика	
Информация о членстве в СРО оценщиков	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Звания в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	

6.3 Сведения об организациях и специалистах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке*

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные специалисты и организации **не привлекались**.

7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Таблица 7

1	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3	Оценщик не обязан приводить в полном объеме обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.
4	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5	Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6	Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7	От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8	Мнение оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта действительно только на дату оценки (дату определения стоимости объекта оценки). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут

ОЦЕНЩИК

	возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
9	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
10	Допущения и ограничения, в том числе и специальные, связанные с различными этапами проведения расчетов, представлены далее по тесту отчета с пометкой «допущение» или «ограничительное условие» с выделением текста <i>курсивом</i> .

8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 8

№	Источник	Использованные данные
1.	www.gks.ru	Данные Федеральной службы государственной статистики о социально-экономических показателях развития экономики
2.	http://chuvash.gks.ru	Данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Чувашской Республике о социально-экономическом развитии Чувашской Республики и г. Чебоксары
3.	http://www.estate21.ru/obyavleniya/prod aetsja-3-h-komnatnaja-kvartira-poumpavlova34	Данные о предложениях на жилую недвижимость
4.	http://www.estate21.ru/obyavleniya/prod aju-3-kom-kvartiru-v-szr	
5.	Газета "Жилье-покупка, продажа, обмен" от 19 сентября 2012 г. № 036 (304), стр. 49-50	

9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 9

№	Документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки
1	Свидетельство о государственной регистрации права
2	Технический паспорт жилого помещения (квартиры) по адресу: ул. М. Павлова

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Таблица 10

Применяемые стандарты оценочной деятельности	Обоснование их применения
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. N 256; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. N 255; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 г. N 254	Требование закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО	Требование закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ и требование саморегулируемой организации РОО

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах

В распоряжении оценщика имеется копия свидетельства о праве собственности на объект оценки, принадлежащий на общей долевой собственности, следующим лицам:

1. доля в праве 1/4 - _____
2. доля в праве 1/4 - _____
3. доля в праве 1/4 - _____
4. доля в праве 1/4 - _____

Основанием возникновения права собственности оцениваемой квартиры является договор передачи № _____, зарегистрированный в Едином реестре прав _____.

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Оценивается полное право собственности.

Согласно свидетельству о государственной регистрации существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы:

Оценщику так же не известно об иных правовых фактов, связанных с возможными обременениями прав собственности на объект оценки не выявлены.

Физические характеристики квартиры

Технические характеристики объекта оценки установлены на основании данных технического паспорта жилого помещения (квартиры) по адресу: ул. М. Павлова, составленный МУП «Бюро технической инвентаризации и приватизации жилищного фонда» города Чебоксары по состоянию на _____ по данным технической инвентаризации _____ (_____) и результатов визуального осмотра квартиры, проведенного оценщиком 26 сентября 2012 года.

Копии листов технического паспорта приведены в приложении.

Таблица 11.1. Местоположение/окружение Объекта оценки

Адрес Объекта оценки	Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М. Павлова, __
Ближайшая остановка	Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта составляет более 100 м.
Экологическая обстановка в районе	Хорошая
Интенсивность движения транспорта мимо дома	Удовлетворительная
Прилегающая транспортная магистраль	Заезд к дому осуществляется с ул. М. Павлова
Близость к магистрали	Жилой дом расположен на первой линии главной дороги, в окружении жилой застройки
Эстетичность окружающей застройки	Удовлетворительная
Престижность района	Район расположения жилого дома относится к северо-западному району города. Престижность района - высокая

ОЦЕНЩИК

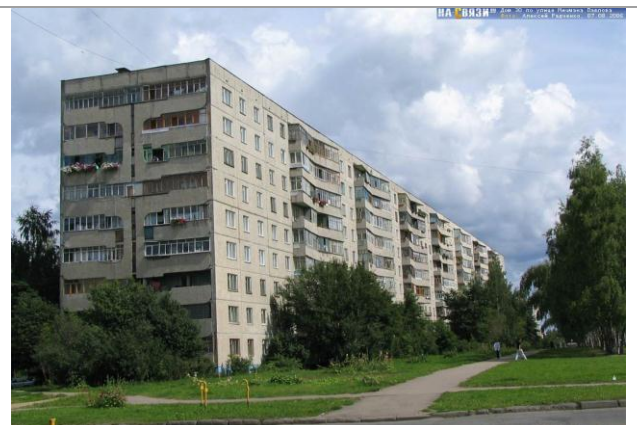
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Преобладающий тип застройки: жилые дома 9-ти этажностью. Тип застройки - жилой
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Район расположения объекта оценки полностью обеспечен объектами социальной инфраструктуры. Оценка «хорошо»
Близость к объектам развлечений и отдыха	Близость к объектам развлечений и отдыха «хорошая»
Придомовая территория	Вдоль дома имеется организованная и хаотичная стоянка для автотранспорта. Двор оснащен детской площадкой.
	Не огороженная
	Не охраняемая
Наличие зеленых насаждений	Есть
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Хорошая
Прочие особенности местоположения	Не установлено
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Рядом расположен детский сад, СОШ № 54, лицей № 3, сооружения городской пожарной части

Таблица 11.2. Описание дома

Год постройки	1979 г. (по данным техпаспорта)
Состояние дома	Информации о постановке на снос жилого дома не имеется.
Этажность	9 (девять)
Материал стен	панель
Материал перегородок	панель
Группа капитальности	1
Состояние внешней отделки	Удовлетворительное
Внешний вид фасада дома	Удовлетворительное
Характеристика перекрытий	ж/б
Уровень защищенности подъезда	домофон
Состояние общественных зон подъезда	удовлетворительное
Лифты	есть
Мусоропровод	есть
Газ	есть
Горячее водоснабжение	центральное
Отопление	центральное
Противопожарная безопасность	нет
Наличие и тип парковки	стихийная и частично организованная, возле дома
Общее состояние дома	удовлетворительное



Внешний вид дома по ул. М. Павлова



Внешний вид дома по ул. М. Павлова


	
Вид из окна	

Таблица 11.3. Описание оцениваемой квартиры

Этаж	8 (восьмой)
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Общая площадь (с учетом лоджий и балконов) кв.м.	68,4
Жилая площадь (без учета лоджий и балконов) кв.м.	65,7
Площадь кухни кв.м.	7,6
Балкон/лоджия	есть
Высота помещений м	2,60
Остекление лоджий	есть
Санузел, количество санузлов	раздельный, 1
Смежные комнаты	нет
Телефон	есть
Выход окон (стороны Света)	юг/запад двор/улица
Пол	линолеум, бетон
Стены	обои,
Потолок	Декоративные плиты
Входная дверь	металлическая
Окна	Двойные пластиковые стеклопакеты, деревянные двух створные
Сантехника/состояние	простая, состояние удовлетворительное
Подключение к электричеству	есть
Подключение к холодному/горячему водоснабжению	есть
Подключение к канализации	есть
Межкомнатные двери	простые
Кондиционирование	нет
Отопительные приборы	алюминиевые
Кухонная плита	газовая
Наличие следов протечек на потолке	нет
Наличие перепланировки	нет
Дополнительные удобства	-
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Текущее использование Объекта оценки	квартира

Таблица 11.4 Экспликация и план оцениваемой квартиры (согласно с техпаспортом).

Номер комнаты на плане техпаспорта	Наименование комнаты	Площадь, кв. м
Этаж VIII		

ОЦЕНЩИК

Номер комнаты на плане техпаспорта	Наименование комнаты	Площадь, кв. м
1	жилая	12,4
2	ванная	2,6
	туалет	1,2
2	жилая	12,7
	жилая	17,2
3	кухня	7,6
5	кладовая	1,2
6	прихожая	10,8
7	лоджия	2,7

План оцениваемой квартиры №137 в соответствии с техпаспортом приведен на рис. 11.1.

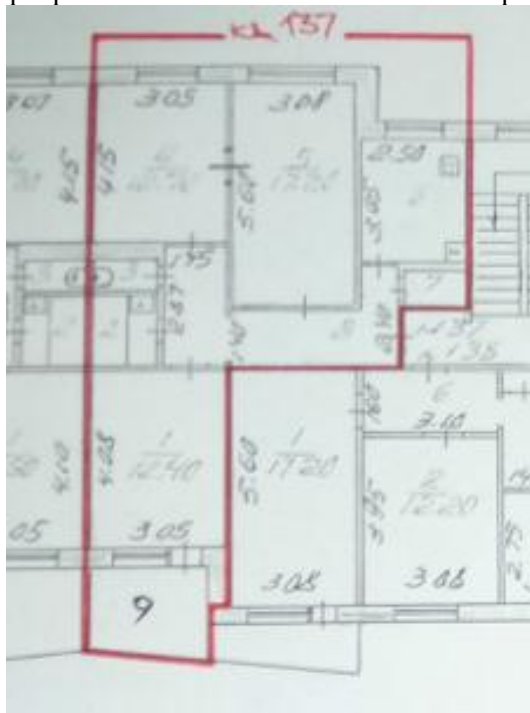


Рис. 11.1 План квартиры № 137

Фотографии оцениваемой квартиры.

Фото 1	Фото 2	Фото 3
Фото 4	Фото 5	Фото 6
Фото 7	Фото 8	Фото 9

Износ

Техническое состояние объекта оценки по результатам визуального осмотра можно признать как удовлетворительное.

Функциональное устаревание

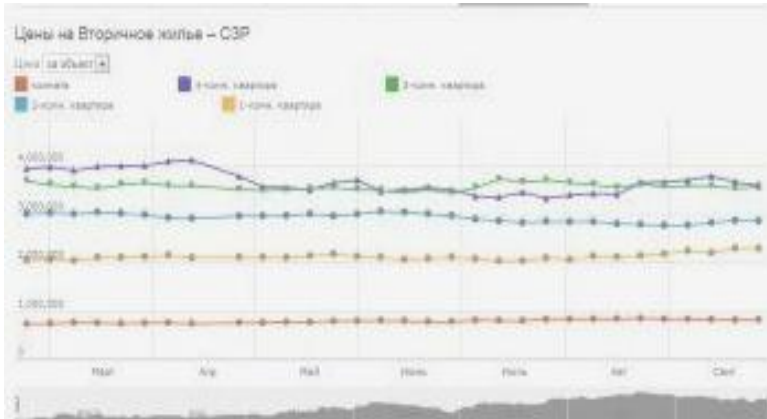
Функциональное устаревание относительно объекта оценки не выявлено.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание связано с негативными тенденциями на рынке объектов, аналогичных объекту оценки. В результате рыночная стоимость объектов снижается.

Обратимся к информации интернет-ресурса <http://www.estate21.ru/index>

Здесь публикуются индексы цен на жилую недвижимость в г. Чебоксары в разрезе районов и сегментов рынка. На рис. 11.2. приведен график изменения цен на квартиры вторичного рынка в Северо-западном жилом районе г. Чебоксары за период с февраля 2012 года по настоящее время.



Приведенный график демонстрирует, что изменение цен на аналогичные квартиры не происходило, что свидетельствует об отсутствии экономического устаревания по объекту оценки.

Рис. 11.2 График изменения цен на квартиры вторичного рынка в СЗР.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Описание местоположения

Чувашская Республика – субъект Российской Федерации, входящий в состав Приволжского федерального округа.

Чувашская Республика расположена на востоке Восточно-Европейской равнины, правобережье Волги в междуречье Суры и Свияги. На западе республика граничит с Нижегородской областью, на севере - с Республикой Марий Эл, на востоке – с Республикой Татарстан, на юге – с Ульяновской областью, на юго-западе – с Республикой Мордовия. Чувашия входит в Приволжский федеральный округ, является составной частью Волго-Вятского экономического региона.

Площадь территории республики – 18,3 тыс. кв. км. Численность населения на 1 января 2008 г. – 1292,2 тыс. человек (на 1 января 2007 г. по предварительной оценке – 1286,2 тыс. человек). В Чувашской Республике 317 муниципальных образований - 21 муниципальный район, 5 городских округов, 291 поселение: из них – 7 городских поселений, 284 сельских поселения. Столица – г. Чебоксары. Плотность населения – 70,6 чел. на 1 кв. км (в среднем по Российской Федерации – 8,4, в Приволжском федеральном округе – 29,8). Около 40% населения проживает в сельской местности. Расстояние от Чебоксар до Москвы – 650 км. Время по часовому поясу – московское.

Через республику пролегают основные автотрассы, которые дают транспортный выход в северные, восточные, южные и центральные районы страны и за ее пределы. Через Чебоксары проходят автотрассы: Иран – Азербайджан – Поволжье – Север европейской части России (в том числе по мосту через Волгу), западная граница России – Москва – Урал.

Основной автомобильный грузопоток Астрахань – Ульяновск – Киров идет по территории республики параллельно водному волжскому пути. Более 20% грузов перевозится речным транспортом. Столица республики Чебоксары и город-спутник Новочебоксарск являются речными портами, местами большого транзита по перевалке грузов с рельсов на воду и наоборот. Через реки Волга и Сура Чувашская Республика связана с национальной и международной сетью водных путей. Из Чебоксар они идут в южном направлении на Волгоград, Ростов-на-Дону, Астрахань, Каспийское, Азовское и Черное моря, через Дунай можно попасть в Европу. В западном направлении водное сообщение осуществляется с Нижним Новгородом, Ярославлем, Москвой и северными регионами России. Национальный состав населения республики выглядит следующим образом: чувашаи – 67,7%, русские – 26,5%, татары – 2,7%, мордва – 1,2%, другие национальности – 1,8%. Всего в Чувашии проживают граждане 97 национальностей и 9 этнических групп.

Источник: <http://chuv.exportsupport.ru/main?id=353681&xid=353680>

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в городе Чебоксары – столице Чувашской Республики. Карта города с указанием месторасположения объекта оценки приведена на рис. 11.3, 11.4.

Риэлтеры традиционно делят город Чебоксары на следующие районы:

Центр - центральная часть города. Сюда включаются микрорайоны, сосредоточенные на территории между улицами Афанасьева, Урукова, Пирогова на северо-западе, на юге его границы простираются до района ж/д вокзала вдоль главной городской магистрали - ул. Ленина, на востоке территория ограничена пр. Мира, ул. Кадыкова;

Северо-Западный район (СЗР) - традиционно спальный, а значит престижный район города. Включает старые кварталы застройки вдоль Московского проспекта и ул. Гузовского, а так же новые микрорайоны вдоль пр. М. Горького (Волжский-1, Волжский-2 и Волжский-2), вдоль ул. Университетская. Район пересекает магистраль, ведущая на запад - Ядринское шоссе.

Юго-Западный район (ЮЗР) - жилой район, развившийся вдоль ул. Гражданской, соединяющей центр города с поселком ПО им. Чапаева (Чапаевский поселком). Сюда же риэлтеры включают застройку вдоль ул. Б. Хмельницкого - не престижный район вдоль одной из магистралей, ведущих за пределы города. Однако новые площадки под строительство возможно сделают этот район в отдаленном будущем престижным.

Ново-Южный район (НЮР) - район сплошных крупно-панельных домов, появившийся вместе с Чебоксарским заводом промышленных тракторов. Сосредоточен вдоль главной магистрали - проспекта Тракторостроителей. Его пересекает магистраль, ведущая из города на юг - пр. И. Яковлева, переходящая в Канашское шоссе.

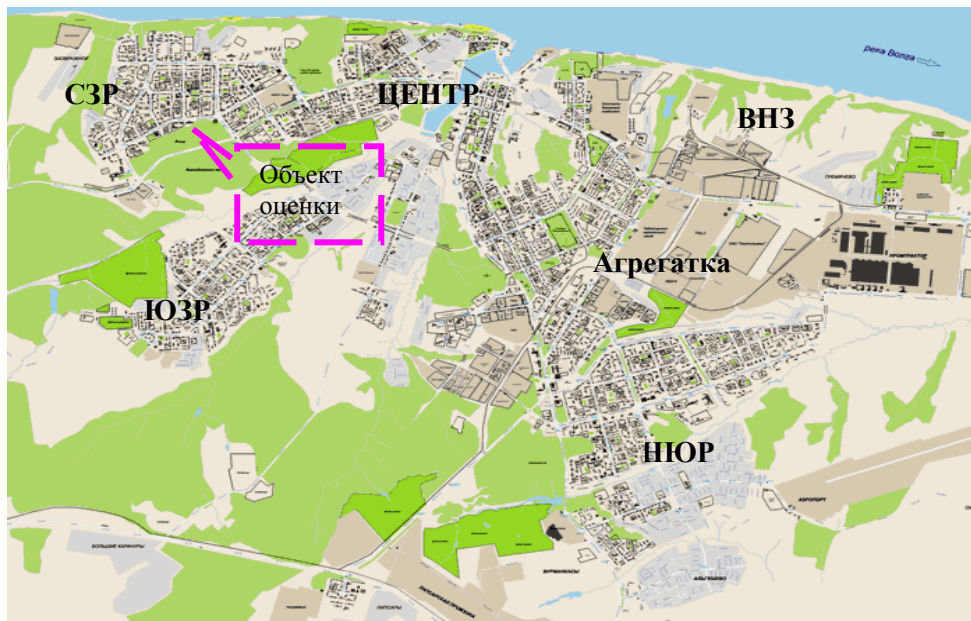


Рис. 11.3. Расположение объекта оценки на схеме города Чебоксары

Объект относится к северо-западному району города Чебоксары.

Оцениваемая квартира расположена в жилом доме по ул. М. Павлова, дом ____, кв. ____.

Район расположения жилого дома относится к части северо-западного района, которая построена в 1980-е годы. Во дворе дома расположен детский сад.

Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта не превышает 100 м.

Рис. 11.4. Ситуационный план местоположения объекта оценки

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату оценки квартира эксплуатируется.

11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

11.5 Реквизиты собственника и балансовая стоимость объекта оценки

Собственниками объекта оценки являются физические лица, балансовая стоимость объекта оценки не приводится.

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

В соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (ФСО-3, статья 8ж) Отчет об оценке должен содержать анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа

рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

В федеральном стандарте ФСО-1 (раздел IV пункт 18) конкретизируются факторы, которые в обязательном порядке анализирует оценщик, а именно:

политические, экономические, социальные, экологические, прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки;

информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

12.1. Факторы, определяемые местоположением

Политические факторы

Чувашская Республика — Республика (субъект федерации) в составе России. Находится в центре европейской части России. Расстояние от столицы республики — города Чебоксары до столицы федерации — Москвы около 630 км.

Республика имеет свою конституцию и законодательство. Осуществляет собственное правовое регулирование, включая принятие законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих взаимоотношения в политической, экономической и культурной сферах жизни общества, в пределах, установленных Конституцией РФ.

На всей территории Чувашской Республики, вне пределов ведения РФ и полномочий РФ по предметам совместного ведения Российской Федерации и Чувашской Республики, высшую юридическую силу имеет Конституция Чувашской Республики.

Политическая ситуация в республике экспертами оценивается как **стабильная** (например, Шарова Анастасия. Мониторинг общественно–политической ситуации в Чувашской Республике.)

В период с 1994 по 2010 год главой республики являлся Федоров Николай Васильевич. С августа 2010 года президентом Чувашии является Михаил Васильевич Игнатьев. В связи со сменой руководителя республики произошли значительные кадровые перемены в правительстве, в руководстве районами и городами Чувашии. М.В. Игнатьев.

Характеристикой политической и экономической стабильности в Чувашии является размещение **очередного выпуска облигаций** Чувашской Республики в размере 1 млрд. рублей, которое состоялось 15 июня 2011 г. года в секции фондового рынка ММВБ.

Чувашия эмитирует ценные бумаги с 2000 года. В 2006 году Чувашия первой среди регионов осуществила выпуск государственных облигаций под частичное поручительство Международной финансовой корпорации (подразделение Всемирного банка). В настоящее время на биржевом рынке обращаются государственные облигации Чувашской Республики 2007, 2008, 2011 годов выпуска общей номинальной стоимостью 3 млрд. рублей. Эффективная ставка доходности по облигациям при размещении составила:

2003 год - 49% (объем эмиссии - 285 млн. рублей);

2004 год - 20,16% (500 млн. рублей);

2005 год - 17,12% (750 млн. рублей);

2006 год - 8%;

2007 год - 7,9%;

2008 год - 9,72%;

2011 г. год - 7,48%.

За все годы Чувашия ни разу не допускала несвоевременного исполнения обязательств.

Облигации напрямую связаны с долговыми обязательствами Чувашской Республики. С начала 2011 года государственный долг Чувашии уменьшился на 24,6%, или на 2 229,8 млн рублей и составил 6821,5 млн. рублей (40,9% от собственных доходов республиканского бюджета). Размер государственного долга Чувашии на 1 января 2012 года - 9051,3 млн. рублей (55,7% к собственным доходам).

Эксперты отмечают высокую эффективность управления государственным долгом со стороны руководства Чувашской Республики. Наличие кредитных линий, применение в качестве поддержки инвестиционных проектов государственные гарантии способствуют обеспечению оптимальной ликвидности республиканского бюджета в течение финансового года, одновременно с сохранением умеренного объема затрат по его обслуживанию.

Важным фактором политической и экономической стабильности в республике является **Международный кредитный рейтинг**.

Рейтинговое агентство Moody'sInvestorsService подтвердило в 2010 году рейтинги Чувашской Республики по международной шкале в иностранной валюте на уровне **Ba2 с прогнозом «стабильный»**, что отражает достаточно высокую кредитоспособность Республики.

По заключению рейтингового агентства рейтинг Чувашской Республики отражает благоприятный график погашения долга, консервативную бюджетную политику и поддержку со стороны федерального правительства. Также аналитики Moody's отмечают низкую стоимость обслуживания долга.

Чувашская Республика исторически относится к надежным и прогрессивным заемщикам. Высокая кредитоспособность Региона подтверждается рейтингом международного агентства Moody'sInvestorsService на уровне «Ba2» прогноз стабильный. Следует отметить, что данный уровень рейтинга был первоначально присвоен в 2007 году и с тех пор не изменялся, что также свидетельствует о стабильно высоком кредитном качестве Региона.

Таблица 12.1.

Годы	Наименование рейтингового агентства	Национальная шкала	Международная шкала
2003	Moody'sInterfaxRaitingAgency	Baa1 (rus)	
2004	Moody'sInterfaxRaitingAgency	A1 (rus)	
2005	Moody'sInterfaxRaitingAgency	Aa3.ru	
2006	Moody'sInvestorsService		Ba3
2007	Moody'sInvestorsService	Aa2.ru	Ba2
2008	Moody'sInvestorsService	Aa2.ru	Ba2
2009	Moody'sInvestorsService	Aa2.ru	Ba2
2010	Moody'sInvestorsService	Aa2.ru	Ba2

Социально-экономические факторы

Общая характеристика

По уровню экономического развития Чувашия находится **между «средняками» и регионами-аутсайдерами**. Ее душевой ВРП, скорректированный на стоимость жизни в регионе, составляет только **54%** от среднероссийского. В Приволжском округе хуже только показатели Пензенской и Кировской областей и соседних слаборазвитых республик Волго-Вятского района (Мордовии и Марий Эл). В индустриально-аграрной экономике Чувашии доля сельского хозяйства в структуре ВРП в два раза выше средней по РФ (9,4 и 4,9% соответственно), 31% ВРП дает промышленность (в среднем по РФ – 33,2%). Доля сектора услуг меньше среднероссийской, поскольку в Чувашии нет таких условий для развития постиндустриальной сферы, как в регионах с крупнейшими городами-«миллионерами».

Условия экономического развития у всех трех республик Волго-Вятки примерно равны. Они одинаково обделены полезными ископаемыми, а поздняя индустриализация этих регионов в 1960-1970-х гг. в рамках политики «подъема национальных окраин» заложила в основу их экономик трудоемкие отрасли обрабатывающей промышленности, более всего пострадавшие в переходный период. Экономический кризис 1990-х гг. очень сильно отразился на промышленном производстве Чувашии, оно сжалось до 30% от уровня 1990 г.

Макроэкономическая ситуация в экономике Чувашии в январе-сентябре 2011 года в целом была достаточно благоприятной, характеризовалась ростом производства промышленной продукции, объемов работ по виду деятельности «строительство», введенного жилья, розничного товарооборота, платных услуг населению, увеличением реальной заработной платой.

Таблица 12.2. Основные производственные показатели в республиках Волго-Вятки

№ n/n	Наименование показателя	Период	Ед. изм.	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Средний по ПФО	Средний по России
1	Индекс физического объема ВРП	2009	%	100,0	93	82,3	92,5	92,4
2	Валовой региональный продукт на душу населения	2009	тыс. руб.	98,4	111,9	109,1	163,3	226,0
3	Объем отгруженных товаров собственного производства в	январь-ноябрь	тыс. руб.	213,9	212,3	190,9	424,2	434,3

промышленности (на 1-го работающего)	2011							
--------------------------------------	------	--	--	--	--	--	--	--

Выше, чем в среднем по Российской Федерации, обеспечен рост индекса промышленного производства (114,1 процента, по России - 105,2 процента), производства продукции сельского хозяйства (134,8 процента, по России - 115,9 процента), работ по виду деятельности «строительство» (111,3 процента, по России - 107,9 процента), оборота розничной торговли (106,8 процента, по России - 106,2 процента), платных услуг населению (103,7 процента, по России - 103,3 процента), реальных располагаемых денежных доходов населения (100,5 процента, по России - 99,8 процента).

Индекс промышленного производства в январе - сентябре 2011 года по полному кругу организаций составил 114,1 %, в том числе по организациям обрабатывающих производств -115,9% (по России 107,2%).

Темпы прироста индекса производства в Чувашии в течение 2010 и 2011 годов выше, чем в Российской Федерации и в Приволжском Федеральном округе (табл. 12.3).

Таблица 12.3

Виды экономической деятельности	Индексы производства, в процентах			
	Январь - сентябрь 2011 г.		2010 г.	
	Чувашия	Россия	Чувашия	Россия
Промышленность, всего	114,1	105,2	114,8	108,2
Обрабатывающие производства	115,9	107,2	116,5	111,8
производство пищевых продуктов, включая напитки	96,4	100,5	100,6	105,4
текстильное и швейное производство	75,7	104,6	98,1	112,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	103,1	110,0	138,2	118,7
обработка древесины и производство изделий из дерева	106,9	105,7	99,6	111,4
целлюлозно-бумажное пр-во; издательско и полиграф, деятельность	70,4	100,1	104,1	105,9
химическое производство	108,2	106,6	115,7	114,6
производство резиновых и пластмассовых изделий	108,8	115,1	146,7	121,5
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	122,6	110,2	113,6	110,7
металлургическое пр-во и пр-во готовых металлических изделий	147,7	102,9	103,0	112,4
производство машин и оборудования	141,9	112,0	152,0	112,2
пр-во эл/оборудования, электронного и оптического оборудования	99,8	105,8	124,1	122,8
производство транспортных средств и оборудования	210,5	129,6	111,1	132,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	101,9	100,6	102,0	104,1

Изменения основных показателей социальной сферы представлены на рис. 12.1.

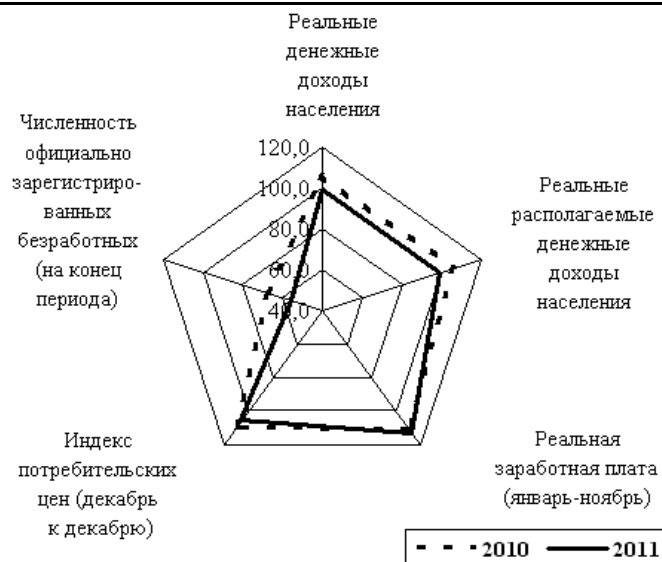


Рис. 12.1. Изменение основных показателей социальной сферы в 2010 и 2011 гг. (в % к предыдущему году)

Демографические факторы

Общая характеристика

Численность населения по данным Чувашстата приведена в табл. 12.4

Таблица 12.4.

Годы	Все население, тыс. человек	в том числе		В общей численности населения, процентов	
		городское	сельское	городское	сельское
2000	1334,2	803,2	531,0	60,2	39,8
2001	1327,7	801,2	526,5	60,3	39,7
2002	1319,5	798,6	520,9	60,5	39,5
2003	1311,7	796,2	515,5	60,7	39,3
2004	1305,0	794,8	510,2	60,9	39,1
2005	1299,3	791,2	508,1	60,9	39,1
2006	1292,2	788,9	503,3	61,0	39,0
2007	1286,2	736,6	549,6	57,3	42,7
2008	1282,6	786,2	496,4	61,3	38,7
2009	1279,4	738,3	541,1	57,7	42,3
2010 ¹⁾	1250,5	737,0	513,5	58,9	41,1
2011. ²⁾	1246,8	740,4	506,4	59,4	40,6

1) Оценка численности населения с учетом окончательных итогов ВПН 2010 на 1 января 2011 года

2) Предварительная оценка численности населения на 1 января 2012 года

Уровень экономически активного населения

Уровень экономической активности населения Чувашии длительное время превышал как средний по стране, так и показатели соседних республик. Их показатели сравнивались только в середине 2000-х гг., и теперь Чувашия уже не выделяется по уровню экономической активности населения (68%) в большую сторону.

Отраслевая структура занятости населения Чувашии вплоть до середины 2000-х гг. изменялась медленней, чем в целом по стране и в соседних республиках, а динамика по некоторым отраслям отличалась от общих тенденций.

Несмотря на глубокую экономическую депрессию, спад занятости в реальном секторе был меньше среднероссийского. Чувашская промышленность представлена в основном обрабатывающими отраслями (машиностроение, пищевая, химическая промышленность), но при этом численность занятых в ней сократилась за 1990-2000 гг. на 31%, в то время как в среднем по РФ – на 36%. Кроме того, в этот период в республике выросла численность занятых в сельском хозяйстве, хотя в целом для экономики страны это нехарактерно. Подобная стабильность занятости при кризисных процессах в экономике указывает на наличие скрытой безработицы и вынужденное сохранение рабочих мест в агросекторе.

Уровень безработицы

Уровень безработицы в некоторых регионах Приволжского Федерального округа по состоянию на 1 декабря 2011 г. приведен на рис. 12.2.

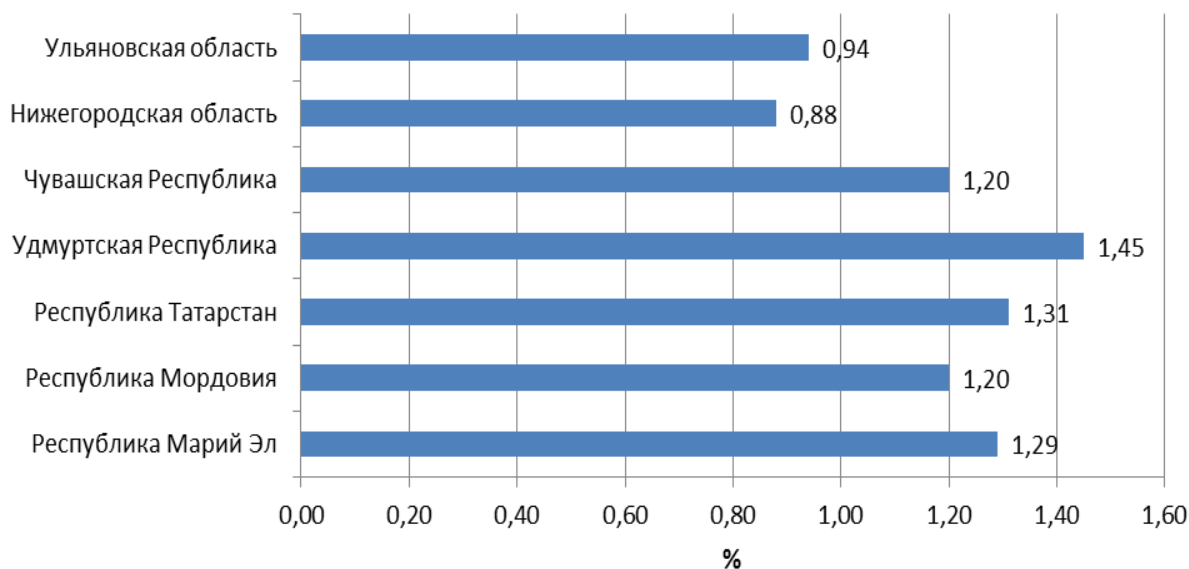


Рис. 12.2. Уровень безработицы в регионах ПФО по состоянию на 1 декабря 2011 г.

Таблица 12.5 Динамика численности не занятых трудовой деятельностью граждан состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости населения в Чувашской Республике (на конец месяца)

	Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, человек	из них безработных		
		человек	в % к	
			предыдущему месяцу	соответствующему месяцу предыдущего года
2010 г.				
Январь	26347	23822	111,8	161,0
Февраль	27525	25534	107,2	135,6
Март	27569	25045	98,1	115,3
Апрель	25897	24391	97,4	104,7
Май	23613	22315	91,5	99,8
Июнь	21458	20227	90,6	95,8
Июль	19452	18075	89,4	87,0
Август	18066	16668	92,2	83,3
Сентябрь	16577	15264	91,6	77,3
Октябрь	15595	14228	93,2	71,4
Ноябрь	15702	14136	99,4	68,0
Декабрь	15756	14478	102,4	67,9
2011 г.				
Январь	17070	15461	106,8	64,9
Февраль	17394	16086	104,0	63,0
Март	16443	14855	92,3	59,3
Апрель	14574	13451	90,5	55,1
Май	12875	11772	87,5	52,8
Июнь	11754	10737	91,2	53,1
Июль	11095	9919	92,4	54,9
Август	10742	9717	98,0	58,3
Сентябрь	10370	9570	98,5	62,7
Октябрь	9838	8881	92,8	62,4
Ноябрь	9159	8158	91,9	57,7
Декабрь	8687	8062	98,8	55,7

К концу декабря 2011 года в государственных учреждениях службы занятости населения Чувашской Республики состояло на учете 8,7 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 8,1 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 7,1 тыс. человек получали пособие по безработице.

В декабре 2011 года получили статус безработного 2,1 тыс. человек. Размеры трудоустройства безработных в декабре 2011 года были на 173 человека, или на 10,8%, меньше, чем в декабре 2010 года и составили 1,4 тыс. человек.



Рис. 12.3. Динамика численности безработных в Чувашской Республике

В целом, по итогам 2011 г. можно отметить, что численность безработных, снятых с учета в течении месяца приблизилось к числу лиц, признанных безработными.

Социальные факторы

Доходы населения

Доходы населения Чувашии, учитываемые статистикой, невелики. В наихудшем 1999 г. среднедушевые денежные доходы населения Чувашии были меньше прожиточного минимума, хотя республиканский минимум был и остается ниже среднероссийского (83-87%). Восстановительный рост экономики после дефолта и возросшие федеральные перечисления в бюджет республики привели к росту реальных доходов населения в полтора раза. Однако и в 2003 г. Чувашия существенно отставала от более развитых и «богатых» регионов ПФО по покупательной способности доходов населения, опережая только явных аутсайдеров – республику Марий Эл и Коми-Пермяцкий АО. Динамика доходов в последующие годы была практически такой же, как и в других регионах Приволжского ФО, поэтому республика остается на позициях аутайдера. Относительно невысокий уровень доходов, в 2,2 раза превышающих прожиточный минимум, приводит к значительно меньшей дифференциации населения Чувашии по доходу: коэффициент фондов (отношение доходов 10% самых «богатых» и 10% самых бедных) составляет 10,8 раза, в то время как в среднем по стране – почти 17 раз.

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в 2011 году по отношению к 2010 году, по оценке, снизились на 0,7%, в декабре 2011 года к декабрю 2010 года - на 1,5%.

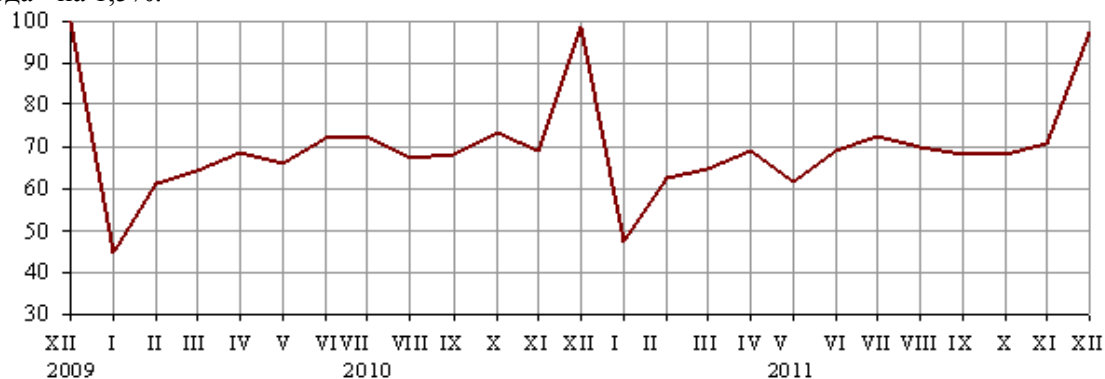


Рис. 12.4. Динамика реальных денежных доходов населения Чувашии (к декабрю 2009 г.)

Ниже представлены показатели реальных доходов и расходов населения Чувашии в период 2010-2011 гг. в рублях (рис. 12.5).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2011 года составила 15334,9 рубля и по сравнению с ноябрем 2010 года увеличилась на 13,0%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2011 года составила 105,7% к ноябрю 2010 года.

На 1 января 2012 года по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства) задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 79,1 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с данными на 1 декабря 2011 года на 15,8 млн. рублей (на 16,7%).

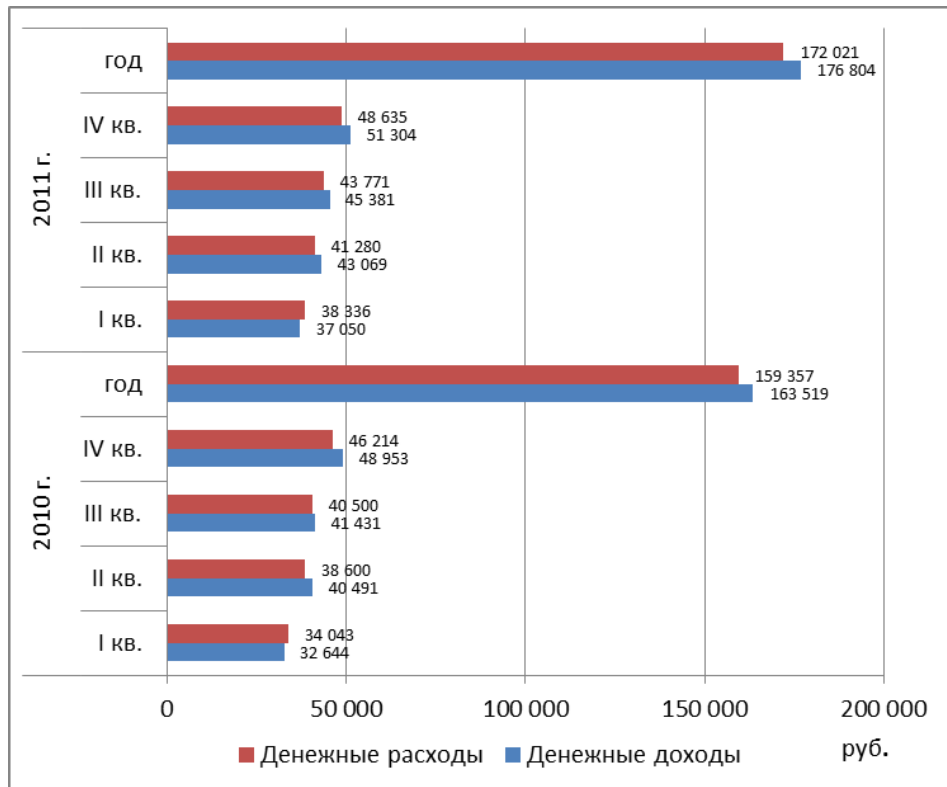


Рис 12.5. Динамика денежных доходов и расходов населения

Жилищные условия

На протяжении всего периода 2000-х гг. Чувашия отличалась очень высокими объемами ввода жилья. Экономический кризис отчасти внес свои отрицательные коррективы, но несмотря на снижение с 767 кв. м в 2008 г. до 666 кв. м на 1000 человек населения в 2009 г. Республика, безусловно, лидирует в Поволжье и **занимает 4-е место среди всех регионов страны**, уступая только Московской и Белгородской областям и Ненецкому АО. Причем в отличие от многих регионов, новое жилье вводится преимущественно не на территории региональной столицы. На агломерацию Чебоксары – Новочебоксарск приходится только 31,5% ввода жилья, при том, что там сосредоточено более 45% населения республики.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2011 году составил 23046,7 млн. рублей, или 105,7% к 2010 году, в декабре 2011 года – соответственно 2355,5 млн. рублей, и 84,4%.

На 1 января 2012 года полностью профинансировано 25 строек.

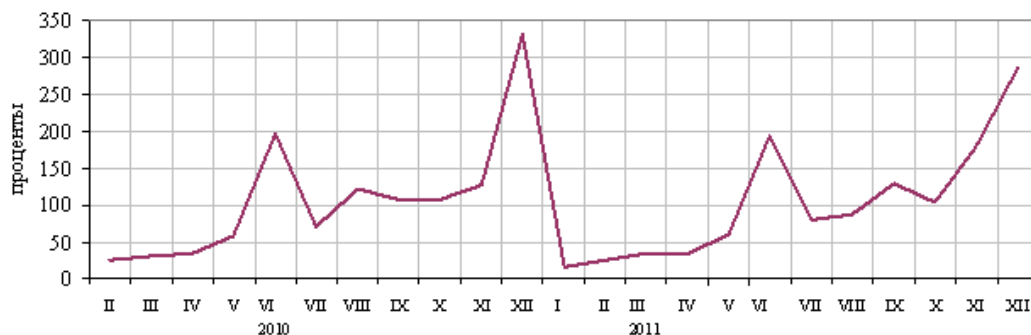


Рис. 12.6. Динамика ввода в действие жилых домов в Чувашской Республике в процентах к среднемесячному уровню 2009 г.

В 2011 году в республике построена 8491 квартира общей площадью 876,0 тыс. кв. метров. По сравнению с 2010 годом общая площадь введенного жилья увеличилась на 0,2%.

В сельской местности введены жилые дома общей площадью 479,4 тыс. кв. метров (54,7% от общего объема введенного жилья), что на 5,1% больше, чем в 2010 году.

Таблица 12.6. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м. общей площади жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без индивидуальных жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов)

	Всего, рублей	в том числе	
		в городской местности	в сельской местности
2010 г.			
Год	26016	26465	23259
2011 г.			
I квартал	20401	21033	20343
II квартал	25664	25744	21967
III квартал	27465	27801	25238
IV квартал	29638	30350	25594
Год	28337	28836	25011

По данным Чувашстата, средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без индивидуальных жилых домов, построенных населением за свой счет и с помощью кредитов) за 2011 год составила **28 337 рублей**.

Интегральные оценки

Чувашская республика – пример того, как при относительно слабо развитой экономике и низких доходах можно занять относительно неплохие позиции в интегральных рейтингах благодаря социальным показателям.

По **индексу развития человеческого потенциала** республика в 2003-2006 гг. занимала 29-е – 33-е места, в плюс срабатывали более высокая продолжительность жизни и возросший охват образованием молодежи (см. рис. 12.7.).

В табл. 12.7. приведены **ранги инвестиционных рисков** и инвестиционного потенциала республики в сравнении с наилучшим и наихудшим показателем.

Таблица 12.7.

Ранг риска 2008-2009 гг.	Ранг риска 2007-2008 гг.	Ранг потенциала, 2008–2009 гг.	Ранг потенциала, 2010–2011 гг.	Регион (субъект федерации)	Средневзвешенный индекс риска, 2010–2011 гг. (Россия = 1)	Изменение индекса риска, 2010–2011 годы к 2009–2010 годам, увеличение (+), снижение (–)
1	1	41	43	Липецкая область	0,182	–0,012
6	36	1	1	Москва	0,222	0,002
18	10	52	44	Чувашская Республика	0,342	0,013
75	68	83	27	Ненецкий автономный округ	0,269	–0,002
3	85	70	72	Чеченская Республика	0,616	–0,062

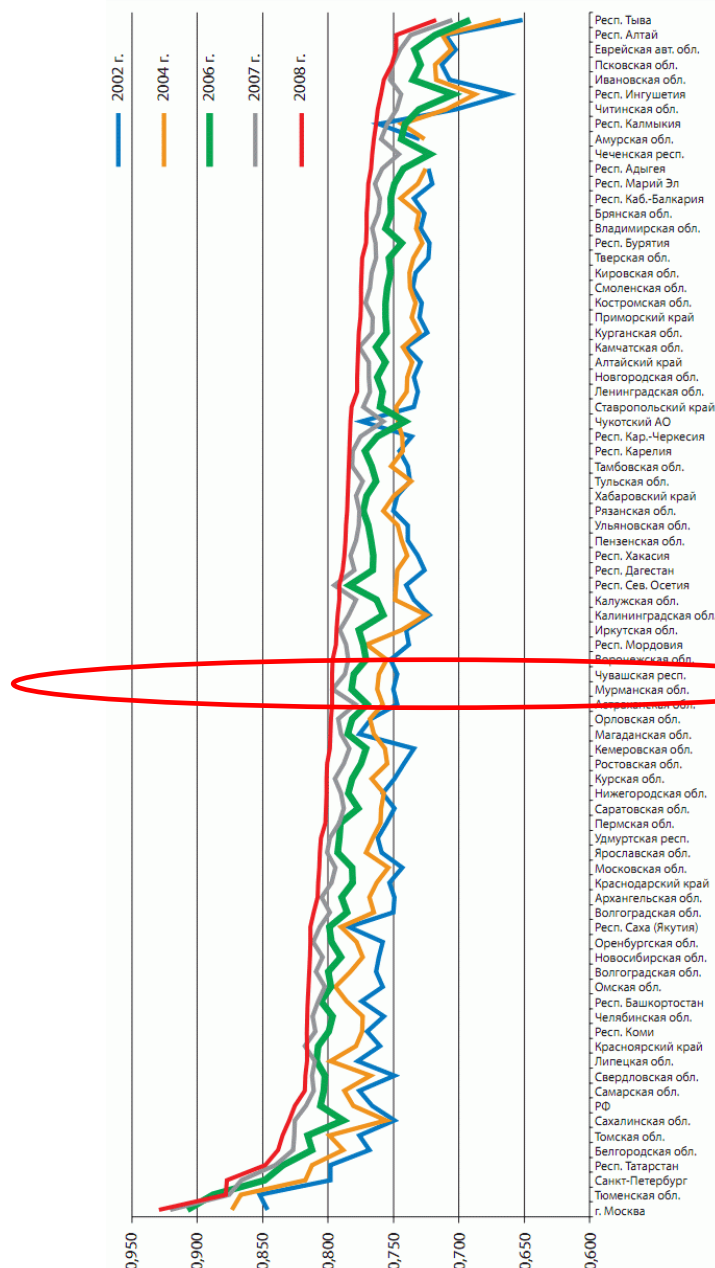


Рис. 12.7. Индекс развития человеческого потенциала в регионах России

Инвестиции и перспективы роста

Инвестиции в основной капитал являются важной составляющей роста экономики Чувашской Республики в последние годы. В среднем, начиная с 2003 года, их доля в ВРП Региона составляла около 28%.

Объем инвестиций в основной капитал в 2010 г. составил 43.8 млрд. руб., увеличившись на 22% по сравнению с 2009 годом в сопоставимых ценах. Значительная роль в инвестиционном процессе республики принадлежит крупным и средним организациям, на долю которых в 2010 году приходилось 52,3 % или 22,9 млрд. рублей от общего объема инвестиций.

В Республике принят ряд нормативно-правовых актов, регламентирующих проведение инвестиционной политики, одним из которых является Закон Чувашской Республики от 25 мая 2004 г. № 8 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Чувашской Республике», в соответствии с которым инвесторам предоставляются различные формы государственной поддержки, например, льготы по уплате налогов в республиканский бюджет Чувашской Республики, государственные гарантии Чувашской Республики, субсидии на реализацию инновационных проектов, гранты молодым предпринимателям и начинающим субъектам малого предпринимательства и др. Одновременно инвесторы могут рассчитывать на получение нефинансовых мер государственной поддержки.

Кабинетом Министров Чувашской Республики принимаются меры по привлечению бюджетных средств и средств частных инвесторов на строительство объектов инженерной

инфраструктуры. В Чувашии реализуется ряд инвестиционных проектов с использованием механизмов государственно-частного партнерства «Переработка и захоронение твердых бытовых отходов», «Строительство инженерных сетей и сооружений территории комплексной застройки района улицы Б. Хмельницкого» и другие.

Таблица 12.8

	млн. рублей	в % к итогу
Инвестиции в основной капитал – всего	15 803,5	100,0
в том числе по источникам финансирования:		
собственные средства	6 336,5	40,1
из них:		
прибыль, остающаяся в распоряжении организации (фонд накопления)	2 863,1	18,1
амортизация	3 326,3	21,0
привлеченные средства	9 467,4	59,9
в том числе:		
кредиты банков	645,8	4,1
заемные средства других организаций	2 365,8	15,0
бюджетные средства	4 297,0	27,2
из них средства:		
федерального бюджета	2 767,5	17,5
республиканского бюджета	1 358,2	8,6
средства внебюджетных фондов	41,9	0,3
прочие	2 117,0	13,4

Объем инвестиций в основной капитал в январе-августе 2011 года по крупным организациям, по данным Чувашстата, составил 11,3 млрд. рублей. Из общего объема инвестиций 8,9 млрд. рублей (78,8%) приходилось на долю организаций городских округов (гг.Чебоксары, Алатыря, Канаша, Новочебоксарска и Шумерли).

Увеличились темпы роста инвестиций в 2 городских округах Шумерля – в 4,5 р., Новочебоксарска (в 2,4 раза) и 8 муниципальных районах республики (Аликовском (на 13,0%), Вурнарском (на 8,7%), Красночетайском (в 3,2 р.), Урмарском (на 2,3%), Шумерлинском (в 5,4 р.), Ядринском (в 5,0 р.), Яльчикском (в 5,9 р.), Янтиковском (в 7,8 р.).

Для повышения качества жизни населения республики является реализация социальных проектов. Среди них, знаковым для жителей станет Ледовый дворец, строительство которого начато в Чебоксарах (общая стоимость проекта – 1,2 млрд. рублей).

Выводы по 12.1.

Политические факторы

Политическая ситуация в республике экспертами оценивается как **стабильная**.

Социально-экономические факторы

Макроэкономическая ситуация в экономике Чувашии в целом характеризуется как **достаточно благоприятная**.

Демографические факторы

Население Чувашской Республики за последние 11 лет сократилось на 87,4 тысячи человек - с 1334,2 тысяч человек в 2000 году до 1246,8 тысяч человек в 2011 году. Всего же, по численности постоянного населения Чувашия находится на сороковом месте среди регионов России.

Социальные факторы

Реальные денежные доходы (доходы, скорректированные на индекс потребительских цен) в 2011 году по отношению к 2010 году, по оценке, снизились на 0,7%, в декабре 2011 года к декабрю 2010 года - на 1,5%.

Интегральные оценки

По индексу развития человеческого потенциала республика в 2003-2006 гг. занимала 29-е – 33-е места, в плюс срабатывали более высокая продолжительность жизни и возросший охват образованием молодежи.

Ранг инвестиционного риска Чувашской республики в период 2008-2009 гг. составил 18 пунктов в рейтинге всех субъектов Российской Федерации. Ранг потенциала республики в 2010-2011 гг. составил 27 пунктов в рейтинге всех субъектов Российской Федерации.

Инвестиции и перспективы роста

В январе-сентябре 2011 года в основной капитал республики за счет всех источников финансирования вложено 28131,8 млн. рублей инвестиций, или 93,5% к уровню января-сентября 2010 года. На строительство, расширение, реконструкцию и техперевооружение зданий (кроме жилых) и сооружений было направлено 11927,7 млн. рублей (42,4% от общего объема инвестиций), жилищ – 8619,8 млн. рублей (30,6%), на приобретение машин, оборудования, транспортных средств, инструмента – 7117,8 млн. рублей (25,3%) и на возмещение прочих затрат – 466,5 млн. рублей (1,7%).

Источники информации

<http://www.regional-science.ru/2009/08/17/sharova-chuvashia-07-2009/>

<http://gov.cap.ru/>

www.pfo.ru

<http://www.tppchr.ru/index.php?Mn=8>

<http://atlas.socpol.ru/>

<http://synews.ru/chuvashia/3424-chislennost-naselenija-chuvashii-sokrashhaetsja.html>

<http://gov.cap.ru/home/22/2011>

<2./%D0%BC%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D1%83%D0%BC.pdf>

<http://chuvash.gks.ru/>

<http://www.regnum.ru/news/fd-volga/chuvashia/1413583.html>

<http://by-chgu.ru/оон-опубликовала-индекс-развития-чел>

<http://boris.bikbov.ru>

<http://www.greenpatrol.ru/ecomap/okrugunit/singlenews/?id=69200&category=3796>

<http://expert.ru/ratings/investitsionnyj-risk-rossijskih-regionov-v-2010-2011-gg/>

12.2. Ценообразующие факторы и классификация жилой недвижимости

Основными ценообразующими факторами для объектов жилой недвижимости являются:

- местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - окружение объекта;
- конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания;
 - расположение объекта в здании;
 - техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта.

12.3. Анализ типологии объекта оценки

Общепринято делить рынок жилой недвижимости на три группы:

- 1) эконом-класс;
- 2) бизнес-класс;
- 3) элитное жилье.

Квартирами *эконом-класса* могут быть объекты на рынке как первичного, так и вторичного жилья. В 90% случаев дома эконом-класса являются панельными. Второй критерий отнесения жилья к этому классу – небольшая площадь квартиры: кухня до 10 кв. м, маленькая прихожая, санузел может быть совмещенным. Что же касается внешней отделки дома, то он может быть облицован недорогим кирпичом. Отделка входной группы – минимальна. В основном подъезды лишь оштукатурены либо покрашены. Не отличается особым качеством и внутренняя отделка помещений. Несмотря на то, что в последнее время застройщики предпочитают сдавать квартиры без отделки, в некоторых домах предусмотрен “муниципальный вариант” – побелка потолка, оклейка стен недорогими обоями, установка сантехники, мойки, реже плиты, на полу предусмотрена стяжка и линолеум, имеются розетки, на окнах установлены также недорогие стеклопакеты, балконы застеклены в едином стиле.

Жилой комплекс *бизнес-класса* – это дом, технически оснащенный в соответствии с последними достижениями, имеющий хорошую транспортную доступность, расположенный в обжитом и безопасном месте. Преимуществом является расположенный рядом уникальный природный, исторический или культурный объект. Покупатель квартиры бизнес-класса требователен к качеству жилья, поэтому при строительстве должны использоваться высококачественные материалы. Немаловажный критерий дома бизнес-класса – социально-экономическая однородность жильцов комплекса. Если в доме будут присутствовать муниципальные квартиры, то этот жилой комплекс автоматически попадет в улучшенный, но эконом-класс.

Элитное жилье – располагается как правило в центральной (элитной) части города, имеет полное оснащение техническими средствами, охраной и т.д.

Оцениваемая квартира находится в доме, который следует отнести к **эконом-классу**.

12.4. Рынок жилой недвижимости в Чувашской Республике

Обзор рынка жилой недвижимости в городе Чебоксары за июнь 2012 года

Анализ вторичного рынка жилья в г.Чебоксары проводился по выборке из 4 659 квартир¹, предлагаемых к продаже в июне 2012 года. Следует отметить, что весь анализ осуществляется исходя из цен предложений на рынке, что не может в полной мере отражать рыночную стоимость.

Изменение средних цен на вторичном рынке жилой недвижимости города Чебоксары в период с июня 2010 года по июнь 2012 года представлено на диаграмме 1.

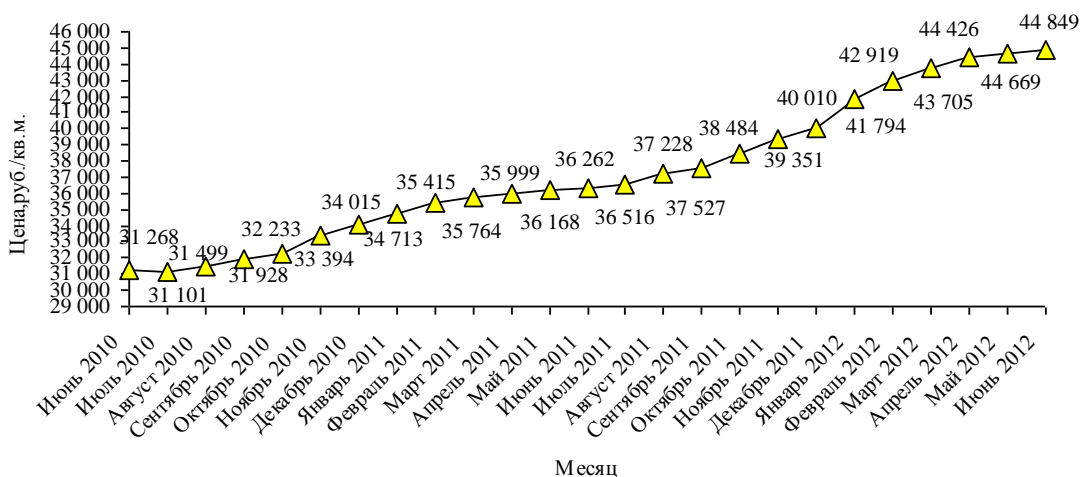


Диаграмма 1. Средние цены за 1 кв.м жилой недвижимости в г.Чебоксары за 2010 – 2012 г.г.

Динамика темпов прироста средних цен за один квадратный метр жилой недвижимости в городе Чебоксары в период с июня 2010 года по июнь 2012 года представлена на диаграмме 2.

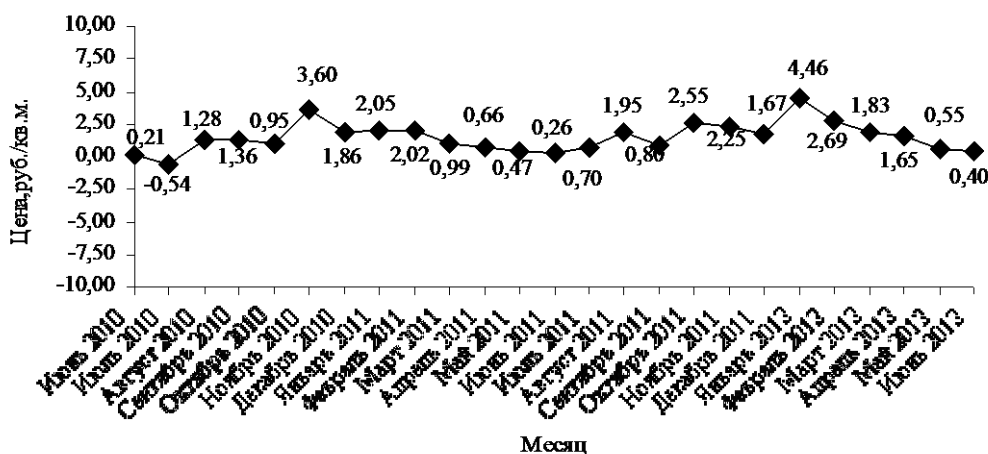


Диаграмма 2. Динамика темпов прироста средних цен за один квадратный метр жилой недвижимости в г.Чебоксары за 2010-2012 г.г.

¹ Источник информации газета «Жилье» (№021(289)), «Из рук в руки» (№43(1213), №45(1215), №47(1217)), сайты сети Интернет (<http://irr.ru>, www.amila.ru, www.estate21.ru)

Продажа жилой недвижимости в городе Чебоксары в июне 2012 годаПервичный рынок

Анализ первичного рынка жилья в г.Чебоксары проводился по выборке из 353 квартир, предлагаемых к продаже в июне 2012 года.

Структура объема предлагаемых к продаже квартир на первичном рынке жилья города Чебоксары по количеству комнат представлена на диаграмме 3. Чаще всего в июне 2012 года предлагались к продаже двухкомнатные квартиры, составляющие 48,16% от общего объема предложений к продаже квартир, и однокомнатные квартиры, на их долю приходится 45,89%. Далее идут трехкомнатные квартиры, составляющие 5,38% от общего числа предложений к продаже квартир. За рассматриваемый период предложения к продаже многокомнатных квартир занимали незначительный удельный вес в общем объеме предложений квартир на первичном рынке – 0,57%.

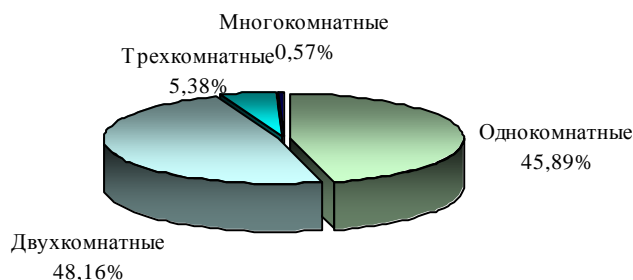


Диаграмма 3. Структура объема предложений к продаже квартир по количеству комнат

В течение анализируемого периода действует следующий диапазон цен на первичном рынке жилья в городе Чебоксары: 23 792 – 55 000 руб./кв.м. Средняя цена одного квадратного метра общей площади квартиры составляет 37 007 руб./кв.м.

Таблица 12.9 Средняя цена на 1 кв.м жилья на первичном рынке города Чебоксар²

Район города	Минимальная цена, руб./кв.м	Максимальная цена, руб./кв.м	Средняя цена, руб./кв.м
Центр	30 400	50 833	38 462
СЗР	26 000	55 000	41 966
ЮЗР	27 001	42 857	34 374
НЮР	26 825	48 804	39 637
СВР	36 667	53 611	44 728
ВП	23 792	32 526	28 741

Первичный рынок жилой недвижимости города Чебоксары в течение анализируемого периода в основном представлен многоэтажными кирпичными домами.

Вторичный рынок

Структура объема предложений к продаже квартир на вторичном рынке жилья города Чебоксары в течение анализируемого периода представлена на диаграмме 4. Чаще всего предлагаются к продаже однокомнатные и двухкомнатные квартиры, на их долю приходится 42,11% и 31,64% от общего числа предложений к продаже квартир соответственно. Далее идут трехкомнатные квартиры, составляющие 21,10%, и на многокомнатные квартиры приходится незначительная доля – 5,15% от общего объема предложений к продаже квартир.

Средняя цена за 1 кв.м на однокомнатные квартиры на вторичном рынке составляет 48 268 руб./кв.м; далее идут двухкомнатные квартиры (средняя цена – 44 513 руб./кв.м), трехкомнатные квартиры (средняя цена – 40 291 руб./кв.м), многокомнатные квартиры (средняя цена – 37 628 руб./кв.м).

² Приведены средние цены за 1 кв.м общей площади без учета расположения квартиры в доме

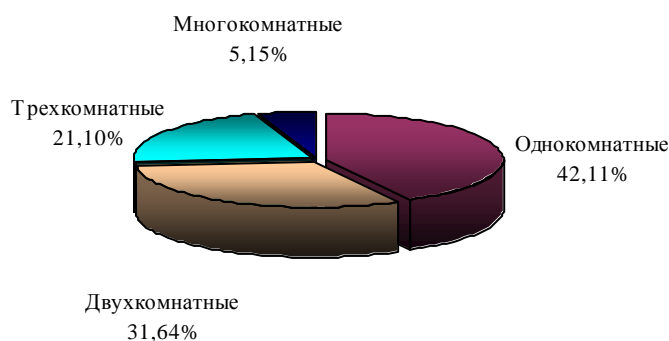


Диаграмма 4. Структура объема предложений к продаже квартир по количеству комнат

На стоимость 1 кв.м общей площади наиболее значительное влияние оказывают:

- местоположение дома, в котором находится квартира (район);
- количество жилых комнат в квартире;
- материал стен дома;
- расположение квартиры в доме (этаж);
- общая площадь, площадь кухни, планировка, состояние подъезда, благоустройство, наличие систем безопасности;
- уровень отделки квартиры и прочие характеристики, индивидуальные для каждого объекта в отдельности.

В течение анализируемого периода на вторичном рынке жилья в городе Чебоксары действует следующий диапазон цен: 27 667 – 65 854 руб./кв.м.

Местоположение квартиры оказывает значительное влияние на стоимость одного квадратного метра общей площади. В связи с этим в ходе проведения анализа были определены средние цены в различных районах города Чебоксары.

На диаграмме 5 представлены средние значения цен в различных районах города и в целом по городу Чебоксары. Наиболее высокие цены за 1 кв.м жилой недвижимости установлены в Северо-Западном районе.

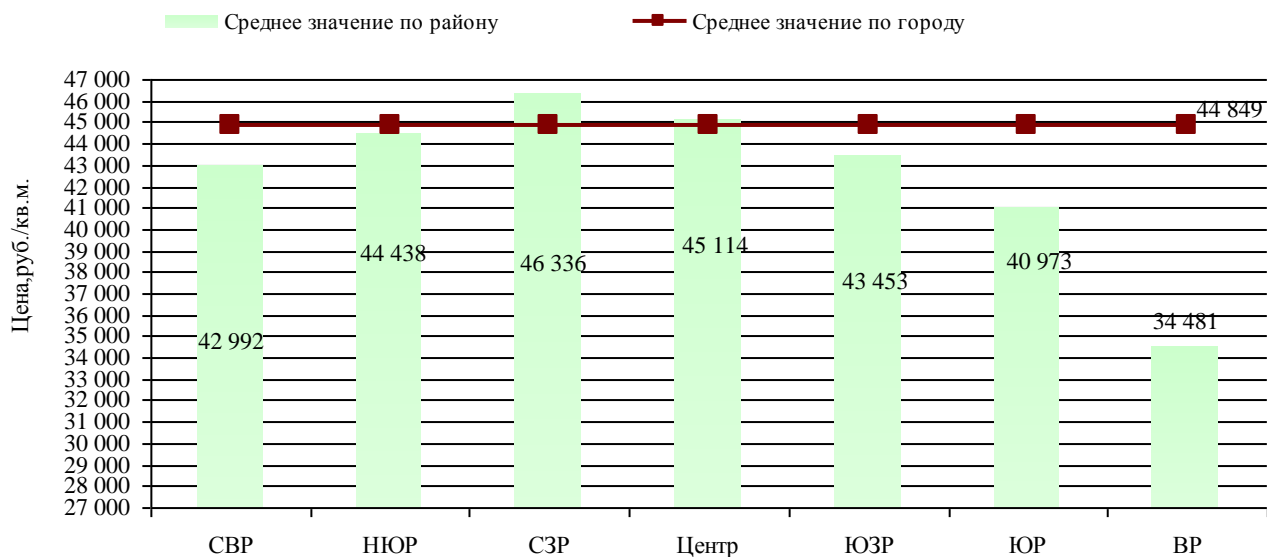


Диаграмма 5. Средние значения цен в различных районах города и по городу Чебоксары

В течение анализируемого периода в городе Чебоксары чаще всего предлагаются квартиры в кирпичных домах, составляющие 66,44% от общего объема предлагаемых квартир. Предложения к продаже квартир в панельных домах занимают меньшую, по сравнению с предложениями к продаже квартир в кирпичных домах, долю – 30,70% от общего числа предложений к продаже квартир на вторичном рынке. Доля предложений к продаже квартир в монолитных домах незначительна и составляет всего 2,86% от общего числа предложений. На диаграмме 6 представлена структура объема предложения к продаже квартир по типу дома.

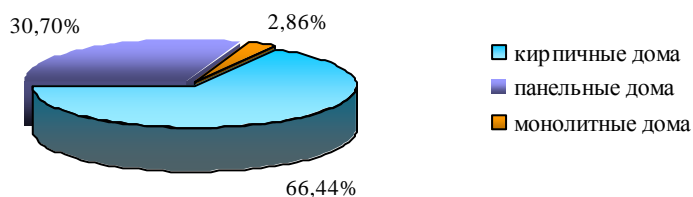


Диаграмма 6. Структура объема предложения к продаже квартир по типу дома на вторичном рынке

В течение анализируемого периода в городе Чебоксары на вторичном рынке жилья чаще всего предлагаются квартиры с новой планировкой (на их долю приходится 68,10% предложений к продаже квартир). На диаграмме 7 представлена структура объема предложения к продаже квартир по планировке.

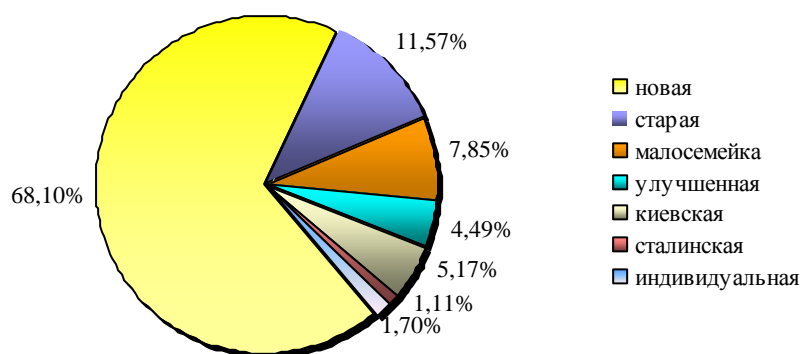


Диаграмма 7. Структура объема предложения к продаже квартир по планировке
Расчет поправочных коэффициентов для оценки жилой недвижимости

В процессе анализа рынка жилой недвижимости была выявлена тенденция, позволяющая разбить основную выборку из 4 659 объектов³ на 4 основные группы. В нижеприведенной таблице представлены обозначения групп по количеству комнат жилой недвижимости.

Таблица 12.10 Обозначения групп по количеству комнат

Группы	Количество комнат, кв.м.
1 группа	однокомнатные
2 группа	двухкомнатные
3 группа	трехкомнатные
4 группа	многокомнатные

В ходе проведения анализа рынка жилой недвижимости рассчитаны соотношения средней стоимости 1 кв.м. по количеству комнат многоквартирных домов города Чебоксары. В таблице 12.11 представлены расчеты коэффициентов, учитывающие количество комнат жилой недвижимости в июне 2012 года.

Таблица 12.11 Коэффициенты, учитывающие количество комнат жилой недвижимости в городе Чебоксары в июне 2012 года

Группы	Средняя цена, руб./кв.м.	Соотношение средних цен руб./кв.м. по площадям	Коэффициенты
1 группа	48 268	1 группа/2 группа	1,084
		1 группа/3 группа	1,198
		1 группа/4 группа	1,283

³ Источник информации газета «Жилье» (№021(289)), «Из рук в руки» (№43(1213), №45(1215), №47(1217)), сайты сети Интернет (<http://irr.ru>, www.amila.ru, www.estate21.ru)

ОЦЕНЩИК

2 группа	44 513	2 группа/1 группа	0,922
		2 группа/3 группа	1,105
		2 группа/4 группа	1,183
3 группа	40 291	3 группа/1 группа	0,835
		3 группа/2 группа	0,905
		3 группа/4 группа	1,071
4 группа	37 628	4 группа/1 группа	0,780
		4 группа/2 группа	0,845
		4 группа./03 группа	0,934

В ходе проведения анализа рынка жилой недвижимости рассчитаны соотношения средней стоимости 1 кв.м. учитывающие расположение по районам города Чебоксары. В таблице 12.12 представлены расчеты коэффициентов, учитывающие расположение по районам города Чебоксары жилой недвижимости в июне 2012 года.

Таблица 12.12. Коэффициенты, учитывающие расположение по районам города Чебоксары жилых помещений в июне 2012 года

Районы города, кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.	Соотношение средних цен руб./кв.м. по районам города	Коэффициенты
СЗР	46 336	СЗР/Центр	1,027
		СЗР/ЮЗР	1,066
		СЗР/НЮР	1,043
		СЗР/СВР	1,078
		СЗР/ЮР	1,131
		СЗР/ВР	1,344
Центр	45 114	Центр/СЗР	0,974
		Центр/ЮЗР	1,038
		Центр/НЮР	1,015
		Центр/СВР	1,049
		Центр/ЮР	1,101
		Центр/ВР	1,308
ЮЗР	43 453	ЮЗР/СЗР	0,938
		ЮЗР/Центр	0,963
		ЮЗР/НЮР	0,978
		ЮЗР/СВР	0,011
		ЮЗР/ЮР	1,061
		ЮЗР/ВР	1,260
НЮР	44 438	НЮР/СЗР	0,959
		НЮР/Центр	0,985
		НЮР/ЮЗР	1,023
		НЮР/СВР	1,034
		НЮР/ЮР	1,085
		НЮР/ВР	1,289
СВР	42 992	СВР/СЗР	0,928
		СВР/ Центр	0,953
		СВР/ЮЗР	0,989
		СВР/НЮР	0,967
		СВР/ЮР	1,049
		СВР/ВР	1,247
ЮР	40 973	ЮР/СЗР	0,884
		ЮР/Центр	0,908
		ЮР/ЮЗР	0,943

		ЮР/НЮР	0,922
		ЮР/СВР	0,953
		ЮР/ВР	1,188
ВР	34 481	ВР/СЗР	0,744
		ВР/Центр	0,764
		ВР/ЮЗР	0,794
		ВР/НЮР	0,776
		ВР/СВР	0,802
		ВР/ЮР	0,842

Размещение жилого помещения на первом и последнем этажах многоквартирных домов оказывает существенное влияние на его стоимость. В процессе анализа рынка жилой недвижимости была выявлена тенденция, позволяющая разбить основную выборку из 4 659 объектов на 3 основные группы. В таблице 12.13 представлены обозначения групп по этажам жилой недвижимости.

Таблица 12.13 Обозначения групп по этажам

Группы	этаж
1 группа	первый
2 группа	средний
3 группа	последний

В ходе проведения анализа рынка жилой недвижимости рассчитаны соотношения средней стоимости 1 кв.м. по этажам многоквартирных домов города Чебоксары. В таблице 12.14 представлены расчеты коэффициентов, учитывающие этажность жилой недвижимости в июне 2012 года.

Таблица 12.14 Коэффициенты, учитывающие этажность жилой недвижимости в городе Чебоксары в июне 2012 года

Группы	Средняя цена, руб./кв.м.	Соотношение средних цен руб./кв.м. по этажности	Коэффициенты
1 группа	43 593	1 группа/2 группа	0,956
		1 группа/3 группа	0,998
2 группа	45 607	2 группа/1 группа	1,046
		2 группа/3 группа	1,044
3 группа	43 676	3 группа/1 группа	1,002
		3 группа/2 группа	0,958

В ходе проведения анализа рынка жилой недвижимости рассчитаны коэффициенты, учитывающие тип конструкций дома жилой недвижимости. Расчеты вводятся способом прямых попарных сопоставлений средних цен 1 кв.м. по типу конструкций дома. Для расчета средней стоимости жилой недвижимости по типу конструкций дома берутся объекты, расположенные в Северо-Западном районе, двухкомнатные квартиры, с новой планировкой, находящиеся на среднем этаже. Обозначим тип конструкций дома на группы.

Таблица 12.15 Обозначения групп по типу конструкций дома

Группы	Тип конструкций дома
1 группа	Кирпич
2 группа	Панель
3 группа	Монолит

В ходе проведения анализа рынка жилой недвижимости рассчитаны соотношения средней стоимости 1 кв.м. по типу конструкций дома многоквартирных домов города Чебоксары. В таблице 12.16 представлены расчеты коэффициентов, учитывающие тип конструкций дома жилой недвижимости в июне 2012 года.

Таблица 12.16 Коэффициенты, учитывающие тип конструкций дома жилой недвижимости в городе Чебоксары в июне 2012 года

Группы	Средняя цена, руб./кв.м.	Соотношение средних цен руб./кв.м. по типу конструкции дома	Коэффициенты
1 группа	49 637	1 группа/2 группа	1,095
		1 группа/3 группа	1,178

2 группа	45 347	2 группа/1 группа	0,914
		2 группа/3 группа	1,076
3 группа	42 137	3 группа/1 группа	0,849
		3 группа/2 группа	0,929

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

13.1. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Принцип наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ) в соответствии со стандартами оценки (ССО РОО 2-01-2005) определяется как «наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей. Понятие НЭИ является основополагающей и неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости недвижимости (п. 1.2 ССО РОО 2-01-2005).

В практике оценки анализ выполняют в две стадии:

Анализ проекта развития земельного участка в предположении, что он свободен;

Анализ улучшений на участке, и выбор наиболее оптимального варианта использования улучшений.

Стадия анализа земельного участка в предположении, что он свободен, не имеет смысла, так как объектом оценки является квартира в жилом доме. Снос жилого дома и строительство на этом месте иного объекта – нереализуемый вариант.

Настоящее использование объекта оценки – квартира. Для дальнейшего анализа необходимо установить такой вариант использования, который отвечает принципу наиболее эффективного использования.

Даже без подробного анализа ясно, что настоящее использование является единственно возможным и законодательно разрешенным. Перевод жилой квартиры, расположенной на восьмом этаже жилого многоквартирного дома, в ранг другого назначения невозможен.

Основываясь на вышесказанном, оценщик полагает, что НЭИ соответствует текущему варианту использования помещений.

13.2. Обоснование применения или отказа от применения подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методами оценки являются последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. В ФСО №1 приводится определение подходов, применяемых при определении стоимости объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход к оценке объектов недвижимости

В соответствии с ФСО № 1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение

стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствие с логикой затратного подхода Оценщик последовательно выполняет следующие действия:

- а) определяется стоимость прав на земельный участок;
- б) рассчитываются прямые затраты на возведение точной копии или аналогичного объекта (стоимость восстановления или замещения) с учетом косвенных издержек собственника;
- в) определяется приемлемая величина прибыли предпринимателя;
- г) рассчитывается величина накопленного износа по объекту оценки с учетом всех видов износов и устареваний;
- д) рыночная стоимость в затратном подходе определяется по вышеприведенной формуле как стоимость прямых затрат с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа, но с учетом прав на земельный участок.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Однако оценщик не располагает сметой на строительство такого дома.

В свою очередь расчет по другим методикам, например с применением УПВС, ведет к значительным погрешностям расчетов и низкой достоверности результата.

Кроме того, точное определение износа, по мнению оценщика, не представляется возможным, так как трудно оценить износ отдельных помещений в составе всего дома.

С учетом вышесказанного оценщик пришел к выводу **об отказе от применения в рамках данного отчета затратного подхода.**

Доходный подход к оценке объектов недвижимости

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной оценке, оценщик так же выдвигает следующие аргументы.

Во-первых, информация от заказчика гласит, что объект оценки будет использоваться исключительно для проживания.

В-третьих, корректно определить ставку дисконтирования для объектов жилой недвижимости в г. Чебоксары не представляется возможным.

Основываясь на вышеизложенном, оценщик пришел к выводу о **невозможности использования доходного подхода к оценке объекта оценки в рамках настоящего отчета.**

Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

В соответствии с Федеральным стандартом ФСО № 1 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Анализ показал, что на рынке недвижимости города Чебоксары могут быть выбраны объекты, которые можно рассматривать в качестве объектов-аналогов для объекта оценки. При этом используются цены предложений.

14. Расчет рыночной стоимости квартиры в сравнительном подходе

14.1. Выбор объектов-аналогов

Оценщик провел анализ рынка продаж жилых помещений, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки. Для выбора объектов-аналогов использованы данные интернет сайта и газеты "Жилье-покупка, продажа, обмен" от 19 сентября 2012 г. № 036(304), стр. 49-50. В качестве аналогов, отобраны 3-комнатные квартиры, наиболее подходящие к объекту оценки.

Характеристики аналогов приведены в таблице 14.1.

14.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки могут потребовать введения поправок по элементам сравнения:

- передаваемые права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- характеристики, не связанные с объектом продажи.

Проанализировав приведенные в таблицы варианты, оценщик отобрал объекты, которые по его мнению, наилучшим образом отвечают характеру настоящей оценки по следующим параметрам:

- близость к объекту оценки - основной параметр;
- схожесть по площади и характеру дома.

Далее вводятся корректировки к единице сравнения по каждому объекту-аналогу.

Таблица 14.1.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Описание объекта	Трехкомнатная квартира, расположенная на 8 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - удовлетворительное	Трехкомнатная квартира, расположенная на 4 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - удовлетворительное	Трехкомнатная квартира, расположенная на 2 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - удовлетворительное	Трехкомнатная квартира, расположенная на 5 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - удовлетворительное	Трехкомнатная квартира, расположенная на 4 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - хорошее	Трехкомнатная квартира, расположенная на 3 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - хорошее	Трехкомнатная квартира, расположенная на 9 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - хорошее	Трехкомнатная квартира, расположенная на 6 этаже 9-ти этажного жилого дома. Состояние квартиры - удовлетворительное
Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое	жилое
Адрес Объекта оценки	ул. М Павлова, д.____	ул. М. Павлова, д.____	ул. М. Павлова, д.____	ул. М. Павлова, д.____	ул. М. Павлова, д.____	ул. М. Павлова, д.____	ул. М. Павлова, д.____	ул. М. Павлова, д. ____
Общая площадь квартиры, кв.м.	65,7	68	67	68	68,0	70,0	67,0	70,0
Жилая площадь квартиры, кв.м.	42,3	45	43,0	45,0	45,0	41,0	43,0	41,0
Год постройки	1979	1976	1979	1976	1979	1976	1976	1979
Этажность	9	9	9	9	9	9	9	9
Этаж	8	4	2	5	4	3	9	6
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м.	100 м	100 м.	100 м.	100 м.	100 м.	100 м.	100 м.	100 м.
Передаваемые права на недвижимость	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка	26.09.2012 г.	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально	актуально
Материал стен	панель	панель	панель	панель	панель	панель	панель	панель

ОЦЕНЩИК

Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние внутренних помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Санузел	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Вид из окон	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор	во двор
Условия зонирования (удобство подъезда)								
Наличие парковки	стихийная и организованная парковка возле дома	стихийная парковка возле дома	стихийная парковка возле дома	стихийная парковка возле дома	стихийная парковка возле дома	стихийная парковка возле дома	стихийная парковка возле дома	стихийная парковка возле дома
Источник информации		89674724374	89276689657	22-85-70	40-05-58	48-40-82	http://www.estate21.ru/obyavleniya/prodaetsja-3-h-komnatnaja-kvartira-pouimpavlova34	http://www.estate21.ru/obyavleniya/prodaju-3-komkvartiru-v-szr

14.3. Выбор единиц сравнения

На рынке недвижимости объекты, как правило, характеризуются ценой за 1 кв. м общей площади. Именно этот показатель наилучшим образом характеризует объект оценки.

Иные единицы сравнения, которые могут быть применены и от которых оценщик отказывается:

Таблица 14.2.

Наименование единицы сравнения	Обоснование отказа от применения
Цена за все жилое помещение	Не учитывает характера площади объекта
Цена за жилую площадь	Не учитывает отношение жилой к нежилой площади
Цена за жилую комнату	Не учитывает особенности планировки квартиры

14.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировки к значению единицы сравнения по объектам-аналогам вносятся по тем элементам сравнения, где имеются различия между объектом оценки и объектом-аналогом.

Поправка на права собственности

Права собственности по объекту оценки и объектам-аналогам совпадают, корректировка принимается равной 0%.

Поправка на условия сделки

Условия определения стоимости объекта оценки – цена сделки. По объектам-аналогам - цена предложения. Необходимо ввести скидку на уторговывание.

Исследование скидки на торг для различных сегментов рынка выполнил А. Марчук http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-03.pdf. Им получено, что на растущих рынках скидки стремятся к нулю. Рекомендовано использовать следующие значения скидки на торг для жилой недвижимости:

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
До 250	6
Свыше 250 до 500	4
Свыше 500	2

С учетом численности населения в г. Чебоксары принимается скидка на уторговывание в размере 4%, так же опрос риэлтерских фирм показал, что при указанной выше цене предложения скидка в связи с уторговывание не превышает 60-90 тыс. руб. от цены предложения или -4%.

Поправка на условия финансирования

Как показал анализ информации в отношении объектов-аналогов, по ним не зафиксированы какие-либо рассрочки или иные условия финансирования, что соответствует условиям реализации по объекту оценки. Поправка не вносится, корректировка равна 0%.

Поправка на условия рынка

Все объекты-аналоги предлагались к продаже на дату, близкую к дате. Корректировка равна 0%.

Поправка на расстояние от остановок общественного транспорта

Объект оценки и аналоги расположены на расстоянии от остановки общественного транспорта более 100 м. Корректировка равна 0%.

Поправка по материалу стен

Все объекты аналоги, как и объект оценки, расположены в панельных жилых домах, поправка не вводится, корректировка равна 0%.

Поправка на год постройки объекта

Жилой дом, в котором расположен объект оценки, введен в эксплуатацию более 30 лет назад. Как показывает анализ рынка жилой недвижимости, на величину стоимости, в первую очередь, влияют такие факторы как месторасположение и уровень отделки, а год постройки дома практически не имеет значения. Поправка по году постройки не вводится, корректировка равна 0%.

Поправка по высоте потолков

Данная корректировка применяется в случаях, если данный показатель значительно отличается от высоты потолков объекта сравнения. В нашем случае объект оценки и аналоги

построены по полностью идентичным проектам и имеют одинаковую высоту потолков. Поправка не вводится, корректировка равна 0%.

Поправка по количеству комнат

Все аналоги – 3 комнатные квартиры. Поправка на количество комнат не вводится, корректировка равна 0%.

Поправка по площади кухни

Все аналоги имеют полностью идентичные планировочные решения. Площадь кухни во всех объектах находится в пределах до 9,0 кв. м. Поправка не вводится, корректировка равна 0%.

Поправка на наличие лифта и этажность дома.

Как правило, на стоимость квартиры влияет месторасположение дома, количественные и качественные характеристики квартиры. Все жилые дома этажностью выше пяти снабжены лифтами. Поправка по данному элементу сравнения не вводится, корректировка равна 0%.

Поправка по уровню отделки.

Состояние отделки квартиры - удовлетворительное, требующего косметического ремонта, пластиковые стеклопакеты установлены на двух окнах и одно окно- двойное деревянное, простые двери. Анализируемые аналоги имеют отличия с объектом оценки.

Таблица 14.3.

Объект оценки		удовлетворительное, требующего косметического ремонта
Аналог № 1	равны	удовлетворительное, требующего косметического ремонта
Аналог № 2	равны	удовлетворительное, требующего косметического ремонта
Аналог № 3	равны	удовлетворительное, требующего косметического ремонта
Аналог № 4	лучше	простые окна и двери
Аналог № 5	лучше	хорошее с пластиковыми стеклопакетами и деревянными межкомнатными дверями.
Аналог № 6	лучше	простые окна и двери
Аналог № 7	равны	удовлетворительное, требующего косметического ремонта

Анализ указанных источников <http://euroremont.roelanstroy.ru/>, <http://www.rodenc.ru/flat/euro/>, позволяет выявить следующую зависимость между простой, требуется ремонт и хорошей отделками:

Требует ремонта 1000 руб./кв.м.;

Хорошая 1500-2000 руб./кв.м.;

Поправка составляет в среднем от 1000 и 1500 руб./кв.м.

Состояние внутренних помещений.

В оцениваемой квартире, как и у объектов аналогов, отсутствуют элементы, которые отличают ее от типового решения. Корректирующий коэффициент не принимается.

Санузел.

В оцениваемой квартире санузел отдельный, во всех квартирах имеются отдельные санузлы, площади санузлов приблизительно совпадают. На рынке жилой недвижимости подобная зависимость не выявлена. Поправка не вводится.

Наличие балкона.

Объекты аналоги имеют балконы, равно как и в оцениваемой квартире. Поправка не вводится, корректировка равна 0%.

Этажность

Объект оценки расположен на среднем этаже: 8 (восьмом) девятиэтажного жилого дома, равно как аналоги №1,2,3,4,5,7. Аналог №6 расположен на последнем этаже жилого дома.

Согласно анализа рынка (табл.12.14), соотношение средних цен за 1 кв.м. квартиры, расположенные на средних этажах домов составляет 1,044 отн.ед. Учитывая, что объект оценки расположен на среднем этаже, по аналогу № 6 примем значение корректировки в размере 4,4%. По остальным объектам корректировка не вводится.

Поправка на соотношение жилой и общей площади

Общая площадь оцениваемой квартиры (по данным техпаспорта) составляет 65,7 кв.м., в т.ч. жилая 42,3 кв.м. Отношение жилой площади к нежилой составляет 0,64 отн.ед. Данный показатель характеризует рациональность использования жилых площадей. Чем выше данный коэффициент, тем лучше. Анализ рассматриваемые объекты позволил выявить существенных отличий по данному критерию, расчет корректировки приведен ниже.

Таблица 14.4.

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Общая площадь	65,7	68	67	68	68,0	70,0	67,0	70,0
жилая площадь	42,3	45,0	43,0	45,0	45,0	41,0	43,0	41,0
отношение жилой к общей	0,64	0,66	0,64	0,66	0,66	0,59	0,64	0,59
Разница, %		-3,4%	-0,3%	-3,4%	-3,4%	8,5%	-0,3%	8,5%
Корректировка, %.		-3	0	-3	-3	+9	0	+9

Вид из окон

Все объекты имеют приблизительно одинаковый вид из окон. Поправка не вводится.

Условия зонирования (удобство подъезда)

Объекты имеют одинаковые условия по зонированию, корректирующий коэффициент не принимается.

Наличие парковки

По всем объектам имеются парковки, корректирующий коэффициент не принимается.

Внесение корректировок

В табл. 14.5. приведена матрица корректировок единицы сравнения по объектам-аналогам по рассмотренным элементам сравнения.

Таблица 14.5

Показатель	Ед. изм	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7
Выбор единицы сравнения:								
Цена предложения	руб.	2 780 000	2 850 000	2 900 000	2 950 000	3 150 000	2 930 000	2 880 000
Общая площадь	кв.м.	68	67	68	68,0	70,0	67,0	70,0
Цена предложения	руб./кв.м.	40 882	42 537	42 647	43 382	45 000	43 731	41 143
Корректировки:								
Поправка на передаваемые права по объектам	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	40 882	42 537	42 647	43 382	45 000	43 731	41 143
Поправка по условиям сделки: корректировка по цене предложения	%	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
по условиям финансирования:	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка по условиям рынка	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка по местоположению	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на расстояние от остановок общественного	%	0	0	0	0	0	0	0

ОЦЕНЩИК

транспорта								
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на материал стен	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на год постройки дома	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на высоту потолков	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на количество комнат	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на площадь кухни	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на наличие лифта	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на состояние внутренних помещений	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	41 647	43 200	41 982	39 497
Поправка на уровень отделки	руб.	0	0	0	-1000	-1500	-1000	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	40 647	41 700	40 982	39 497
Поправка на санузел	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	40 647	41 700	40 982	39 497
Поправка на наличие балкона	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	40 647	41 700	40 982	39 497
Поправка на улучшения, не связанные с недвижимостью	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	40 647	41 700	40 982	39 497
Поправка на этаж	%	0	0	0	0	0	4,4	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	39 247	40 836	40 941	40 647	41 700	42 785	39 497
Поправка на отношение жилой площади к общей	%	-3,0	0	-3,0	-3,0	+9,0	0	+9,0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	38 070	40 836	39 713	39 428	45 453	42 785	43 052
Поправка на вид из окон	%	0	0	0	0	0	0	0

ОЦЕНЩИК

Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	38 070	40 836	39 713	39 428	45 453	42 785	43 052
Поправка на условия зонирования (удобство подъезда)	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	38 070	40 836	39 713	39 428	45 453	42 785	43 052
Поправка на общую площадь квартиры	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	38 070	40 836	39 713	39 428	45 453	42 785	43 052
Поправка на наличие парковки	%	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ кв.м.	38 070	40 836	39 713	39 428	45 453	42 785	43 052

14.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

В результате внесения корректировок получены скорректированные значения единицы сравнения по **семи** объектам-аналогам: 38 070÷ 45 453 руб. кв.м.

Отклонения между полученными значениями составляет не более 6 %, что допустимо. Проанализируем доверительный интервал по полученной выборке. Используем стандартные встроенные статистические функции Excel

Среднее значение (функция СРЗНАЧ) равно 41 334 руб./кв. м.

Стандартное отклонение (функция СТАНДОТКЛОН) составляет 2 556 руб./кв. м.

Размах доверительного интервала с вероятностью 95 % (функция ДОВЕРИТ с показателем АЛЬФА равным 0,05) равен 1 893 руб./кв. м.

Отсюда следует, что доверительный интервал значений ряда для объекта оценки составляет **от 39 441 руб./кв.м. до 43 227 руб./ кв.м.**

Скорректированные значения по аналогам № 1,4 и 5 не попадают в доверительный интервал, данные значения не принимаются при дальнейшем согласовании.

Согласование результатов производим путем расчета средневзвешенного значения. Веса определяем на основании обратного значения относительного значения.

Расчет средневзвешенного значения приведен в табл. 14.3.

Таблица 14.3.

Показатель	Ед. изм.	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 6	Объект № 7
Первоначальное значение единицы сравнения,	руб./ кв.м.	42 537	42 647	43 731	41 143
Скорректированное значение единицы сравнения,	руб./ кв.м.	40 836	39 713	42 785	43 052
Абсолютные отклонения от первоначального значения,	руб./ кв.м.	1 701	2 934	946	1 909
Относительные отклонения от первоначального значения,	%	4	7	2	5
обратное значение	%	0,25	0,14	0,50	0,20
Сумма обратных значений	отн.ед.	109,29	109,29	109,29	109,29
Вес	отн.ед.	0,229	0,131	0,457	0,183
Удельное значение	руб./ кв.м.	9 351	5 202	19 553	7 879
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м,	руб	41 985			
Площадь объекта оценки	кв.м	65,7			
Стоимость объекта оценки	руб.	2 758 415			

15. Согласование результатов

15.1. Процедура согласования

Согласование результатов определения стоимости в разных подходах произведем путем расчета средневзвешенного значения.

15.2. Обоснование выбора использованных весов

Поскольку исключены два из трех подходов к оценке, оценщик присвоил сравнительному подходу весовой коэффициент равный 1.

При расчетах по определению рыночной стоимости объекта оценки в сравнительном подходе получено следующее значение: 2 758 415 руб.

16. Итоговая величина рыночной стоимости

Оценщик особо обращает внимание на то обстоятельство, что все использованные аналоги имеют цены, выраженные с точностью до 10 000 рублей, что характерно для рынка недвижимости.

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки принято на основании средневзвешенного значения и округлено до десятков тысяч рублей на дату оценки: [26 сентября 2012 года](#):

Право собственности на трехкомнатную квартиру общей площадью 65,7 кв. м, расположенную на восьмом этаже девятиэтажного жилого дома, по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. М. Павлова, дом , кв.	2 760 000	Два миллиона семьсот шестьдесят тысяч рублей
--	-----------	--

Приведенное значение является итоговой величиной в настоящей оценке.

Оценщик,
кандидат технических наук

17. Приложение

17.1. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых

для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества).

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки, при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

- 17.2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов:**
- 17.3. Копии документов технической инвентаризации**
- 17.4. Дополнительные материалы**
- 17.5. Документы оценщика**