



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

Миронов А.А.

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-179-06-0517-05

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого  
имущества:

Жилое помещение общей площадью 350,90 м. и земельный участок общей  
площадью 187,00 м. по адресу:

Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103,  
строение 1

по состоянию на 25 мая 2017 года.

(дата составления отчета: 25 мая 2017 года)

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
рентный «Первый Рентный»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных  
инвестиций  
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
рентный «Первый Рентный»  
Г-же Н.Н. Терещенко

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимости (Жилое помещение общей площадью 350,90 м. и земельный участок общей площадью 187,00 м.) по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 25 мая 2017 года, после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2017 года без НДС округленно составляет:

**Справедливая (рыночная) стоимость, руб.            11 585 000,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 копеек.)**

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), «Международными стандартами оценки» (The International Assets Value's Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»



А.А. Миронов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ) .....	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
<b>2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>7</b>
2.1. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	8
2.2. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	9
2.3. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	9
2.4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....	9
2.5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА .....	10
2.6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТЫ .....	11
2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: .....	11
2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками- членами СРО: .....	11
2.6.3. Международные стандарты.....	12
2.7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	13
2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	13
2.9. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	13
<b>3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b> .....	<b>15</b>
3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	15
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	18
3.2.1. Основные положения.....	18
3.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	20
3.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	21
3.2.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	21
3.3. ВЫВОДЫ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАССЧИТЫВАЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ) . .....	22
<b>4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ</b> .....	<b>23</b>
4.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	23
4.2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	24
4.3. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ .....	24
4.4. ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	26
4.5. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО.....	29
4.6. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО .....	31
4.7. СТРОИТЕЛЬСТВО.....	34
4.8. ТРАНСПОРТ.....	38
4.9. ЦЕНЫ .....	40
4.10. .... АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
<b>5. Оценка недвижимого имущества</b> .....	<b>43</b>
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	43

5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки .....	43
5.1.1.1. Местоположение на карте области .....	44
5.1.1.2. Местоположение на карте района .....	45
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	46
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	46
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	47
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .	48
5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	48
5.5.1. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу. ....	58
5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	59
5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	60
5.7.1. Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки поэлементно .....	61
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>62</b>
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	62
<b>7. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>63</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки (общая информация)

Жилое помещение общей площадью 350,90 м. и земельный участок общей площадью 187,00 м. по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1.

### 1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №6 от 24.05.2017 г.

№п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Земельный участок для ИЖС	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	187,00	63 АЛ 250842 от 18 сентября 2013 г.
2	Жилой дом	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	350,90	63 АЛ 285365 от 21 мая 2013 г.

### 1.3. Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. и 25.09.2014 г. №№297, 298, 299, 311 (соответственно). Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0,00
Сравнительный	11 585 000,00	1	11 585 000,00
Доходный	не применялся	0	0,00
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб. округленно</b>			<b>11 585 000,00</b>

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 25 мая 2017 года без НДС округленно составляет:

**11 585 000,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 копеек.).**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок для ИЖС	187,00	1 104 000,00
2	Жилой дом	350,90	10 481 000,00
	<b>Итого:</b>		<b>11 585 000,00</b>

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата проведения оценки и определения стоимости объекта оценки:</b>	25 мая 2017 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №6 от 24.05.2017 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Жилое помещение общей площадью 350,90 м. и земельный участок общей площадью 187,00 м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимости.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №6 от 24.05.2017 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение )
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капранова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Срок проведения оценки.</b>	С 24 мая 2017 года по 25 мая 2017 года.
<b>Дата составления отчета:</b>	25 мая 2017 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-179-06-0517-05
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1

<b>Телефон:</b>	(+7 495) 509-22-72
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г. дата выдачи 25.09.2003г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.

## 2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Антон Андреевич</p>	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> appraiser@survey.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1.</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности</b></p>

	<p><b>Оценщика</b>          Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г.</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>          Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»          ИНН 7701503076          Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).</li> </ul>
--	---

## 2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

## 2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

## 2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы, а так же проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных

факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- В связи с невозможность организации выезда Оценщика и самостоятельной однозначной идентификации по месту, осмотр объекта оценки не производится.

## 2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта

оценки»<sup>1</sup> (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).

- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

## 2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

### 2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

### 2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

### 2.6.3. Международные стандарты

- «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н.

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

Срок действия отчета (согласно ст. 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»): 6 месяцев с даты составления отчета - 25 мая 2017 года.

## 2.7. Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональным анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

## 2.8. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

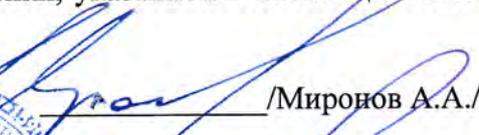
- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 2.9. Сведения о независимости оценщика

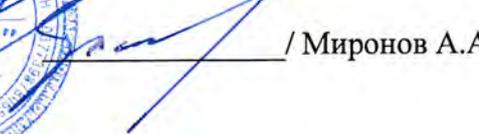
- Настоящим оценщик Миронов Антон Андреевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Миронов Антон Андреевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Миронов Антон Андреевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

  
/Миронов А.А./

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

  
/Миронов А.А./



### 3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

#### 3.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	<p>наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;</li><li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>• объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;</li><li>• платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)</li></ul>
Полное право собственности	<p>понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p>
Имущество (активы)	<p>представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки</i>)</p>
Движимое имущество	<p>включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.</p>

*(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки)*

Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:          Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.          Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i></p>
Цена	<p>является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i></p>
Стоимость	<p>является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i></p>
Затратный подход	<p>совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению)</i></p>

Сравнительный подход	<p><i>субъектами оценочной деятельности).</i></p> <p>совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i></p>
Доходный подход	<p>совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i></p>
Физический износ (обесценение)	<p>потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i></p>
Функциональное устаревание (обесценение)	<p>потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки).</i></p>
Экономическое устаревание	<p>потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки).</i></p>
Устранимое обесценение	<p>износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i></p>
Неустраняемое обесценение	<p>износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. <i>(Международные стандарты оценки).</i></p>

## 3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.2.1. Основные положения

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

- специализированная (которая в силу своего характера редко продается на открытом рынке, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса);
- неспециализированная (на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается или арендуется на открытом рынке);

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы выбрана рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящее время, определяется следующим образом, расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобретать, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

В процессе оценки используются систематический подход, включающий последовательные этапы, к выполнению каждого из которых можно приступить только тогда, когда полностью понят и освоен предыдущий.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы<sup>2</sup>:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, проводит анализ политических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки);

---

<sup>2</sup> В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Утвержденным Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (оценщик на основании собранной информации выносит суждение о применении подходов и методов оценки стоимости объекта, при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости или обосновать отказ от использования того или иного подхода, оценщик вправе самостоятельно определить конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов);
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (в зависимости от конкретной ситуации, объема исходной информации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга; для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки) в стоимости полученных различными подходами);
- составление отчета об оценке.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Сравнительный подход. Этот подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Этот подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.
- Затратный подход, который основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.
- Доходный подход, который предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из

---

использованных подходов и установить окончательную стоимость оценки объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

### 3.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. При этом подходе определяется стоимость нового аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и для недвижимости к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения права аренды земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке.
3. Определение величины совокупного износа.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке путем сложения стоимости приобретения права аренды земельного участка с величиной восстановительной стоимости объекта оценки с учетом его совокупного износа.

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Существуют три вида износа:

- Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии). Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах, производственном процессе, избыточные эксплуатационные затраты, избыточные конструкции или недостаткам полезности.
- Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческой концепции, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.).

### 3.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами. При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы сравнить их с параметрами оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

### 3.2.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, в предположении, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость по актуальной стоимости на сегодняшний момент в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдача ее в аренду).

Текущая стоимость всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем перерасчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

### **3.3. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).**

В соответствии с условиями договора Заказчик поручает Оценщику определить рыночную стоимость объекта оценки.

Для целей настоящей работы « ... под **рыночной стоимостью**<sup>3</sup> объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме ...».

Рынок аренды жилых домов в Самарской области малоразвит, имеет четкий выраженный сезонный характер и не отражает реальной стоимости жилой недвижимости. В связи с этим **доходный подход не использовался.**

Отказ от использования **затратного подхода** обусловлен тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости.

<sup>3</sup> Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## 4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

### 4.1. Основные экономические и социальные показатели

	Март 2017г.	В % к		I квар- тал 2017г. в % к I квар- талу 2016г.	Справочно		I квар- тал 2016г. в % к I квар- талу 2015г.
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к 2015г.	февралю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	86043,6 <sup>1)</sup>	99,8 <sup>2)</sup>			97,2 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,3	118,1	100,2	100,3	113,2	99,6
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,8	112,7	100,1	100,3	108,8	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	277,6	101,1	143,4	100,7	103,6	142,1	103,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	116,0	94,1	95,5	95,0	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2352,7	99,6	107,9	98,2	95,0	105,4	95,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	712,0	98,7	103,4	99,7	99,0	102,5	98,8
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	41,3 <sup>5)</sup>	125,3 <sup>6)</sup>	106,5 <sup>7)</sup>	133,6 <sup>8)</sup>	73,6 <sup>9)</sup>	122,2 <sup>7)</sup>	70,7 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	25,8	128,0	102,5	136,6	68,5	117,4	65,0
импорт товаров	15,6	121,1	113,9	128,8	83,5	130,6	82,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	14639,8 <sup>9)</sup>	99,1 <sup>2)</sup>			89,9 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,3	100,1	104,6	107,3	100,5	108,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		111,3	99,7	113,0	102,1	103,0	105,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		97,5	101,4	99,8	99,1	100,1	96,3
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	37640 <sup>10)</sup>	105,8 <sup>10)</sup>	105,0 <sup>10)</sup>	106,6 <sup>10)</sup>	108,9	104,8	107,7
реальная		101,5 <sup>10)</sup>	104,9 <sup>10)</sup>	101,9 <sup>10)</sup>	101,5	104,3	99,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн человек	4,1	90,0	97,2	94,0	101,4	103,1	102,6
Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек	0,9	85,8	98,3	86,9	106,0	99,3	108,0

1) Данные за 2016г. (вторая оценка).

2) 2016г. в % к 2015 году.

3) 2015г. в % к 2014 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2017 года.

6) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2017г. и февраль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2017г. и январь-февраль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за 2016 год.

10) Оценка.

## 4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации

### 4.3. Валовой внутренний продукт

**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2015г. и вторая оценка ВВП за 2016г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

#### ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в постоянных ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Год
<b>2015г.</b>					
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>98,1</b>	<b>96,6</b>	<b>97,3</b>	<b>96,8</b>	<b>97,2</b>
в том числе:					
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	102,1	101,5	102,6	104,9	103,0
рыболовство, рыбоводство	98,7	102,6	110,1	91,0	100,8
добыча полезных ископаемых	102,8	97,9	99,3	100,8	100,2
обрабатывающие производства	96,3	95,6	94,5	95,3	95,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	99,4	99,6	99,2	96,4	98,5
строительство	97,5	97,7	98,0	98,7	98,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	94,8	90,5	92,6	87,5	91,2
гостиницы и рестораны	95,6	94,8	96,2	95,4	95,5
транспорт и связь	97,8	97,9	99,8	100,2	99,0
финансовая деятельность	96,0	93,3	95,3	91,4	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	100,0	99,9	98,5	99,8	99,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	103,6	103,2	102,9	102,5	103,0
образование	101,0	101,2	101,4	101,4	101,3
здравоохранение и предоставление социальных услуг	99,1	99,7	100,4	101,0	100,1

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	Год
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	100,8	101,2	101,9	101,6	101,4
деятельность домашних хозяйств	96,1	98,3	99,8	101,8	99,0
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>94,2</b>	<b>92,1</b>	<b>93,4</b>	<b>93,8</b>	<b>93,4</b>
<b>2016г.</b>					
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>99,6</b>	<b>99,5</b>	<b>99,6</b>	<b>100,3</b>	<b>99,8</b>
в том числе:					
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	101,2	101,7	105,0	103,2	103,6
рыболовство, рыбоводство	98,8	85,0	103,2	103,7	97,9
добыча полезных ископаемых	100,6	100,6	100,1	99,9	100,3
обрабатывающие производства	101,0	103,1	101,3	99,4	101,1
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	101,4	100,1	102,9	105,5	102,6
строительство	95,5	91,8	96,5	98,1	95,8
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	96,3	96,4	95,2	99,4	96,9
гостиницы и рестораны	93,6	97,5	98,1	96,2	96,5
транспорт и связь	100,1	100,0	100,3	101,2	100,4
финансовая деятельность	101,9	101,6	98,1	101,7	100,8
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	101,1	100,6	100,7	101,2	100,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	100,5	100,1	99,9	99,6	100,0
образование	100,0	100,1	100,2	100,2	100,1
здравоохранение и предоставление социальных услуг	97,8	97,9	98,0	98,3	98,0
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	100,5	100,5	100,8	100,7	100,6
деятельность домашних хозяйств	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>99,4</b>	<b>99,4</b>	<b>99,8</b>	<b>101,2</b>	<b>100,0</b>

#### 4.4. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

##### ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

	Млрд. рублей					В % к итогу				
	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год
<b>2015г.</b>										
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	18568,5	19857,6	21966,8	22839,8	83232,6					
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	16308,5	17929,2	19774,4	20752,0	74764,1	100	100	100	100	100
в том числе:										
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	351,2	572,1	1352,6	927,5	3203,5	2,2	3,2	6,8	4,5	4,3
рыболовство, рыбоводство	52,5	44,4	56,1	51,2	204,2	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3
добыча полезных ископаемых	1504,0	1891,0	1939,7	1882,7	7217,5	9,2	10,5	9,8	9,1	9,7
обрабатывающие производства	2126,1	2481,5	2669,8	3016,7	10294,1	13,0	13,8	13,5	14,5	13,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	610,5	469,2	471,7	671,2	2222,6	3,7	2,6	2,4	3,2	3,0
строительство	774,0	1077,8	1300,2	1628,3	4780,3	4,7	6,0	6,6	7,8	6,4

	Млрд. рублей					В % к итогу				
	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год	I квар- тал	II квар- тал	III квар- тал	IV квар- тал	год
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2860,2	2956,6	3165,0	3291,7	12273,5	17,5	16,5	16,0	16,0	16,4
гостиницы и рестораны	138,7	153,8	171,1	174,5	638,0	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9
транспорт и связь	1335,1	1436,7	1528,0	1499,0	5798,8	8,2	8,0	7,7	7,2	7,7
финансовая деятельность	677,6	692,9	769,6	780,5	2920,5	4,2	3,9	3,9	3,8	3,9
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	2997,7	3151,8	3245,1	3580,8	12975,4	18,4	17,7	16,4	17,4	17,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1401,8	1436,0	1466,6	1518,4	5822,9	8,6	8,0	7,4	7,3	7,8

образование	464,6	472,8	494,8	504,1	1936,3	2,8	2,6	2,5	2,4	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	619,5	678,3	720,0	770,8	2788,6	3,8	3,8	3,6	3,7	3,7
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	288,0	304,8	313,3	341,3	1247,5	1,8	1,7	1,6	1,6	1,7
деятельность домашних хозяйств	106,9	109,3	111,0	113,2	440,3	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>2260,0</b>	<b>1928,4</b>	<b>2192,3</b>	<b>2087,8</b>	<b>8468,5</b>					
<b>2016г.</b>										
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>18815,9</b>	<b>20429,6</b>	<b>22721,2</b>	<b>24076,9</b>	<b>86043,6</b>					
<b>Валовая добавленная стоимость в основных ценах</b>	<b>16742,9</b>	<b>18470,4</b>	<b>20512,3</b>	<b>21782,8</b>	<b>77508,4</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
в том числе:										
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	379,9	621,6	1483,8	971,0	3456,3	2,3	3,4	7,2	4,5	4,5
рыболовство, рыбоводство	59,6	43,7	62,3	52,3	217,8	0,4	0,2	0,3	0,2	0,3
добыча полезных ископаемых	1440,3	1874,6	1991,2	1990,5	7296,6	8,6	10,1	9,7	9,1	9,4
обрабатывающие производства	2108,3	2595,4	2792,8	3139,2	10635,8	12,5	14,1	13,6	14,4	13,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	651,9	500,0	522,4	741,3	2415,7	3,9	2,7	2,5	3,4	3,1
строительство	749,3	1023,3	1320,1	1688,7	4781,4	4,5	5,5	6,4	7,8	6,2
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2845,4	2929,6	3137,8	3477,2	12389,9	16,9	15,9	15,3	16,0	15,9
гостиницы и рестораны	136,2	157,3	177,6	177,7	648,8	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8
транспорт и связь	1400,7	1496,1	1598,9	1571,7	6067,5	8,4	8,1	7,8	7,2	7,8

	Млрд. рублей					В % к итогу				
	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	год	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал	год
финансовая деятельность	870,5	854,7	849,4	880,7	3455,2	5,2	4,6	4,1	4,0	4,5
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	3081,6	3227,3	3317,8	3687,0	13313,7	18,4	17,5	16,3	17,0	17,2
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1468,8	1504,6	1536,9	1591,8	6102,1	8,8	8,1	7,5	7,3	7,9
образование	482,8	491,7	514,6	522,1	2011,2	2,9	2,7	2,5	2,4	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	646,7	709,4	754,5	810,6	2921,1	3,9	3,8	3,7	3,7	3,8
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	307,6	326,2	336,2	363,9	1333,8	1,8	1,8	1,6	1,7	1,7
деятельность домашних хозяйств	113,3	114,9	116,0	117,1	461,4	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>2073,0</b>	<b>1959,3</b>	<b>2209,0</b>	<b>2294,1</b>	<b>8535,3</b>					

## 4.5. Промышленное производство

Индекс промышленного производства в марте 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2017г. - 100,1%.

### ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА<sup>1)</sup>

	В % к				
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		среднемесячному значению 2014г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>2)</sup>
<b>2016г.</b>					
Январь	99,2	74,7	98,9	88,2	98,7
Февраль	103,8	104,4	103,0	92,1	101,6
Март	100,3	108,8	98,1	100,2	99,7
<i>I квартал</i>	<i>101,1</i>	<i>84,4</i>			
Апрель	101,0	96,3	100,2	96,4	99,9
Май	101,5	98,1	100,0	94,5	99,9
Июнь	102,0	103,8	100,7	98,1	100,6
<i>II квартал</i>	<i>101,5</i>	<i>103,1</i>			
<i>I полугодие</i>	<i>101,3</i>				
Июль	101,4	99,9	99,6	98,0	100,2
Август	101,5	101,5	100,3	99,5	100,6
Сентябрь	100,1	101,7	99,5	101,2	100,1
<i>III квартал</i>	<i>101,0</i>	<i>103,3</i>			
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>101,2</i>				
Октябрь	101,6	106,6	100,6	107,9	100,7
Ноябрь	103,4	103,6	101,1	111,8	101,8
Декабрь	100,2	105,8	98,4	118,3	100,2
<i>IV квартал</i>	<i>101,7</i>	<i>113,1</i>			
<i>Год</i>	<i>101,3</i>				
<b>2017г.</b>					
Январь	102,3	76,2	100,7	90,2	100,9
Февраль	97,3	99,4	98,5	89,6	99,4
Март	100,8	112,7	101,2	101,0	100,6
<i>I квартал</i>	<i>100,1</i>	<i>83,1</i>			

1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.



#### 4.6. Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 277,6 млрд.рублей, в I квартале 2017г. - 640,9 млрд.рублей.

##### ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2016г.</b>		
Январь	103,3	57,6
Февраль	103,8	110,4
Март	103,6	142,1
<i>I квартал</i>	<i>103,6</i>	<i>31,6</i>
Апрель	103,5	113,9
Май	103,4	112,7
Июнь	102,9	101,2
<i>II квартал</i>	<i>103,3</i>	<i>159,0</i>
<i>I полугодие</i>	<i>103,4</i>	
Июль	107,4	185,9
Август	105,7	138,3
Сентябрь	104,7	166,1
<i>III квартал</i>	<i>105,6</i>	<i>в 3,0р.</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>104,7</i>	
Октябрь	104,3	72,0
Ноябрь	106,8	66,3
Декабрь	103,4	43,2
<i>IV квартал</i>	<i>105,0</i>	<i>68,7</i>
<i>Год</i>	<i>104,8</i>	
<b>2017г.</b>		
Январь	100,6	56,1
Февраль	100,2	110,0
Март	101,1	143,4
<i>I квартал</i>	<i>100,7</i>	



**Растениеводство.** На 1 апреля 2017г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 19 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 536,5 тыс.гектаров (на 3,1% больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 363,9 тыс.гектаров (на 4,7% больше).

**Животноводство.** На конец марта 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,3 млн.голов (на 1,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 1,3% меньше), свиней - 22,8 млн. (на 1,6% больше), овец и коз - 25,8 млн. (на 0,9% больше), птицы - 567,1 млн.голов (на 2,8% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,6% поголовья крупного рогатого скота, 14,7% свиней, 47,2% овец и коз (на конец марта 2016г. – соответственно 44,5%, 16,0%, 47,8%).

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА  
 В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ<sup>1)</sup>**

	Март 2017г., млн. тонн	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к марту 2015г.	февралю 2016г.	
Скот и птица на убой (в живом весе)	1,1	104,3	110,1	103,1	105,8	105,7	105,9
Молоко	2,4	102,2	120,0	101,5	101,6	117,7	101,8
Яйца, млрд штук	3,7	102,8	115,7	102,1	103,0	112,5	103,4

*1) Данные уточнены.*



В сельскохозяйственных организациях в марте 2017г. по сравнению с мартом 2016г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,9% (в марте 2016г. по сравнению с мартом 2015г. - на 8,2%), молока - на 4,0% (на 3,2%), яиц - на 3,2% (на 3,7%). Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) в I квартале 2017г. составили 1399 килограммов против 1332 килограммов в I квартале 2016г., яйценоскость кур-несушек - 76 штук яиц, как и год назад. В I квартале 2017г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с предыдущим годом.

#### 4.7. Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2017г. составил 407,1 млрд. рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2017г. - 995,3 млрд. рублей, или 95,7%.

#### ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд. рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2016г.</b>			
Январь	261,0	92,8	29,6
Февраль	307,4	95,2	114,3
Март	399,4	97,2	135,8
<i>I квартал</i>	<i>967,8</i>	<i>95,4</i>	<i>46,2</i>
Апрель	392,0	93,9	97,2
Май	404,1	91,8	101,2
Июнь	524,6	90,1	128,7
<i>II квартал</i>	<i>1320,7</i>	<i>91,7</i>	<i>135,3</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2288,5</i>	<i>93,2</i>	
Июль	542,7	97,6	102,1
Август	559,8	98,4	101,4
Сентябрь	601,6	93,5	106,3
<i>III квартал</i>	<i>1704,1</i>	<i>96,4</i>	<i>124,1</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>3992,6</i>	<i>94,5</i>	
Октябрь	635,6	99,4	104,8
Ноябрь	665,9	101,5	105,1
Декабрь	890,3	94,6	134,0
<i>IV квартал</i>	<i>2191,8</i>	<i>98,0</i>	<i>126,4</i>
<i>Год</i>	<i>6184,4</i>	<i>95,7</i>	
<b>2017г.</b>			
Январь	272,5	97,6	30,5
Февраль	315,7	95,5	111,8
Март	407,1	95,0	135,5
<i>I квартал</i>	<i>995,3</i>	<i>95,7</i>	<i>45,1</i>



**Жилищное строительство.** В марте 2017г. построено 72,4 тыс. новых квартир, в I квартале 2017г. - 205,2 тыс. новых квартир.

**ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

	Млн.м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2016г.<sup>1)</sup></b>			
Январь	5,5	88,5	
Февраль	4,7	76,6	85,4
Март	5,4	85,7	116,2
<b>I квартал</b>	<b>15,6</b>	<b>83,6</b>	<b>47,3</b>
Апрель	4,7	93,6	86,2
Май	4,4	94,9	94,3
Июнь	6,8	106,9	155,3
<b>II квартал</b>	<b>15,9</b>	<b>99,3</b>	<b>102,3</b>
<b>I полугодие</b>	<b>31,5</b>	<b>90,9</b>	
Июль	5,7	104,0	83,3
Август	5,6	106,3	97,8
Сентябрь	6,7	96,6	120,9
<b>III квартал</b>	<b>18,0</b>	<b>101,8</b>	<b>112,9</b>
<b>Январь-сентябрь</b>	<b>49,5</b>	<b>94,5</b>	
Октябрь	6,1	87,2	90,1
Ноябрь	7,3	92,8	119,7
Декабрь	17,3	95,6	238,7
<b>IV квартал</b>	<b>30,7</b>	<b>93,2</b>	<b>170,4</b>
<b>Год</b>	<b>80,2</b>	<b>94,0</b>	
<b>2017г.</b>			
Январь	4,3	78,4	
Февраль	3,9	83,0	90,1
Март	4,9	91,0	127,5
<b>I квартал</b>	<b>13,1</b>	<b>84,2</b>	<b>42,8</b>

*1) Помесечная динамика уточнена на основании данных годового отчета за 2016 год.*



## 4.8. Транспорт

Грузовые перевозки. В I квартале 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1335,3 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного - 608,0 млрд., автомобильного - 50,9 млрд., морского - 10,0 млрд., внутреннего водного - 5,7 млрд., воздушного - 1,7 млрд., трубопроводного - 659,0 млрд.тонно-километров.

### ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	Март 2017г., млрд.т-км	В % к		I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016г.	Справочно		
		марту 2016г.	февралю 2017г.		март 2016г. в % к марту 2015г.	февралю 2016г.	I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015г.
Грузооборот транспорта	450,1	104,0	106,8	105,4	99,8	106,6	101,5
в том числе:							
железнодорожного	215,0	108,4	113,5	107,3	99,0	107,0	100,6
автомобильного	18,4	101,6	110,8	104,5	98,5	111,1	97,8
морского	3,7	81,9	135,3	79,2	177,2	117,4	177,0
внутреннего водного	2,6	105,3	172,4	86,3	103,7	107,8	104,1
воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	0,7	124,9	141,7	124,6	117,7	139,0	112,2
трубопроводного	209,8	100,5	99,6	104,4	99,6	105,6	101,7

1) По данным Росавиации.

### ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2016г.</b>			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март	432,7	99,8	106,6
I квартал	1267,1	101,5	92,9
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь	405,7	101,7	97,2
II квартал	1235,1	101,0	97,5
I полугодие	2502,2	101,2	
Июль	425,9	101,4	105,0
Август	426,1	103,0	100,0

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Сентябрь	439,6	104,1	103,2
<i>III квартал</i>	<i>1291,6</i>	<i>102,8</i>	<i>104,6</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>3793,8</i>	<i>101,8</i>	
Октябрь	457,7	99,5	104,1
Ноябрь	456,0	102,7	99,6
Декабрь	474,3	103,3	104,0
<i>IV квартал</i>	<i>1388,0</i>	<i>101,8</i>	<i>107,5</i>
<i>Год</i>	<i>5181,8</i>	<i>101,8</i>	
<b>2017г.</b>			
Январь	463,7	108,2	97,8
Февраль <sup>1)</sup>	421,5	103,9	90,9
Март	450,1	104,0	106,8
<i>I квартал</i>	<i>1335,3</i>	<i>105,4</i>	<i>96,2</i>
<i>1) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной оперативной информации.</i>			

## 4.9. Цены

### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Март 2017г. к		I квар- тал 2017г. к I квар- талу 2016г.	Справочно март 2016г. к декабрю 2015г.
	январь	февраль	март	декабрю 2016г.	марту 2016г.		
Индекс потребительских цен	100,6	100,2	100,1	101,0	104,3	104,6	102,1
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	103,3	100,8	99,7	103,8	111,3	113,0	100,2 <sup>2)</sup>
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	100,0	99,8	99,5	99,3	100,4	100,9	100,2
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	100,3 <sup>3)</sup>	101,6 <sup>3)</sup>	97,4	99,2	102,6	102,2	99,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,2	100,0 <sup>3)</sup>	100,0	100,2	105,9	105,5	100,0

1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.  
 2) В целях обеспечения сопоставимости ранее опубликованные данные за периоды 2016г. пересчитаны в соответствии с группировками ОКВЭД2.  
 3) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации.



Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2017г. составила 3771,9 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,7% (с начала года - на 2,2%).

**СТОИМОСТЬ УСЛОВНОГО (МИНИМАЛЬНОГО) НАБОРА ПРОДУКТОВ ПИТАНИЯ  
в марте 2017 года**

Федеральные округа	Стоимость набора, рублей	Изменение стоимости набора к предыдущему месяцу, %	Максимальная и минимальная стоимость набора внутри федерального округа субъект Российской Федерации <sup>1)</sup>	
				стоимость набора, рублей
Центральный	3875,8	100,7	г.Москва Курская область	4577,9 3099,0
Северо-Западный	4413,3	101,2	Архангельская область Новгородская область	4643,1 4022,0
Южный	3631,5	100,6	г.Севастополь Волгоградская область	4010,7 3410,6
Северо-Кавказский	3576,3	100,3	Республика Дагестан Кабардино-Балкарская Республика	3751,0 3332,2
Приволжский	3422,1	100,8	Самарская область Саратовская область	3748,4 3112,8
Уральский	4030,3	100,9	Тюменская область Челябинская область	4471,8 3642,0
Сибирский	3744,5	100,9	Забайкальский край Омская область	4292,0 3241,9
Дальневосточный	5285,8	100,2	Чукотский авт. округ Амурская область	9716,9 4334,0

<sup>1)</sup> Кроме автономных округов, входящих в состав области.

Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце марта 2017г. составила 4577,9 рубля и за месяц выросла на 0,9% (с начала года - на 2,8%), в Санкт-Петербурге - 4602,9 рубля и увеличилась на 1,6% (с начала года - на 3,4%).

В I квартале 2017г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном **рынках жилья**, по предварительным данным, составили соответственно 100,1% и 99,7%.

На первичном рынке жилья цены на квартиры среднего качества ( типовые) повысились на 0,8%, на элитные квартиры - на 1,2%. При этом квартиры улучшенного качества подешевели на 0,6%.

На вторичном рынке квартиры улучшенного качества стали дороже на 0,3%, элитные квартиры - на 0,5%. Вместе с тем наблюдается снижение цен на квартиры низкого качества на 0,7% и на квартиры среднего качества ( типовые) на 0,9%.

#### **4.10. Анализ рынка объекта оценки**

**Мониторинговый отчет рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (по состоянию на март 2017 года) находится в Приложении к Отчету.**

## 5. Оценка недвижимого имущества

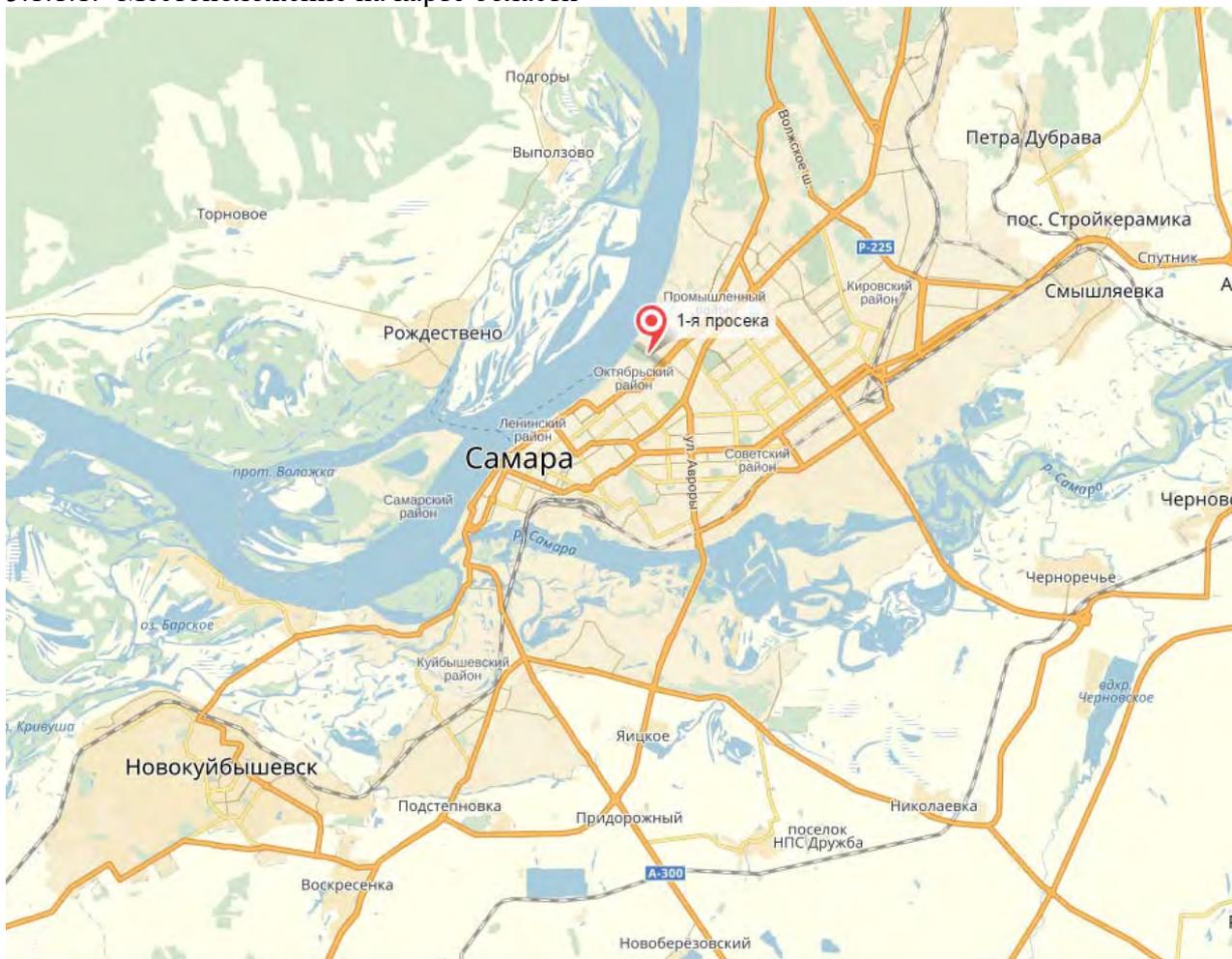
### 5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

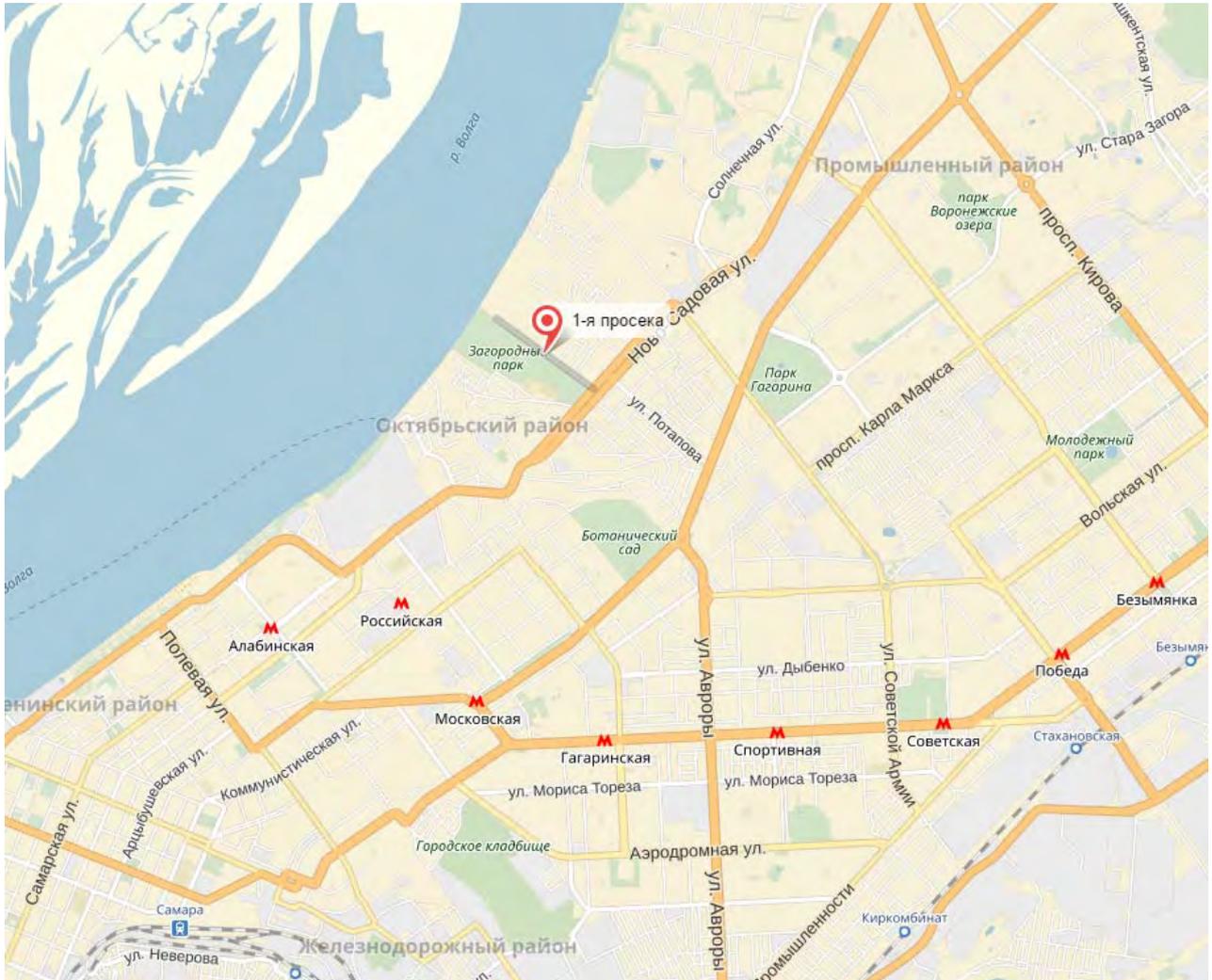
Объектом оценки является недвижимое имущество (Жилое помещение общей площадью 350,90 м. и земельный участок общей площадью 187,00 м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1.

№п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Свидетельство о государственной регистрации права
1	Земельный участок для ИЖС	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	187,00	63 АЛ 250842 от 18 сентября 2013 г.
2	Жилой дом	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	350,90	63 АЛ 285365 от 21 мая 2013 г.

### 5.1.1.1. Местоположение на карте области



### 5.1.1.2. Местоположение на карте района



## 5.2. Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом».

Право собственности подкреплено свидетельствами о государственной регистрации права.<sup>4</sup>

## 5.3. Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Заказчик предоставил копии Свидетельств о собственности в соответствии с которыми обременения на объект оценки зарегистрированы – доверительное управление.

---

<sup>4</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

### 5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

Понятие «наилучшее и оптимальное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей. Наилучшее и оптимальное использование подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу, например, увязанную с задачами развития района.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования Объекта является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков и полученной информации и выражает лишь мнение, а не безусловный факт. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- ❑ физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке;
- ❑ допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования;
- ❑ финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход;
- ❑ максимальная продуктивность подразумевает, кроме получения чистого дохода как такового, либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта;

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- ❑ для земельного участка с имеющимися улучшениями;
- ❑ для земельного участка свободного.

Оценщик считает нецелесообразным проводить специальный анализ использования участка земли как свободного.

Наиболее *эффективное* использование Объекта, с нашей точки зрения, по прямому назначению в качестве *жилого дома с земельным участком*.

#### **5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ**

В связи с тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости - подход не применялся.

#### **5.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные агентств недвижимости и сборников журнала «Rway», а также ресурсы Интернет-сайтов риэлтерских агентств.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади.

**Таблица 5-1 Объекты-аналоги –земельные участки.**

№, п./п .	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	realty.yandex.ru, +7 917 031-34-35	realty.yandex.ru, +7 917 102-47-16	realtypult.ru, +7 963 910-30-32	realty.yandex.ru, +7 917 102-48-47
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 1-я просека	Самарская область, Самара, Больничный Овраг ул	Самарская область, Самара, Промышленный район, Брестская улица	Самарская область, Самара, Больничный Овраг ул
8	Площадь, кв.м.	1 500,00	1 570,00	500,00	1 700,00
9	Стоимость, рублей	10 500 000,00	11 000 000,00	3 500 000,00	11 000 000,00
10	Стоимость, рублей/сот.	700 000,00	700 636,94	700 000,00	647 058,82
11	Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
12	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

	земельного участка				
13	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
14	Ссылка на источник	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7013461542937300427/">https://realty.yandex.ru/offer/7013461542937300427/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7013461543882062383/">https://realty.yandex.ru/offer/7013461543882062383/</a>	<a href="https://samarskaja.realtypult.ru/samara/kupit/uchastok-zemli/individualnoe-stroitelstvo/kupit-zemelnyi-uchastok-promyshlennyi-raion-258432">https://samarskaja.realtypult.ru/samara/kupit/uchastok-zemli/individualnoe-stroitelstvo/kupit-zemelnyi-uchastok-promyshlennyi-raion-258432</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7013461577578573143/">https://realty.yandex.ru/offer/7013461577578573143/</a>

*\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.*

**Таблица 5-2 Объекты-аналоги –дома с земельным участком**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	realty.yandex.ru, +7 927 202-21-01	realty.yandex.ru, +7 917 013-13-49	realty.yandex.ru, +7 987 151-45-57	realty.yandex.ru, +7 917 102-54-59
2	Описание	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 8-я просека	Самарская область, Самара, 1-я просека	Самарская область, Самара, Академика Павлова ул	Самара, Промышленный район, 8-я просека
8	Площадь, кв.м.	375,00	350,00	245,00	240,00
9	Площадь земельного участка, кв. м.	260,00	350,00	500,00	600,00
10	Стоимость, руб	10 500 000,00	12 200 000,00	10 800 000,00	11 000 000,00
11	Состояние	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
12	Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
13	Ссылка на источник	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3300893/">https://realty.yandex.ru/offer/3300893/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7013461599107694636/">https://realty.yandex.ru/offer/7013461599107694636/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7013461655850669903/">https://realty.yandex.ru/offer/7013461655850669903/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7013461597991156623/">https://realty.yandex.ru/offer/7013461597991156623/</a>

\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

## **ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:**

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

1. Объем передаваемых прав.
2. Финансовые условия.
3. Условия продажи (чистота сделки).
4. Снижение цены в процессе торгов.
5. Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
6. Местоположение.
7. Тип помещения.
8. Соотношение площадей.
9. Площадь объекта.
10. Состояние помещения.

### **Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости**

#### Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

#### Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

#### Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №19, 2016» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.3.2, корректировка на уторгование для объектов недвижимости в средних городах составляет :

В рамках данного Отчета поправка составит -11,2% для жилого дома.

В рамках данного Отчета поправка составит -14,10% для земельного участка.

Среднее по средним годам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
--	-----	------	-----	------	-----	------	-----	------	------

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – май.17 года. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

#### Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в непосредственной близости друг от друга, в результате чего данная корректировка не применялась.

#### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

Все Аналоги, как и Объект оценки, имеют соизмеримые площади в результате чего данная корректировка не применялась.

#### Поправка на физическое состояние

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А., Том 4 «Жилая недвижимость», стр 245, таблица 91 корректировка составляет:

### *Матрица коэффициентов*

Таблица 91

цены жилых домов		аналог		
		свежий ремонт	требуется косметический ремонт	требуется капитальный ремонт
объект оценки	свежий ремонт	1	1,16	1,38
	требуется косметический ремонт	0,86	1	1,18
	требуется капитальный ремонт	0,73	0,84	1

Таблица 5-3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 сотки земельного участка по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Цена, РУБ/сот.		700 000	700 637	700 000	647 059
Условие продажи		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на рыночные условия		-14,10%	-14,10%	-14,10%	-14,10%
Цена после корректировки, РУБ/сот.		601 300	601 847	601 300	555 824
Рыночные условия (дата продажи)		май.17	май.17	май.17	май.17
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, РУБ/сот.		601 300	601 847	601 300	555 824
Месторасположение	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Самарская область, Самара, 1-я просека	Самарская область, Самара, Больничный Овраг ул	Самарская область, Самара, Промышленный район, Брестская улица	Самарская область, Самара, Больничный Овраг ул
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, РУБ/сот.		601 300	601 847	601 300	555 824
Общая площадь, сот.	5,38	15,00	15,70	5,00	17,00
Корректировка на масштаб		0%	0%	0%	0%

<b>Цена после корректировки, РУБ/сот.</b>		<b>601 300</b>	<b>601 847</b>	<b>601 300</b>	<b>555 824</b>
<b>Показатель совокупной корректировки, %</b>		14,10%	14,10%	14,10%	14,10%
<b>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,25000	0,25000	0,25000	0,25000
<b>Удельный показатель стоимости, РУБ / м<sup>2</sup></b>	<b>590 067,75</b>				

Таблица 5-4 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок для жилого дома.

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
<b>Цена, РУБ</b>		<b>10 500 000</b>	<b>12 200 000</b>	<b>10 800 000</b>	<b>11 000 000</b>
Земельный участок		2,6	3,5	5	6,00
Стоимость земельного участка, РУБ.		1 534 176	2 065 237	2 950 339	3 540 407
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>		375	350	245	240
<b>Цена без земельного участка, РУБ/м<sup>2</sup></b>		<b>23 909</b>	<b>28 956</b>	<b>32 039</b>	<b>31 082</b>
Условие продажи		<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>	<b>Предложение</b>
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		<b>-11,20%</b>	<b>-11,20%</b>	<b>-11,20%</b>	<b>-11,20%</b>
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		<b>21 231</b>	<b>25 713</b>	<b>28 451</b>	<b>27 601</b>
Рыночные условия (дата продажи)		май.17	май.17	май.17	май.17
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		21 231	25 713	28 451	27 601
Месторасположение	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Самарская область, Самара, 8-я просека	Самарская область, Самара, 1-я просека	Самарская область, Самара, Академика Павлова ул	Самара, Промышленный район, 8-я просека
<i>Корректировка на местоположение</i>		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		21 231	25 713	28 451	27 601

Общая площадь, м <sup>2</sup>	350,9	380,00	380,00	420,00	400,00
Корректировка на масштаб		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		21 231	25 713	28 451	27 601
Физическое состояние	Хорошее	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку
Корректировка на физическое состояние		16,00%	16,00%	16,00%	16,00%
Цена после корректировки, РУБ/м <sup>2</sup>		<b>24 628</b>	<b>29 827</b>	<b>33 003</b>	<b>32 017</b>
Показатель совокупной корректировки, %		4,80%	4,80%	4,80%	4,80%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,25	0,25	0,25	0,25
Удельный показатель стоимости, РУБ / м <sup>2</sup>	<b>29 868,75</b>				

**5.5.1. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по сравнительному подходу.**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость за 1 кв.м., РУБ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Земельный участок для ИЖС	187,00	5 900,68	1 103 427,16
2	Жилой дом	350,90	29 868,75	10 480 944,38
	<b>Итого:</b>			11 584 371,54

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 25 мая 2017 года составляет:

**11 584 371,54 руб. (Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи триста семьдесят один рубль 54 копейки.)**

## **5.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Рынок аренды жилых домов в Самарской области малоразвит, имеет четкий выраженный сезонный характер и не отражает реальной стоимости жилой недвижимости. В связи с этим доходный подход не использовался.

## 5.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи сравнительного подхода. Подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0.

Сравнительный подход – 1.

Доходный подход – 0.

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0,00
Сравнительный	11 585 000,00	1	11 585 000,00
Доходный	не применялся	0	0,00
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.			11 585 000,00

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1, на 25 мая 2017 года без НДС округленно составляет:

**11 585 000,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч рублей 00 копеек.)**

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»



Ан. А. Миронов

### 5.7.1. **Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки поэлементно**

<b>№п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>Справедливая (рыночная) стоимость, руб. округленно</b>
1	Земельный участок для ИЖС	187,00	1 104 000,00
2	Жилой дом	350,90	10 481 000,00
	<b>Итого:</b>		<b>11 585 000,00</b>

## **6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.**

### **6.1. Перечень методической литературы**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 98, январь 2017 г.;
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 7. ДОКУМЕНТАЦИЯ



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

01.04.2016 № 07 - 02359/16

на № б/н от 30.03.2016

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1,  
г. Москва, 105082

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93

429793

65

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сторвей.ру»**  
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1  
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.  
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.  
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается

Страхователь

1

Страховщик

нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

## 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

## 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «16» апреля 2016 года по «15» апреля 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

## 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «16» апреля 2010 года.

## 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

## 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

## 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60.000.000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на

Страхователь

2

Страховщик

защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто тысяч) рублей.**

## 12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

## 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232.500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

- первый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

## 14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

## 15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

## 16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

### СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич  
на основании Устава.)



### СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Заместитель начальника отдела заведующий сектором  
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №  
4741719-3/15 от 18.11.2015г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

3

Страховщик \_\_\_\_\_

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022155/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Александр Андреевич**  
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик

- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Миронов Александр Андреевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
*(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В. действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)*



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022156/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**  
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.  
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказать от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя:

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором  
Верховский А.В., действующий на основании Доверенности №  
4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"21" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012, дата регистрации 03.10.2012, №63-63-01/175/2012-674

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев: Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: жилое помещение, назначение: жилое, общая площадь 350,9 кв. м, этаж подвал № 1, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, пр-с 1-я, д. 103, строение 1

Кадастровый (или условный) номер: 63-01/0637006/368

Существующие ограничения (обременения) прав: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/702/2013-317

Регистратор

Погодина И. И.

МП



63-АЛ № 285385



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012,  
дата регистрации 03.10.2012, №63-63-01/175/2012-674

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого  
инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный", данные о которых устанавливаются на  
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев  
инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,  
разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь  
187 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район,  
просека 1 (на земельном участке расположена часть здания Литера 3)

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:426

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18"  
сентября 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/580/2013-269

Регистратор

Медведева Е. М.



(подпись)

63-АЛ № 250842





# софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21, 2 этаж офис 201  
тел. 8(846)321-36-63,  
8-800-500-36-63, 8-800-500-75-53. Звонок бесплатный.  
E-mail: mail@sofgi.ru, www.sofgi.ru

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

## МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за март 2017 года)

*Отчет подготовил:*

*Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости  
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 26.11.2016 г.)*

*А.Л. Патрикеев*

*руководитель отдела мониторинга и социальных программ  
Самарский областной Фонд жилья и ипотеки*

*Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР*

САМАРА 2017

## Оглавление

Основные положения .....	3
Обобщенные результаты проведенного мониторинга .....	15
Резюме .....	24
Данные официальной статистики .....	26
Вторичный рынок жилья .....	28
Городской округ Самара .....	28
Структура предложения.....	28
Анализ цен предложения .....	32
Динамика цен предложения .....	40
Городской округ Тольятти.....	43
Структура предложения.....	43
Анализ цен предложения .....	47
Динамика цен предложения .....	52
Новостройки.....	55
Городской округ Самара .....	55
Структура и анализ цены предложения .....	55
Динамика цен предложения.....	60
Рынок аренды жилой недвижимости.....	62
Городской округ Самара .....	62
Структура предложения.....	62
Анализ арендной платы.....	64
Городской округ Тольятти.....	68
Структура предложения.....	68
Анализ арендной платы.....	71
Приложения .....	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2017 года .....	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2017 года .....	97

## Основные положения

Предметом исследования настоящего отчета является рынок жилой недвижимости в городских округах Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах):

- г.о. Самара;
- г.о. Тольятти;
- г.о. Новокуйбышевск;
- г.о. Сызрань;
- г.о. Жигулевск;
- г.о. Кинель;
- г.о. Октябрьск;
- г.о. Отрадный;
- г.о. Чапаевск;
- г.о. Похвистнево.

Настоящий отчет подготовлен в соответствии с методологией Российской Гильдии Риэлторов. Основные положения методологии описаны в книге «Анализ рынка недвижимости для профессионалов» Г.М. Стерник, С.Г. Стерник.

Сущность методологии выборочного статистического анализа рынка недвижимости состоит в сборе документированной информации об объектах рынка, разделении объектов на однородные группы (выборки) по качеству, местоположению, периодам времени, определении характеристик каждой выборки и исследовании полученных числовых пространственно-параметрических и динамических моделей с дискретным шагом (ДППМ).

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

- выбор показателей, подлежащих определению при решении конкретной задачи анализа рынка (например, удельная цена квартир, площадь помещений);
- выбор периода (например, день, неделя, месяц, квартал, год), за который производится обработка данных для получения одного значения каждого из статистических показателей, и определенного количества периодов предыстории для построения динамического ряда;
- сбор и предварительная обработка документированной информации об объектах рынка в заданных периодах (обеспечение наличия данных, необходимых и достаточных для получения выбранных статистических показателей, в том числе и для типизации объектов (расчленения на однородные группы), очистка базы данных от недостоверной информации, повторов и дублей);

- предварительная типизация (классификация) объектов по качеству (типы, классы), размерам (число комнат или диапазон общей площади помещений), местоположению (зона, район города) и другим признакам;
- расчленение совокупности объектов на выборки в соответствии с принятой классификацией;
- определение статистических характеристик каждой выборки, построение гистограммы распределения каждого показателя;
- построение предварительной числовой пространственно-параметрической модели рынка по каждому из выбранных показателей;
- корректировка расчленения (дополнительное расчленение или объединение выборок) и построение оптимизированной пространственно-параметрической модели рынка;
- расчет структурных относительных показателей сегмента рынка (долей);
- построение динамических рядов по каждому из выбранных показателей;
- расчет относительных показателей динамики (индексов и темпов);
- описание полученных результатов и подготовка отчета о мониторинге рынка за текущий период и о накопленной динамике за рассматриваемые периоды.

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

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-28
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 3,00
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	свободная планировка
	Расположение комнат	
	Период постройки	с конца 90-х годов
	Отделка	повышенного качества
Территория, инфраструктура, сервис	консьерж, автономное отопление, климат-контроль, видеонаблюдение, паркинг, спортивно-оздоровительный комплекс	
"улучшенки" (кирпичные)	Этажность, мин./макс.	4-28
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 60-х
	Отделка	стандартная
Территория, инфраструктура, сервис	-	
"улучшенки" (панельные)	Этажность, мин./макс.	5-16
	Материал наружных стен	панели, блоки
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
Территория, инфраструктура, сервис	-	
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	4-5

Тип (условное наименование)	Описание		
	критерий	значение	
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки	
	Наличие лифта	нет	
	Наличие мусоропровода	нет	
	Высота потолков, м	2,5	
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5	
	Расположение комнат	смежные	
	Период постройки	начало 50-х - середина 60-х	
	Отделка	стандартная	
	Территория, инфраструктура, сервис	-	
	"сталинки"	Этажность, мин./макс.	4-6
		Материал наружных стен	кирпич
Наличие лифта		нет	
Наличие мусоропровода		нет	
Высота потолков, м		до 3,5	
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		до 15	
Расположение комнат		раздельные	
Период постройки		до начала 50-х	
Отделка		стандартная	
Территория, инфраструктура, сервис		-	
"малосемейки"	Этажность, мин./макс.	5-12	
	Материал наружных стен	кирпич, панель	
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть	
	Наличие мусоропровода	нет	
	Высота потолков, м	2,6	
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6	
	Расположение комнат	смежные	
	Период постройки	70-е - 80-е	
	Отделка	стандартная	
	Территория, инфраструктура, сервис	-	

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

Таблица 2

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-18
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 3,00
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	свободная планировка
	Расположение комнат	
	Период постройки	с конца 90-х годов
	Отделка	повышенного качества
	Территория, инфраструктура, сервис	консьерж, автономное отопление, климат-контроль, видеонаблюдение, паркинг, спортивно-оздоровительный комплекс
	"улучшенки"	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич
Наличие лифта		есть
Наличие мусоропровода		есть
Высота потолков, м		2,7
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		более 10,0
Расположение комнат		раздельные
Период постройки		с середины 70-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-
"современная панель" ("волгоградская", "ленинградская", "новая московская", "олимпийская", "самарская", "ульяновская", "югославская", "макаровская")		Этажность, мин./макс.
	Материал наружных стен	панели
	Наличие лифта	есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	"старая планировка" ("хрущевки", "старая московская")	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич, панель, блоки
Наличие лифта		при этажности от 9 - есть
Наличие мусоропровода		нет
Высота потолков, м		2,5
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		5,5-6,5
Расположение комнат		смежные
Период постройки		с середины 60-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"малометражки" ("гостинки", "ташкентская")	Этажность, мин./макс.	5, 9, 16
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 3

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	от 6
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	1-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 4

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"современная планировка"	Этажность, мин./макс.	6, 9-14
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	от 2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	отдельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"старая планировка"	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	6-6,5
	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Период постройки	до начала 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 5

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"улучшенки"	Этажность, мин./макс.	4-10
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,7
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	"хрущевки"	Этажность, мин./макс.
Материал наружных стен		кирпич, панель, блоки
Наличие лифта		нет
Наличие мусоропровода		нет
Высота потолков, м		2,5
Площадь кухни, мин./макс., кв.м		5,5-6,5
Расположение комнат		смежные
Период постройки		с середины 60-х
Отделка		стандартная
Территория, инфраструктура, сервис		-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 6

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

Типизация по размеру

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложения четырех- и более комнатных квартир данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению

Типизация по месторасположению в г.Самара проведена в соответствии с административными районами:

Таблица 7

№ п/п	Административный район	Описание
1	Самарский	Площадь района составляет 72 км <sup>2</sup> , в том числе о. Поджабный — 27 км <sup>2</sup> . Границы района проходят: Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых. Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых. Правый берег реки Самары от ул. Братьев Коростелёвых. Левый берег реки Волги до ул. Льва Толстого. Остров Поджабный.
2	Ленинский	Площадь района составляет 5,4 км <sup>2</sup> . Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Братьев Коростелёвых, Пушкина, Полевой.
3	Октябрьский	Площадь района составляет 16,10 км <sup>2</sup> . Границы района: улица Полевая, улица Мичурина, Московское шоссе (от ул. Мичурина до просп. Карла Маркса), улица Юрия Гагарина, улица Авроры, проспект Карла Маркса, улица Советской Армии, Московское шоссе (от ул. Советской Армии до ул. XXII Партсъезда), улица XXII Партсъезда, улица Солнечная, 5-я просека.
4	Железнодорожный	Площадь района составляет 19,60 км <sup>2</sup> . Границы района: р. Самара, ул. Венцека, ул. Бр.Коростелевых, ул. Л.Толстого, ул. Буянова, ул. Вилоновская, ул. Спортивная, ул. Чернореченская, ул. Владимирская, пр. К.Маркса, ул. Киевская, ул. Пролетарская, Московское ш., ул. Гагарина, ул. Авроры.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

№ п/п	Административный район	Описание
5	Кировский	Площадь района составляет 102 км <sup>2</sup> . Границы района: р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия, р. Волга, Студеный овраг, ул. Демократическая, Волжское ш., по зеленой зоне до Зубчаниновки, ул. Механиков, Аэропортовское ш., ул. Шоссейная (пос. Смышляевка), по зеленой зоне до пос. Падовка.
6	Промышленный	Площадь района составляет 48,6 км <sup>2</sup> . Границы района: р. Волга, 5 просека, ул. Солнечная, XXII Партсъезда, Московское ш., ул. Советской Армии, ул. Стара Загора, ул. XXII Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная, р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия.
7	Советский	Площадь района составляет 48,5 км <sup>2</sup> . Границы района: р. Самара, ул. Авроры, К.Маркса, ул. Советской Армии, ул. Стара-Загора, ул. XXII Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная.
8	Красноглинский	Площадь района составляет 105,5 км <sup>2</sup> . Границы района: п.Управленческий, п.Мехзавод, п.Красная Глинка, п.Прибрежный, п.Береза, с.Задельное, с.Пискалинский Взвоз, п.Винтай, п.Южный, п.Козелки, с.Ясная Поляна, микрорайон «Крутые Ключи», п.Красный Пахарь, жилые массивы «Новая Самара», «Озерки», «Березовая Аллея», 23 км Московского шоссе, ст.Козелковская, Дома ЭМО, п.41 км, ВСЧ, ЖСК «Горелый хутор», ТСЖ «Жигулевские ворота», ТСЖ «Красный пахарь».
9	Куйбышевский	Площадь района составляет 78,8 км <sup>2</sup> . Границы района: р. Самара, р. Волга, р. Падовка, ул. Утевская, ул. Уральская, М 32, ул. Новосельская, граница кладбища «Рубежное», ул. Каштановая, ул. Продольная, ул. Охтинская.

Типизация по месторасположению в г.Тольятти проведена в соответствии с административными районами:

- «Старый город» - Центральный административный район;
- «Новый город» - Автозаводский административный район;
- «Комсомольский» - Комсомольский административный район;
- «Шлюзовой» - микрорайон «Шлюзовой» Комсомольского административного района;
- «Поволжский» - микрорайон «Поволжский» Комсомольского административного района.

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

При подготовке дискретной пространственно-параметрической модели для каждого типа определены следующие параметры:

- количество объектов, шт.;
- средняя площадь, кв.м;
- минимальная цена предложения, руб./кв. м;
- максимальная цена предложения, руб./кв. м;
- средняя удельная цена предложения, руб./кв. м;
- медиана, руб./кв. м;
- среднее квадратичное отклонение (СКО), руб./кв. м;
- погрешность, руб./кв. м;
- погрешность, %.

Рассчитанные дискретные пространственно-параметрические модели по каждому городскому округу представлены в приложении к отчету.

## Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 10 355 уникальных предложения к продаже, опубликованные в СМИ в марте 2017 года.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 169,8	1 221	499	442	280	63 708	65 311	62 816	62 260
Тольятти	710,6	5 928	2 287	1 944	1 697	40 403	42 030	39 915	38 770
Новокуйбышевск	105,2	622	178	271	173	40 890	42 311	40 033	40 770
Сызрань	174,0	935	281	371	283	38 694	39 930	37 403	39 157
Жигулевск	58,7	446	147	180	119	30 340	31 540	29 569	30 024
Кинель	57,9	241	66	100	75	38 915	40 776	38 601	37 696
Октябрьск	26,5	122	33	57	32	23 884	25 591	22 885	23 901
Отрадный	47,5	302	88	129	85	32 816	33 221	32 420	32 999
Чапаевск	72,9	430	139	198	93	28 627	28 619	28 445	29 025
Похвистнево	29,3	108	41	35	32	28 857	29 241	30 205	26 889
ИТОГО:	2 452,3	10 355	3 759	3 727	2 869	41 533	43 559	40 634	40 045

Рисунок 1

### Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в городах Самара и Тольятти

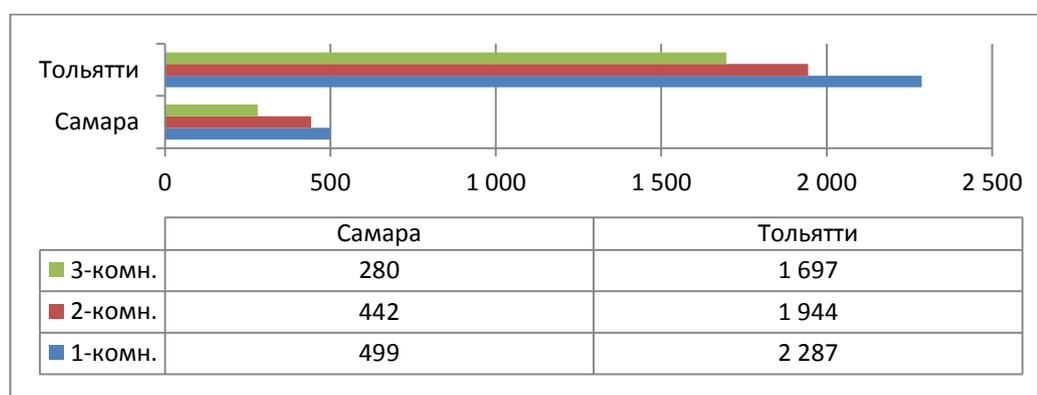


Рисунок 2

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости  
в городских округах Самарской области**

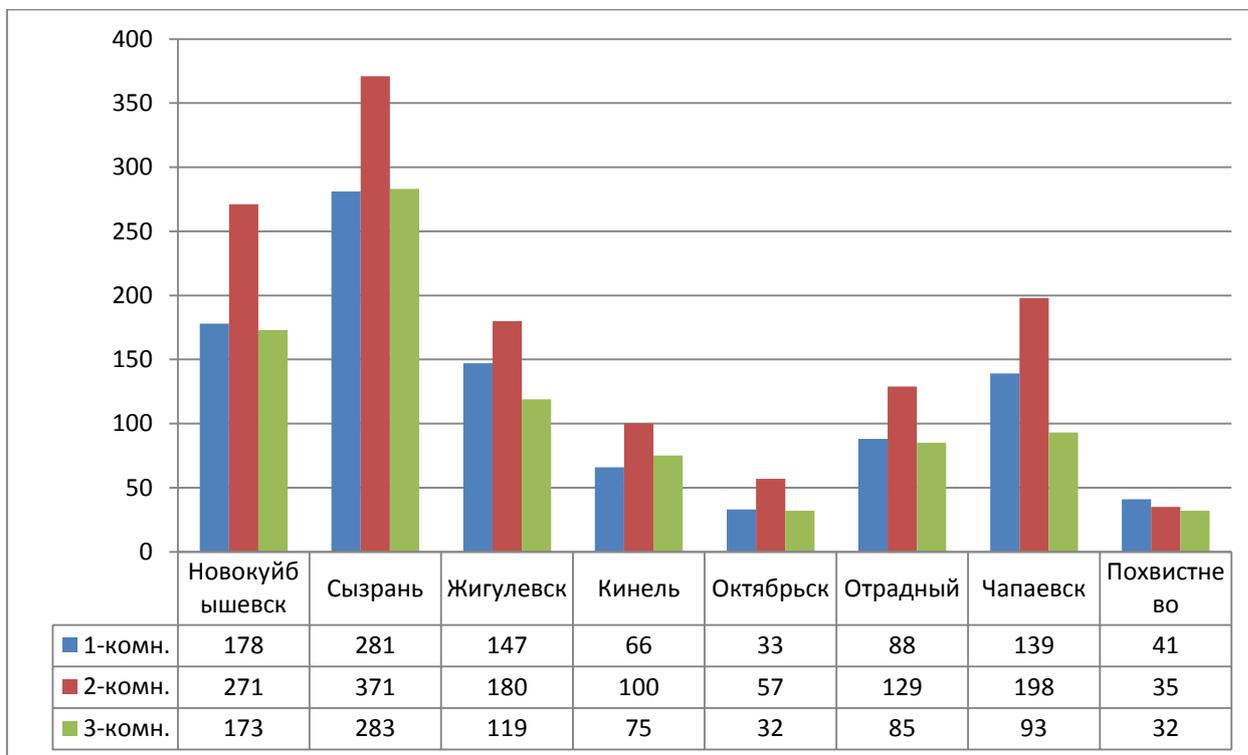


Рисунок 3

**Активность рынка**

(отношение количества предложений к количеству жителей)

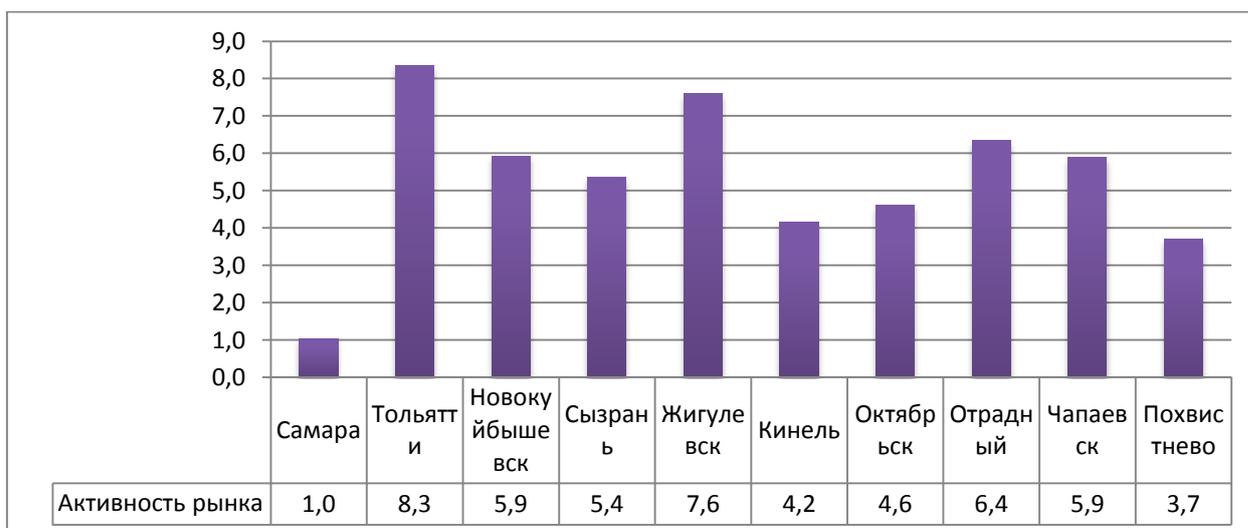
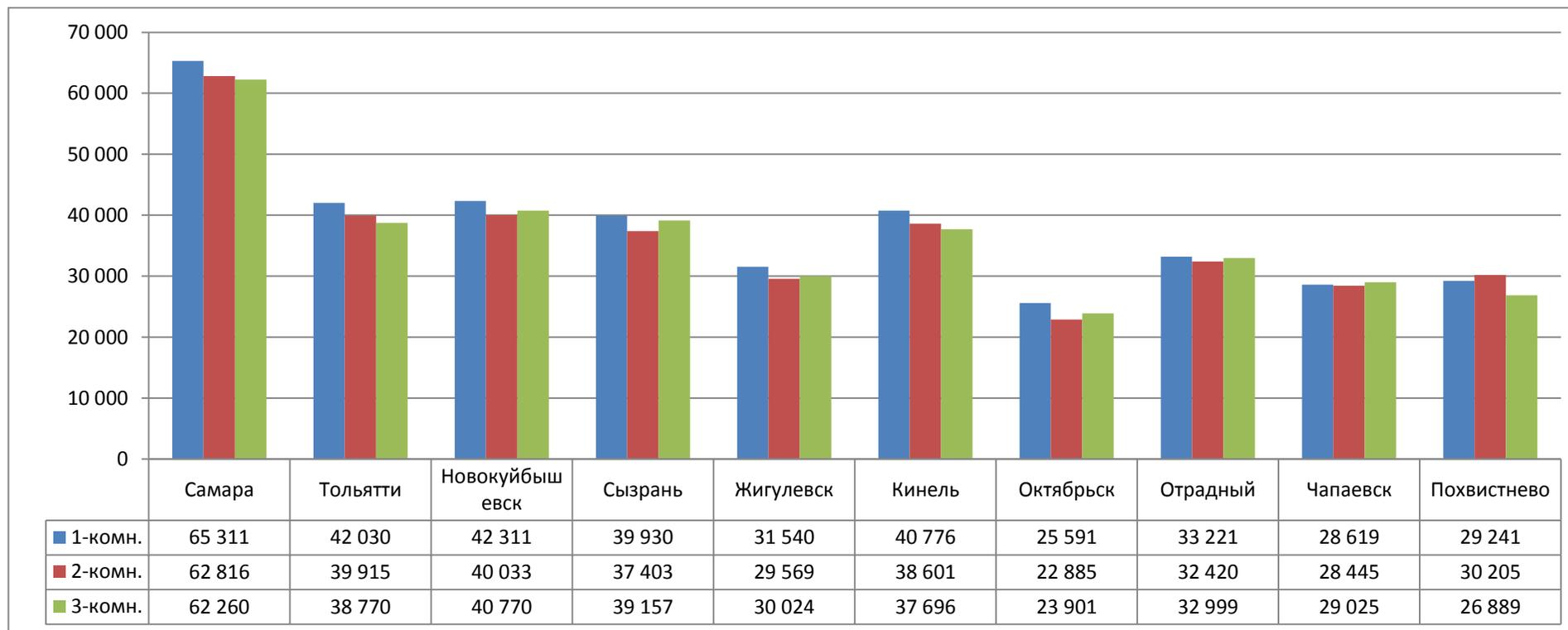


Рисунок 4

**Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади объектов жилой недвижимости  
в городских округах Самарской области**



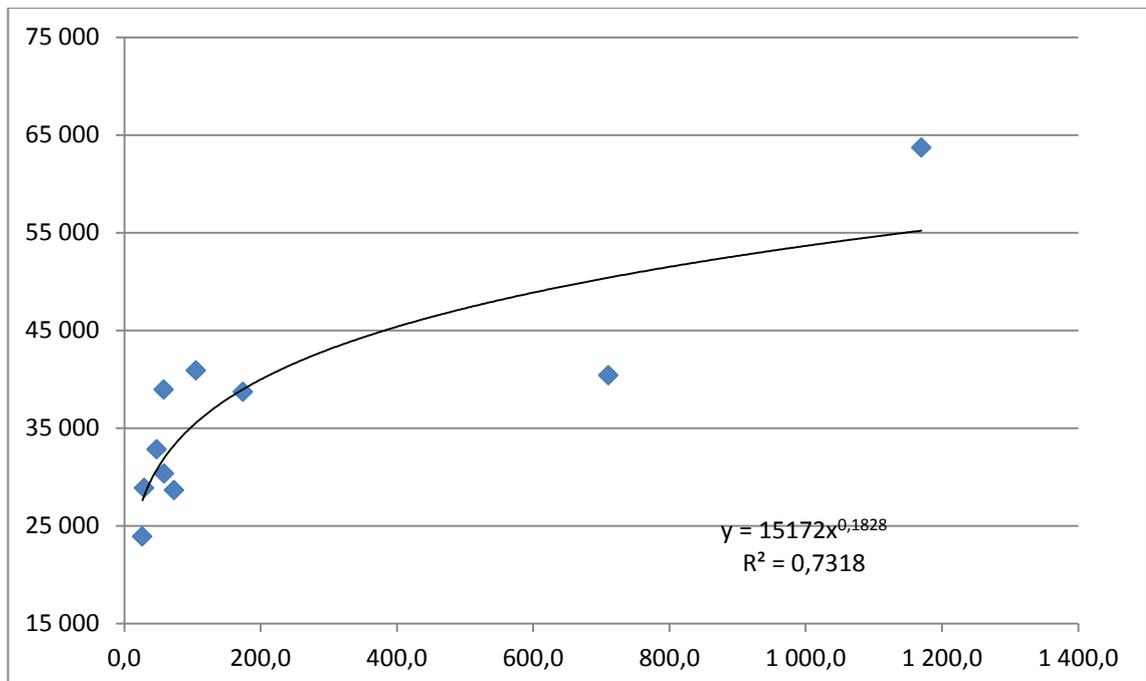
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 169,8	63 708
Тольятти	710,6	40 403
Новокуйбышевск	105,2	40 890
Сызрань	174,0	38 694
Жигулевск	58,7	30 340
Кинель	57,9	38 915
Октябрьск	26,5	23 884
Отрадный	47,5	32 816
Чапаевск	72,9	28 627
Похвистнево	29,3	28 857
Кoeff. корреляции		0,866972

Рисунок 5

**Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья от количества жителей**



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Динамика средневзвешенного значения\*) цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах по городским округам Самарской области в целом представлена в таблице.

Таблица 10

Городской округ	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17	мар.17
Самара	61 318р.	61 463р.	61 183р.	60 879р.	60 849р.	60 977р.	60 343р.	60 190р.	60 386р.	62 149р.	59 984р.	61 684р.	63 708р.
Тольятти	43 240р.	42 273р.	42 195р.	41 992р.	41 865р.	41 766р.	41 793р.	41 453р.	41 155р.	41 220р.	41 078р.	40 875р.	40 403р.
Новокуйбышевск	44 256р.	43 507р.	42 854р.	42 226р.	42 109р.	42 515р.	42 280р.	42 093р.	41 546р.	41 644р.	41 337р.	41 262р.	40 890р.
Сызрань	41 164р.	41 127р.	40 255р.	39 700р.	39 541р.	39 404р.	39 041р.	39 446р.	39 307р.	39 014р.	39 733р.	39 065р.	38 694р.
Жигулевск	33 570р.	32 726р.	33 458р.	32 450р.	31 810р.	31 977р.	32 410р.	31 952р.	30 911р.	30 522р.	30 987р.	31 493р.	30 340р.
Кинель	41 811р.	40 417р.	41 137р.	40 502р.	40 763р.	41 054р.	39 971р.	40 444р.	40 039р.	38 559р.	39 489р.	39 395р.	38 915р.
Октябрьск	25 674р.	24 308р.	26 325р.	23 453р.	24 463р.	24 459р.	25 343р.	24 848р.	24 575р.	25 428р.	25 420р.	24 526р.	23 884р.
Отрадный	34 095р.	33 908р.	34 095р.	33 085р.	33 503р.	33 387р.	33 071р.	32 921р.	33 274р.	32 727р.	33 152р.	32 760р.	32 816р.
Чапаевск	29 670р.	28 744р.	28 935р.	28 240р.	28 014р.	28 338р.	28 126р.	28 389р.	28 873р.	28 393р.	28 107р.	28 058р.	28 627р.
Похвистнево	30 071р.	29 389р.	30 215р.	29 329р.	29 518р.	29 888р.	29 978р.	29 725р.	29 373р.	29 074р.	29 427р.	29 715р.	28 857р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	49 207р.	48 657р.	48 379р.	47 715р.	46 741р.	47 220р.	46 385р.	45 837р.	46 259р.	43 883р.	44 895р.	43 123р.	41 533р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-593р.	-550р.	-278р.	-664р.	-975р.	480р.	-835р.	-548р.	422р.	-2 376р.	1 012р.	-1 772р.	-1 591р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,19%	-1,12%	-0,57%	-1,37%	-2,04%	1,03%	-1,77%	-1,18%	0,92%	-5,14%	2,31%	-3,95%	-3,69%

\*) Средневзвешенное значение показателя — среднеарифметическое значение показателя, в котором учтены удельные веса каждого числового значения в общей их сумме.

Рисунок 6

**Динамика средневзвешенного значения цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в целом по городским округам Самарской области**

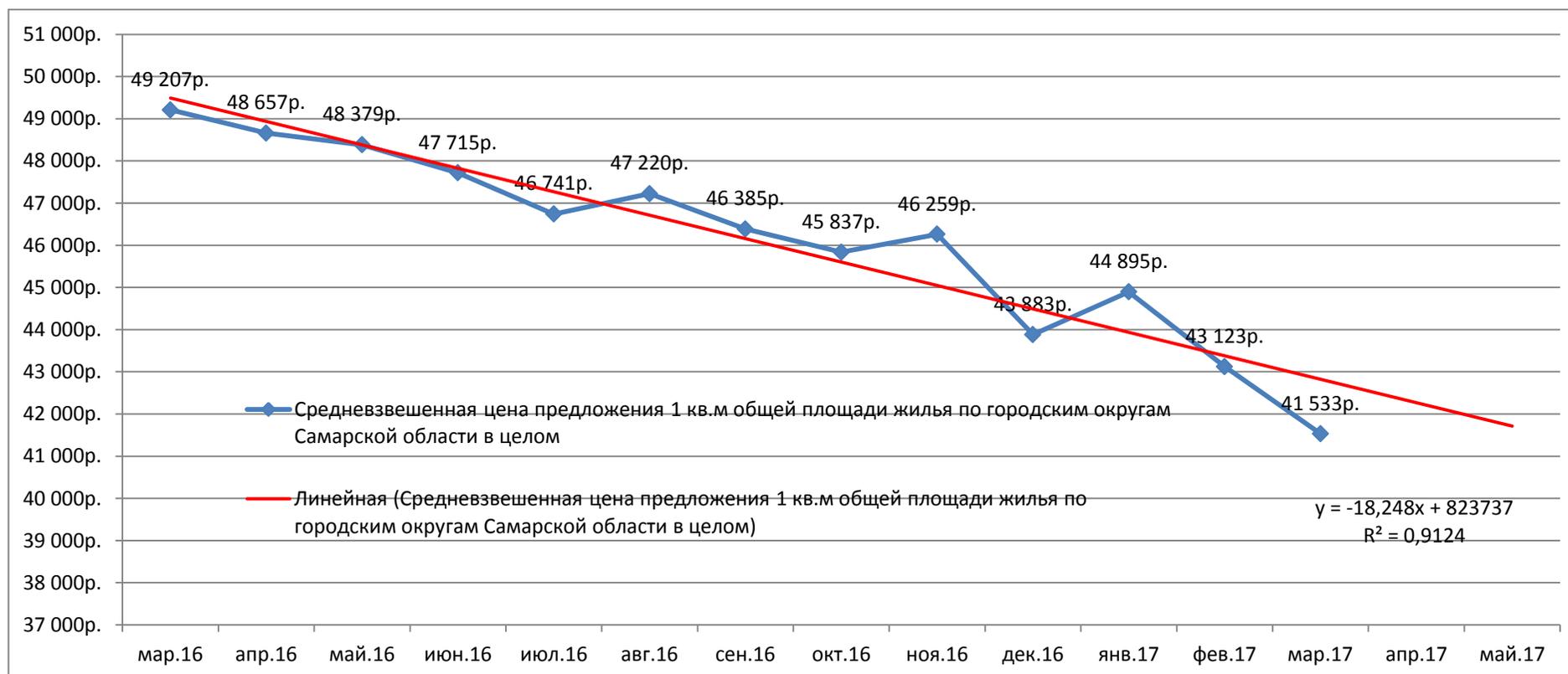


Рисунок 7

Относительное изменение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по городским округам Самарской области

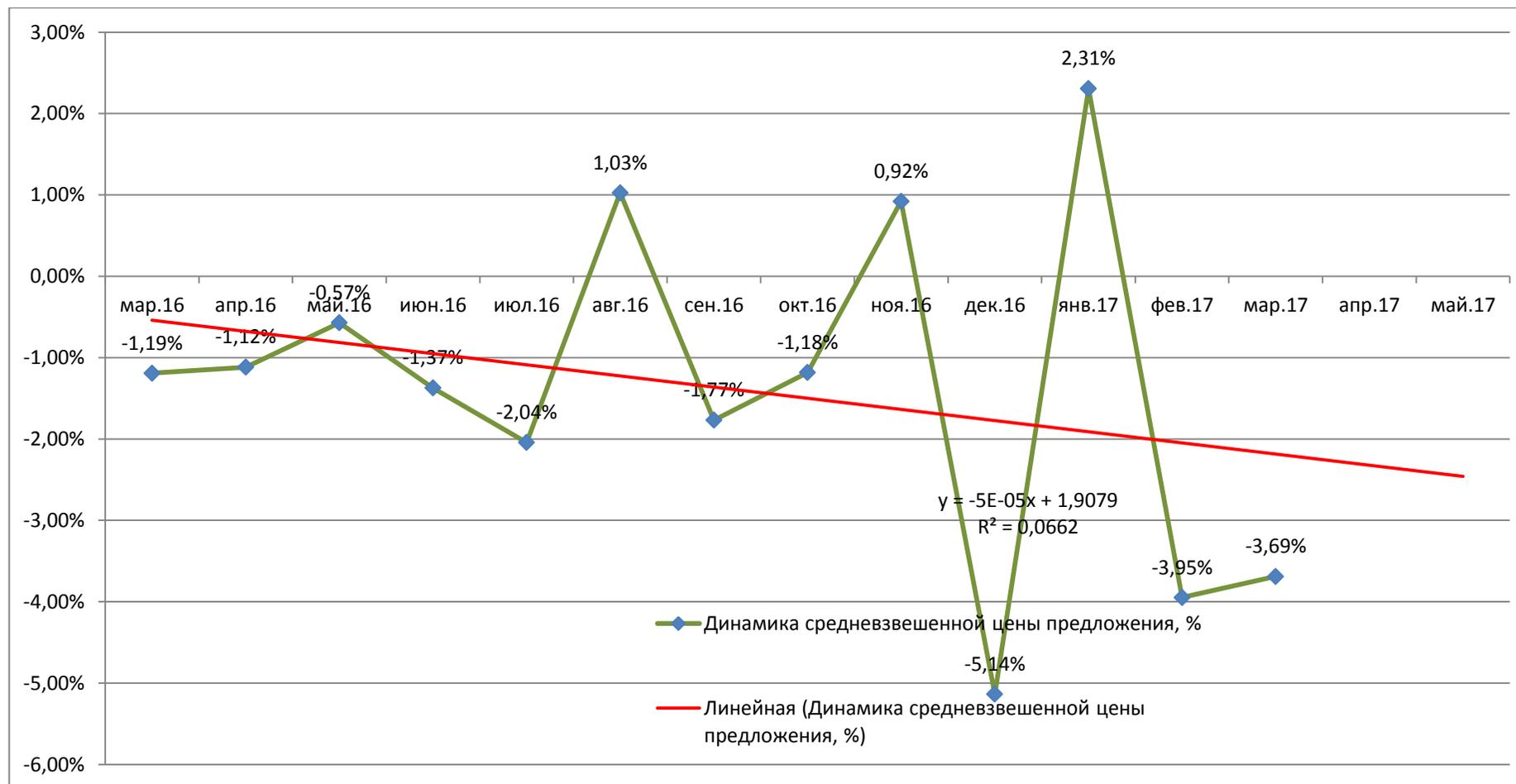


Рисунок 8

**Динамика средневзвешенного значения цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по городским округам Самарской области**

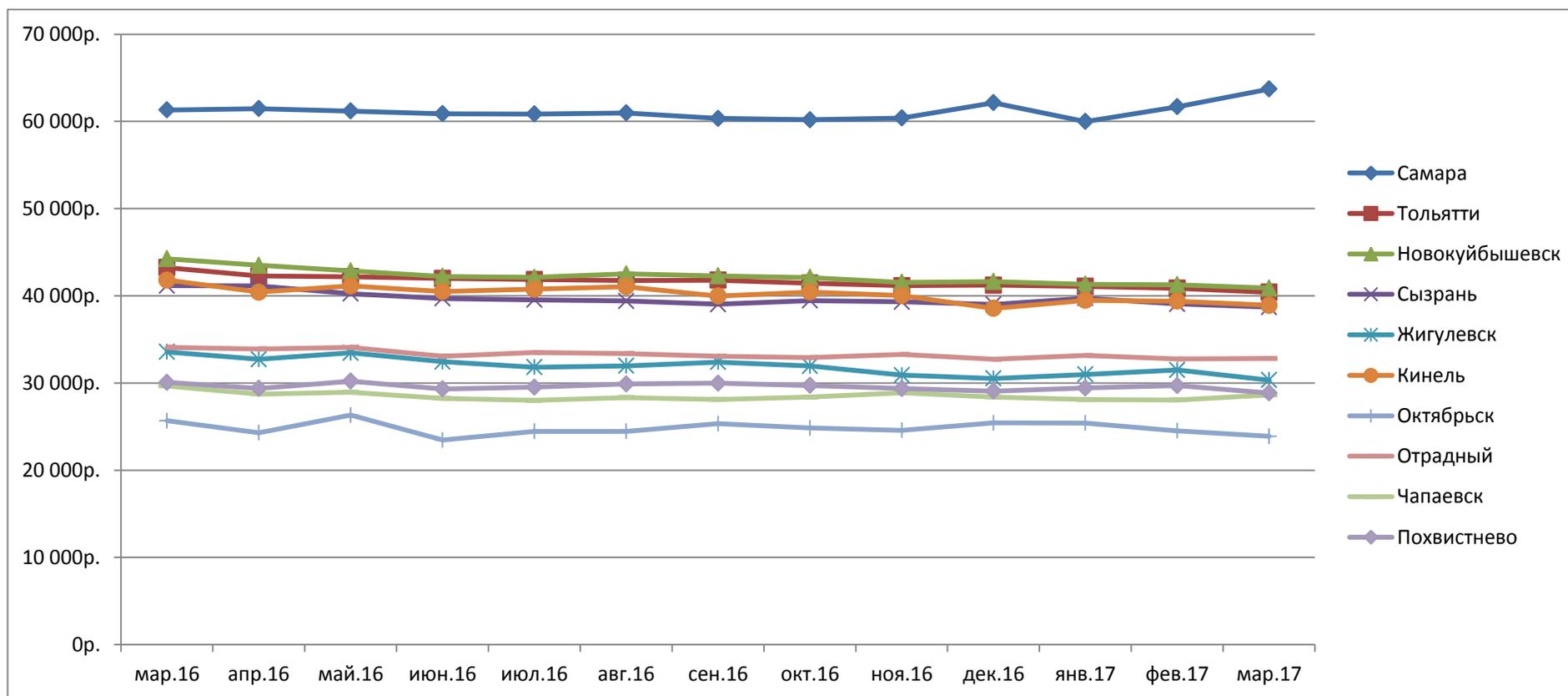
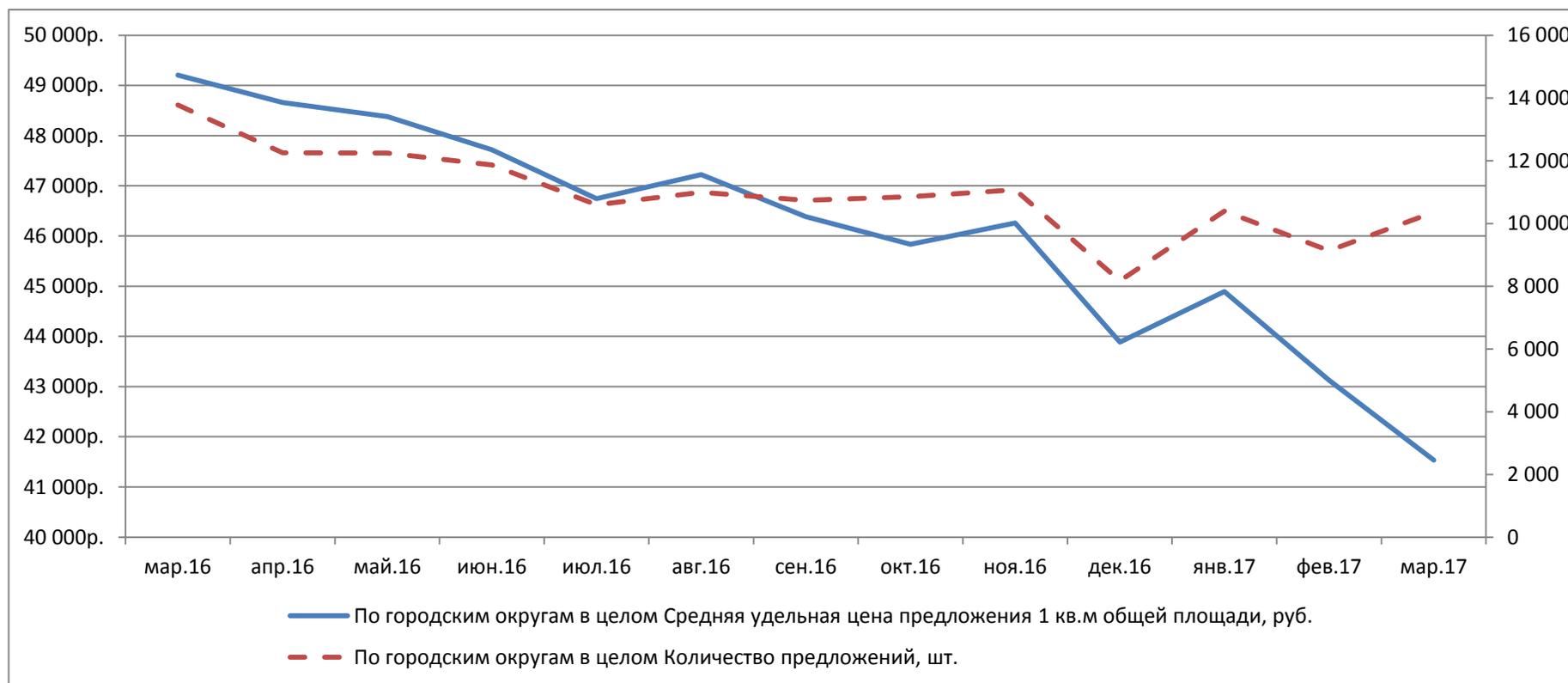


Рисунок 9

**Динамика количества предложений и средней удельной цены предложения на вторичном рынке жилья по городским округам Самарской области в целом**



## Резюме

### Вторичный рынок недвижимости г. Самара

В марте 2017 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (февраль 2017 года) носила положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 2 024 руб. (3,28%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2016 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 2 390 рублей (3,90%).

В 2016 году общий тренд поведения средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара носил отрицательную направленность с редкими попытками (в апреле и августе) провести положительную коррекцию, однако в следующие месяцы этот рост «с лихвой» отыгрывался в сторону снижения. В декабре 2016 многие продавцы, постоянно снижая цену предложения и окончательно оставив надежду продать, сняли свои предложения «до лучших времен». Объем предложения на вторичном рынке составил всего лишь четверть от обычного объема.

Январь 2017 был отмечен некоторым незначительным увеличением объема предложений на вторичном рынке жилья и коррекцией средней удельной цены предложения, однако в феврале объем предложения вновь упал, переступив критические отметки и спровоцировал резкие колебания средней удельной цены предложения. Индекс активности вторичного рынка жилой недвижимости Самары в марте составил 1,0 (1,0 предложение на 1000 человек постоянно проживающего населения), что практически в три раза меньше нормального. Уход с рынка «продавцов» обусловлен целым рядом причин, сподвигающих «продавцов», не вынужденных срочно продавать свои метры, снять свои предложения «до лучших времен». Таким образом, на рынке остаются либо очень незначительный для Самары объем «срочных продаж», либо «неуторгованные» предложения, то появляются, то снимаются с общего листинга предложений, что приводит к разнонаправленной динамике.

Также необходимо отметить значительное снижение количества профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторских компаний), что также не благотворно сказывается на общей ситуации на рынке.

Вторичный рынок недвижимости г.Тольятти

В марте 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (февраль 2017 года) снижение средней удельной цены предложения составило 471 руб. (1,15%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 837 рублей (6,56%).

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти в 2017 году продолжает снижаться. Объем предложения на рынке по прежнему большой, причем значительная доля предложений это так называемые «срочные продажи».

Рынок новостроек г.Самара

В феврале 2017 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 1 079 руб. (2,07%).

Объем предложения на рынке новостроек г. Самары продолжил снижаться.

Общая экономическая ситуация, не способствующая активности рынка недвижимости, оставляет волатильность на рынке новостроек низкой не смотря на снижение объема предложения, что в очередной раз продемонстрировала динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек в марте 2017.

## Данные официальной статистики

Таблица 11

### Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период февраль 2017 года<sup>1)</sup>

	Февраль 2017 г.	Февраль 2017 г. в % к		Январь - февраль 2017 г.	Январь - февраль 2017 г. в % к январю - февралю 2016 г.
		январю 2017 г.	февралю 2016 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	255 066,2	103,4	105,6	501 831,5	111,5
Индекс промышленного производства, %	x	99,8	97,3	x	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21 320,5	88,7	175,3	45 369,9	170,6
обрабатывающие производства	63 417,0	116,9	95,1	117 678,6	102,9
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12 278,7	104,0	100,4	24 087,3	100,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2 142,8	105,9	117,8	4 165,7	119,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	7 232,3	101,3	93,2	14 080,9	102,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	159,1	в 2,1 р.	в 2,2 р.	233,9	180,6
в т.ч. индивидуальными застройщиками	17,5	45,8	38,8	55,5	78,5
Транспортировка и хранение, млн. рублей <sup>2)</sup>	9 817,9	88,9	90,3	20 861,5	94,7
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей <sup>2)</sup>	3 388,8	99,3	119,7	6 800,2	118,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	46 381,7	97,3	96,8	93 912,0	98,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	1 837,8	95,5	93,7	3 747,3	97,7
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	50 925,5	107,9	91,8	97 870,2	101,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 316,0	100,9	98,6	24 503,9	100,2
Объем бытовых услуг, млн. рублей	962,5	103,9	98,3	1 889,3	98,2
Индекс потребительских цен, %	x	100,3	104,9	x	105,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	100,3	112,6	x	110,8
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	22,6	101,2	88,8	x	x

<sup>1)</sup>По информации, размещенной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области

<sup>2)</sup>Темп роста в действующих ценах

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области ([http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/samarastat/ru/statistics/](http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/)) за январь–февраль 2017 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 233,9 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 180,6% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 55,5 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 23,7% от общего объема жилья, введенного в январе–феврале 2017 года

Таблица 12

**Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2017 году**

	Введено, общей (полезной) <sup>1)</sup> площади, тыс. м <sup>2</sup>		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2016 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2016 г.
январь	74,9	38,1	10,0	130,9	17,7	148,1
февраль	159,1	17,5	в 2,1 р.	в 2,2 р.	45,8	38,8
январь-февраль	233,9	55,5	х	180,6	х	78,5

<sup>1)</sup> Общая (полезная) площадь жилища определяется как сумма площадей всех жилых комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванных комнат, кладовых, встроенных шкафов и т.п.) квартир и домов, включая площадь отапливаемых и пригодных для проживания в течение всего года пристроенных к дому помещений (террас, веранд и др.). В общую (полезную) площадь не включается площадь лестничных клеток, тамбуров, вестибюлей, открытых террас, балконов и т.п. (Постановление Госкомстата РФ от 8 апреля 2003 г. № 42 «Об утверждении статистического инструментария для проведения основного этапа Национального обследования благосостояния домохозяйств и участия в социальных программах (НОБУС)»)

## Вторичный рынок жилья

### Городской округ Самара

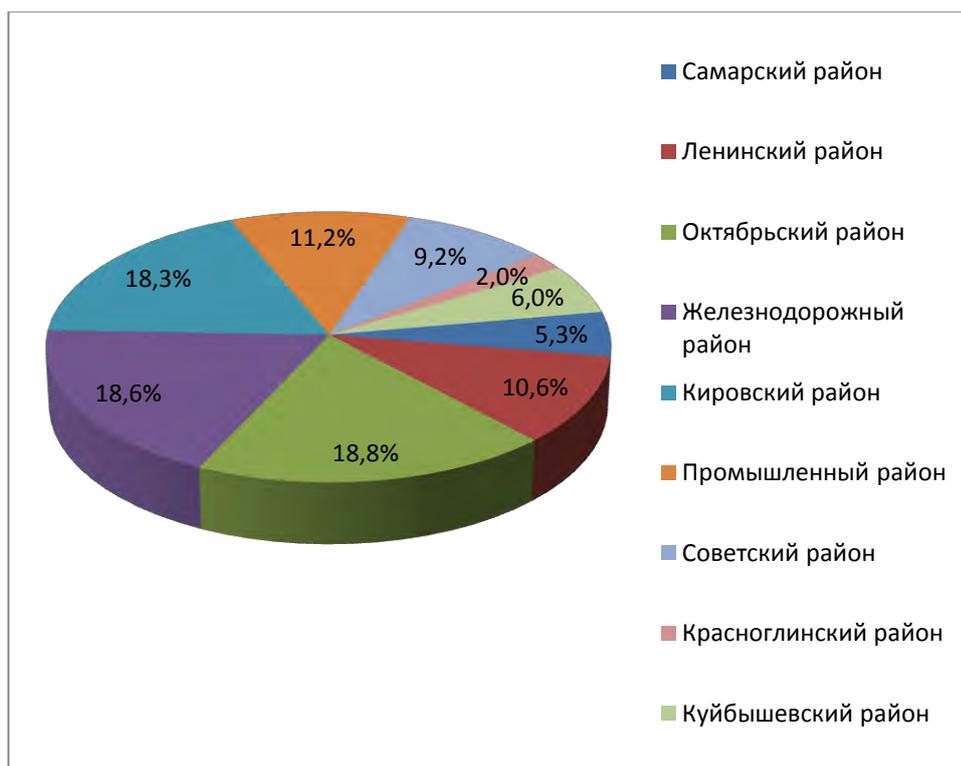
#### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 221 уникальные предложение, опубликованные в марте 2017 года в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе административных районов предложения к продаже представлены следующим образом:

Рисунок 10

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости в разрезе административных районов**

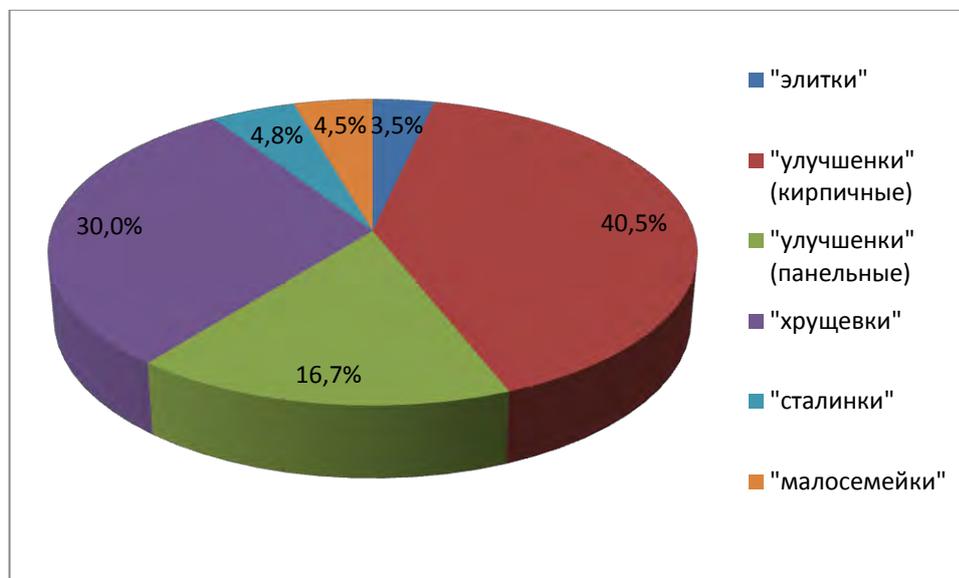


Наибольшее количество предложений – 18,8% приходится на Октябрьский район.

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Самары представлена следующим образом:

Рисунок 11

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир**



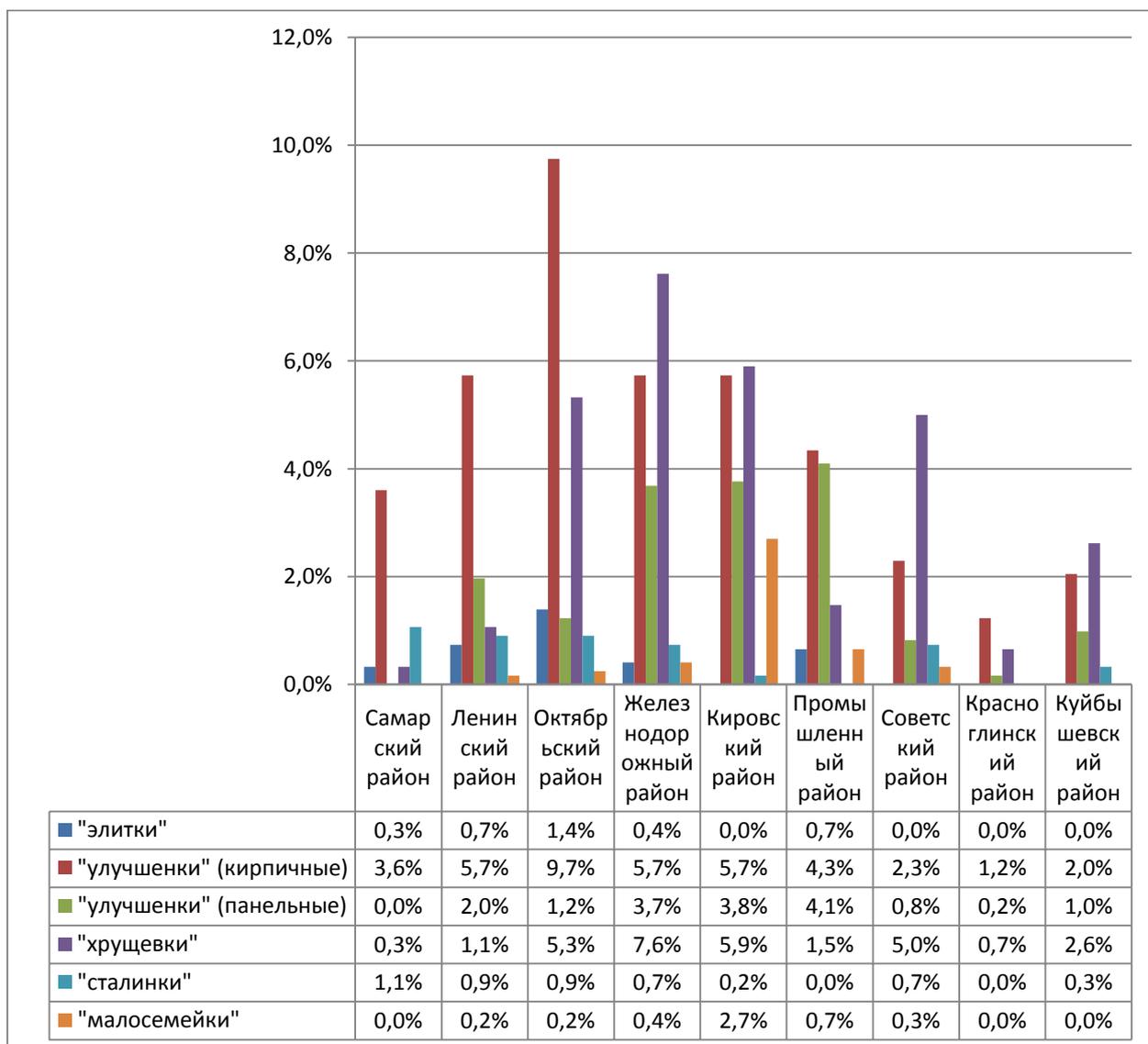
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 40,5% от общего количества предложений.

По типу квартир структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах в каждой ценовой зоне представлена следующим образом:

Рисунок 12

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир в разрезе административных районов**

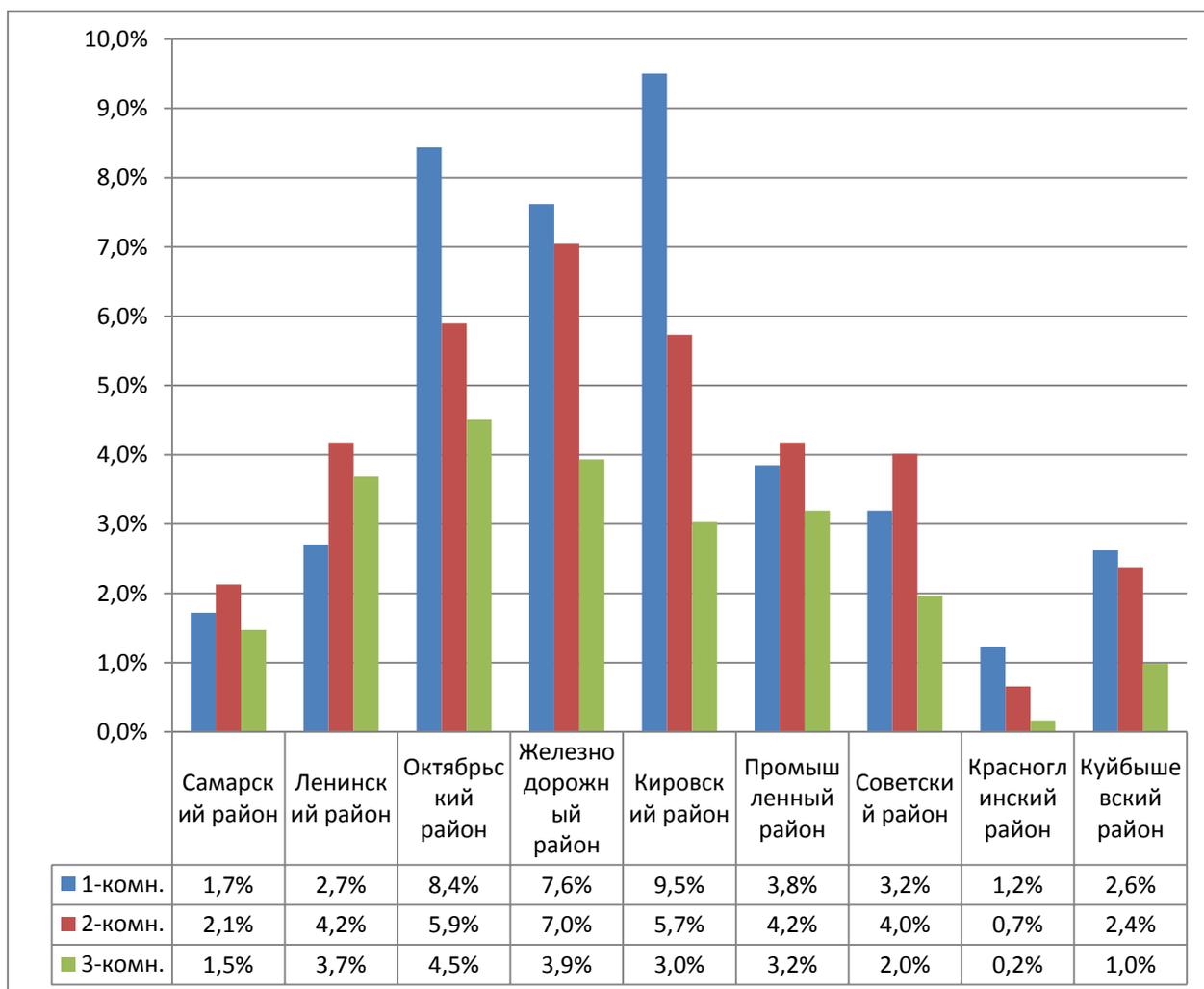


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе - 9,7% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском районе и «панельные улучшенки» в Красноглинском районе – по 0,2% от общего количества предложений.

По количеству комнат структура предложения объектов жилой недвижимости города Самары представлена следующим образом:

Рисунок 13

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат**



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Кировском районе – 9,5% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Красноглинском районе – 0,2% от общего количества предложений.

**Анализ цен предложения**

Результаты проведенного анализа цены предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары представлены в таблице.

Таблица 13

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 221	499	442	280
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 708	65 311	62 816	62 260
		погрешность, %	0,98%	1,37%	1,72%	2,22%
	"элитки"	количество объектов, шт.	43	17	12	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 664	73 346	77 266	83 248
		погрешность, %	5,45%	7,26%	9,53%	12,17%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	494	218	169	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 073	65 286	68 401	68 617
		погрешность, %	1,55%	2,35%	2,58%	3,37%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	204	56	74	74
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 110	67 793	63 424	59 254
		погрешность, %	1,91%	3,29%	3,29%	2,78%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	366	156	146	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 678	63 451	56 507	51 994
		погрешность, %	1,61%	2,10%	2,43%	3,29%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	59	8	30	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 028	67 186	57 744	57 756
		погрешность, %	5,43%	12,48%	8,77%	7,61%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	55	44	11	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 285	65 423	54 731	
		погрешность, %	4,23%	4,64%	4,52%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	65	21	26	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 214	74 177	72 410	84 084
		погрешность, %	3,57%	4,68%	4,74%	9,64%
	"элитки"	количество объектов, шт.	4			4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 532			94 532
		погрешность, %	20,46%			20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	44	16	20	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 677	75 096	75 977	92 590
		погрешность, %	3,71%	5,83%	3,80%	9,90%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 553	65 278	51 828	
		погрешность, %	13,48%	21,28%	11,23%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	13	3	4	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 674	75 206	64 867	65 779
		погрешность, %	9,78%	3,23%	19,97%	18,03%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	129	33	51	45
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 188	73 431	74 544	71 474
		погрешность, %	3,16%	7,09%	5,21%	4,52%
	"элитки"	количество объектов, шт.	9	4	3	2

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	88 519	84 734	91 541	91 555
		погрешность, %	17,78%	15,61%	53,77%	58,01%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	70	19	28	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 420	72 154	73 328	74 577
		погрешность, %	4,44%	10,58%	6,53%	7,15%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	24	5	5
	средняя цена предложения, руб./кв. м		66 509	70 537	67 921	64 566
		погрешность, %	3,92%	15,69%	6,26%	4,48%
		"хрущевки"	количество объектов, шт.	13	3	8
	средняя цена предложения, руб./кв. м		73 642	74 479	73 353	73 543
		погрешность, %	9,67%	13,93%	14,89%	32,20%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	11		7
	средняя цена предложения, руб./кв. м		74 037		78 212	66 732
		погрешность, %	10,77%		17,94%	5,71%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		68 612	68 612		
		погрешность, %	41,70%	41,70%		
		по всем типам	количество объектов, шт.	230	103	72
средняя цена предложения, руб./кв. м	66 495		68 794	65 142	63 964	
погрешность, %	1,96%		2,52%	3,60%	4,61%	
"элитки"	количество объектов, шт.	17	7	5	5	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	74 364	71 088	68 955	84 360	
	погрешность, %	6,35%	8,39%	5,05%	17,66%	
"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	119	55	33	31	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	67 841	68 490	68 971	65 486	
	погрешность, %	2,59%	3,53%	5,20%	5,25%	
"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	15	5	7	3	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 490	75 924	73 093	65 361	
	погрешность, %	7,19%	11,28%	12,70%	15,87%	
"хрущевки"	количество объектов, шт.	65	30	23	12	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 735	69 239	57 859	55 818	
	погрешность, %	3,68%	4,25%	4,36%	8,01%	
"сталинки"	количество объектов, шт.	11	3	4	4	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	54 263	56 559	56 736	50 068	
	погрешность, %	5,75%	7,09%	6,26%	13,19%	
"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 899	64 899			
	погрешность, %	24,92%	24,92%			
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	227	93	86	48
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 047	69 117	64 238	63 340
		погрешность, %	1,92%	2,86%	3,32%	3,65%
	"элитки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 752	75 824	80 645	
		погрешность, %	8,45%	18,03%	0,06%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	70	33	23	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 353	69 650	70 460	71 832
		погрешность, %	3,77%	5,79%	7,25%	6,77%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	12	15	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 225	70 305	67 016	62 847
		погрешность, %	3,59%	6,98%	6,79%	4,82%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	93	40	40	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 015	66 189	59 714	56 248
		погрешность, %	2,31%	2,86%	4,12%	3,85%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	4	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 189	71 094	61 332	57 395
		погрешность, %	10,18%	46,15%	14,91%	1,54%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	3	2		
	средняя цена предложения, руб./кв. м	74 408	89 517	51 745		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	24,37%	6,25%	1,66%	
		количество объектов, шт.	223	116	70	37
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 896	62 767	58 159	54 177
		погрешность, %	1,93%	2,33%	3,63%	4,44%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	70	34	26	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 698	61 314	63 826	57 468
		погрешность, %	3,22%	4,21%	5,48%	9,20%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	46	15	16	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 037	63 832	60 807	55 422
		погрешность, %	4,11%	6,50%	6,08%	7,39%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	72	38	22	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 434	62 997	51 949	49 878
		погрешность, %	3,34%	3,97%	4,08%	5,98%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 281		38 281	
		погрешность, %	4,08%		4,08%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	33	29	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 555	63 620	54 833	
погрешность, %		4,78%	4,98%	5,16%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	137	47	51	39
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 763	66 410	63 515	57 386
		погрешность, %	2,25%	3,43%	3,88%	3,57%
		количество объектов, шт.	8	3	2	3
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 976	60 954	73 251	60 814
		погрешность, %	7,41%	6,85%	0,91%	12,87%
		количество объектов, шт.	53	22	22	9
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 345	67 643	64 146	62 658
		погрешность, %	3,69%	5,32%	6,58%	8,95%
		количество объектов, шт.	50	12	18	20
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 796	71 339	62 789	57 675
		погрешность, %	3,25%	4,49%	6,08%	2,92%
		количество объектов, шт.	18	5	6	7
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 554	56 442	63 266	48 309
		погрешность, %	6,11%	4,32%	11,59%	8,84%
		количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	8	5	3	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 470	62 402	57 249	
		погрешность, %	9,96%	13,73%	11,94%	
количество объектов, шт.		112	39	49	24	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 920	64 728	58 427	55 155
		погрешность, %	2,88%	3,14%	4,65%	7,06%
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"элитки"	погрешность, %				
		количество объектов, шт.	28	10	8	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 856	67 027	66 786	63 940
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %	5,93%	6,28%	14,87%	11,20%
		количество объектов, шт.	10	3	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 270	68 382	65 365	
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	9,38%	15,59%	12,49%	
		количество объектов, шт.	61	24	25	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 300	63 659	57 635	48 967
	"хрущевки"	погрешность, %	3,26%	3,79%	4,48%	7,28%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9		7	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 603		46 103	48 354
		погрешность, %	9,31%		10,32%	28,85%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 157	60 577	53 736	
		погрешность, %	14,66%	31,11%	18,93%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	25	15	8	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 235	46 247	58 954	45 266
		погрешность, %	6,81%	8,15%	13,16%	3,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	15	11	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 445	42 699	64 244	
		погрешность, %	10,46%	9,32%	32,13%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 037	56 037		
		погрешность, %	36,02%	36,02%		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	8	2	4	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 142	55 973	53 664	45 266
		погрешность, %	6,50%	16,56%	6,71%	3,10%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	73	32	29	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 610	46 095	42 094	40 649
		погрешность, %	3,71%	5,33%	6,53%	9,16%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	25	18	5	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 295	48 978	45 689	36 160
		погрешность, %	6,87%	7,41%	18,06%	9,91%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	12	2	6	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 546	44 842	46 031	42 169
		погрешность, %	6,66%	17,14%	5,92%	22,69%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	32	12	16	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 584	41 979	41 392	41 170
		погрешность, %	4,79%	6,34%	8,57%	10,35%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		2	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 980		26 906	41 053
		погрешность, %	24,04%		28,60%	33,71%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади у трехкомнатных «элиток» в Самарском районе, а минимальная – у двухкомнатных «сталинок» в Куйбышевском районе.

Рисунок 14

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах в административных районах в зависимости от типа квартир

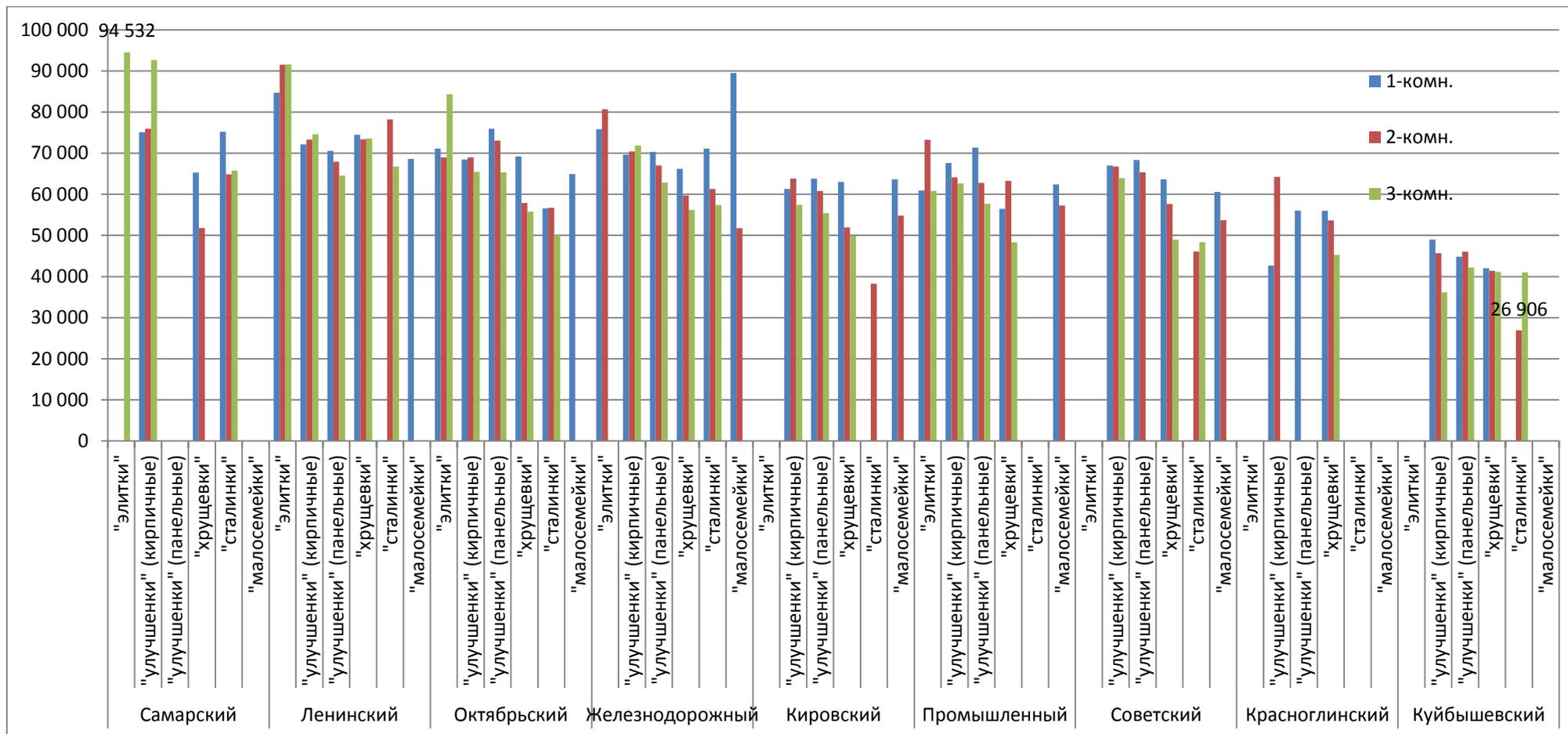


Рисунок 15

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир  
в целом по г. Самара в зависимости от типа квартир**

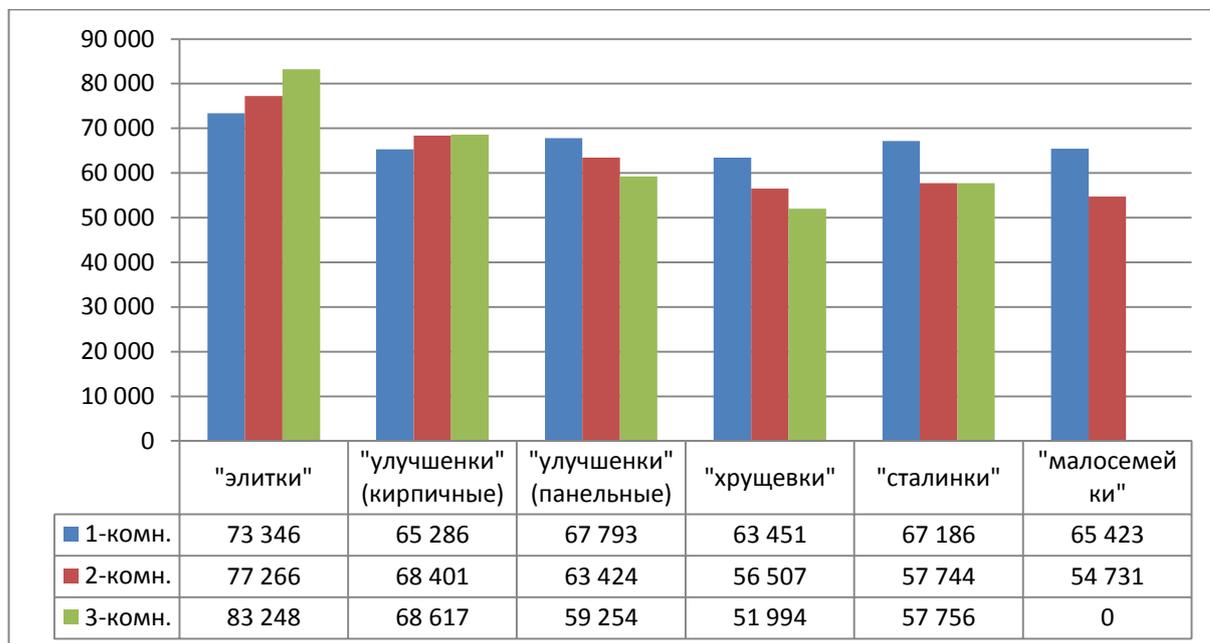


Рисунок 16

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир  
в целом по г. Самара в разрезе административных районов**

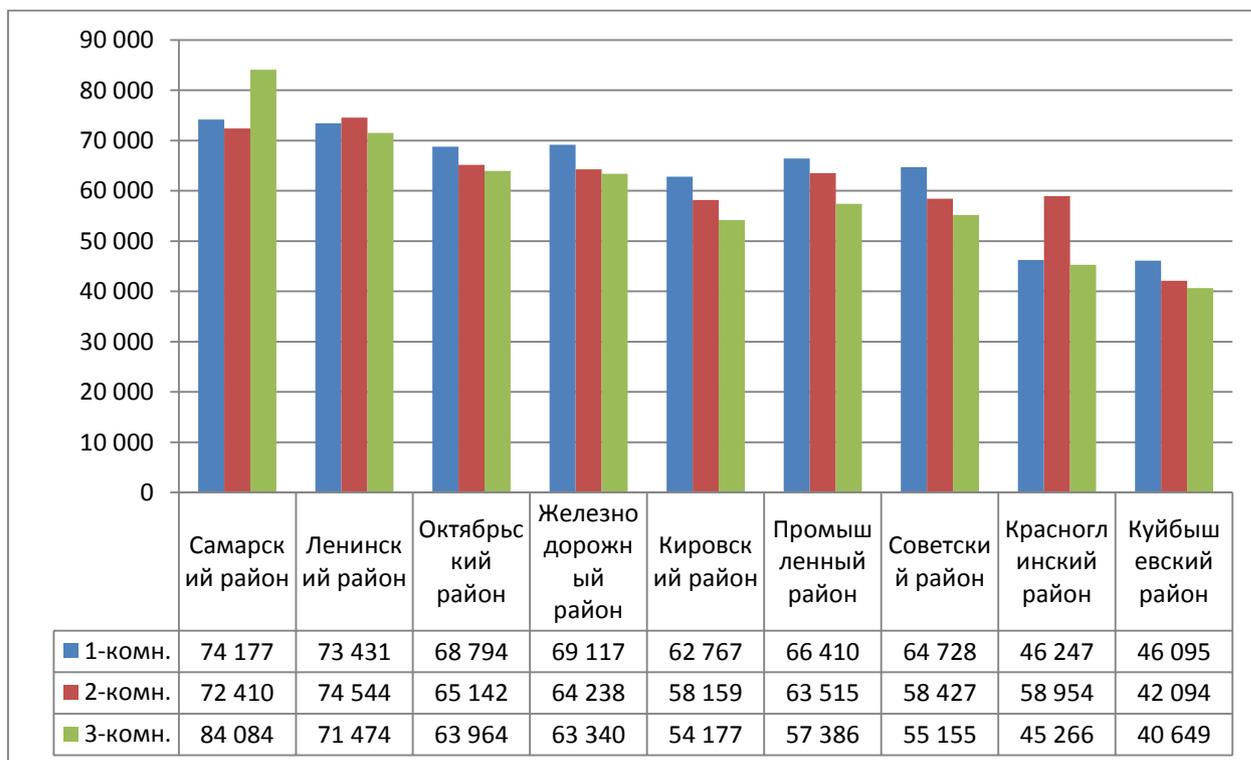
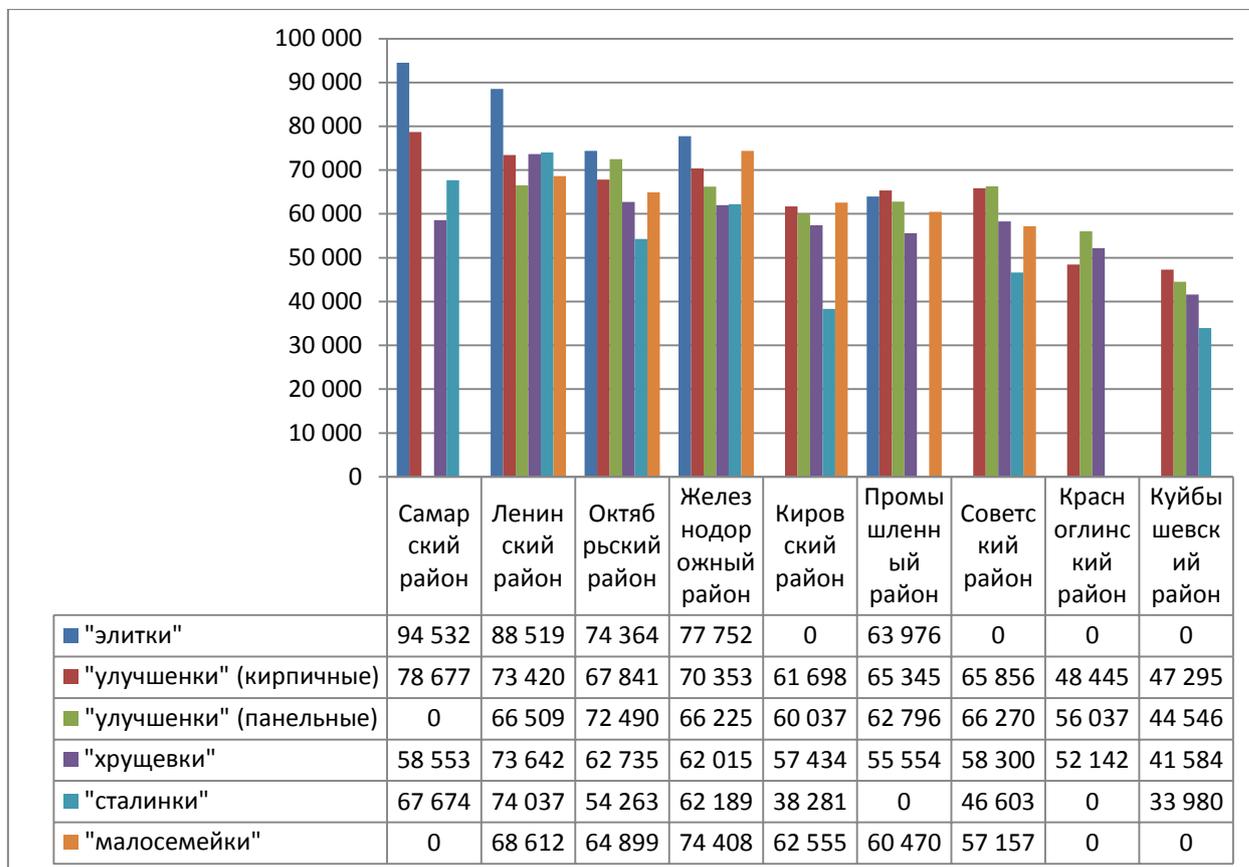


Рисунок 17

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир по административным районам в зависимости от типа квартир**



Таким образом, наибольшая средняя удельная цена предложения «метра» традиционно в «старом центре» - Самарском и Ленинском районах. При этом следует отметить, что основными «драйверами» цен в этих районах являются квартиры в «элитках» и кирпичных домах «улучшенной планировки». Средняя цена предложения «метра» в квартирах вышеназванных типов выше средней цены предложения по району в целом и составляет:

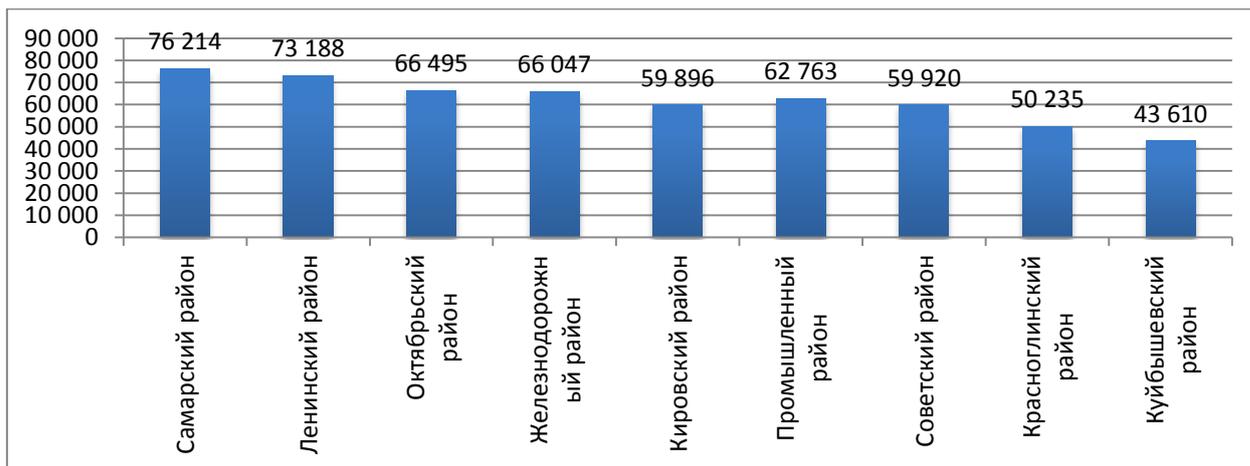
- Самарский район – 94 532 «элитки», 78 677 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 88 519 «элитки», 73 420 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» - Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 33 980 руб.

Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по всей совокупности выборки по районам города Самара представлено на рисунке.

Рисунок 18

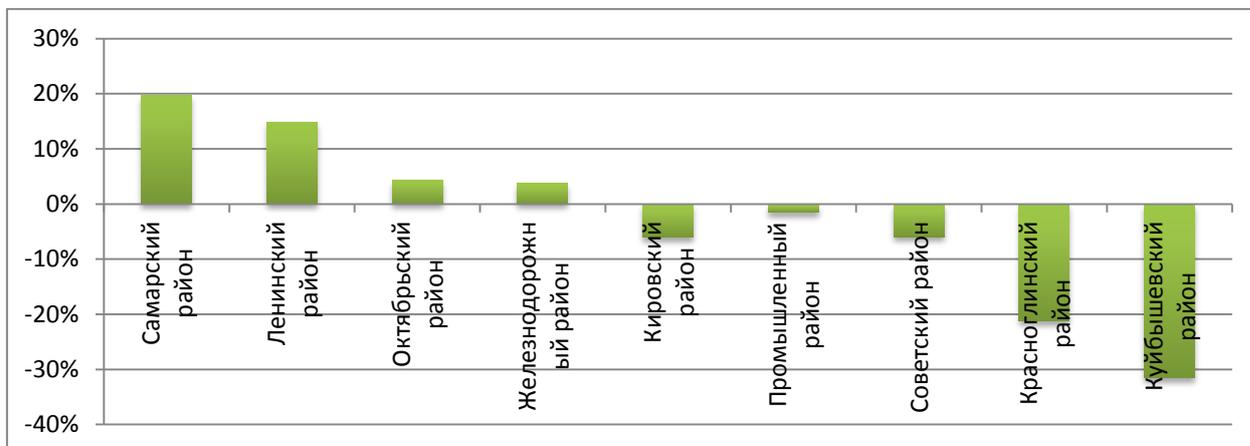
**Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара**



Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом представлено на рисунке.

Рисунок 19

**Отклонение средней удельной цены предложения по районам города Самара от средней удельной цены предложения по городу в целом**



### Динамика цен предложения

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что в марте 2017 года прошла положительная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (февраль 2017 года). На вторичном рынке продолжились «резкие колебательные движения» характерные для нестабильной ситуации.

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 2 024 руб. (3,28%).

Рисунок 20

**Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир и количества предложений в целом по г. Самара**

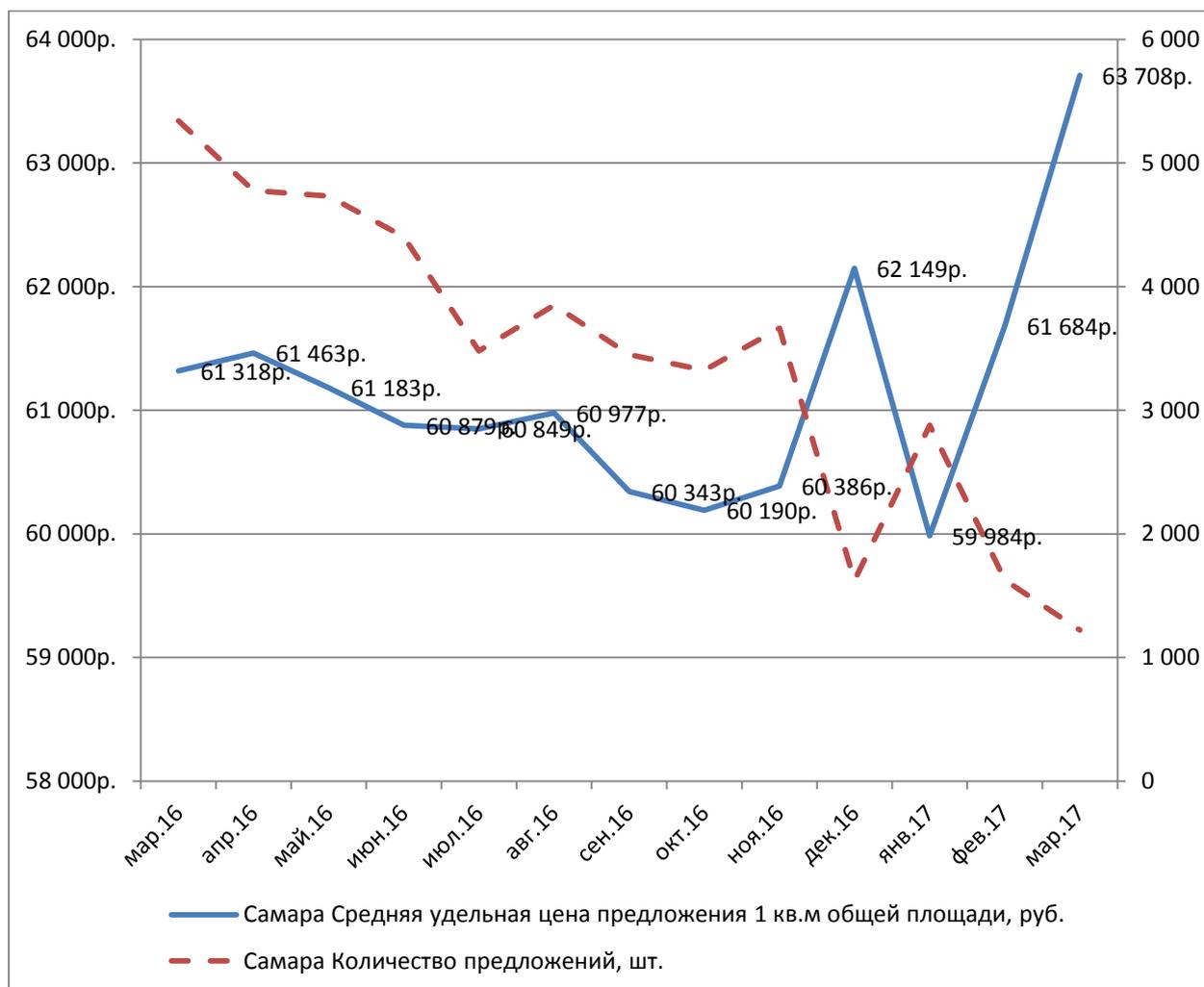
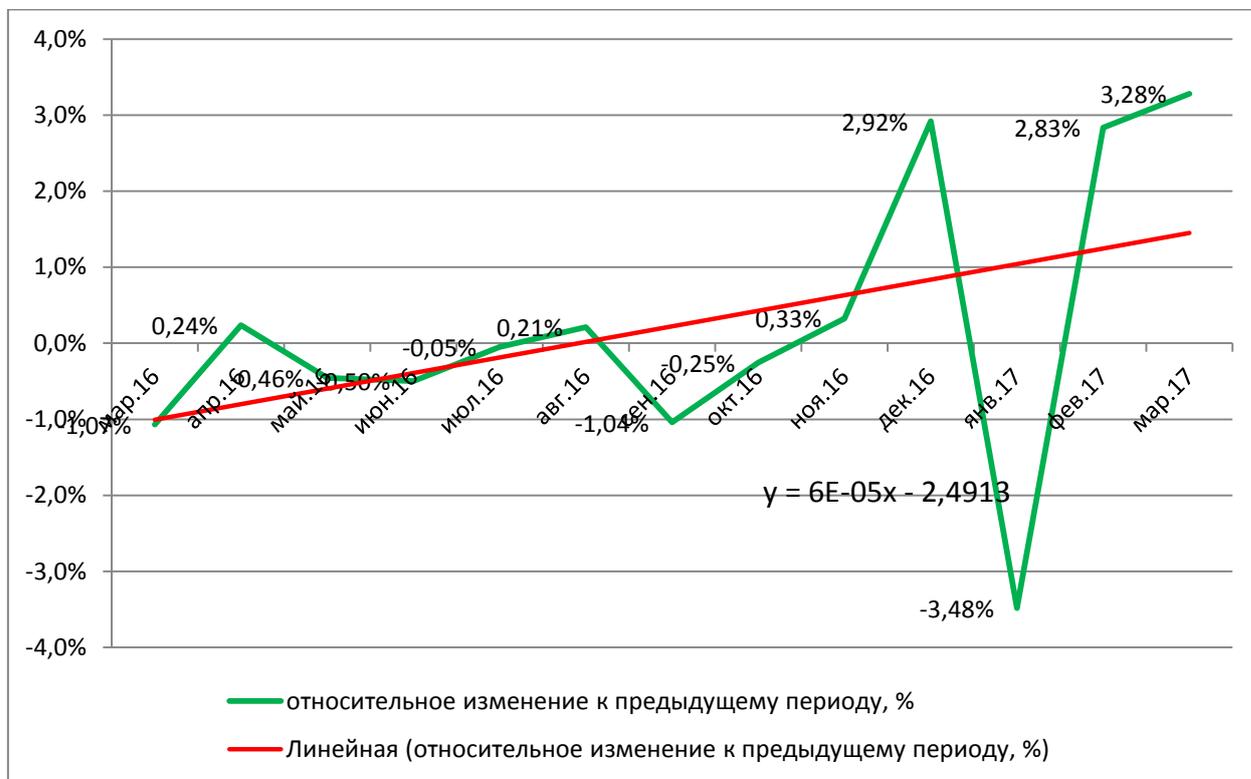


Рисунок 21

**Относительное изменение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Самара**



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2016 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 2 390 рублей (3,90%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит положительный характер и составляет 3 724 рубля (6,21%).

Необходимо отметить, что данная динамика в большей мере обусловлена резким снижением объема предложения на вторичном рынке города Самара.

Таблица 14

**Изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Самара в зависимости от типа квартир**

Тип	Кол-во комнат	Параметры	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	февр.17	мар.17
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 318	61 463	61 183	60 879	60 849	60 977	60 343	60 190	60 386	62 149	59 984	61 684	63 708
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-664	145	-280	-304	-30	128	-635	-153	196	1 763	-2 165	1 700	2 024
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,07%	0,24%	-0,46%	-0,50%	-0,05%	0,21%	-1,04%	-0,25%	0,33%	2,92%	-3,48%	2,83%	3,28%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 596	64 601	64 147	63 740	63 796	64 154	63 553	63 064	63 480	64 684	62 387	63 743	65 311
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 535	1 004	-454	-407	56	358	-601	-489	416	1 204	-2 297	1 357	1 567
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-2,36%	1,58%	-0,70%	-0,63%	0,09%	0,56%	-0,94%	-0,77%	0,66%	1,90%	-3,55%	2,17%	2,46%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 946	59 845	59 701	59 417	59 198	59 060	58 603	58 722	58 732	61 486	58 451	60 623	62 816
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-258	-101	-143	-284	-219	-138	-457	120	10	2 754	-3 036	2 173	2 193
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,43%	-0,17%	-0,24%	-0,48%	-0,37%	-0,23%	-0,77%	0,20%	0,02%	4,69%	-4,94%	3,72%	3,62%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 170	58 321	58 343	57 979	57 838	57 971	57 008	57 056	57 424	59 059	57 422	59 600	62 260
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-2	-849	23	-364	-141	133	-963	48	368	1 635	-1 637	2 177	2 660
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,00%	-1,44%	0,04%	-0,62%	-0,24%	0,23%	-1,66%	0,08%	0,65%	2,85%	-2,77%	3,79%	4,46%

## Городской округ Тольятти

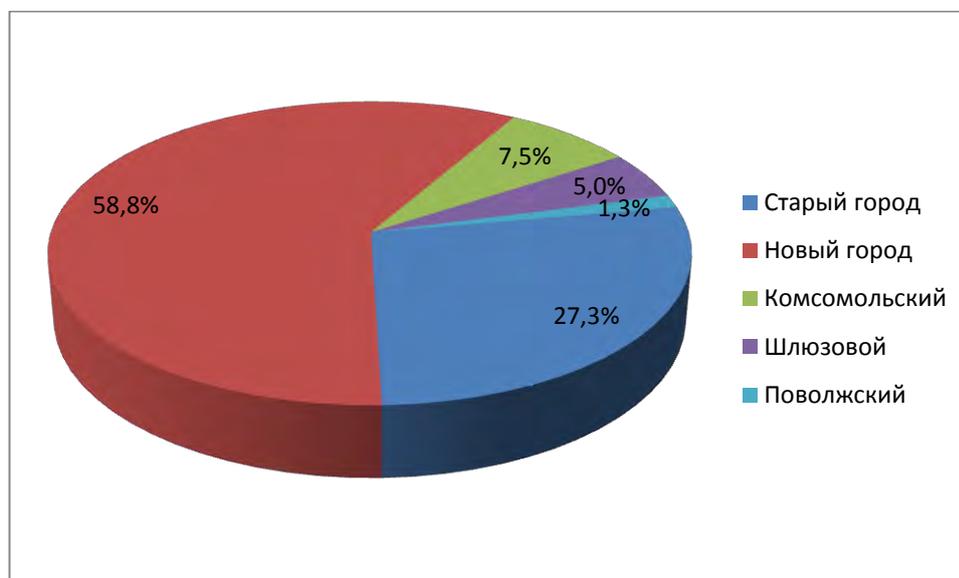
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 928 уникальных предложений, опубликованных в марте 2017 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>).

На вторичном рынке жилой недвижимости в разрезе административных районов предложения к продаже представлены следующим образом:

Рисунок 22

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости  
в разрезе районов**

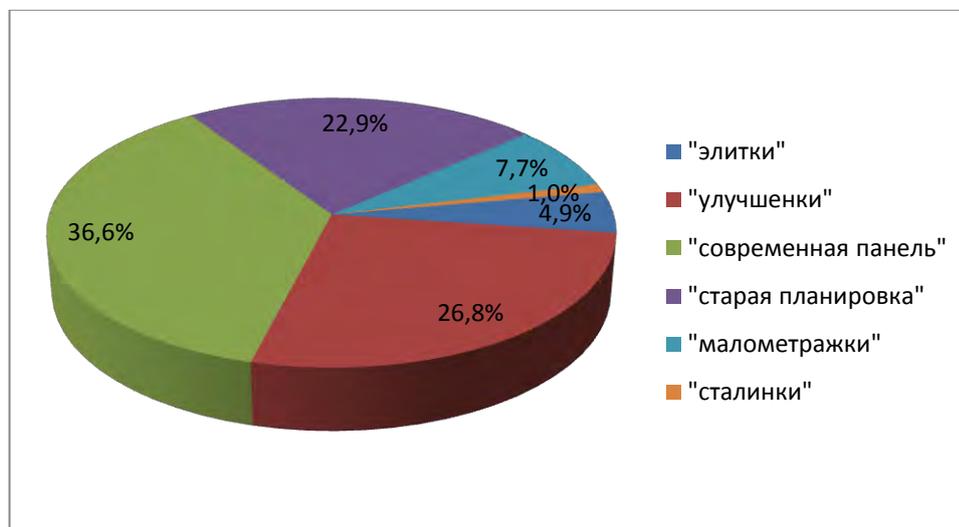


Наибольшее количество предложений (58,8%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

По типу квартир структура предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке города Тольятти представлена следующим образом:

Рисунок 23

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир**



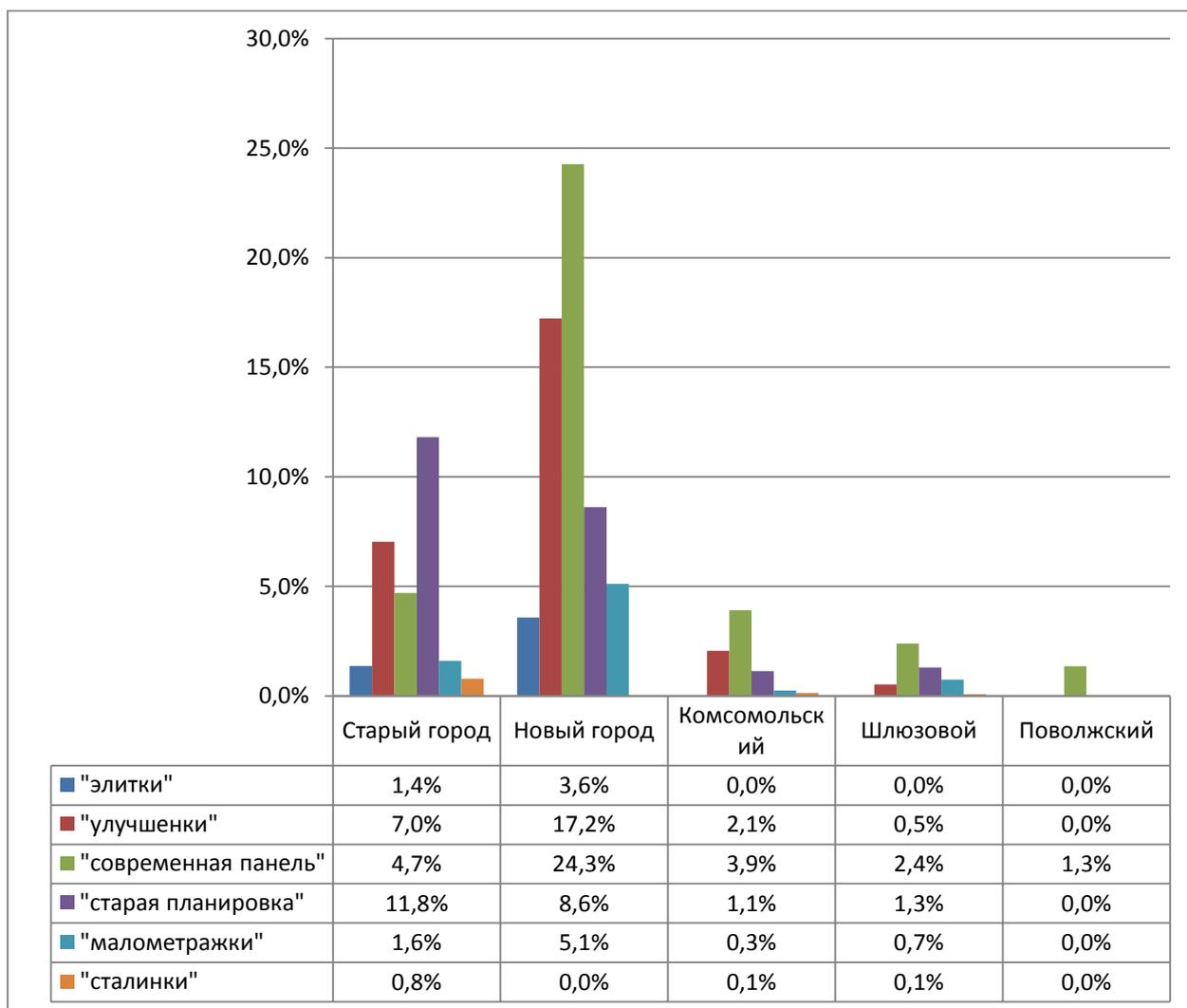
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 36,6% от общего количества предложений.

По типу квартир структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах в каждом районе представлена следующим образом:

Рисунок 24

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир в разрезе районов**

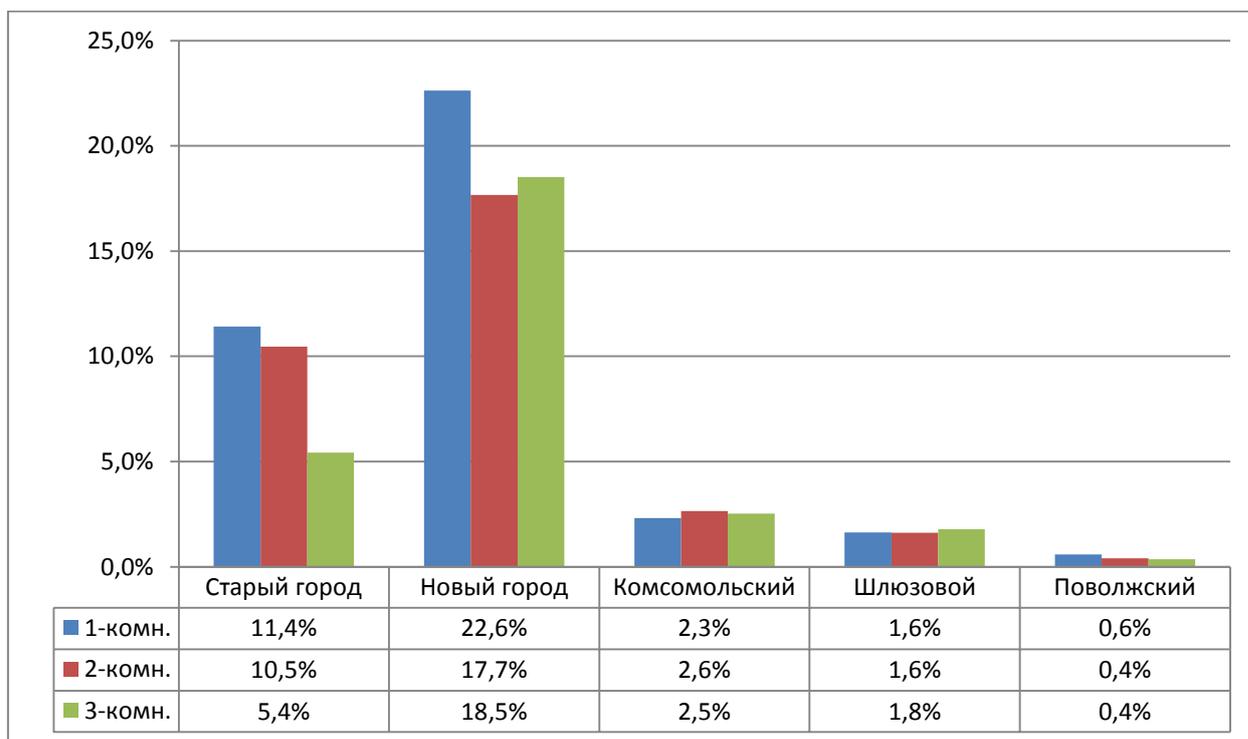


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 24,3% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» и «улучшенки» в «Шлюзовом» – по 0,1% от общего количества предложений.

По количеству комнат структура предложения объектов жилой недвижимости города Тольятти представлена следующим образом:

Рисунок 25

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат**



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 22,6%.

Наименее представлены предложения двух- и трехкомнатных квартир в «Поволжском» – по 0,4% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

Результаты проведенного анализа цены предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти представлены в таблице.

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 928	2 287	1 944	1 697
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 403	42 030	39 915	38 770
		погрешность, %	0,35%	0,50%	0,64%	0,69%
	"элитки"	количество объектов, шт.	293	90	79	124
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 639	51 641	51 557	49 326
		погрешность, %	1,98%	3,31%	3,62%	3,30%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 591	734	513	344
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 260	42 400	42 075	42 237
		погрешность, %	0,69%	0,95%	1,28%	1,63%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2 172	859	630	683
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 795	42 666	40 704	38 524
		погрешность, %	0,48%	0,66%	0,92%	0,79%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 355	417	558	380
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 431	39 323	35 531	34 577
		погрешность, %	0,57%	0,91%	0,79%	1,00%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	457	180	139	138
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 254	39 082	38 100	34 017
		погрешность, %	1,01%	1,57%	1,50%	1,43%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	60	7	25	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 711	38 616	46 883	35 725
		погрешность, %	5,19%	8,90%	8,65%	6,40%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 619	677	620	322
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 968	40 133	37 912	38 551
		погрешность, %	0,71%	0,99%	1,19%	1,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.	81	29	26	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 611	51 094	52 924	50 874
		погрешность, %	3,56%	5,81%	5,89%	7,10%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	417	213	138	66
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 022	38 898	38 675	40 151
		погрешность, %	1,41%	1,80%	2,90%	3,30%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	279	121	99	59
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 657	42 757	41 346	39 920
		погрешность, %	1,28%	1,77%	2,27%	2,55%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	700	242	317	141
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 178	38 821	34 610	35 167
		погрешность, %	0,79%	1,30%	0,95%	1,78%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	95	65	19	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 665	39 454	36 939	36 986
		погрешность, %	2,85%	3,78%	4,61%	5,21%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	47	7	21	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 899	38 616	48 850	37 899
		погрешность, %	5,85%	8,90%	9,29%	7,35%
вы и го ро	по всем типам	количество объектов, шт.	3 486	1 341	1 047	1 098

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 656	43 338	41 666	39 591
		погрешность, %	0,43%	0,59%	0,78%	0,86%
	"элитки"	количество объектов, шт.	212	61	53	98
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 267	51 902	50 886	48 915
	"улучшенки"	погрешность, %	2,35%	4,07%	4,53%	3,69%
		количество объектов, шт.	1 021	475	316	230
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 991	44 020	43 785	44 216
	"современная панель"	погрешность, %	0,79%	1,09%	1,43%	1,86%
		количество объектов, шт.	1 439	580	400	459
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 295	43 086	41 397	38 942
	"старая планировка"	погрешность, %	0,53%	0,72%	1,03%	0,86%
		количество объектов, шт.	511	133	174	204
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 106	40 751	37 545	34 355
	"малометражки"	погрешность, %	0,92%	1,36%	1,37%	1,26%
		количество объектов, шт.	303	92	104	107
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 147	39 465	38 460	33 877
	"сталинки"	погрешность, %	1,13%	1,52%	1,80%	1,46%
		количество объектов, шт.				
средняя цена предложения, руб./кв. м						
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	444	137	157	150
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 134	43 744	40 749	39 154
		погрешность, %	1,09%	1,57%	1,92%	1,76%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	122	38	47	37
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 837	43 110	42 110	36 885
		погрешность, %	2,30%	2,91%	3,53%	4,22%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	232	75	71	86
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 878	45 602	41 985	41 240
		погрешность, %	1,31%	1,74%	2,79%	1,81%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	67	18	31	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 985	39 334	36 671	35 176
		погрешность, %	2,39%	3,78%	3,65%	4,46%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	6	4	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 309	37 775	38 622	38 701
		погрешность, %	3,79%	5,27%	6,85%	9,18%
"сталинки"	количество объектов, шт.	8		4	4	
	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 152		36 557	33 747	
	погрешность, %	6,90%		11,60%	7,00%	
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	299	97	96	106
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 384	38 362	35 143	32 876
		погрешность, %	1,24%	1,88%	1,92%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	31	8	12	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 382	36 072	36 008	31 377
		погрешность, %	4,62%	6,06%	5,81%	9,25%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	142	48	36	58
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 950	40 510	36 565	34 243
		погрешность, %	1,70%	2,79%	2,68%	2,14%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	77	24	36	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 766	36 466	32 931	31 721
		погрешность, %	2,29%	2,73%	3,44%	3,37%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	44	17	12	15

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 586	36 049	36 649	31 278
		погрешность, %	2,90%	4,15%	1,94%	3,43%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5			5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 045			29 045
		погрешность, %	11,90%			11,90%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	80	35	24	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 573	32 065	28 927	26 157
		погрешность, %	2,30%	2,72%	2,79%	3,58%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	80	35	24	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 573	32 065	28 927	26 157
		погрешность, %	2,30%	2,72%	2,79%	3,58%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у двухкомнатных «элиток» в «Старом городе», а минимальная – у трехкомнатных квартир типа «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 26

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах в районах в зависимости от типа квартир

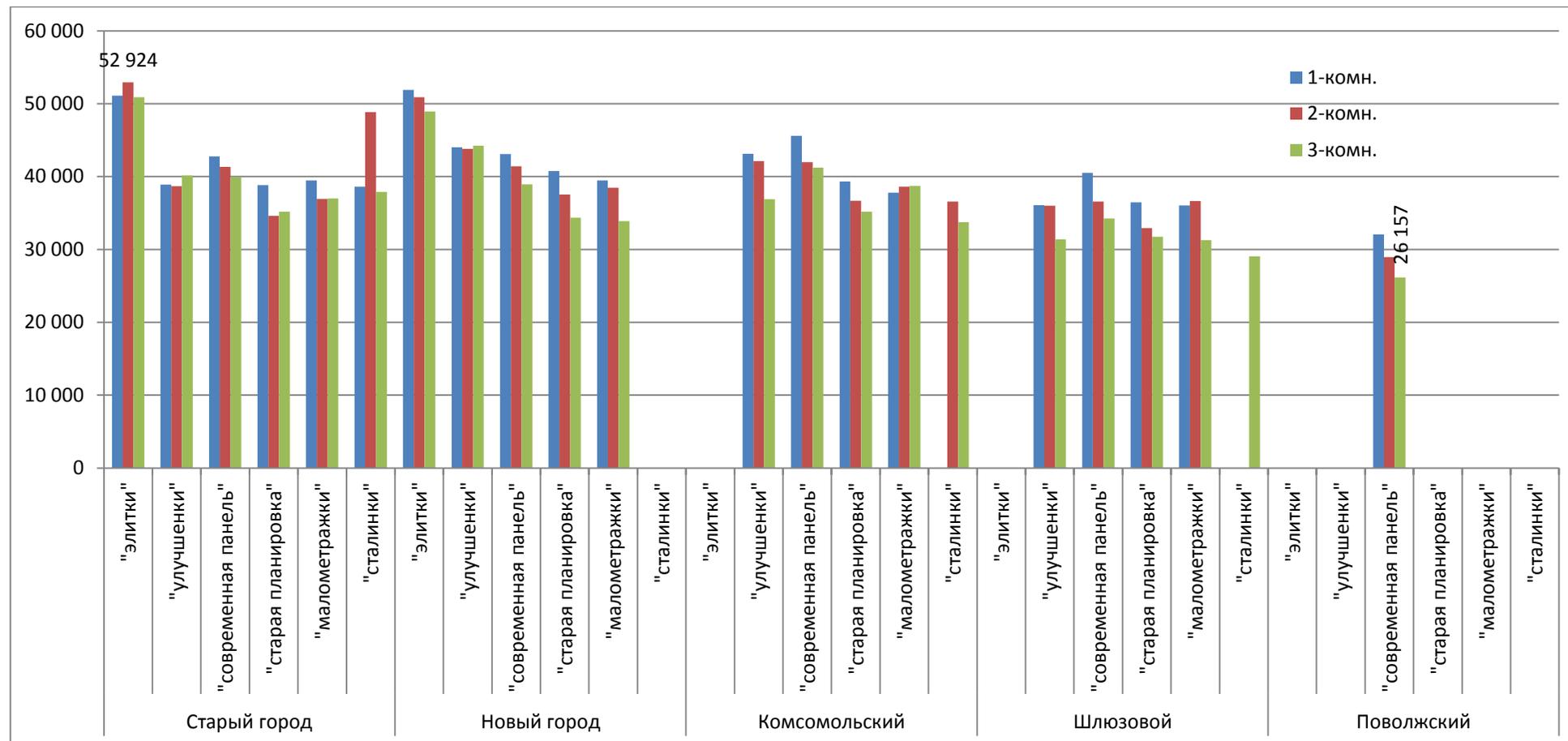


Рисунок 27

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир  
в целом по г. Тольятти в зависимости от типа квартир**

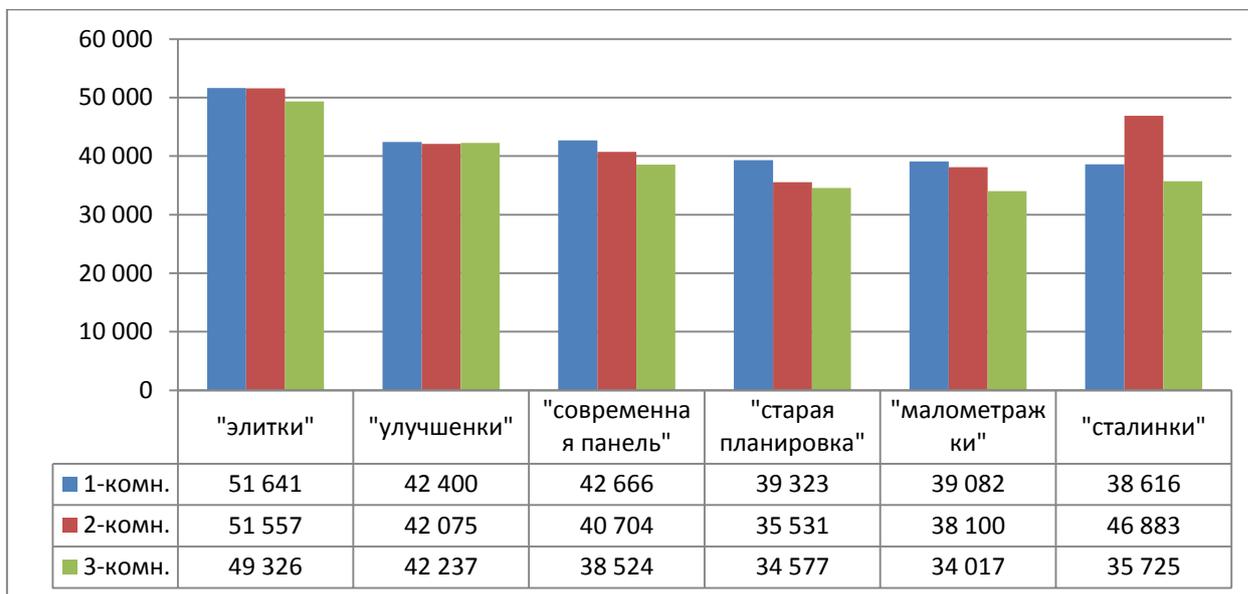
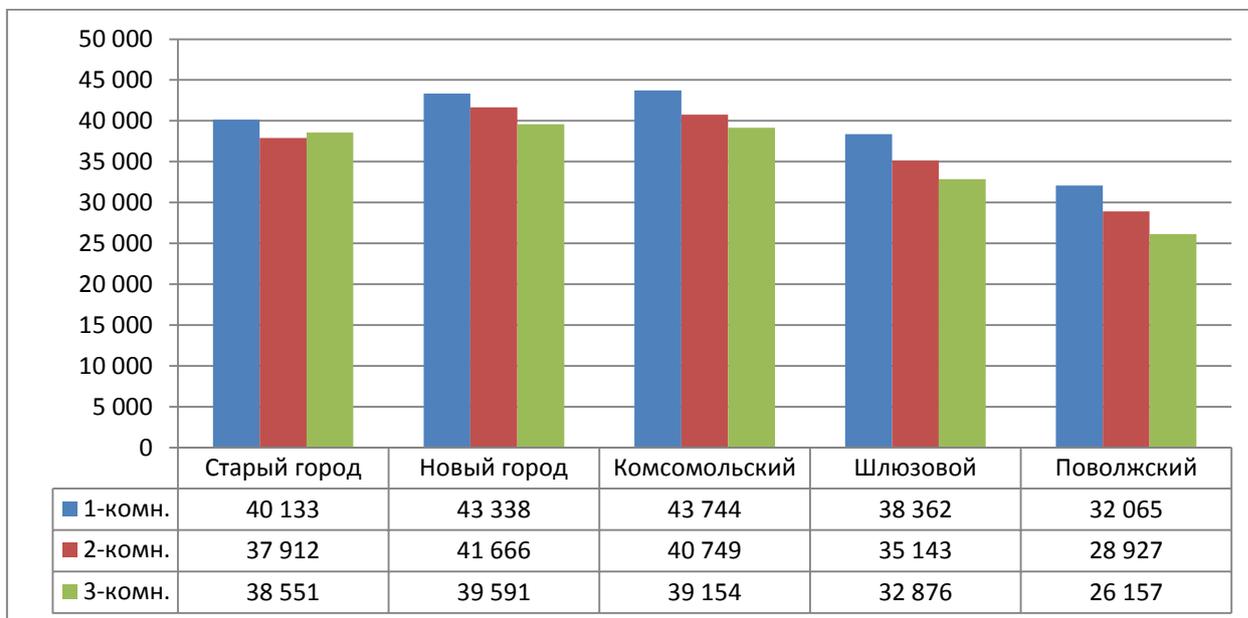


Рисунок 28

**Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир  
в целом по г. Тольятти в разрезе ценовых зон**



Динамика цен предложения

Таблица 16

Изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Тольятти в зависимости от типа квартир

Кол-во комнат	Параметры	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17	мар.17
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	43 240	42 273	42 195	41 992	41 865	41 766	41 793	41 453	41 155	41 220	41 078	40 875	40 403
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-349	-967	-78	-203	-127	-99	27	-340	-299	65	-142	-203	-471
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,80%	-2,24%	-0,18%	-0,48%	-0,30%	-0,24%	0,06%	-0,81%	-0,72%	0,16%	-0,34%	-0,49%	-1,15%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	45 431	44 385	44 189	44 151	44 004	43 742	43 925	43 326	43 147	43 130	42 731	42 600	42 030
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-570	-1 046	-196	-38	-147	-262	182	-599	-179	-17	-398	-131	-570
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,24%	-2,30%	-0,44%	-0,09%	-0,33%	-0,59%	0,42%	-1,36%	-0,41%	-0,04%	-0,92%	-0,31%	-1,34%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	42 392	41 995	41 810	41 304	41 135	41 205	41 005	40 947	40 489	40 392	40 507	40 407	39 915
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-571	-397	-185	-507	-169	70	-200	-58	-458	-96	115	-100	-491
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,33%	-0,94%	-0,44%	-1,21%	-0,41%	0,17%	-0,49%	-0,14%	-1,12%	-0,24%	0,28%	-0,25%	-1,22%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 349	40 532	40 386	39 969	39 915	39 774	39 836	39 608	39 400	39 750	39 521	39 134	38 770
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-80	-817	-146	-417	-54	-141	62	-228	-208	350	-229	-387	-364
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,19%	-1,98%	-0,36%	-1,03%	-0,14%	-0,35%	0,15%	-0,57%	-0,52%	0,89%	-0,58%	-0,98%	-0,93%

Рисунок 29

**Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Тольятти**

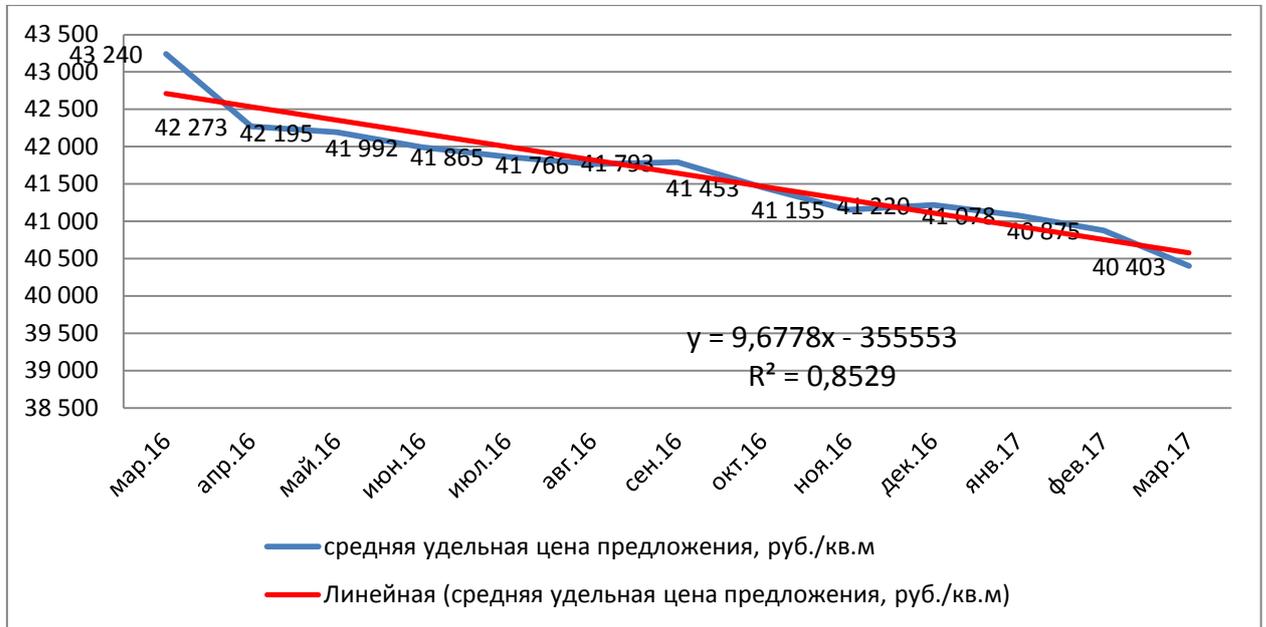
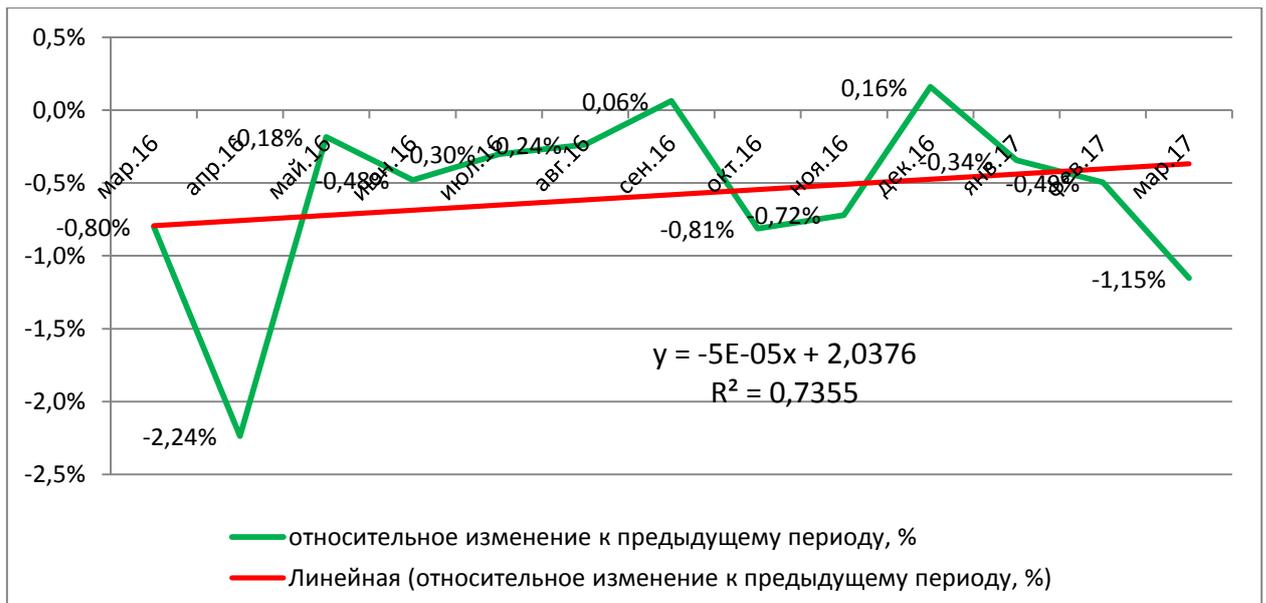


Рисунок 30

**Относительное изменение средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Тольятти**



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод об отрицательной динамике изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (февраль 2017 года) снижение составило 471 руб. (1,15%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 837 рублей (6,56%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 675 рублей (1,64%).

## Новостройки

### Городской округ Самара

#### Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 139 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности. В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	139	78	43	18
		средняя площадь, кв.м	60,67	45,09	71,29	102,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	37 838	36 118
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 652	70 652	69 608	65 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 108	52 345	49 667	49 195
		медиана, руб./кв. м	49 091	52 002	47 000	45 924
		СКО, руб./кв. м	7 665	7 465	7 423	7 650
		погрешность, руб./кв. м	1 305	1 701	2 291	3 711
		погрешность, %	2,55%	3,25%	4,61%	7,54%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	19	9	5	5
		средняя площадь, кв.м	73,12	50,96	74,57	111,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 968	60 000	60 000	45 968
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 176	65 000	66 176	65 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 429	61 111	63 235	60 194
		медиана, руб./кв. м	60 000	60 000	65 000	65 000
		СКО, руб./кв. м	3 131	1 728	2 588	5 768
		погрешность, руб./кв. м	1 476	1 222	2 588	5 768
		погрешность, %	2,40%	2,00%	4,09%	9,58%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	56	34	13	9
		средняя площадь, кв.м	57,57	42,53	73,04	92,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 991	42 015	40 991	41 996
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 652	70 652	69 608	51 866
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 770	54 229	49 697	45 473
		медиана, руб./кв. м	49 331	54 973	47 988	44 999
		СКО, руб./кв. м	6 673	6 651	5 426	2 197
		погрешность, руб./кв. м	1 799	2 316	3 133	1 554
		погрешность, %	3,48%	4,27%	6,30%	3,42%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	30	13	13	4
		средняя площадь, кв.м	67,75	50,13	70,46	116,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 118	38 000	37 838	36 118
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 213	65 353	67 213	57 154
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 234	49 140	46 380	43 819
		медиана, руб./кв. м	43 796	46 515	43 796	41 001
		СКО, руб./кв. м	7 081	7 393	6 399	6 668
		погрешность, руб./кв. м	2 630	4 268	3 694	7 699
		погрешность, %	5,57%	8,69%	7,97%	17,57%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	9	4	5	
		средняя площадь, кв.м	51,68	40,07	60,98	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 986	38 986	40 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 000	52 000	52 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 218	46 819	43 937	
		медиана, руб./кв. м	44 790	48 145	41 316	
		СКО, руб./кв. м	4 631	4 931	4 135	
		погрешность, руб./кв. м	3 275	5 694	4 135	
		погрешность, %	7,24%	12,16%	9,41%	
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	10	6	4	
		средняя площадь, кв.м	62,62	49,09	82,92	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 973	42 973	43 322	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 737	69 737	60 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 862	53 008	52 644	
		медиана, руб./кв. м	49 670	49 670	53 627	
		СКО, руб./кв. м	7 658	7 907	7 356	
		погрешность, руб./кв. м	5 105	7 072	8 494	
		погрешность, %	9,66%	13,34%	16,13%	
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя площадь, кв.м	51,47	44,21	63,57	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	42 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 732	54 732	53 012	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 688	48 255	46 742	
		медиана, руб./кв. м	51 002	52 004	45 213	
		СКО, руб./кв. м	6 082	6 693	4 180	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	4 598	6 693	5 912	
		погрешность, %	9,64%	13,87%	12,65%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя площадь, кв.м	40,67	40,67		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 497	38 497		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 387	43 387		
		медиана, руб./кв. м	42 895	42 895		
		СКО, руб./кв. м	3 387	3 387		
		погрешность, руб./кв. м	2 766	2 766		
		погрешность, %	6,37%	6,37%		

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

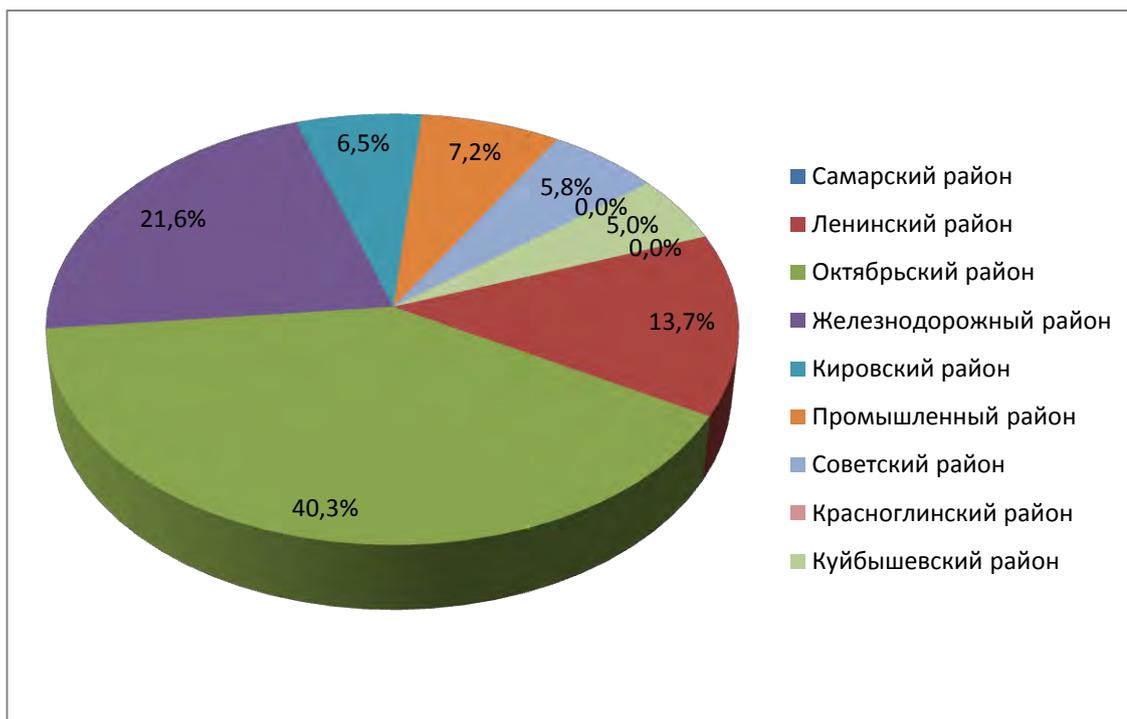
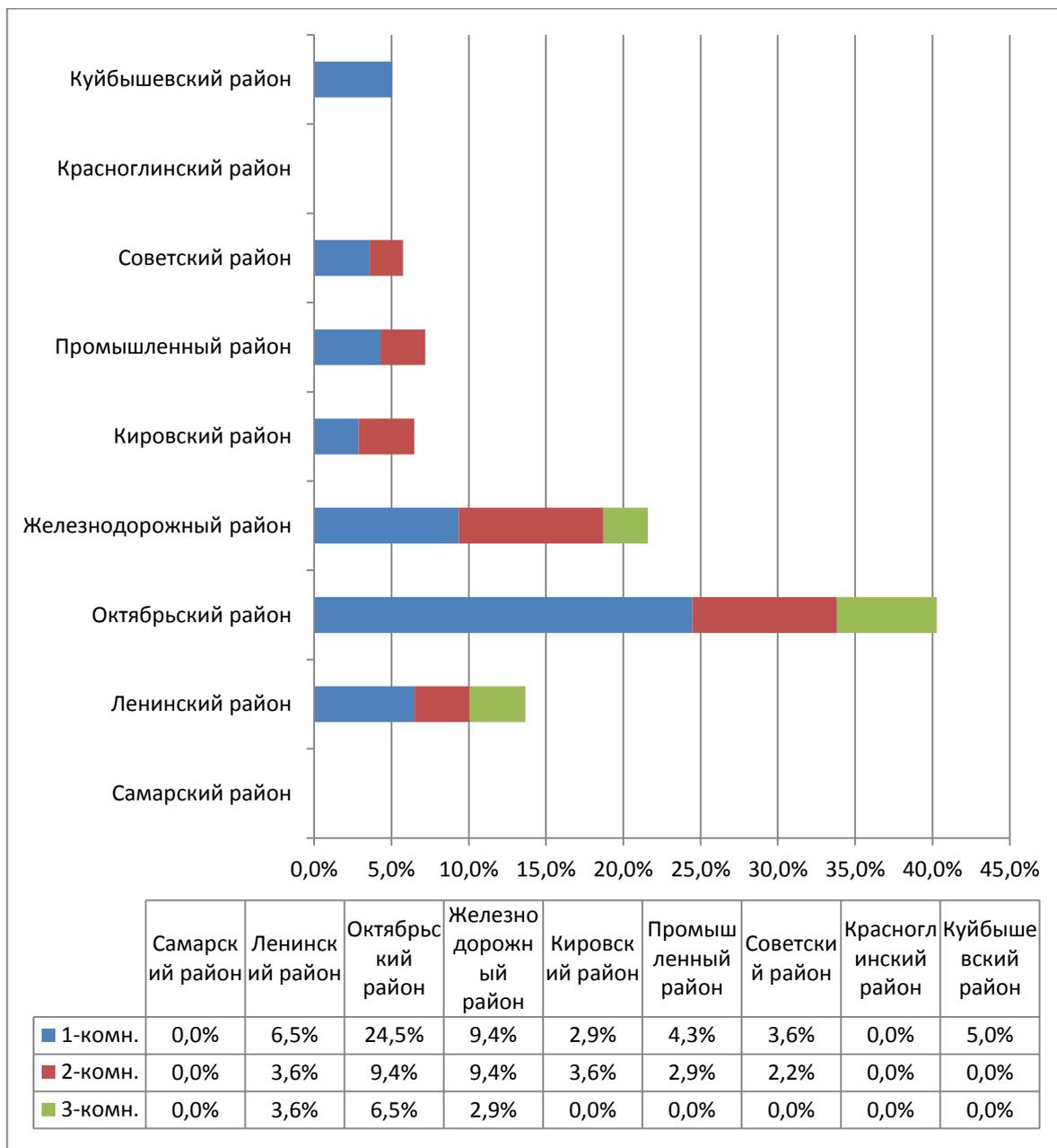


Рисунок 32

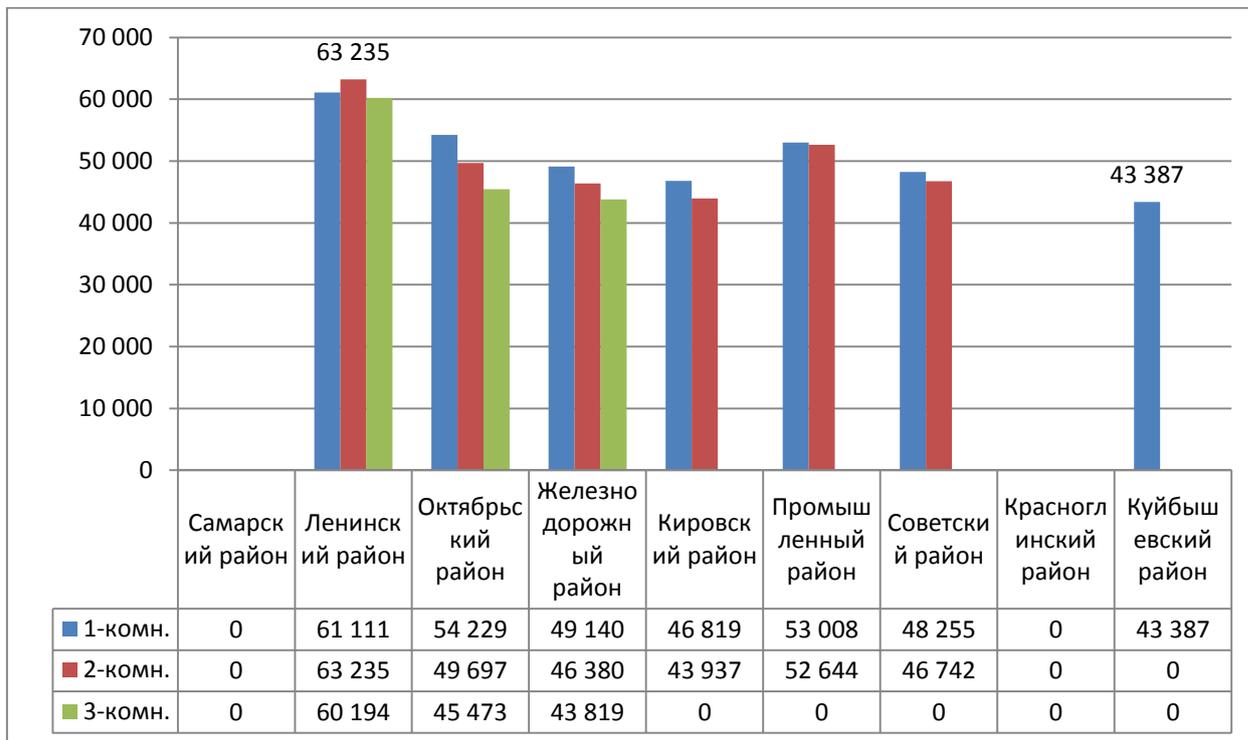
**Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире**



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 40,3%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 24,5%. Наименьшее количество предложений приходится на двухкомнатные квартиры в Советском районе – 2,2%.

Рисунок 33

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади в новостройках



Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в новостройках высокой степени готовности у двухкомнатных квартир в Ленинском районе, наименьшее – у однокомнатных квартир в Куйбышевском районе.

Динамика цен предложения

Таблица 18

Изменение средних удельных цен предложения 1 кв.м общей площади квартир  
в новостройках в целом по г. Самара

Ценовая зона	Кол-во комнат	Параметры	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 184	53 049	53 086	53 346	53 541	53 302	52 838	52 707	52 256	52 998	51 716	52 187	51 108
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	536	865	37	260	196	-240	-464	-131	-451	742	-1 282	472	-1 079
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,04%	1,66%	0,07%	0,49%	0,37%	-0,45%	-0,87%	-0,25%	-0,86%	1,42%	-2,42%	0,91%	-2,07%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 975	53 271	53 857	53 357	53 003	53 653	53 087	53 016	53 230	53 993	52 933	53 571	52 345
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	129	296	586	-500	-354	650	-567	-71	215	762	-1 060	638	-1 226
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,24%	0,56%	1,10%	-0,93%	-0,66%	1,23%	-1,06%	-0,13%	0,40%	1,43%	-1,96%	1,21%	-2,29%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	51 768	53 019	52 941	53 710	53 875	53 073	52 606	52 552	51 663	51 441	50 752	50 553	49 667
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	193	1 250	-78	769	165	-802	-467	-54	-889	-221	-690	-199	-887
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,37%	2,42%	-0,15%	1,45%	0,31%	-1,49%	-0,88%	-0,10%	-1,69%	-0,43%	-1,34%	-0,39%	-1,75%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 866	52 376	51 062	52 632	54 813	52 676	52 430	51 869	50 243	52 610	48 543	50 412	49 195
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	1 982	1 511	-1 314	1 570	2 181	-2 137	-247	-561	-1 626	2 367	-4 067	1 870	-1 218
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	4,05%	2,97%	-2,51%	3,07%	4,14%	-3,90%	-0,47%	-1,07%	-3,14%	4,71%	-7,73%	3,85%	-2,42%

Рисунок 34

**Динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в «новостройках» в целом по г. Самара**

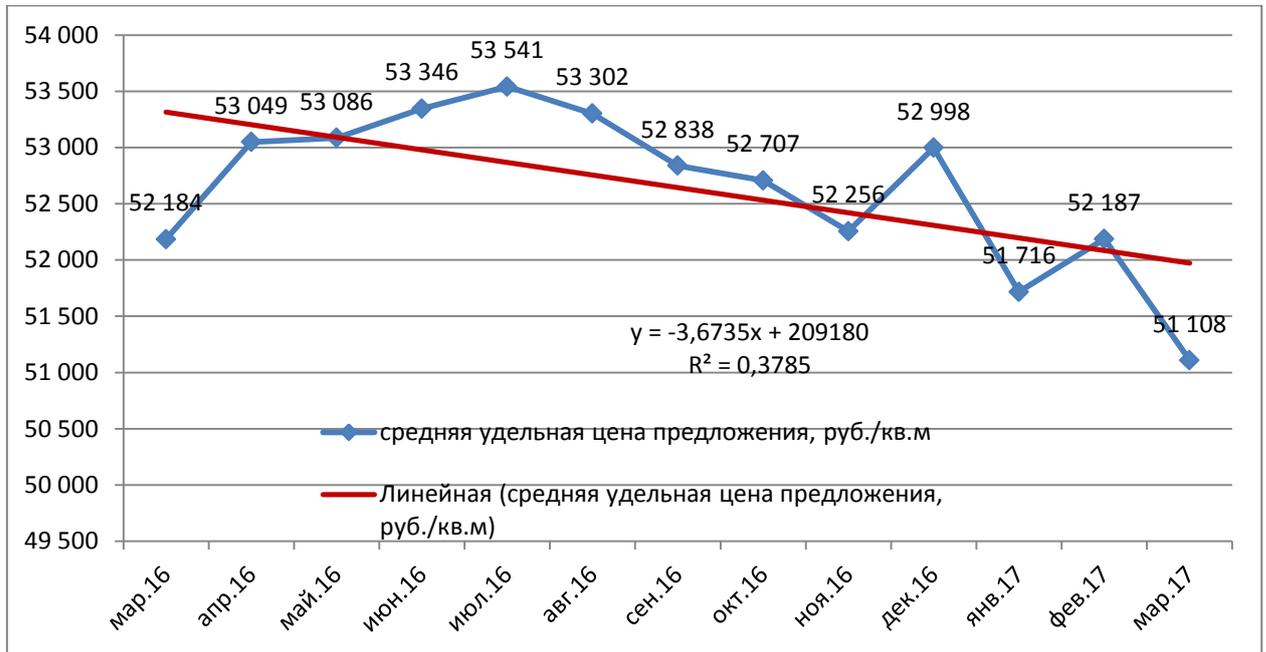
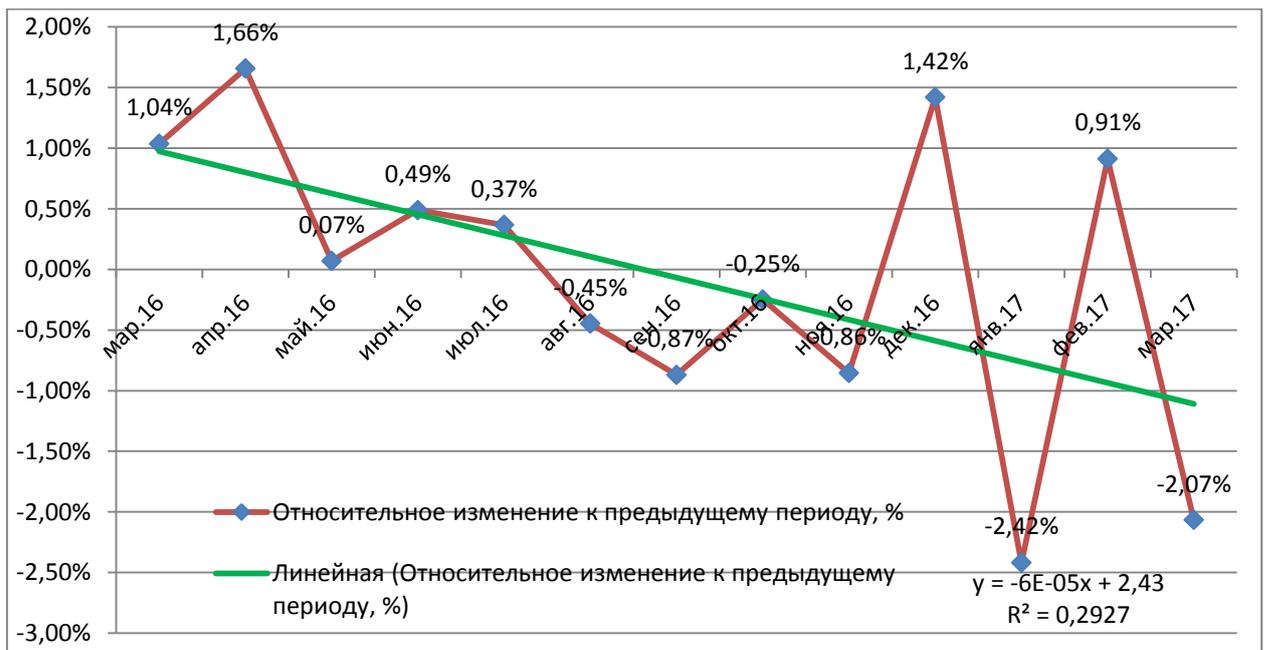


Рисунок 35

**Динамика относительного изменения средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в «новостройках» в целом по г. Самара**



## Рынок аренды жилой недвижимости

### Городской округ Самара

#### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 205 уникальных предложений, опубликованных в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат представлена следующим образом:

Рисунок 36

#### Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

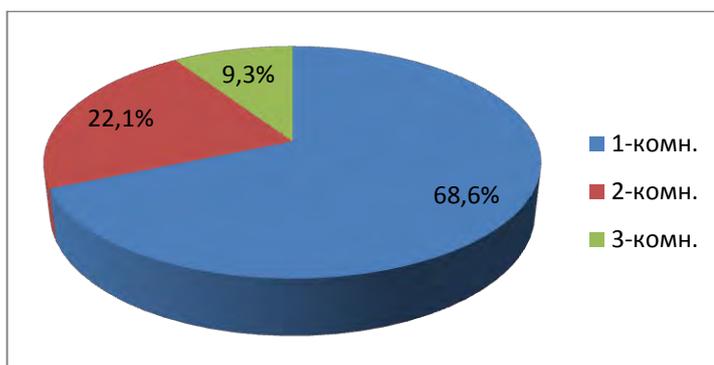
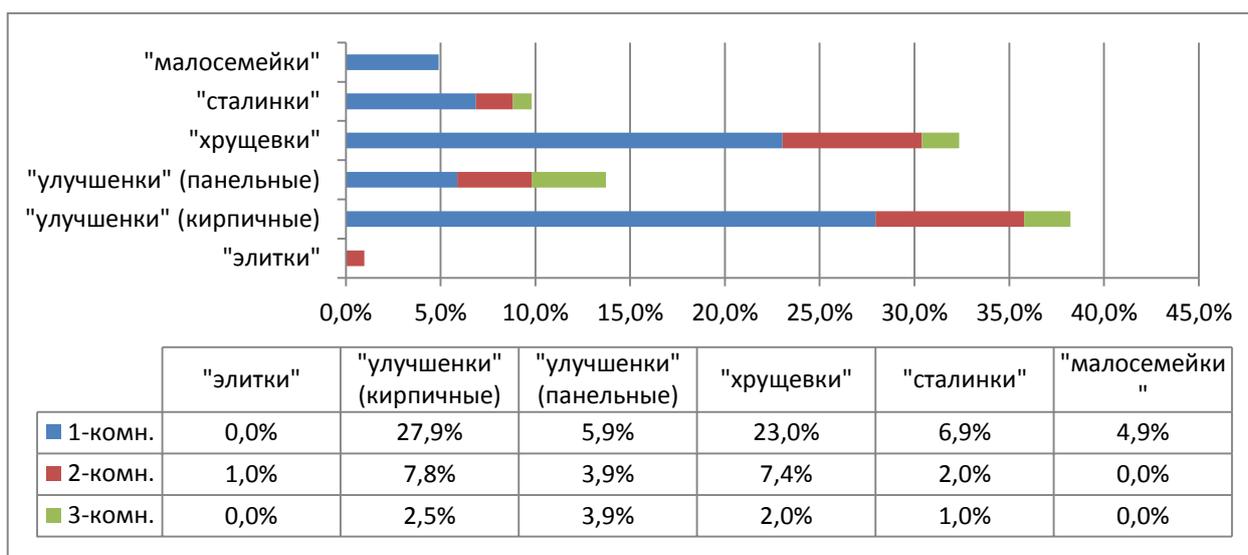


Рисунок 37

#### Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

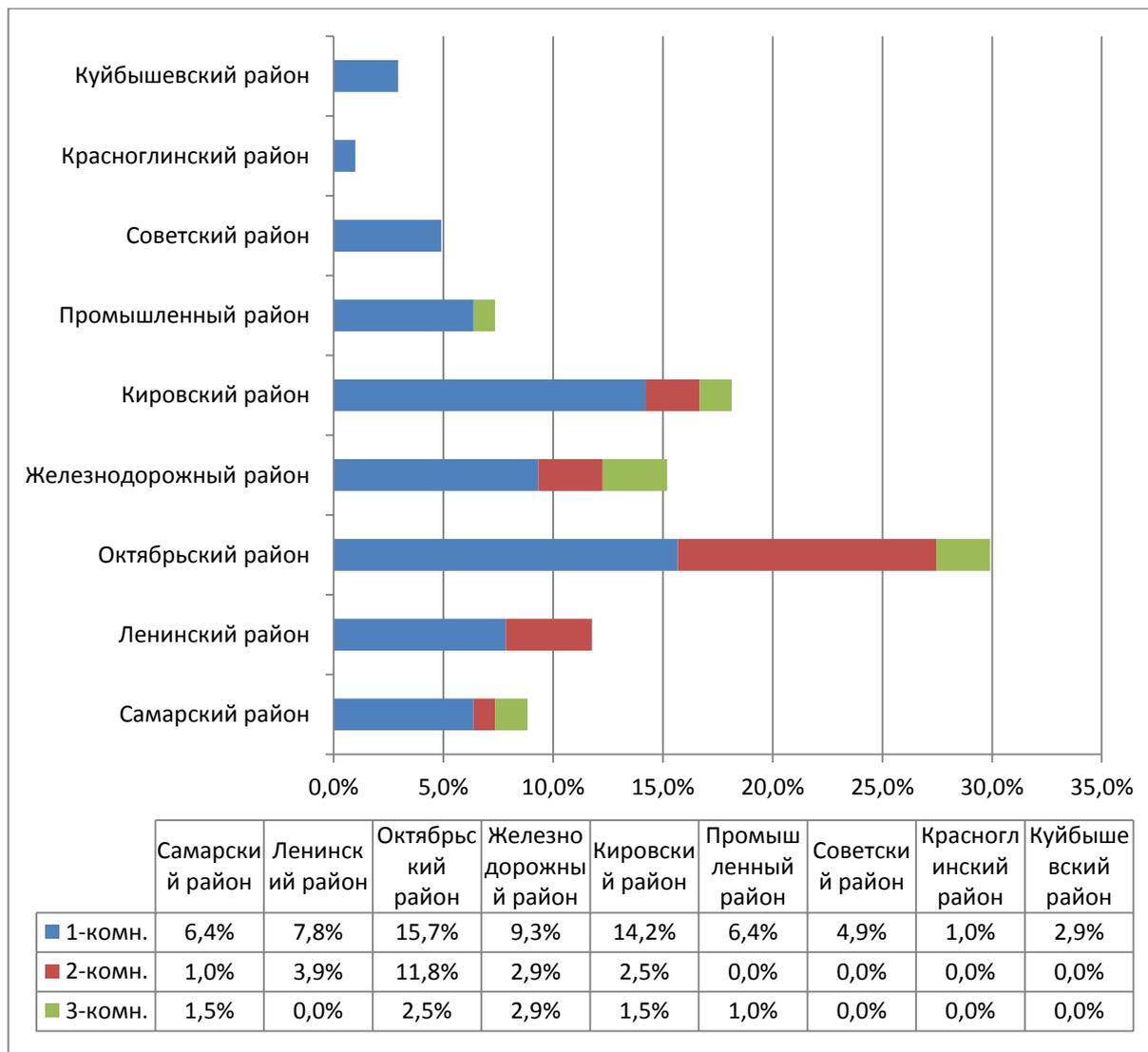


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

По административным районам структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости представлена следующим образом

Рисунок 38

**Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам**



Таким образом, наибольшее количество предложений к аренде приходится на квартиры в Октябрьском районе.

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	205	140	45	19
		средняя цена предложения, руб.	16 047	13 737	20 456	22 526
	"элитки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	50 000		50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	78	57	16	5
		средняя цена предложения, руб.	17 772	15 912	23 063	22 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	28	12	8	8
		средняя цена предложения, руб.	17 321	14 083	16 625	22 875
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	66	47	15	4
		средняя цена предложения, руб.	13 859	12 579	16 033	20 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.	20	14	4	2
		средняя цена предложения, руб.	14 050	10 786	19 500	26 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	10 500	10 500		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	18	13	2	3
		средняя цена предложения, руб.	15 278	12 846	14 000	26 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	5	2		3
		средняя цена предложения, руб.	24 200	20 500		26 667
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	18 000	18 000		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	7	2	
		средняя цена предложения, руб.	11 611	10 929	14 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	6 750	6 750		
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	24	16	8	
		средняя цена предложения, руб.	20 667	15 813	30 375	
	"элитки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	50 000		50 000	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	14	10	4	
		средняя цена предложения, руб.	19 714	18 300	23 250	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	16 000	11 500	25 000	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	61	32	24	5
		средняя цена предложения, руб.	18 395	16 156	19 979	25 200
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	27	17	10	
		средняя цена предложения, руб.	20 429	18 294	24 300	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	10	2	5	3
		средняя цена предложения, руб.	19 400	14 000	17 200	26 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	10	9	2
		средняя цена предложения, руб.	16 476	14 950	16 722	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	9 500	9 500		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	31	19	6	6
		средняя цена предложения, руб.	15 355	13 000	15 000	23 167
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	14 833	14 833		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	25 000			25 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	13	6	2
		средняя цена предложения, руб.	13 571	12 154	15 000	18 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	26 000			26 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	37	29	5	3
		средняя цена предложения, руб.	13 108	12 138	16 000	17 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	12	10	2	
		средняя цена предложения, руб.	13 458	12 850	16 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	5	3	3
		средняя цена предложения, руб.	15 545	14 200	15 667	17 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	10 750	10 750		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.				

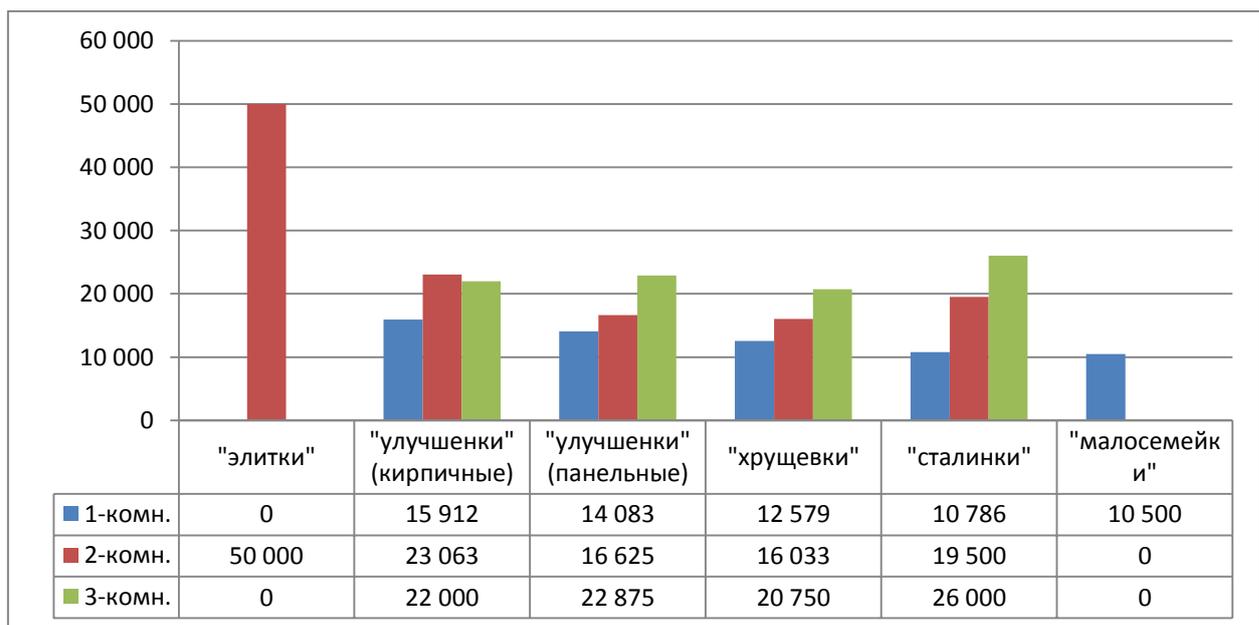
АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	15	13		2	
		средняя цена предложения, руб.	13 380	13 131		15 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	8	6		2	
		средняя цена предложения, руб.	14 563	14 417		15 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	3	3			
		средняя цена предложения, руб.	14 667	14 667			
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб.	8 850	8 850			
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2				
	средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250				
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	10	10			
		средняя цена предложения, руб.	12 700	12 700			
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	4	4			
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000			
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	6	6			
		средняя цена предложения, руб.	13 167	13 167			
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"	количество объектов, шт.						
	средняя цена предложения, руб.						
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000			
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000			
	"хрущевки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"малосемейки"	количество объектов, шт.						
	средняя цена предложения, руб.						

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	10 583	10 583		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 875	10 875		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

Средняя арендная плата (руб./месяц) по типу квартир



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у двухкомнатных «элиток» – 50 000 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 10 500 руб.

## Городской округ Тольятти

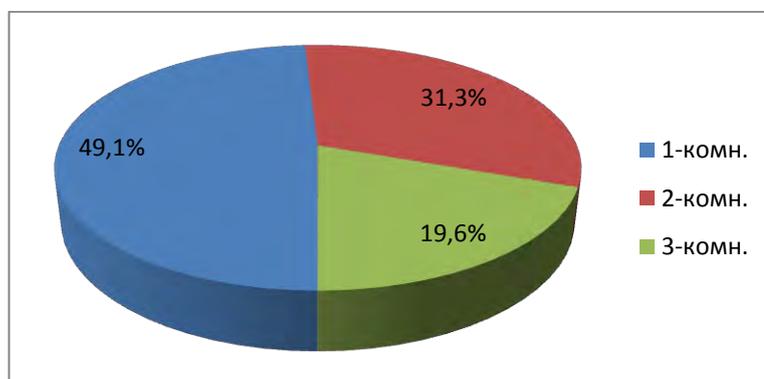
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 524 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» ([http://www.volga-info.ru/togliatti/search/arenda\\_zhilyih](http://www.volga-info.ru/togliatti/search/arenda_zhilyih)).

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат представлена следующим образом:

Рисунок 40

#### Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам представлена следующим образом:

Рисунок 41

#### Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам

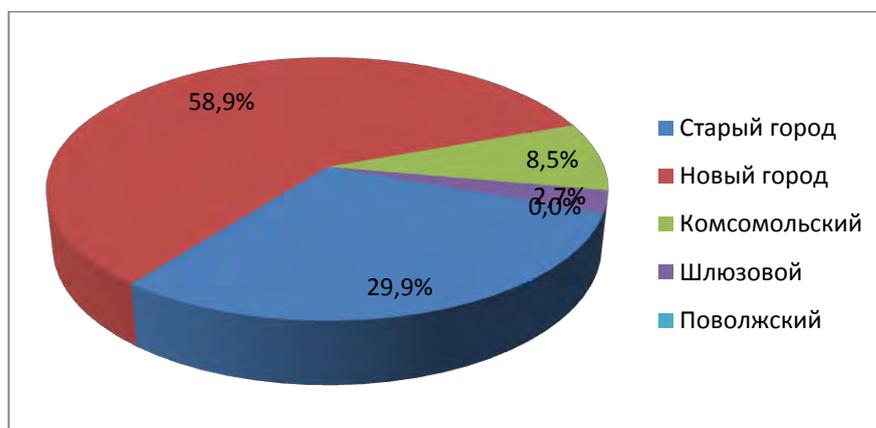
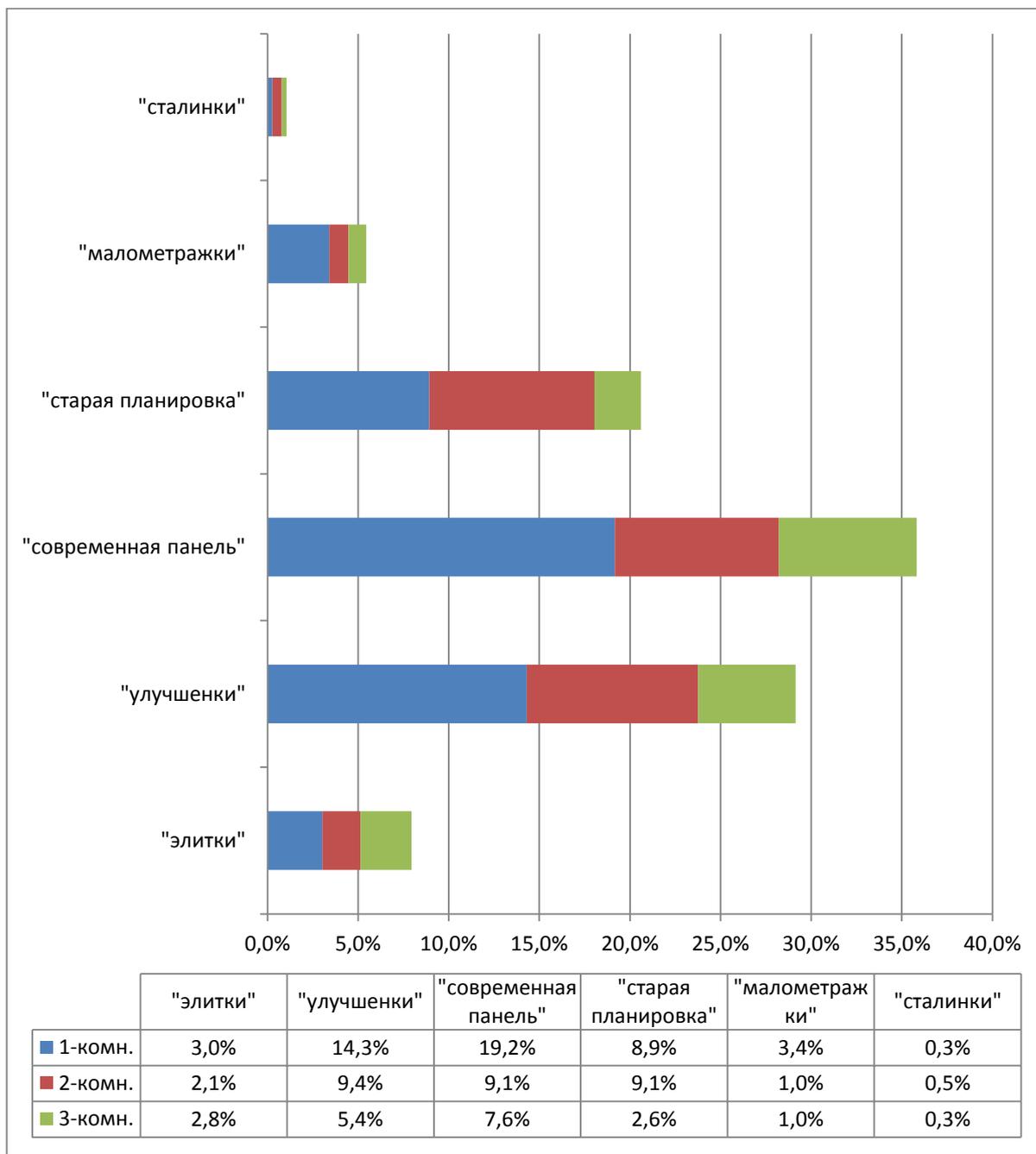


Рисунок 42

**Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости  
по типам квартир**

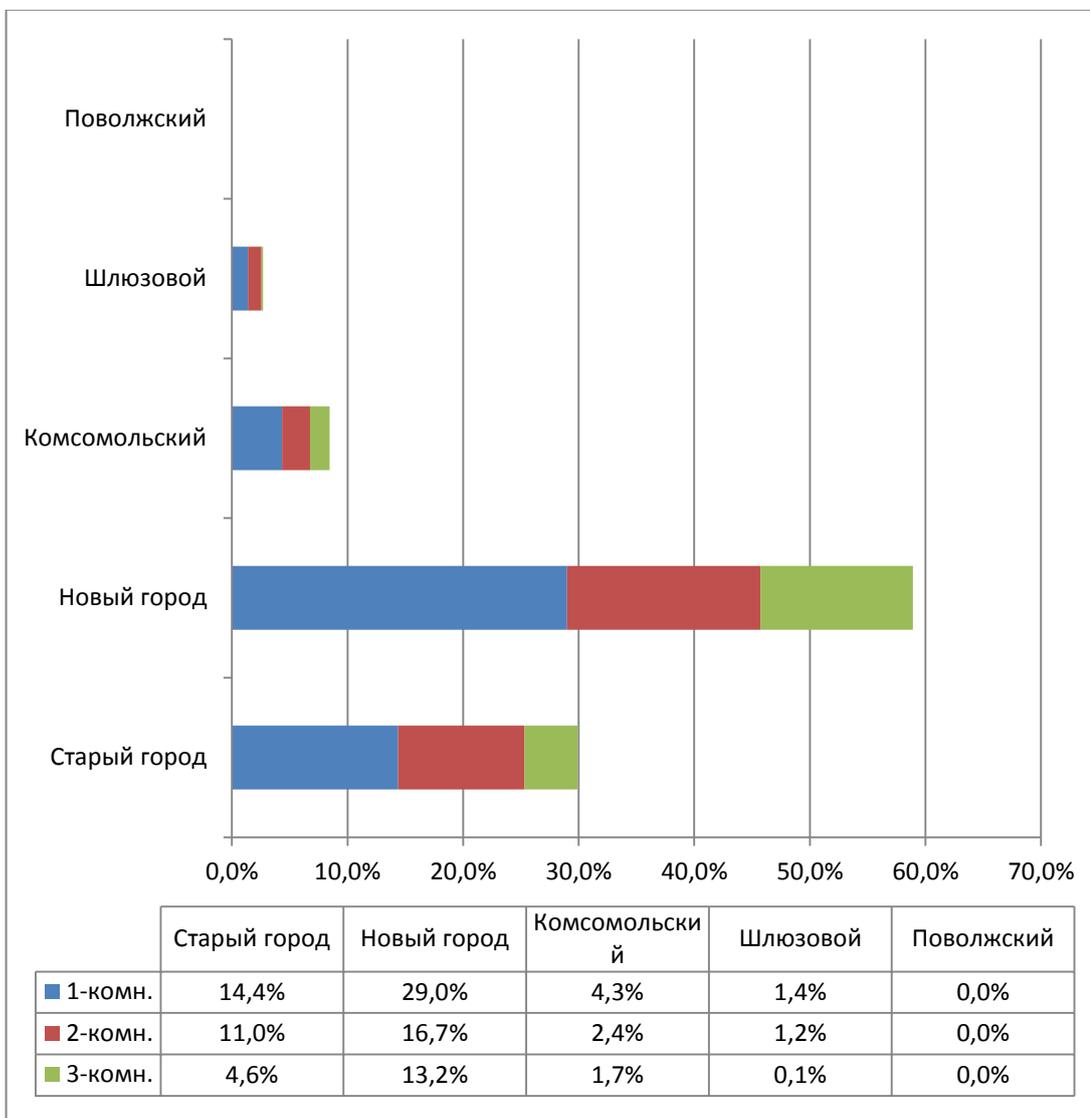


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

По административным районам структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости представлена следующим образом:

Рисунок 43

**Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам**



Таким образом, наибольшее количество предложений к аренде приходится на квартиры в Автозаводском районе («Новый город»).

Анализ арендной платы

Таблица 20

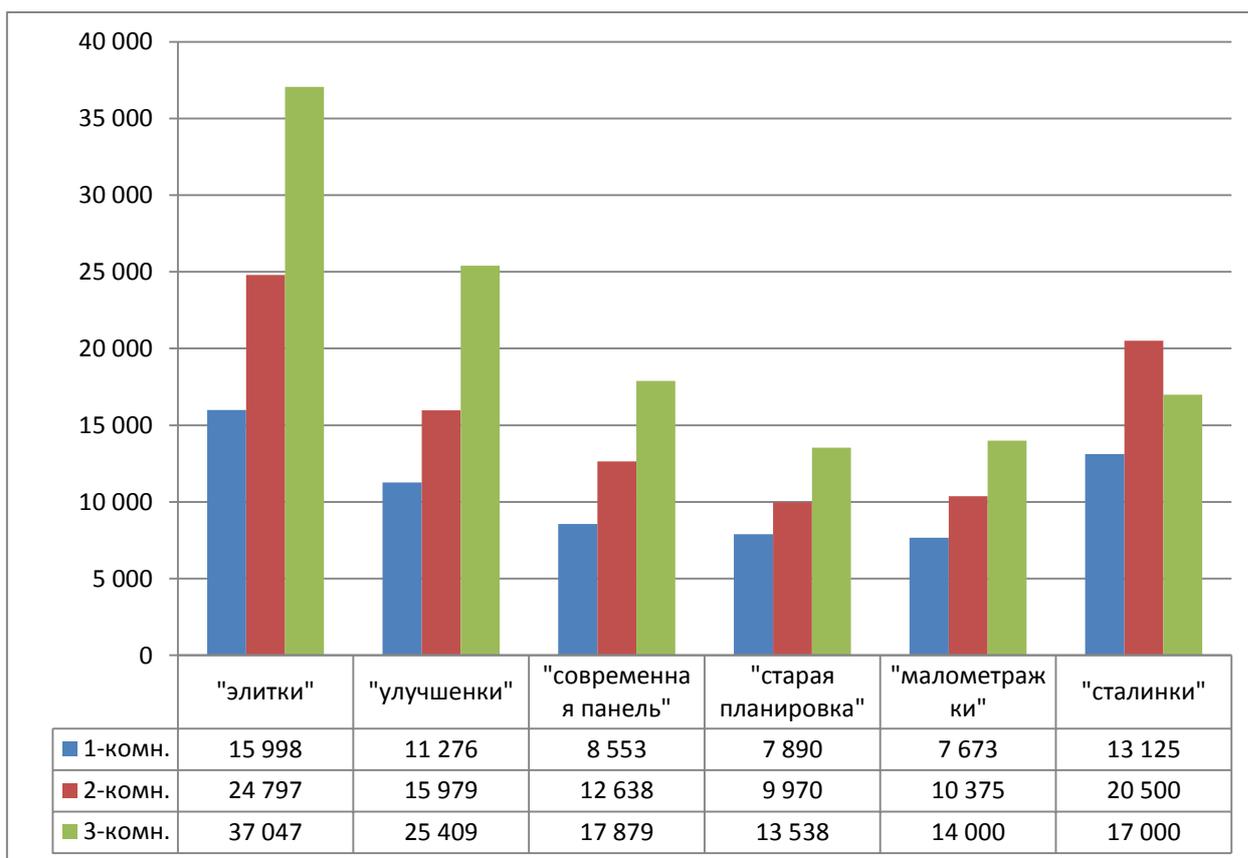
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 524	748	477	299
		средняя цена предложения, руб.	13 338	9 647	13 741	21 928
	"элитки"	количество объектов, шт.	121	46	32	43
		средняя цена предложения, руб.	25 805	15 998	24 797	37 047
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	444	218	144	82
		средняя цена предложения, руб.	15 411	11 276	15 979	25 409
	"современная панель"	количество объектов, шт.	546	292	138	116
		средняя цена предложения, руб.	11 567	8 553	12 638	17 879
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	314	136	139	39
		средняя цена предложения, руб.	9 512	7 890	9 970	13 538
	"малометражки"	количество объектов, шт.	83	52	16	15
		средняя цена предложения, руб.	9 337	7 673	10 375	14 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	4	8	4
		средняя цена предложения, руб.	17 781	13 125	20 500	17 000
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	456	219	167	70
		средняя цена предложения, руб.	11 442	8 665	12 298	18 086
	"элитки"	количество объектов, шт.	17	10	4	3
		средняя цена предложения, руб.	17 500	12 650	19 000	31 667
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	114	54	40	20
		средняя цена предложения, руб.	12 668	9 141	14 013	19 500
	"современная панель"	количество объектов, шт.	113	59	32	22
		средняя цена предложения, руб.	11 801	8 559	12 859	18 955
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	182	82	83	17
		средняя цена предложения, руб.	9 510	7 915	10 142	14 118
	"малометражки"	количество объектов, шт.	14	10		4
		средняя цена предложения, руб.	9 071	7 100		14 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	4	8	4
		средняя цена предложения, руб.	17 781	13 125	20 500	17 000
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	898	442	255	201
		средняя цена предложения, руб.	14 854	10 422	15 137	24 239
	"элитки"	количество объектов, шт.	104	36	28	40
		средняя цена предложения, руб.	27 163	16 928	25 625	37 450
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	286	146	84	56
		средняя цена предложения, руб.	17 261	12 422	18 214	28 446
	"современная панель"	количество объектов, шт.	356	188	85	83
		средняя цена предложения, руб.	11 647	8 606	12 476	17 687
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	100	39	47	14
		средняя цена предложения, руб.	9 495	7 782	9 596	13 929
	"малометражки"	количество объектов, шт.	52	33	11	8
		средняя цена предложения, руб.	9 250	7 939	9 182	14 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	129	66	37	26
		средняя цена предложения, руб.	10 868	8 439	12 338	14 942
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	42	18	18	6
		средняя цена предложения, руб.	10 595	8 389	10 750	16 750
	"современная панель"	количество объектов, шт.	62	38	13	11
		средняя цена предложения, руб.	11 395	8 487	15 000	17 182
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	18	8	4	6
		средняя цена предложения, руб.	9 611	8 500	10 500	10 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	7	2	2	3
		средняя цена предложения, руб.	11 071	7 750	13 000	12 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	41	21	18	2
		средняя цена предложения, руб.	9 000	7 381	10 222	15 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	8 500		8 500	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	15	7	8	
		средняя цена предложения, руб.	8 600	7 429	9 625	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	14	7	5	2
		средняя цена предложения, руб.	9 536	7 500	10 200	15 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	10	7	3	
		средняя цена предложения, руб.	8 950	7 214	13 000	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

Средняя арендная плата (руб./месяц) по типу квартир



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток» – 37 047 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 673 руб.

## Приложения

### Приложение 1

### Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2017 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 221	499	442	280
		средняя площадь, кв.м	52,79	36,82	55,86	76,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	26 087	23 059	25 595
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	125 833	143 750	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 708	65 311	62 816	62 260
		медиана, руб./кв. м	63 043	64 706	61 342	60 232
		СКО, руб./кв. м	10 944	10 012	11 336	11 539
		погрешность, руб./кв. м	627	897	1 080	1 382
		погрешность, %	0,98%	1,37%	1,72%	2,22%
	"элитки"	количество объектов, шт.	43	17	12	14
		средняя площадь, кв.м	77,64	47,76	77,53	114,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	56 444	60 241	53 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	96 491	143 750	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 664	73 346	77 266	83 248
		медиана, руб./кв. м	72 778	72 368	71 936	79 053
		СКО, руб./кв. м	13 711	10 655	12 207	18 265
		погрешность, руб./кв. м	4 231	5 327	7 361	10 131
		погрешность, %	5,45%	7,26%	9,53%	12,17%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	494	218	169	107
		средняя площадь, кв.м	60,75	42,67	66,30	88,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 087	26 087	30 615	34 369

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 833	125 833	102 027	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 073	65 286	68 401	68 617
		медиана, руб./кв. м	66 745	65 329	68 033	67 460
		СКО, руб./кв. м	11 529	11 296	11 457	11 906
		погрешность, руб./кв. м	1 038	1 534	1 768	2 313
		погрешность, %	1,55%	2,35%	2,58%	3,37%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	204	56	74	74
		средняя площадь, кв.м	52,92	34,52	53,00	66,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 595	41 000	38 816	25 595
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	89 394	101 111	81 081
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 110	67 793	63 424	59 254
		медиана, руб./кв. м	63 284	67 188	63 990	58 965
		СКО, руб./кв. м	8 608	8 281	8 923	7 040
		погрешность, руб./кв. м	1 208	2 233	2 089	1 648
		погрешность, %	1,91%	3,29%	3,29%	2,78%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	366	156	146	64
		средняя площадь, кв.м	41,97	31,89	44,93	59,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 273	35 294	27 273	34 127
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 778	86 667	97 778	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 678	63 451	56 507	51 994
		медиана, руб./кв. м	58 123	63 367	55 712	51 597
		СКО, руб./кв. м	9 041	8 310	8 282	6 795
		погрешность, руб./кв. м	946	1 335	1 376	1 712
		погрешность, %	1,61%	2,10%	2,43%	3,29%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	59	8	30	21
		средняя площадь, кв.м	58,91	31,61	56,40	72,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	54 002	23 059	34 133
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 333	87 500	120 333	91 549

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 028	67 186	57 744	57 756
		медиана, руб./кв. м	57 234	66 721	57 376	56 618
		СКО, руб./кв. м	12 215	11 094	13 641	9 833
		погрешность, руб./кв. м	3 208	8 386	5 066	4 398
		погрешность, %	5,43%	12,48%	8,77%	7,61%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	55	44	11	
		средняя площадь, кв.м	26,83	24,94	34,41	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 690	41 690	48 649	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 285	65 423	54 731	
		медиана, руб./кв. м	61 765	65 833	54 762	
		СКО, руб./кв. м	9 830	9 962	3 912	
		погрешность, руб./кв. м	2 675	3 038	2 474	
	погрешность, %	4,23%	4,64%	4,52%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	65	21	26	18
		средняя площадь, кв.м	66,12	42,87	65,65	93,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 919	51 852	48 919	49 310
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	91 940	90 909	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	76 214	74 177	72 410	84 084
		медиана, руб./кв. м	75 250	75 000	73 999	80 648
		СКО, руб./кв. м	10 878	7 755	8 580	16 706
		погрешность, руб./кв. м	2 720	3 468	3 432	8 103
		погрешность, %	3,57%	4,68%	4,74%	9,64%
		"элитки"	количество объектов, шт.	4		
	средняя площадь, кв.м		122,75			122,75
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		78 740			78 740
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		128 037			128 037
	средняя цена предложения, руб./кв. м		94 532			94 532

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	85 675			85 675
		СКО, руб./кв. м	16 753			16 753
		погрешность, руб./кв. м	19 344			19 344
		погрешность, %	20,46%			20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	44	16	20	8
		средняя площадь, кв.м	66,67	46,45	70,64	97,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 852	51 852	62 999	67 969
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 316	91 940	90 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	78 677	75 096	75 977	92 590
		медиана, руб./кв. м	75 516	75 070	74 173	95 731
		СКО, руб./кв. м	9 561	8 475	6 289	12 126
		погрешность, руб./кв. м	2 916	4 377	2 885	9 167
		погрешность, %	3,71%	5,83%	3,80%	9,90%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя площадь, кв.м	39,00	40,50	37,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 919	58 333	48 919	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 222	72 222	54 737	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 553	65 278	51 828	
медиана, руб./кв. м		56 535	65 278	51 828		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 835	6 944	2 909		
		погрешность, руб./кв. м	7 892	13 889	5 818		
		погрешность, %	13,48%	21,28%	11,23%		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	13	3	4	6	
		средняя площадь, кв.м	55,21	25,33	54,75	70,45	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 310	72 632	50 625	49 310	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 549	77 273	76 250	91 549	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 674	75 206	64 867	65 779	
		медиана, руб./кв. м	72 632	75 714	66 296	61 190	
		СКО, руб./кв. м	11 467	1 716	11 221	13 262	
		погрешность, руб./кв. м	6 620	2 427	12 957	11 862	
		погрешность, %	9,78%	3,23%	19,97%	18,03%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.				
			средняя площадь, кв.м				
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						
	медиана, руб./кв. м						
	СКО, руб./кв. м						
	погрешность, руб./кв. м						
	погрешность, %						
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	129	33	51	45	
		средняя площадь, кв.м	68,79	46,91	66,29	87,66	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 615	44 990	30 615	47 674	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	125 833	143 750	118 110	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 188	73 431	74 544	71 474	
		медиана, руб./кв. м	69 388	71 000	70 896	67 857	
		СКО, руб./кв. м	13 069	14 724	13 741	10 723	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 310	5 206	3 887	3 233
		погрешность, %	3,16%	7,09%	5,21%	4,52%
	"элитки"	количество объектов, шт.	9	4	3	2
		средняя площадь, кв.м	82,89	56,75	81,00	138,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	65 306	65 000	65 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	96 491	143 750	118 110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	88 519	84 734	91 541	91 555
		медиана, руб./кв. м	81 250	88 570	65 873	91 555
		СКО, руб./кв. м	22 259	11 456	34 806	26 555
		погрешность, руб./кв. м	15 740	13 229	49 223	53 110
		погрешность, %	17,78%	15,61%	53,77%	58,01%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	70	19	28
	средняя площадь, кв.м		77,30	52,96	72,99	102,64
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 615	44 990	30 615	47 674
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		125 833	125 833	98 361	112 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		73 420	72 154	73 328	74 577
	медиана, руб./кв. м		71 093	70 000	73 503	70 000
	СКО, руб./кв. м		13 525	16 193	12 440	12 509
	погрешность, руб./кв. м		3 257	7 633	4 788	5 334
	погрешность, %		4,44%	10,58%	6,53%	7,15%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	24	5	5	14
		средняя площадь, кв.м	55,21	34,00	49,60	64,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 879	57 368	62 000	52 879
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	85 417	77 083	74 324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 509	70 537	67 921	64 566
		медиана, руб./кв. м	65 340	67 105	66 327	64 771
		СКО, руб./кв. м	6 246	11 071	4 252	5 210
		погрешность, руб./кв. м	2 605	11 071	4 252	2 890

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	3,92%	15,69%	6,26%	4,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	13	3	8	2
		средняя площадь, кв.м	47,54	31,33	45,63	79,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 522	64 516	51 522	61 702
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 778	85 484	97 778	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 642	74 479	73 353	73 543
		медиана, руб./кв. м	73 438	73 438	68 750	73 543
		СКО, руб./кв. м	12 339	7 336	14 444	11 841
		погрешность, руб./кв. м	7 124	10 375	10 919	23 682
		погрешность, %	9,67%	13,93%	14,89%	32,20%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	11		7
	средняя площадь, кв.м		65,74		68,73	60,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		59 545		59 545	62 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		120 333		120 333	73 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		74 037		78 212	66 732
	медиана, руб./кв. м		66 087		69 000	65 798
	СКО, руб./кв. м		12 606		17 189	3 301
	погрешность, руб./кв. м		7 973		14 034	3 811
	погрешность, %		10,77%		17,94%	5,71%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя площадь, кв.м	25,35	25,35		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 307	54 307		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 917	82 917		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 612	68 612		
		медиана, руб./кв. м	68 612	68 612		
		СКО, руб./кв. м	14 305	14 305		
		погрешность, руб./кв. м	28 610	28 610		
		погрешность, %	41,70%	41,70%		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	230	103	72	55
		средняя площадь, кв.м	55,53	38,39	61,05	80,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 750	46 296	40 476	37 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	108 808	101 111	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 495	68 794	65 142	63 964
		медиана, руб./кв. м	66 154	69 355	62 929	63 077
		СКО, руб./кв. м	9 880	8 752	9 894	10 836
		погрешность, руб./кв. м	1 306	1 733	2 348	2 949
		погрешность, %	1,96%	2,52%	3,60%	4,61%
	"элитки"	количество объектов, шт.	17	7	5	5
		средняя площадь, кв.м	72,66	38,86	85,20	107,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 444	56 444	60 241	65 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	85 135	72 778	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 364	71 088	68 955	84 360
		медиана, руб./кв. м	71 094	72 368	71 000	82 911
		СКО, руб./кв. м	9 440	7 306	3 486	14 897
		погрешность, руб./кв. м	4 720	5 965	3 486	14 897
		погрешность, %	6,35%	8,39%	5,05%	17,66%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	119	55	33	31
		средняя площадь, кв.м	61,08	42,15	70,64	84,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 750	46 296	40 476	37 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 808	108 808	95 000	99 091
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 841	68 490	68 971	65 486
		медиана, руб./кв. м	67 657	68 519	70 093	66 154
		СКО, руб./кв. м	9 526	8 889	10 134	9 414
		погрешность, руб./кв. м	1 754	2 419	3 583	3 438
		погрешность, %	2,59%	3,53%	5,20%	5,25%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	15	5	7	3

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	48,36	35,18	50,36	65,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 746	65 517	60 909	57 746
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	89 394	101 111	76 364
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 490	75 924	73 093	65 361
		медиана, руб./кв. м	69 697	71 142	66 038	61 972
		СКО, руб./кв. м	9 753	8 567	11 367	7 335
		погрешность, руб./кв. м	5 213	8 567	9 281	10 374
		погрешность, %	7,19%	11,28%	12,70%	15,87%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	65	30	23	12
		средняя площадь, кв.м	42,19	32,67	45,31	60,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 860	51 351	47 253	43 860
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 375	84 375	82 558	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 735	69 239	57 859	55 818
		медиана, руб./кв. м	60 345	71 212	57 955	55 417
		СКО, руб./кв. м	9 228	7 922	5 918	7 419
		погрешность, руб./кв. м	2 307	2 942	2 523	4 474
	погрешность, %	3,68%	4,25%	4,36%	8,01%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	3	4	4
		средняя площадь, кв.м	64,45	38,95	60,95	87,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 141	54 002	50 584	44 141
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 552	60 811	61 552	60 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 263	56 559	56 736	50 068
		медиана, руб./кв. м	54 865	54 865	57 405	47 732
		СКО, руб./кв. м	4 932	2 834	3 076	5 720
		погрешность, руб./кв. м	3 119	4 008	3 552	6 605
		погрешность, %	5,75%	7,09%	6,26%	13,19%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя площадь, кв.м	30,27	30,27		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 929	51 929		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 051	82 051		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 899	64 899		
		медиана, руб./кв. м	60 718	60 718		
		СКО, руб./кв. м	11 435	11 435		
		погрешность, руб./кв. м	16 171	16 171		
		погрешность, %	24,92%	24,92%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	227	93	86	48
		средняя площадь, кв.м	49,63	36,83	51,97	70,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	42 308	37 500	46 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	95 455	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 047	69 117	64 238	63 340
		медиана, руб./кв. м	64 063	66 667	62 623	61 361
		СКО, руб./кв. м	9 508	9 475	9 835	7 919
		погрешность, руб./кв. м	1 265	1 976	2 134	2 310
		погрешность, %	1,92%	2,86%	3,32%	3,65%
	"элитки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя площадь, кв.м	60,47	55,33	68,18	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	61 321	61 321	80 619	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 364	86 364	80 671	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 752	75 824	80 645	
		медиана, руб./кв. м	80 619	79 787	80 645	
		СКО, руб./кв. м	6 573	9 669	26	
		погрешность, руб./кв. м	6 573	13 674	52	
		погрешность, %	8,45%	18,03%	0,06%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	70	33	23	14
		средняя площадь, кв.м	59,01	44,43	65,50	82,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 194	42 308	42 194	56 494

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	92 593	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 353	69 650	70 460	71 832
		медиана, руб./кв. м	69 460	70 270	69 355	67 783
		СКО, руб./кв. м	11 013	11 412	11 976	8 766
		погрешность, руб./кв. м	2 652	4 035	5 106	4 863
		погрешность, %	3,77%	5,79%	7,25%	6,77%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	45	12	15	18
		средняя площадь, кв.м	54,15	33,17	52,87	69,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 429	58 333	47 321	46 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 091	84 091	81 111	79 602
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 225	70 305	67 016	62 847
		медиана, руб./кв. м	64 844	69 908	66 981	63 626
		СКО, руб./кв. м	7 893	8 141	8 512	6 243
		погрешность, руб./кв. м	2 380	4 909	4 550	3 028
	погрешность, %	3,59%	6,98%	6,79%	4,82%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	93	40	40	13
		средняя площадь, кв.м	40,74	31,54	44,20	58,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	55 152	37 500	50 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	81 579	68 103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 015	66 189	59 714	56 248
		медиана, руб./кв. м	61 875	63 849	58 889	55 932
		СКО, руб./кв. м	6 883	5 915	7 684	3 749
		погрешность, руб./кв. м	1 435	1 894	2 461	2 165
	погрешность, %	2,31%	2,86%	4,12%	3,85%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	4	3
		средняя площадь, кв.м	51,34	30,00	48,30	69,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 405	54 688	52 405	56 618
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	87 500	77 174	58 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 189	71 094	61 332	57 395
		медиана, руб./кв. м	57 609	71 094	57 874	57 234
		СКО, руб./кв. м	8 955	16 406	7 921	626
		погрешность, руб./кв. м	6 332	32 813	9 146	885
		погрешность, %	10,18%	46,15%	14,91%	1,54%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя площадь, кв.м	29,10	24,33	36,25	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 316	85 000	51 316	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	52 174	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 408	89 517	51 745	
		медиана, руб./кв. м	85 000	88 095	51 745	
		СКО, руб./кв. м	18 130	3 959	429	
		погрешность, руб./кв. м	18 130	5 598	858	
	погрешность, %	24,37%	6,25%	1,66%		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	223	116	70	37
		средняя площадь, кв.м	43,66	32,06	50,87	66,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 938	43 023	36 364	35 938
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	80 000	87 500	81 081
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 896	62 767	58 159	54 177
		медиана, руб./кв. м	59 677	64 174	56 818	53 472
		СКО, руб./кв. м	8 603	7 854	8 777	7 222
		погрешность, руб./кв. м	1 155	1 465	2 113	2 407
		погрешность, %	1,93%	2,33%	3,63%	4,44%
		"элитки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		70	34	26	10
		средняя площадь, кв.м		51,68	38,67	58,55	78,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		36 364	43 023	36 364	39 437
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		87 500	78 571	87 500	70 946
		средняя цена предложения, руб./кв. м		61 698	61 314	63 826	57 468
		медиана, руб./кв. м		63 069	61 706	64 257	57 213
		СКО, руб./кв. м		8 253	7 423	8 738	7 934
		погрешность, руб./кв. м		1 987	2 584	3 495	5 290
		погрешность, %		3,22%	4,21%	5,48%	9,20%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		46	15	16
	средняя площадь, кв.м			50,02	34,87	50,81	64,32
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			35 938	46 739	44 531	35 938
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			81 081	77 273	73 864	81 081
	средняя цена предложения, руб./кв. м			60 037	63 832	60 807	55 422
	медиана, руб./кв. м			59 710	66 667	62 767	54 225
	СКО, руб./кв. м			8 277	7 762	7 154	7 659
	погрешность, руб./кв. м			2 468	4 149	3 694	4 094
	погрешность, %			4,11%	6,50%	6,08%	7,39%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		72	38	22
		средняя площадь, кв.м		40,46	31,37	45,90	59,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		38 141	43 750	38 141	41 406
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		79 688	79 688	65 733	60 169
		средняя цена предложения, руб./кв. м		57 434	62 997	51 949	49 878
		медиана, руб./кв. м		56 584	62 917	52 440	50 980

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	8 076	7 612	4 862	4 947
		погрешность, руб./кв. м	1 917	2 503	2 122	2 983
		погрешность, %	3,34%	3,97%	4,08%	5,98%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя площадь, кв.м	46,00		46,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500		37 500	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 063		39 063	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 281		38 281	
		медиана, руб./кв. м	38 281		38 281	
		СКО, руб./кв. м	781		781	
		погрешность, руб./кв. м	1 563		1 563	
		погрешность, %	4,08%		4,08%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	33	29	4
	средняя площадь, кв.м		24,62	23,74	31,00	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		43 046	43 046	50 000	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		80 000	80 000	57 813	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		62 555	63 620	54 833	
	медиана, руб./кв. м		64 444	66 667	55 759	
	СКО, руб./кв. м		8 457	8 375	2 452	
	погрешность, руб./кв. м		2 990	3 165	2 831	
погрешность, %	4,78%	4,98%	5,16%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	137	47	51	39
		средняя площадь, кв.м	55,95	39,65	57,18	73,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 842	41 690	31 842	39 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	103 306	103 306	90 741	74 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 763	66 410	63 515	57 386
		медиана, руб./кв. м	61 667	65 385	61 875	56 863
		СКО, руб./кв. м	8 224	7 732	8 714	6 312

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 410	2 280	2 465	2 048
		погрешность, %	2,25%	3,43%	3,88%	3,57%
	"элитки"	количество объектов, шт.	8	3	2	3
		средняя площадь, кв.м	70,50	49,00	62,50	97,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	56 667	72 917	53 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 585	65 385	73 585	69 118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 976	60 954	73 251	60 814
		медиана, руб./кв. м	63 098	60 811	73 251	59 990
		СКО, руб./кв. м	6 275	2 954	334	5 536
		погрешность, руб./кв. м	4 744	4 177	668	7 829
		погрешность, %	7,41%	6,85%	0,91%	12,87%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	53	22	22
	средняя площадь, кв.м		61,46	45,55	64,66	92,56
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		31 842	53 704	31 842	39 167
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		103 306	103 306	86 719	74 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		65 345	67 643	64 146	62 658
	медиана, руб./кв. м		65 714	66 098	63 370	66 981
	СКО, руб./кв. м		8 696	8 239	9 667	7 932
	погрешность, руб./кв. м		2 412	3 596	4 219	5 609
	погрешность, %		3,69%	5,32%	6,58%	8,95%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	50	12	18	20
		средняя площадь, кв.м	54,34	34,17	53,31	67,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	64 615	50 000	50 232
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 741	87 879	90 741	67 647
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 796	71 339	62 789	57 675
		медиана, руб./кв. м	61 268	69 146	61 168	57 476
		СКО, руб./кв. м	7 146	5 314	7 865	3 665
		погрешность, руб./кв. м	2 042	3 204	3 815	1 682

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	3,25%	4,49%	6,08%	2,92%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	18	5	6	7
		средняя площадь, кв.м	48,18	31,24	49,67	59,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 167	53 846	52 667	39 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 714	60 645	80 714	59 259
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 554	56 442	63 266	48 309
		медиана, руб./кв. м	54 196	54 839	61 237	47 458
		СКО, руб./кв. м	6 995	2 438	8 197	5 229
		погрешность, руб./кв. м	3 393	2 438	7 331	4 270
		погрешность, %	6,11%	4,32%	11,59%	8,84%
		"сталинки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя площадь, кв.м	32,41	29,66	37,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 690	41 690	50 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 429	81 429	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 470	62 402	57 249	
		медиана, руб./кв. м	62 511	63 333	57 857	
		СКО, руб./кв. м	7 965	8 570	4 832	
		погрешность, руб./кв. м	6 021	8 570	6 834	
		погрешность, %	9,96%	13,73%	11,94%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	112	39	49	24	
		средняя площадь, кв.м	47,67	32,48	49,23	69,15	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 921	47 059	37 778	34 921	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	79 688	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 920	64 728	58 427	55 155	
		медиана, руб./кв. м	58 961	63 401	56 667	54 832	
		СКО, руб./кв. м	9 090	6 266	9 411	9 337	
		погрешность, руб./кв. м	1 725	2 033	2 717	3 894	
		погрешность, %	2,88%	3,14%	4,65%	7,06%	
	"Элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	28	10	8	10	
		средняя площадь, кв.м	57,50	34,50	58,63	79,60	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 689	57 273	42 000	38 689	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	77 381	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 856	67 027	66 786	63 940	
		медиана, руб./кв. м	63 874	65 064	67 607	61 573	
		СКО, руб./кв. м	10 138	6 317	13 142	10 744	
		погрешность, руб./кв. м	3 902	4 212	9 934	7 163	
		погрешность, %	5,93%	6,28%	14,87%	11,20%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	10	3	7		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	51,56	37,00	57,80	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 991	62 222	43 991	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 273	79 688	91 273	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 270	68 382	65 365	
		медиана, руб./кв. м	63 533	63 235	63 830	
		СКО, руб./кв. м	9 321	7 537	10 000	
		погрешность, руб./кв. м	6 214	10 659	8 165	
		погрешность, %	9,38%	15,59%	12,49%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	61	24	25	12
		средняя площадь, кв.м	42,30	31,87	44,49	58,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 921	47 059	37 778	34 921
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 545	77 419	79 545	60 909
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 300	63 659	57 635	48 967
		медиана, руб./кв. м	57 947	63 313	56 250	48 295
		СКО, руб./кв. м	7 370	5 787	6 331	5 909
		погрешность, руб./кв. м	1 903	2 413	2 585	3 564
	погрешность, %	3,26%	3,79%	4,48%	7,28%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9		7	2
		средняя площадь, кв.м	57,28		50,76	80,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 778		37 778	41 379
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 761		58 761	55 328
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 603		46 103	48 354
		медиана, руб./кв. м	45 556		45 556	48 354
		СКО, руб./кв. м	6 137		5 826	6 974
		погрешность, руб./кв. м	4 339		4 757	13 949
		погрешность, %	9,31%		10,32%	28,85%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	2	2	
		средняя площадь, кв.м	29,25	23,00	35,50	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	51 154	48 649	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 000	70 000	58 824	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 157	60 577	53 736	
		медиана, руб./кв. м	54 989	60 577	53 736	
		СКО, руб./кв. м	7 255	9 423	5 087	
		погрешность, руб./кв. м	8 378	18 846	10 175	
		погрешность, %	14,66%	31,11%	18,93%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	25	15	8	2
		средняя площадь, кв.м	41,82	36,27	47,93	59,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 087	26 087	48 764	44 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	66 129	100 000	45 968
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 235	46 247	58 954	45 266
		медиана, руб./кв. м	47 727	46 774	53 385	45 266
		СКО, руб./кв. м	8 377	7 055	10 261	702
		погрешность, руб./кв. м	3 420	3 771	7 757	1 404
		погрешность, %	6,81%	8,15%	13,16%	3,10%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	15	11	4	
		средняя площадь, кв.м	42,01	38,24	52,40	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 087	26 087	50 366	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	56 358	100 000		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 445	42 699	64 244		
		медиана, руб./кв. м	46 898	45 455	53 306		
		СКО, руб./кв. м	9 482	6 295	17 878		
		погрешность, руб./кв. м	5 068	3 981	20 644		
		погрешность, %	10,46%	9,32%	32,13%		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2			
		средняя площадь, кв.м	34,00	34,00			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 946	45 946			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 129	66 129			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 037	56 037			
		медиана, руб./кв. м	56 037	56 037			
		СКО, руб./кв. м	10 092	10 092			
		погрешность, руб./кв. м	20 183	20 183			
	погрешность, %	36,02%	36,02%				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	8	2	4	2	
		средняя площадь, кв.м	43,41	27,70	43,45	59,05	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 563	51 339	48 764	44 563	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 606	60 606	56 901	45 968	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 142	55 973	53 664	45 266	
		медиана, руб./кв. м	51 832	55 973	54 496	45 266	
		СКО, руб./кв. м	4 483	4 633	3 119	702	
		погрешность, руб./кв. м	3 389	9 267	3 602	1 404	
		погрешность, %	6,50%	16,56%	6,71%	3,10%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	73	32	29	12	
		средняя площадь, кв.м	47,48	36,02	50,44	70,88	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	35 294	23 059	25 595	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 636	63 636	58 333	52 143	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 610	46 095	42 094	40 649	
		медиана, руб./кв. м	42 553	43 814	40 625	42 135	
		СКО, руб./кв. м	6 872	6 845	7 275	6 178	
		погрешность, руб./кв. м	1 620	2 459	2 750	3 725	
		погрешность, %	3,71%	5,33%	6,53%	9,16%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		25	18	5	2
		средняя площадь, кв.м		46,14	38,11	57,60	89,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 369	37 500	35 965	34 369
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		63 636	63 636	58 333	37 952
		средняя цена предложения, руб./кв. м		47 295	48 978	45 689	36 160
		медиана, руб./кв. м		45 313	46 957	40 469	36 160
		СКО, руб./кв. м		7 956	7 486	8 253	1 792
		погрешность, руб./кв. м		3 248	3 631	8 253	3 583
		погрешность, %		6,87%	7,41%	18,06%	9,91%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		12	2	6	4
		средняя площадь, кв.м		58,88	38,50	58,60	69,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 595	41 000	38 816	25 595
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		53 704	48 684	53 704	52 143
		средняя цена предложения, руб./кв. м		44 546	44 842	46 031	42 169
		медиана, руб./кв. м		45 915	44 842	45 915	45 469
		СКО, руб./кв. м		4 923	3 842	3 047	8 287
		погрешность, руб./кв. м		2 969	7 684	2 725	9 569
		погрешность, %		6,66%	17,14%	5,92%	22,69%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		32	12	16	4
		средняя площадь, кв.м		42,17	32,48	44,73	61,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 273	35 294	27 273	34 127
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		56 667	56 667	55 682	45 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м		41 584	41 979	41 392	41 170
		медиана, руб./кв. м		40 625	40 609	40 199	42 738

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 548	4 412	6 872	3 690
		погрешность, руб./кв. м	1 993	2 660	3 549	4 261
		погрешность, %	4,79%	6,34%	8,57%	10,35%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		2	2
		средняя площадь, кв.м	64,13		53,75	74,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059		23 059	34 133
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 973		30 754	47 973
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 980		26 906	41 053
		медиана, руб./кв. м	32 444		26 906	41 053
		СКО, руб./кв. м	7 073		3 848	6 920
		погрешность, руб./кв. м	8 168		7 695	13 840
		погрешность, %	24,04%		28,60%	33,71%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					

Приложение 2

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2017 года**

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 928	2 287	1 944	1 697
		средняя площадь, кв.м	51,46	35,97	51,83	71,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 207	17 207	17 442	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 583	89 583	76 190	88 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 403	42 030	39 915	38 770
		медиана, руб./кв. м	39 697	41 579	39 000	37 500
		СКО, руб./кв. м	5 516	4 979	5 598	5 537
		погрешность, руб./кв. м	143	208	254	269
		погрешность, %	0,35%	0,50%	0,64%	0,69%
	"элитки"	количество объектов, шт.	293	90	79	124
		средняя площадь, кв.м	83,64	48,26	74,71	115,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 122	26 122	31 538	26 875
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 583	89 583	76 190	88 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 639	51 641	51 557	49 326
		медиана, руб./кв. м	50 000	50 490	51 667	48 338
		СКО, руб./кв. м	8 554	8 055	8 234	9 028
		погрешность, руб./кв. м	1 001	1 708	1 865	1 628
		погрешность, %	1,98%	3,31%	3,62%	3,30%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 591	734	513	344
		средняя площадь, кв.м	53,33	39,01	54,79	81,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 207	17 207	17 442	22 897

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 682	64 444	71 795	80 682
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 260	42 400	42 075	42 237
		медиана, руб./кв. м	41 892	42 092	42 308	41 302
		СКО, руб./кв. м	5 854	5 447	6 093	6 376
		погрешность, руб./кв. м	294	402	539	689
		погрешность, %	0,69%	0,95%	1,28%	1,63%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2 172	859	630	683
		средняя площадь, кв.м	51,38	35,96	54,28	68,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 697	19 697	22 319	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 370	63 333	70 370	59 848
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 795	42 666	40 704	38 524
		медиана, руб./кв. м	40 741	42 647	40 566	38 235
		СКО, руб./кв. м	4 558	4 132	4 699	3 975
		погрешность, руб./кв. м	196	282	375	304
	погрешность, %	0,48%	0,66%	0,92%	0,79%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 355	417	558	380
		средняя площадь, кв.м	44,73	30,94	44,84	59,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 263	25 263	26 441	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 429	66 429	51 212	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 431	39 323	35 531	34 577
		медиана, руб./кв. м	35 957	38 966	35 227	34 127
		СКО, руб./кв. м	3 830	3 667	3 301	3 363
		погрешность, руб./кв. м	208	360	280	346
	погрешность, %	0,57%	0,91%	0,79%	1,00%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	457	180	139	138
		средняя площадь, кв.м	43,16	29,09	44,33	60,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 235	23 235	23 958	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	53 333	52 381	47 581

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 254	39 082	38 100	34 017
		медиана, руб./кв. м	36 923	39 063	38 043	33 859
		СКО, руб./кв. м	4 005	4 114	3 360	2 843
		погрешность, руб./кв. м	375	615	572	486
		погрешность, %	1,01%	1,57%	1,50%	1,43%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	60	7	25	28
		средняя площадь, кв.м	62,18	36,57	54,92	75,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429	32 813	32 770	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 175	52 500	70 175	52 703
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 711	38 616	46 883	35 725
		медиана, руб./кв. м	38 047	37 838	44 000	34 318
		СКО, руб./кв. м	8 121	4 208	9 937	5 936
		погрешность, руб./кв. м	2 115	3 436	4 057	2 285
		погрешность, %	5,19%	8,90%	8,65%	6,40%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 619	677	620	322
		средняя площадь, кв.м	46,12	33,43	48,74	67,77
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 207	17 207	17 442	21 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 333	67 391	73 333	68 376
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 968	40 133	37 912	38 551
		медиана, руб./кв. м	38 000	39 677	36 364	37 293
		СКО, руб./кв. м	5 543	5 177	5 633	5 575
		погрешность, руб./кв. м	276	398	453	622
		погрешность, %	0,71%	0,99%	1,19%	1,61%
		"элитки"	количество объектов, шт.	81	29	26
	средняя площадь, кв.м		77,42	49,48	75,73	110,27
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 122	26 122	31 538	26 875
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		73 333	67 391	73 333	68 376
	средняя цена предложения, руб./кв. м		51 611	51 094	52 924	50 874

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	53 289	52 174	54 591	54 393
		СКО, руб./кв. м	8 217	7 859	7 790	9 024
		погрешность, руб./кв. м	1 837	2 971	3 116	3 610
		погрешность, %	3,56%	5,81%	5,89%	7,10%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	417	213	138	66
		средняя площадь, кв.м	46,29	35,28	51,46	70,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 207	17 207	17 442	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 500	61 765	59 231	62 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 022	38 898	38 675	40 151
		медиана, руб./кв. м	38 571	38 788	38 095	39 114
		СКО, руб./кв. м	5 624	5 108	6 563	5 335
		погрешность, руб./кв. м	551	702	1 122	1 323
		погрешность, %	1,41%	1,80%	2,90%	3,30%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	279	121	99	59
		средняя площадь, кв.м	49,86	37,64	53,06	69,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 697	19 697	25 000	30 469
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	56 863	56 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 657	42 757	41 346	39 920
		медиана, руб./кв. м	41 538	43 171	41 000	39 242
		СКО, руб./кв. м	4 442	4 149	4 642	3 879
		погрешность, руб./кв. м	533	758	938	1 019
		погрешность, %	1,28%	1,77%	2,27%	2,55%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	700	242	317	141
		средняя площадь, кв.м	42,04	30,06	44,31	57,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 263	25 263	26 441	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 143	57 143	49 057	51 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 178	38 821	34 610	35 167
		медиана, руб./кв. м	35 556	38 461	34 444	34 906

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 783	3 929	2 915	3 706	
		погрешность, руб./кв. м	286	506	328	626	
		погрешность, %	0,79%	1,30%	0,95%	1,78%	
	"малометражки"		количество объектов, шт.	95	65	19	11
			средняя площадь, кв.м	31,41	24,52	36,68	63,00
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 235	23 235	23 958	31 061
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 333	53 333	44 186	44 444
			средняя цена предложения, руб./кв. м	38 665	39 454	36 939	36 986
			медиана, руб./кв. м	38 889	40 968	36 364	36 508
			СКО, руб./кв. м	5 335	5 965	3 615	3 050
			погрешность, руб./кв. м	1 101	1 491	1 704	1 929
			погрешность, %	2,85%	3,78%	4,61%	5,21%
			"сталинки"		количество объектов, шт.	47	7
	средняя площадь, кв.м	59,04			36,57	54,86	71,95
	минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 429			32 813	34 527	21 429
	максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 175			52 500	70 175	52 703
	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 899			38 616	48 850	37 899
	медиана, руб./кв. м	39 459			37 838	44 444	37 838
	СКО, руб./кв. м	8 510			4 208	10 144	5 908
	погрешность, руб./кв. м	2 509			3 436	4 536	2 785
	погрешность, %	5,85%	8,90%	9,29%	7,35%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	3 486	1 341	1 047	1 098	
		средняя площадь, кв.м	54,10	37,55	53,90	74,51	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 684	23 684	23 881	25 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 583	89 583	76 190	88 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 656	43 338	41 666	39 591	
		медиана, руб./кв. м	40 880	42 432	40 909	38 077	
		СКО, руб./кв. м	5 342	4 673	5 224	5 620	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	181	255	323	339
		погрешность, %	0,43%	0,59%	0,78%	0,86%
	"элитки"	количество объектов, шт.	212	61	53	98
		средняя площадь, кв.м	86,02	47,67	74,21	116,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 906	33 833	33 696	28 906
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 583	89 583	76 190	88 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 267	51 902	50 886	48 915
		медиана, руб./кв. м	48 904	50 000	50 000	46 796
		СКО, руб./кв. м	8 584	8 178	8 311	8 879
		погрешность, руб./кв. м	1 182	2 111	2 305	1 803
		погрешность, %	2,35%	4,07%	4,53%	3,69%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 021	475	316
	средняя площадь, кв.м		56,38	40,87	56,86	87,72
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		23 684	23 684	27 500	29 775
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		80 682	62 791	71 795	80 682
	средняя цена предложения, руб./кв. м		43 991	44 020	43 785	44 216
	медиана, руб./кв. м		43 421	43 366	43 627	43 044
	СКО, руб./кв. м		5 562	5 233	5 557	6 239
	погрешность, руб./кв. м		348	481	626	825
	погрешность, %	0,79%	1,09%	1,43%	1,86%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 439	580	400	459
		средняя площадь, кв.м	51,34	35,87	54,45	68,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 881	30 744	23 881	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 370	63 333	70 370	59 848
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 295	43 086	41 397	38 942
		медиана, руб./кв. м	41 000	42 647	41 153	38 235
		СКО, руб./кв. м	4 147	3 727	4 258	3 581
		погрешность, руб./кв. м	219	310	426	335

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,53%	0,72%	1,03%	0,86%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	511	133	174	204
		средняя площадь, кв.м	48,64	32,27	46,08	61,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 418	29 722	28 077	26 418
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 429	66 429	51 111	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 106	40 751	37 545	34 355
		медиана, руб./кв. м	36 667	40 065	36 701	33 846
		СКО, руб./кв. м	3 864	3 177	3 373	3 085
		погрешность, руб./кв. м	342	553	513	433
		погрешность, %	0,92%	1,36%	1,37%	1,26%
		"маломертровки"	количество объектов, шт.	303	92	104
	средняя площадь, кв.м		46,44	31,92	45,46	59,86
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	32 353	28 333	25 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		52 381	51 563	52 381	43 529
	средняя цена предложения, руб./кв. м		37 147	39 465	38 460	33 877
	медиана, руб./кв. м		36 905	39 233	38 913	33 871
	СКО, руб./кв. м		3 638	2 864	3 503	2 549
	погрешность, руб./кв. м		419	601	690	495
	погрешность, %		1,13%	1,52%	1,80%	1,46%
	"сталинки"		количество объектов, шт.			
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
КОМСОМОЛЬСКИЙ	по всем типам	количество объектов, шт.	444	137	157	150	
		средняя площадь, кв.м	50,71	34,99	50,57	65,23	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 778	31 081	29 070	27 778	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 444	64 444	57 692	57 596	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 134	43 744	40 749	39 154	
		медиана, руб./кв. м	40 646	44 103	39 773	38 650	
		СКО, руб./кв. м	4 740	4 007	4 876	4 198	
		погрешность, руб./кв. м	450	687	781	688	
		погрешность, %	1,09%	1,57%	1,92%	1,76%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	122	38	47	37	
		средняя площадь, кв.м	50,60	37,16	50,57	64,43	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 778	31 081	29 070	27 778	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 444	64 444	56 250	57 596	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 837	43 110	42 110	36 885	
		медиана, руб./кв. м	40 704	43 684	41 000	35 256	
		СКО, руб./кв. м	5 174	3 821	5 041	4 671	
		погрешность, руб./кв. м	941	1 256	1 487	1 557	
		погрешность, %	2,30%	2,91%	3,53%	4,22%	
	"современная"	количество объектов, шт.	232	75	71	86	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	52,34	34,83	53,37	66,77
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 884	34 118	32 727	31 884
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 791	62 791	57 692	54 688
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 878	45 602	41 985	41 240
		медиана, руб./кв. м	43 005	45 455	41 176	40 377
		СКО, руб./кв. м	4 276	3 423	4 908	3 444
		погрешность, руб./кв. м	563	796	1 173	747
		погрешность, %	1,31%	1,74%	2,79%	1,81%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	67	18	31	18
		средняя площадь, кв.м	44,39	31,94	43,77	57,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 182	33 636	29 545	28 182
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 212	47 000	51 212	42 600
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 985	39 334	36 671	35 176
		медиана, руб./кв. м	36 364	39 677	37 209	35 644
		СКО, руб./кв. м	3 598	3 064	3 661	3 237
		погрешность, руб./кв. м	886	1 486	1 337	1 570
	погрешность, %	2,39%	3,78%	3,65%	4,46%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	6	4	5
		средняя площадь, кв.м	47,07	32,33	48,75	63,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 043	34 848	34 043	34 921
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 581	41 290	42 308	47 581
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 309	37 775	38 622	38 701
		медиана, руб./кв. м	37 302	36 818	39 069	37 302
		СКО, руб./кв. м	2 720	2 226	2 290	3 552
		погрешность, руб./кв. м	1 454	1 991	2 644	3 552
		погрешность, %	3,79%	5,27%	6,85%	9,18%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8		4	4
		средняя площадь, кв.м	65,13		55,25	75,00

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 247		32 770	30 247
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 860		41 860	37 838
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 152		36 557	33 747
		медиана, руб./кв. м	33 452		35 798	33 452
		СКО, руб./кв. м	3 210		3 672	2 045
		погрешность, руб./кв. м	2 426		4 240	2 362
		погрешность, %	6,90%		11,60%	7,00%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	299	97	96	106
		средняя площадь, кв.м	51,10	33,62	50,61	67,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 897	30 000	22 897	22 897
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	47 826	42 308
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 384	38 362	35 143	32 876
		медиана, руб./кв. м	35 161	37 500	35 049	32 718
		СКО, руб./кв. м	3 779	3 541	3 296	3 103
		погрешность, руб./кв. м	438	723	676	606
		погрешность, %	1,24%	1,88%	1,92%	1,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	31	8	12	11
		средняя площадь, кв.м	58,48	36,25	55,08	78,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 897	31 429	22 897	22 897

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 191	40 625	43 191	41 538
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 382	36 072	36 008	31 377
		медиана, руб./кв. м	35 000	36 645	36 655	31 633
		СКО, руб./кв. м	4 349	2 892	3 472	4 589
		погрешность, руб./кв. м	1 588	2 186	2 094	2 902
		погрешность, %	4,62%	6,06%	5,81%	9,25%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	142	48	36	58
		средняя площадь, кв.м	54,28	35,38	57,11	68,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	33 824	28 431	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	47 000	42 308
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 950	40 510	36 565	34 243
		медиана, руб./кв. м	36 266	40 469	35 666	33 824
		СКО, руб./кв. м	3 729	3 875	2 902	2 768
		погрешность, руб./кв. м	628	1 130	981	733
	погрешность, %	1,70%	2,79%	2,68%	2,14%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	77	24	36	17
		средняя площадь, кв.м	43,60	31,71	44,44	58,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 085	30 313	27 085	28 545
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 826	41 290	47 826	37 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 766	36 466	32 931	31 721
		медиана, руб./кв. м	33 333	37 097	32 143	31 034
		СКО, руб./кв. м	3 372	2 383	3 353	2 139
		погрешность, руб./кв. м	774	994	1 133	1 069
	погрешность, %	2,29%	2,73%	3,44%	3,37%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	44	17	12	15
		средняя площадь, кв.м	44,66	30,12	45,17	60,73
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 667	30 000	33 556	26 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 750	43 750	39 773	40 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 586	36 049	36 649	31 278
		медиана, руб./кв. м	34 621	36 563	36 521	31 667
		СКО, руб./кв. м	3 284	2 996	1 180	2 006
		погрешность, руб./кв. м	1 002	1 498	712	1 072
		погрешность, %	2,90%	4,15%	1,94%	3,43%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5			5
		средняя площадь, кв.м	87,00			87,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 049			25 049
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	35 065			35 065
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 045			29 045
		медиана, руб./кв. м	26 966			26 966
		СКО, руб./кв. м	3 457			3 457
		погрешность, руб./кв. м	3 457			3 457
	погрешность, %	11,90%			11,90%	
	Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	80	35	24
средняя площадь, кв.м			49,56	34,80	54,79	68,19
минимальная цена предложения, руб./кв. м			22 319	26 047	22 319	23 529
максимальная цена предложения, руб./кв. м			39 394	39 394	32 917	34 921
средняя цена предложения, руб./кв. м			29 573	32 065	28 927	26 157
медиана, руб./кв. м			29 580	32 353	29 360	25 758
СКО, руб./кв. м			3 022	2 540	1 934	2 095
погрешность, руб./кв. м			680	871	806	937
погрешность, %			2,30%	2,72%	2,79%	3,58%
"элитки"		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
	"современная панель"	количество объектов, шт.		80	35	24	21
		средняя площадь, кв.м		49,56	34,80	54,79	68,19
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 319	26 047	22 319	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		39 394	39 394	32 917	34 921
		средняя цена предложения, руб./кв. м		29 573	32 065	28 927	26 157
		медиана, руб./кв. м		29 580	32 353	29 360	25 758
		СКО, руб./кв. м		3 022	2 540	1 934	2 095
		погрешность, руб./кв. м		680	871	806	937
		погрешность, %		2,30%	2,72%	2,79%	3,58%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
медиана, руб./кв. м							

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"малометражки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
		"сталинки"	количество объектов, шт.				
	средняя площадь, кв.м						
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						
	медиана, руб./кв. м						
	СКО, руб./кв. м						
	погрешность, руб./кв. м						
	погрешность, %						

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Барбошина Поляна › Продажа ›  
Участок › Ст. метро Безымянка

## Участок, 13 соток

○ Безымянка, 32 мин. на транспорте

Самара, Барбошина поляна, 9-я линия



13 часов назад    Просмотры: 3

## 5,1 млн ₽

392 308 ₽ за сотку



+7 917 031-78-45

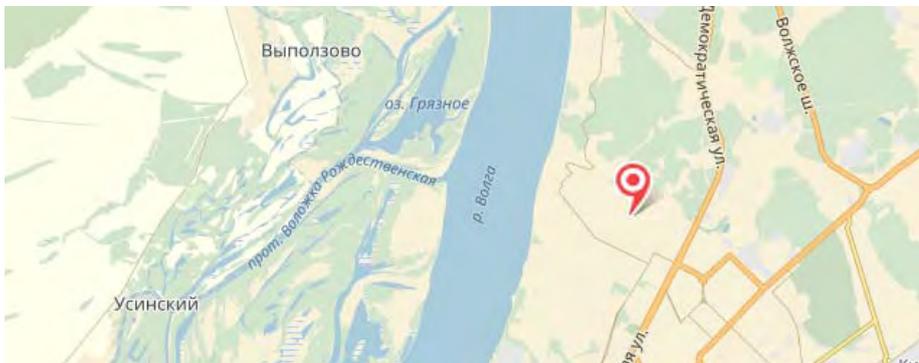
Дмитрий  
агент, Правильный выбор

1 ч 42 мин

до

Метро Безымянка

Маршрут



### 13 соток

общая

### Описание от продавца

Продается земельный участок 12,77 соток на Барбошиной поляне Поляна Фрунзе, 9-я просека, 9-я линия. Кадастровые номера 63:01:0208002:545 и 63:01:0208002:0109. Участок расположен по 9-й линии между ул. Ольховской и ул. Почтовой. Участок прямоугольной формы. Заезд с 9-й линии через автоматические ворота. Коммуникации по границе участка. Участок под уклоном. Сосед установил забор по одной границе участка. Прямая продажа. Один взрослый собственник. Стоимость 5 100 000 рублей.



### Участок

Площадь участка ..... 13 соток

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 16 мая

### Похожие объявления

Участок, 15 соток

**5 млн ₽**

○ Победа,  
21 мин. на транспорте

Самара, Барбошина поляна, 9-я  
просека

4 часа назад

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Барбошина Поляна › Продажа ›  
Участок › Ст. метро Победа

## Участок, 15 соток

О Победа, 21 мин. на транспорте

Самара, Барбошина поляна, 9-я просека



4 часа назад    Просмотры: 252

## 5 млн ₽

333 334 ₽ за сотку



+7 846 205-01-40

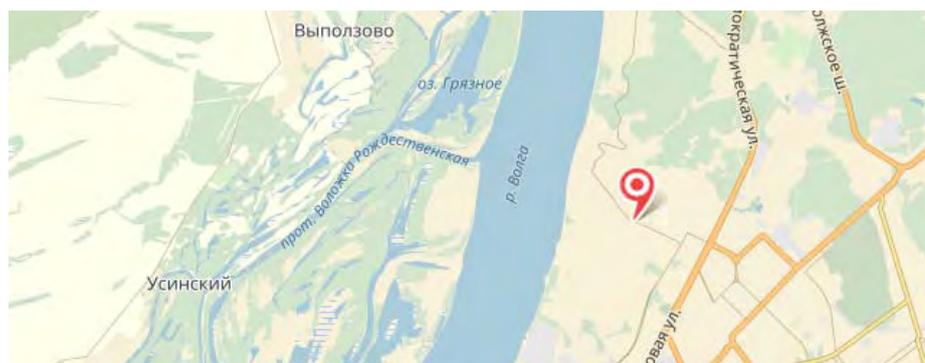
АН Новый Арбат  
агент, АН Новый Арбат



1 ч 49 мин

до Метро Победа

Маршрут



### 15 соток

общая

### Описание от продавца

Земельный участок 15.23 сотки, по адресу поляна им. Фрунзе, 9 просека, 11 линия. Земли населённых пунктов, под садоводство. Состоит из трёх смежных участков. Между улицами: Демократической и Сквозной. Въезд на участок с 11 линии, также есть вход с 12 линии. Городская вода, электричество, газ по границе участка. Имеются фруктовые насаждения. Почти на всех соседских участках стоят капитальные строения - коттеджи, дачные дома. Прямая продажа.

### Участок

Площадь участка ..... 15 соток

Объявление обновлено 4 часа назад, размещено 9 мая 2016

Похожие объявления

Участок, 13 соток

5,1 млн ₽

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Барбошина Поляна > Продажа > Участок > Ст. метро Победа

### Участок, 7 соток

О Победа, 21 мин. на транспорте  
Самара, Барбошина поляна, 9-я просека

4 часа назад    Просмотры: 31

### 2,2 млн ₽

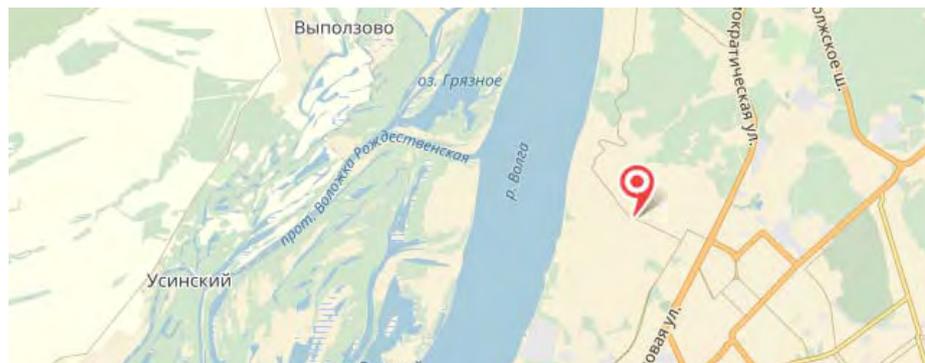
314 286 ₽ за сотку

 **Купил землю? Скоро стройка?**

+7 987 430-53-91    Анжела  
агент, АН Империя- Риэлт



1 ч 49 мин    до      Маршрут



7 соток  
общая

#### Описание от продавца

Ровный прямоугольный земельный участок 7 соток , ширина 11 м . Городские коммуникации , газ проходит по границе участка . Прекрасное месторасположение . До Волги 10 минут пешком . Удобные подъездные пути . Соседи живут круглогодично . Есть возможность построить двух или трехэтажный дом . Помогу купить в ипотеку , а также при необходимости порекомендую высококвалифицированных и ответственных специалистов по строительству .

 **Земельный участок в области**

#### Участок

Площадь участка ..... 7 соток

Объявление обновлено 4 часа назад, размещено 5 апреля



**Новостройка в Бибирево от 2,9 млн**  
Комплекс «Барбарис»! 500 м до метро. Рядом школы, дет. сады. Акция. Звоните



**"Абсолют недвижимость", земля**  
Продажа земель с/х, промышленного назначения, ЖС. От 0,5 га до 111 га.

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Барбошина Поляна > Продажа > Участок > Ст. метро Победа

### Участок, 6 соток

О Победа, 21 мин. на транспорте  
Самара, Барбошина поляна, 9-я просека

4 часа назад    Просмотры: 133

**2,65 млн ₹**

441 667 ₹ за сотку

 [Купите земельный участок с домом](#) РЕКЛАМА

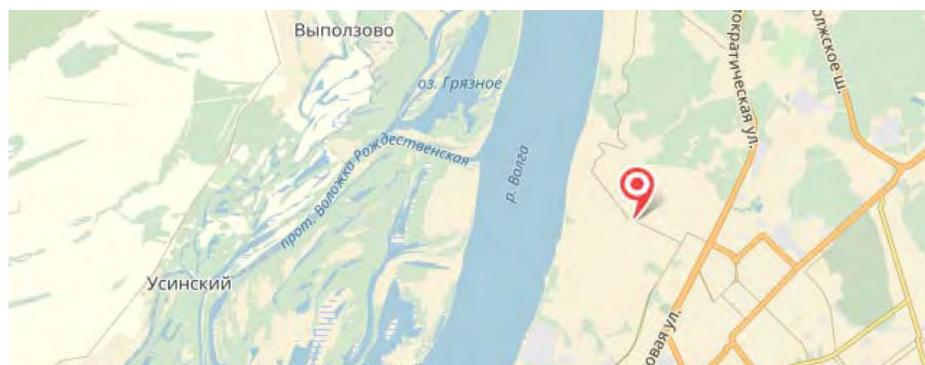
+7 917 012-72-37

**Евгения**  
агент, Отдел Продаж Имperiал-Дом

1 ч 49 мин

до

Маршрут



**6 соток**

общая

#### Описание от продавца

89270166930 Евгения Участок прямоугольной формы, отличные подъездные пути, на участке выгребная яма, газ в 100м, свет круглогодично, вода летняя

 [Купите землю сельхозназначения](#) РЕКЛАМА

#### Участок

Площадь участка ..... 6 соток

Объявление обновлено 4 часа назад, размещено 6 декабря 2016

#### Похожие объявления

**Участок, 6,3 сотки      2,6 млн ₹**

О Победа,  
21 мин. на транспорте  
Самара, Барбошина поляна, 9-я  
просека

4 часа назад

**Участок, 5,4 сотки      2,25 млн ₹**

Самарская область › Городской округ Самара › Самара › Барбошина Поляна › Продажа ›  
Участок

## Участок, 15 соток

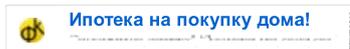
Самара, Барбошина поляна, улица Красильникова



20 марта Просмотры: 104

## 7,5 млн ₽

500 000 ₽ за сотку



+7 927 609-82-82 Наталья  
агент



Время...

до

Маршрут



### 15 соток

общая

### Описание от продавца

9 просека/Красильникова, д. 35. Два участка вместе 10 (ИЖС) + 5 (садоводство) оформлены. Квадратной формы, с удобным подъездом. Разрешения на газ, свет и воду получены. Срочно! Небольшой торг возможен.

### Ипотека, торг



### Участок

Площадь участка ..... 15 соток

Тип участка ..... ижс

Объявление обновлено 20 марта, размещено 20 октября 2016

Похожие объявления

Участок, 15 соток

7,5 млн ₽

