

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-07-0919-06

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м. расположенное по адресу:  
Самарская область, г. Самара, Кировский район

по состоянию на 18 сентября 2019 года  
(дата составления отчета: 18 сентября 2019 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОКБС»

Генеральному директору  
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
рентный «Первый Рентный»  
Г-ну Кузнецову А.И.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 сентября 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 18 сентября 2019 года).

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 стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет:

**Справедливая стоимость без НДС, руб. 4 268 367,68 (Четыре миллиона двести шестьдесят восемь тысяч триста шестьдесят семь рублей шестьдесят восемь 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 «ОКБС»

В.Д. Филатов



## ОГЛАВЛЕНИЕ

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1.1      | ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ) .....   | 5         |
| 1.2      | ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....   | 6         |
| 1.3      | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....   | 6         |
| 1.4      | ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 7         |
| <b>2</b> | <b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....   | <b>8</b>  |
| 2.1      | ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....  | 9         |
| 2.2      | КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....  | 10        |
| 2.3      | СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....  | 11        |
| 2.4      | ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....  | 11        |
| <b>3</b> | <b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....                        | <b>12</b> |
| 3.1      | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....  | 12        |
| 3.1.1    | Заявление оценщика.....  | 14        |
| 3.1.2    | Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....                          | 14        |
| 3.1.3    | Сведения о независимости оценщика.....   | 14        |
| <b>4</b> | <b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....  | <b>16</b> |
| 4.1      | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: .....   | 16        |
| 4.2      | СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: .....  | 16        |
| 4.3      | МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....   | 16        |
| <b>5</b> | <b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....   | <b>18</b> |
| 5.1      | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....          | 18        |
| 5.2      | ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....  | 18        |
| 5.3      | ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....  | 18        |
| 5.4      | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....   | 21        |
| 5.5      | МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....  | 23        |
| 5.5.1    | Местоположение на карте .....  | 25        |
| 5.5.2    | Данные портала Rosreestr.ru.....   | 27        |
| <b>6</b> | <b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> ..... | <b>30</b> |
| 6.1      | ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....  | 30        |
| 6.2      | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....  | 39        |
| 6.3      | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....  | 40        |
| 6.3.1    | Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....  | 41        |
| 6.3.2    | Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....                 | 41        |
| 6.3.3    | Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....                         | 42        |
| 6.3.4    | Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....                               | 45        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>   | <b>47</b> |
| 8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости .....  | 47        |
| 8.2 Методы оценки земельных участков .....  | 48        |
| 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....  | 50        |
| <b>9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>   | <b>51</b> |
| 9.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА.....   | 51        |
| 9.2 ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ .....  | 52        |
| 9.3 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....  | 52        |
| 9.3.1 Объекты - аналоги.....  | 53        |
| 9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....  | 55        |
| 9.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ) ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....   | 57        |
| 9.6 СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ: .....   | 61        |
| <b>10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - Жилое строение без права регистрации проживания в нем.....</b> | <b>62</b> |
| <b>11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>   | <b>63</b> |
| 11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.....  | 65        |
| <b>12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>  | <b>66</b> |
| 12.1 Перечень методической литературы.....  | 66        |
| <b>13 ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>   | <b>67</b> |

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м., по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район.

| №п/п | Наименование  | Общая площадь, кв.м. | Адрес   | Выписка из ЕГРН                |
|------|---|----------------------|---|--------------------------------|
| 1    | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096 | 28,60                | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | 17.09.2019 № 99/2019/284483538 |
| 2    | Земельный участок 63:01:0208003:1083                                      | 653,00               | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | 17.09.2019 № 99/2019/284462681 |
| 3    | Земельный участок 63:01:0208003:229                                       | 665,00               | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | 17.09.2019 № 99/2019/284463304 |

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года

## 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, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

| №п/п | Наименование  | Общая площадь, кв.м. | Адрес   | Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость без НДС, руб. |
|------|---|----------------------|---|--|------|--|------|---|------|--------------------------------------|
| 1    | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096 | 28,60                | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | 1 000,00   | 1,00 | не применялся  | 0,00 | не применялся   | 0,00 | 1 000,00                             |
| 2    | Земельный участок 63:01:0208003:1083                                      | 653,00               | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | не применялся  | 0,00 | 2 114 257,28   | 1,00 | не применялся   | 0,00 | 2 114 257,28                         |
| 3    | Земельный участок 63:01:0208003:229                                       | 665,00               | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | не применялся  | 0,00 | 2 153 110,40   | 1,00 | не применялся   | 0,00 | 2 153 110,40                         |
|      | <b>Итого:</b>   |                      |   |  |      |  |      |   |      | <b>4 268 367,68</b>                  |

#### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2019 года составляет:

**Справедливая стоимость без НДС, руб. 4 268 367,68 (Четыре миллиона двести шестьдесят восемь тысяч триста шестьдесят семь рублей шестьдесят восемь копеек)**

| №п/п | Наименование  | Общая площадь, кв.м. | Адрес   | Справедливая стоимость без НДС, руб. |
|------|---|----------------------|---|--------------------------------------|
| 1    | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096 | 28,60                | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | 1 000,00                             |
| 2    | Земельный участок 63:01:0208003:1083                                      | 653,00               | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | 2 114 257,28                         |
| 3    | Земельный участок 63:01:0208003:229                                       | 665,00               | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | 2 153 110,40                         |
|      | <b>Итого:</b>   |                      |   | <b>4 268 367,68</b>                  |

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|   |  |
|---|--|
| <b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>   | 18 сентября 2019 года.   |
| <b>Основание для проведения оценки:</b>   | Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 года  |
| <b>Оцениваемый объект:</b>  | Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.   |
| <b>Вид определяемой стоимости:</b>  | Справедливая стоимость.  |
| <b>Цель оценки:</b>   | Установление стоимости обусловленной Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №7 от 29 августа 2019 года  |
| <b>Задача оценки:</b>   | Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №7 от 29 августа 2019 года)   |
| <b>Заказчик:</b>  | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 13, стр. 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/счет 40701810200000000859 в ПАО «Промсвязьбанк» Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525555 |
| <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><br>(ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)) | Отсутствует.   |
| <b>Дата составления отчета:</b>   | 18 сентября 2019 года.   |
| <b>Срок проведения оценки:</b>  | С 29 августа 2019 года по 18 сентября 2019 года.   |
| <b>Порядковый номер отчета:</b>   | 800-105-07-0919-06   |



| <b>Данные об оценочной компании</b>          |   |
|--|---|
| <b>Место нахождения:</b>                     | Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5  |
| <b>Почтовый адрес:</b>                       | Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5  |
| <b>Телефон:</b>                              | (499) 502-82-03   |
| <b>Факс:</b>                                 | (+7 495) 505-39-45  |
| <b>ОГРН:</b>                                 | 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.   |
| <b>Расчетный счет:</b>                       | 4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва  |
| <b>Данные о страховании ответственности:</b> | Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г. |

## 2.1 Перечень объектов оценки

| №п/п | Наименование  | Общая площадь, кв.м. | Адрес   | Выписка из ЕГРН                |
|------|---|----------------------|---|--------------------------------|
| 1    | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096 | 28,60                | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | 17.09.2019 № 99/2019/284483538 |
| 2    | Земельный участок 63:01:0208003:1083                                      | 653,00               | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | 17.09.2019 № 99/2019/284462681 |
| 3    | Земельный участок 63:01:0208003:229                                       | 665,00               | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | 17.09.2019 № 99/2019/284463304 |

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

| Фамилия, имя, отчество                    | Сведения об Оценщиках   |
|---|---|
| <p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b></p> | <p><b>Почтовый адрес Оценщика</b><br/>Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b><br/>+7 (499) 502-82-03</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b><br/>mail-site@okbs.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b><br/>офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p><b>Стаж</b><br/>Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b><br/>Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)<br/>Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26.<br/>www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru<br/>Дата вступления: 26.05.2008 г.<br/>Реестровый номер: 1334</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b><br/>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 Оценщика</b><br/>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> </ul> |

- Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.
- Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года.

**Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор**

- ООО «ОКБС»
- ИНН 7701951014
- Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. [www.okbs.ru](http://www.okbs.ru).

Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).

### **2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки**

Отсутствуют.

### **2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки**

Отсутствуют.

## **3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

### **3.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта 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.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит 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».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- При проведении оценки предполагается 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 Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

### 3.1.1 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, профессиональными 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.

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

- Настоящим ООО «ОКБС» 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 «ОКБС» 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.

### 3.1.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич 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 Филатов Владимир Дмитриевич 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 Филатов Владимир Дмитриевич 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-07-0919-06  
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью  
28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

---

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

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2019 года

## 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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:

### 4.1 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.).

### 4.2 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>).

### 4.3 Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 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 Указанию 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 N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«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 п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 19 марта 2019 года.

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

| № | Наименование документа                            | Номер и дата выдачи документа  | Кол-во листов |
|---|---|--------------------------------|---------------|
| 1 | Свидетельство о государственной регистрации права | 63-АД 321931 от 22.10.2009 г.  | 2             |
| 2 | Свидетельство о государственной регистрации права | 63-АД 270079 от 02.11.2009 г.  | 2             |
| 3 | Свидетельство о государственной регистрации права | 63-АД 270087 от 02.11.2009 г.  | 2             |
| 4 | Выписка из ЕГРН                                   | 17.09.2019 № 99/2019/284463304 | 15            |
| 5 | Выписка из ЕГРН                                   | 17.09.2019 № 99/2019/284462681 | 11            |
| 6 | Выписка из ЕГРН                                   | 17.09.2019 № 99/2019/284483538 | 6             |
|   | <b>Итого:</b>                                     |                                | <b>38</b>     |

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

### 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 Выписками из ЕГРН<sup>1</sup>

Субъектом права на объект оценке является: 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.

### 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.

<sup>1</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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.

В соответствии с копиями Выписок из ЕГРН предоставленной Заказчиком на объект оценки зарегистрированы обременения – доверительное управление.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо

ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

***Вывод: Объект оценки находится на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.***

## 5.4 Фотографии объекта оценки





## 5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Жилое здание без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 370,90 кв.м.) расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район.

| №п/п | Наименование  | Общая площадь, кв.м. | Адрес   | Выписка из ЕГРН                |
|------|---|----------------------|---|--------------------------------|
| 1    | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096 | 28,60                | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | 17.09.2019 № 99/2019/284483538 |
| 2    | Земельный участок 63:01:0208003:1083                                      | 653,00               | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | 17.09.2019 № 99/2019/284462681 |
| 3    | Земельный участок 63:01:0208003:229                                       | 665,00               | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | 17.09.2019 № 99/2019/284463304 |

| №п/п | Кадастровый номер  | Общая площадь земельного участка, кв.м. | Адрес   | Кадастровая стоимость, руб. | Категория земель         | Разрешенное использование                           |
|------|--------------------|---|---|-----------------------------|--------------------------|---|
| 1    | 63:01:0208003:1083 | 653,00                                  | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | 792 854,27                  | Земли населенных пунктов | Для ведения гражданами садоводства и огородничества |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-07-0919-06  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

|   |                   |                 |   |                     |                             |  |
|---|-------------------|-----------------|---|---------------------|-----------------------------|--|
| 2 | 63:01:0208003:229 | 665,00          | Самарская обл, г Самара,<br>р-он Кировский, п. им.<br>Фрунзе, 10<br>линия Участок 9 | 818 521,95          | Земли населенных<br>пунктов | Для ведения<br>гражданами<br>садоводства и<br>огородничества |
|   | <b>ИТОГО</b>      | <b>1 318,00</b> |   | <b>1 611 376,22</b> |                             |  |



### 5.5.1 Местоположение на карте





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-07-0919-06  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

### 5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

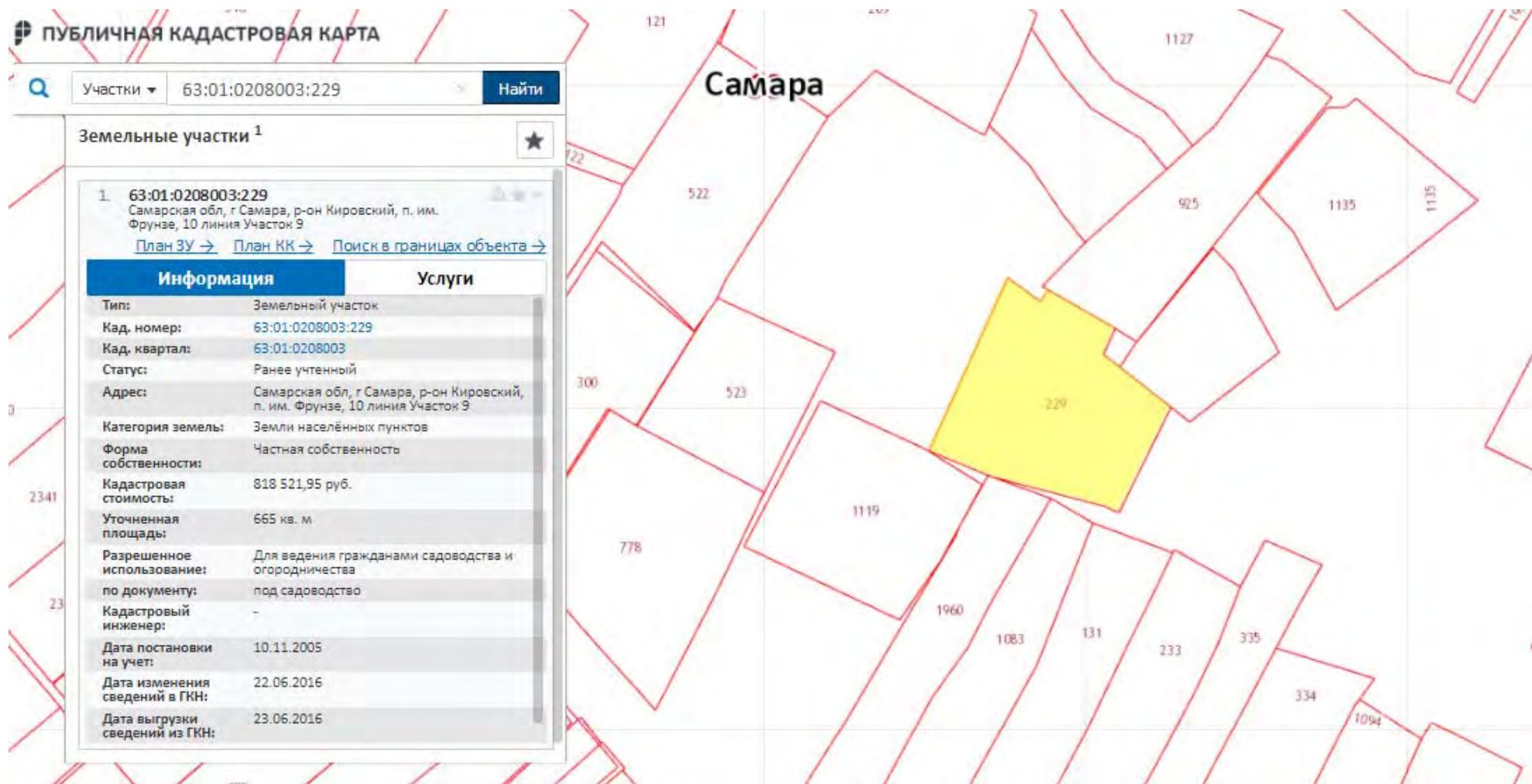
**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 63:01:0208003:1083 **Найти**

Земельные участки <sup>1</sup>

1. **63:01:0208003:1083**  
 Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9  
 (Барбошина поляна), участок №64  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

| Информация                     | Услуги  |
|--------------------------------|---|
| Тип:                           | Земельный участок   |
| Кад. номер:                    | <a href="#">63:01:0208003:1083</a>  |
| Кад. квартал:                  | <a href="#">63:01:0208003</a>   |
| Статус:                        | Учтенный  |
| Адрес:                         | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 |
| Категория земель:              | Земли населённых пунктов  |
| Форма собственности:           | Частная собственность   |
| Кадастровая стоимость:         | 792 854,27 руб.   |
| Уточненная площадь:            | 653 кв. м   |
| Разрешенное использование:     | Для ведения гражданами садоводства и огородничества                               |
| по документу:                  | для садоводства   |
| Кадастровый инженер:           | -   |
| Дата постановки на учет:       | 16.05.2008  |
| Дата изменения сведений в ГКН: | 10.06.2016  |
| Дата выгрузки сведений из ГКН: | 11.06.2016  |



Источник информации: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

Краткая характеристика: Жилое строение без права регистрации проживания в нем

|   |   |
|---|---|
| <b>Наименование</b>   | Жилое строение без права регистрации проживания в нем   |
| <b>Адрес местоположения</b>                                   | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64   |
| <b>Кадастровый (или условный) номер</b>                       | 63:01:024701:2218(172)/5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0  |
| <b>Фактическое (текущее) использование</b>                    | Не используется   |
| <b>Объем, куб. м</b>  | Нет данных  |
| <b>Год постройки</b>  | Нет данных  |
| <b>Этажность</b>  | 1   |
| <b>Высота здания, м</b>                                       | Нет данных  |
| <b>Техническое состояние здания</b>                           | Неудовлетворительное, начало строительства здания неизвестно, имеются следы разрушения, строительство не завершено, отсутствуют оконные и дверные проемы, отделка, полы   |
| <b>Основные конструктивные элементы здания и их состояние</b> | Фундаменты - трещины в швах между блоками, следы выступления солей и следы увлажнения стен; наружные и внутренние капитальные стены - деревянные (массовое отслоение гниль, ослабление стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных досок, следы выступления солей и следы увлажнения); перекрытия - деревянные (трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыкания к наружным стенам); перегородки - деревянные (трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями); крыша - рулонная совмещенная с перекрытием (массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия); полы - отсутствуют (массовые разрушения покрытия и основания); поемы оконные - отсутствуют; проемы дверные - отсутствуют |
| <b>Внутренняя отделка</b>                                     | Отсутствует   |
| <b>Инженерное оборудование</b>                                | Электрооборудование - открытая проводка (отсутствует) Данных о начале строительства здания нет.   |
| <b>Дополнительная информация</b>                              | Техническое состояние оцениваемого здания характеризуется как неудовлетворительное. Оцениваемый объект в целом имеет серьезные дефекты, восстановление конструктивных элементов здания экономически нецелесообразно, целесообразен снос здания  |
| <b>Имущественные права на объект</b>                          | Общая долевая собственность   |
| <b>Существующие ограничения (обременения) права</b>           | Доверительное управление  |

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

### **6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки**

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в июне макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что во второй половине месяца Минэкономразвития опубликовало оценку темпа роста ВВП в мае. Она составила 0,2% (здесь и далее: г/г) после роста на 1,7% в апреле 2019 года (оценка была скорректирована с 1,6% после пересмотра Росстатом данных по отдельным отраслям). По итогам января-мая 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,7%. При этом глава Минэкономразвития заметил, что во многом слабая майская динамика ВВП обусловлена календарным фактором: в мае 2019 года было на два рабочих дня меньше, чем в мае 2018 года. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также проанализируем динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в мае 2019 года рост промышленного производства замедлился до 0,9% после увеличения на 4,6% в апреле. По итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в мае снизилось на 0,8%. Таким образом, данные по динамике промышленного производства согласуются с общим замедлением роста экономики в мае.

### Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в «**Добыче полезных ископаемых**» рост выпуска продукции замедлился до 2,8% после 4,2% в апреле. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» выпуск сократился на 1% после роста на 4,7% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» рост выпуска ускорился до 1,8% после 1,0% в апреле. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» рост выпуска резко снизился до символических 0,8% по сравнению с увеличением на 7,4% месяцем ранее.

### Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Март'19          | +4,3                       | +0,3                        | -4,8                      | +3,7          |
| Апрель'19        | +4,2                       | +4,7                        | +1,0                      | +7,4          |
| Май'19           | +2,8                       | -1,0                        | +1,8                      | +0,8          |
| Январь-май'19    | +4,3                       | +1,6                        | -0,4                      | +2,2          |

Таким образом, замедлению темпа роста промышленного производства в мае способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, кроме «**Электроэнергии, газа и пара**». При этом отдельно стоит отметить, что по итогам мая сегмент «**Обрабатывающие производства**» показал отрицательную динамику, в то время как за первые пять месяцев 2019 года снижение демонстрирует лишь сектор «**Электроэнергия, газ и пар**». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

### Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

| Вид продукции                                       | Январь-май 2019 | Май 2019 / Май 2018 | Январь-май 2019 / Январь-май 2018 |
|---|-----------------|---------------------|-----------------------------------|
| Добыча угля, млн тонн                               | 180             | -1,7%               | +0,0%                             |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн   | 232             | +1,3%               | +2,7%                             |
| Природный газ, млрд м3                              | 285             | +4,6%               | +3,4%                             |
| Мясо скота, млн тонн                                | 1,1             | +6,3%               | +10,5%                            |
| Мясо домашней птицы, млн тонн                       | 1,9             | -5,1%               | -5,2%                             |
| Рыба и рыбные продукты, млн тонн                    | 1,7             | +6,0%               | -1,8%                             |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук             | 59,9            | -2,1%               | +12,6%                            |
| Кирпич керамический, млрд усл. ед.                  | 2,1             | -4,1%               | -1,7%                             |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 8,4             | +6,6%               | +5,0%                             |
| Цемент, млн тонн                                    | 20,0            | +7,6%               | +11,6%                            |
| Бетон товарный, млн м3                              | 12,2            | +19,1%              | +25,9%                            |
| Прокат готовый, млн тонн                            | 25,6            | +0,9%               | +0,0%                             |
| Трубы стальные, млн тонн                            | 5,0             | -1,0%               | -2,3%                             |
| Автомобили легковые, тыс. штук                      | 645             | -6,1%               | +2,1%                             |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук       | 55,7            | +0,7%               | -2,3%                             |

Выпуск в **добывающем сегменте** в мае 2019 года оказался разнонаправленным: **добыча нефти и газа** увеличилась меньшими темпами, чем в предыдущие месяцы (+2,7% и 3,4% соответственно), в то время как объем **добычи угля** снизился (-1,7%). Это привело к тому, что по итогам января-мая рост **добычи угля** был нивелирован, а темпы роста **добычи нефти и газа** замедлились. Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска мяса скота (+6,3%), а также рыбы (6%), в то время как производство мяса домашней птицы сократилось в мае на 5,1%. По итогам пяти месяцев выпуск **мяса скота** вырос на 10,5% (+11,9% по итогам января-апреля), а **мяса домашней птицы** и **рыбы** – сократился (-5,2% и -1,8% соответственно; по итогам января-апреля снижение на 5,3% и 3,2% соответственно). Тенденция восстановления производства **стройматериалов** в мае продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, которое упало на 4,1%. Вместе с этим, наиболее сильный рост показал объем выпуска **бетона** (+19,1%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Следует отметить, что рост производства **легковых автомобилей** в апреле сменился снижением в мае (-6,1%), в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал слабый рост на 0,7%. В остальном, динамика в тяжелой промышленности была невыдающейся: выпуск **готового проката** увеличился на 0,9%, **стальных труб** – сократился на 1%.

Кроме того, в конце июня Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2019 года. Он составил 5,45 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 3,6



трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

| Показатель                                     | Январь-апрель<br>2019 г. | Справочно:<br>Январь-апрель 2018 г. |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +5 454,5                 | +3 603,4                            |
| Доля убыточных предприятий                     | 33%                      | 34,2%                               |

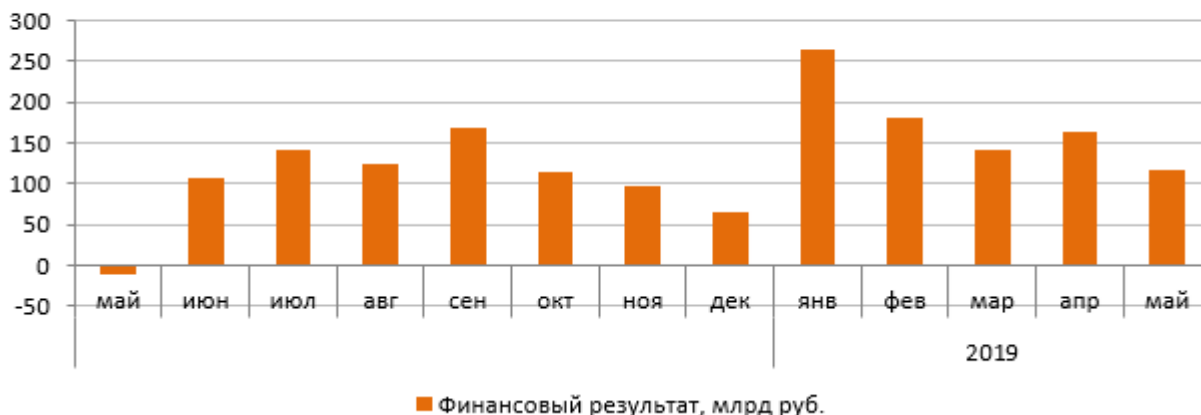
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности   | Сальдированный результат<br>в январе-апреле 2019 г.,<br>млрд руб. | Январь-апрель 2019 г. /<br>Январь-апрель 2018 г. |
|--|---|--|
| Сельское, лесное хозяйство, охота,<br>рыболовство и рыбоводство  | +139,7  | +79,3%   |
| Добыча полезных ископаемых                                       | +1 284,9  | -3,3%  |
| Обрабатывающие производства                                      | +1 552,9  | +80,8%   |
| Обеспечение электроэнергией,<br>газом и паром                    | +411,3  | +16,9%   |
| в т. ч. производство, передача и<br>распределение электроэнергии | +339,6  | +21,0%   |
| Водоснабжение  | +7,5  | -29,9%   |
| Оптовая, розничная торговля и<br>ремонт                          | +1 210,9  | > в 2,3 раза                                     |
| Строительство  | +48,9   | > в 5,8 раз                                      |
| Транспортировка и хранение                                       | +271,0  | +64,6%   |
| Информация и связь   | +143,1  | +30,6%   |

По итогам января-апреля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос в 5,8 раз), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (рост в 2,3 раза), «**Обрабатывающие производства**» (+80,8%), а также «**Сельское хозяйство**» (рост на 79,3%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «**Водоснабжение**» (-29,9% по итогам января-апреля), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (-3,3%).

Прибыль банковского сектора после 163 млрд руб. в апреле составила 117 млрд руб. по итогам мая. При этом прибыль Сбербанка за май составила 75,7 млрд руб. В мае прошлого года банковский сектор зафиксировал убыток в 10 млрд руб. По итогам января-мая 2019 года российские банки заработали 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-май 2019 года составила 369,1 млрд руб.

## Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в мае, то объем его активов увеличился на 0,6%, составив 92,9 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 65 млрд руб. (+0,2%). Объем **розничного кредитования** вырос на 255 млрд руб. (+1,6%). Таким образом, по состоянию на 1 июня 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 49,7 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне ожидаемого возвращения инфляции на уровень ниже 5% возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что недельный рост цен в июне держался на уровне 0-0,2%, а по итогам месяца инфляция, по предварительным данным, могла составить всего 0,2%. С начала года рост цен составил, ориентировочно, 2,5%, при этом в годовом выражении, исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до уровня около 5% после 5,1% месяцем ранее.

### Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

| Месяц  | 2018 | 2019 |
|--------|------|------|
| Март   | 0,3% | 0,3% |
| Апрель | 0,4% | 0,3% |
| Май    | 0,4% | 0,3% |
| Июнь   | 0,5% | 0,2% |

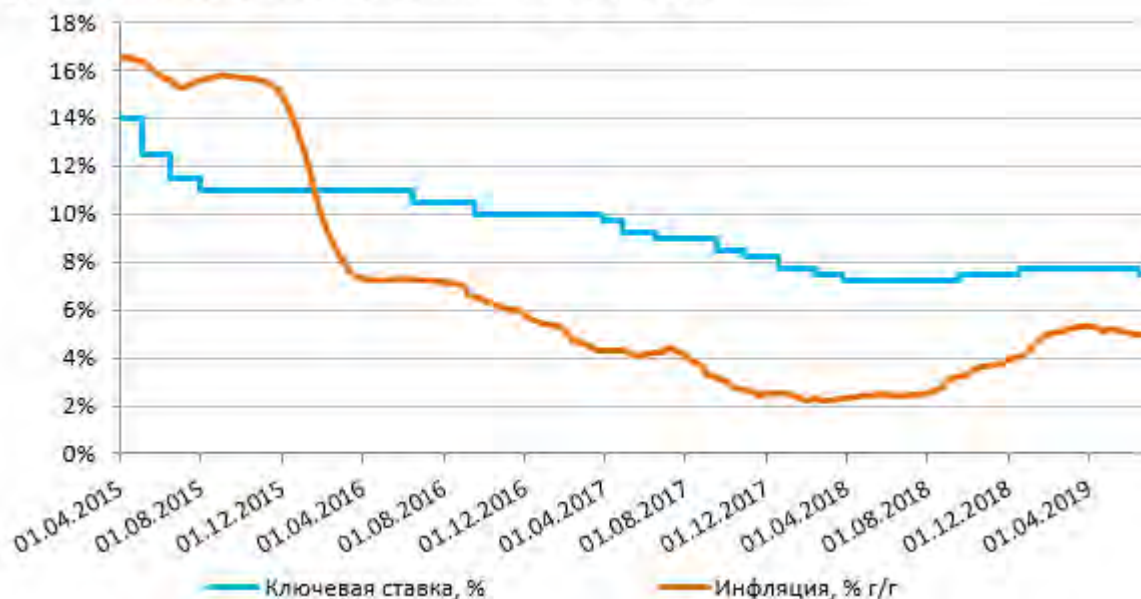
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса составило 64,2 руб. после 64,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу июня курс доллара укрепился до 63,1 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

### Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

| Месяц     | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|-----------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Март'19   | 65,8                 | 64,7                | 65,1               |
| Апрель'19 | 64,7                 | 64,7                | 64,6               |
| Май'19    | 64,7                 | 65,1                | 64,8               |
| Июнь'19   | 65,1                 | 63,1                | 64,2               |

Отметим, что на заседании Совета директоров Банка России 14 июня было принято решение снизить ключевую ставку на 25 базисных пунктов до 7,5%. Решение было принято на фоне продолжающегося замедления годовой инфляции и снижения проинфляционных рисков. На этом фоне Банк России также снизил прогнозный диапазон годовой инфляции по итогам 2019 года с 4,7-5,2% до 4,2-4,7%. В дальнейшем, по прогнозу регулятора, годовая инфляция будет находиться вблизи 4%. Кроме того, по заявлению представителей Банка России, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом ЦБ, допускается возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике до середины 2020 года.

### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%). В то же время товарный импорт составил 77,6 млрд долл. (-1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 60 млрд долл. (+1,4%).



Как можно видеть, в январе 2019 года динамика экспорта в годовом выражении стала отрицательной на фоне падения цен на энергоносители, однако в дальнейшем объем экспорта восстановился, и по состоянию на апрель 2019 года находится на уровне, близком к апрелю 2018 года. Что касается динамики импорта, то в апреле он ускорился, и на годовом окне показывает рост на 4,7%. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

#### Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-апреле кв. 2019 г.

| Показатель                                   | Млрд долл.<br>США | Январь-апрель 2019 /<br>Январь-апрель 2018, % |
|--|-------------------|---|
| <b>Экспорт, в т. ч.</b>                      | 137,6             | +0,0  |
| Топливо-энергетические товары                | 91,8              | +2,2  |
| Металлы и изделия из них                     | 13,5              | -5,8  |
| в т. ч. цветные металлы                      | 5,6               | +18,5   |
| Машины, оборудование и транспортные средства | 6,9               | -12,8   |
| Продукция химической промышленности, в т. ч. | 8,4               | -0,1  |
| калийные удобрения                           | 0,6               | +38,5   |
| азотные удобрения                            | 1,0               | +12,5   |
| Продовольственные товары и с/х сырье         | 7,4               | -0,5  |
| <b>Импорт, в т. ч.</b>                       | 77,6              | -1,0  |
| Машины, оборудование, транспортные средства  | 33,8              | -1,7  |
| Продовольственные товары и с/х сырье         | 9,8               | -1,2  |
| Продукция химической промышленности          | 14,2              | +1,2  |

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров по итогам января-апреля 2019 года оказалась разнонаправленной. Наибольшие темпы роста зафиксированы по **калийным удобрениям (+38,5%)**, а также **цветным металлам (+18,5%)**, при этом в целом вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 5,8%. Наиболее сильное снижение экспорта произошло по позиции **машины**,

**оборудование и транспортные средства (-12,8%).** Что касается импорта, то здесь не было значительных изменений по сравнению с ситуацией годом ранее, основные позиции импорта изменились в пределах 1-2%.

| Показатель   | Январь-май 2018 | Январь-май 2019 | Изменение |
|--|-----------------|-----------------|-----------|
| Сальдо счета текущих операций, млрд долл.          | 46,9            | 48,7            | +3,8%     |
| Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл. | 18,9            | 35,2            | +86,2%    |
|  | <b>1.06.18</b>  | <b>1.06.19</b>  |           |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.       | 456,6           | 495,2           | +8,5%     |
|  | <b>1.04.18</b>  | <b>1.04.19</b>  |           |
| Объем внешнего долга, млрд долл.                   | 520,3           | 468,8           | -9,9%     |

По пояснениям Банка России, положительное влияние на динамику сальдо счета текущих операций наряду с укреплением торгового баланса оказало улучшение сальдо баланса услуг за счет роста экспорта услуг при снижении их импорта. Рост оттока капитала, в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков и прочих секторов по приобретению иностранных активов, в то время как вклад изменения внешних обязательств был минимальным.

#### **Выводы:**

- *Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в мае 2019 года составил 0,2% после 1,7% в апреле;*
- *Промпроизводство в мае 2019 года в годовом выражении увеличилось на 0,9%, а по итогам января-мая 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%;*
- *Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле 2019 года составил 5,45 трлн руб. по сравнению с 3,60 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1,2 п.п. до 33%;*
- *Банковский сектор в мае заработал 117 млрд руб. прибыли. За январь-май 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 867 млрд руб. по сравнению с 527 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;*
- *Рост потребительских цен в июне 2019 года по предварительным данным составил 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция составила около 5%;*
- *Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 25 б.п. до уровня 7,5%;*
- *Среднее значение курса доллара США в июне 2019 года снизилось до 64,2 руб. по сравнению с 64,8 руб. в мае на фоне увеличения цен на нефть;*

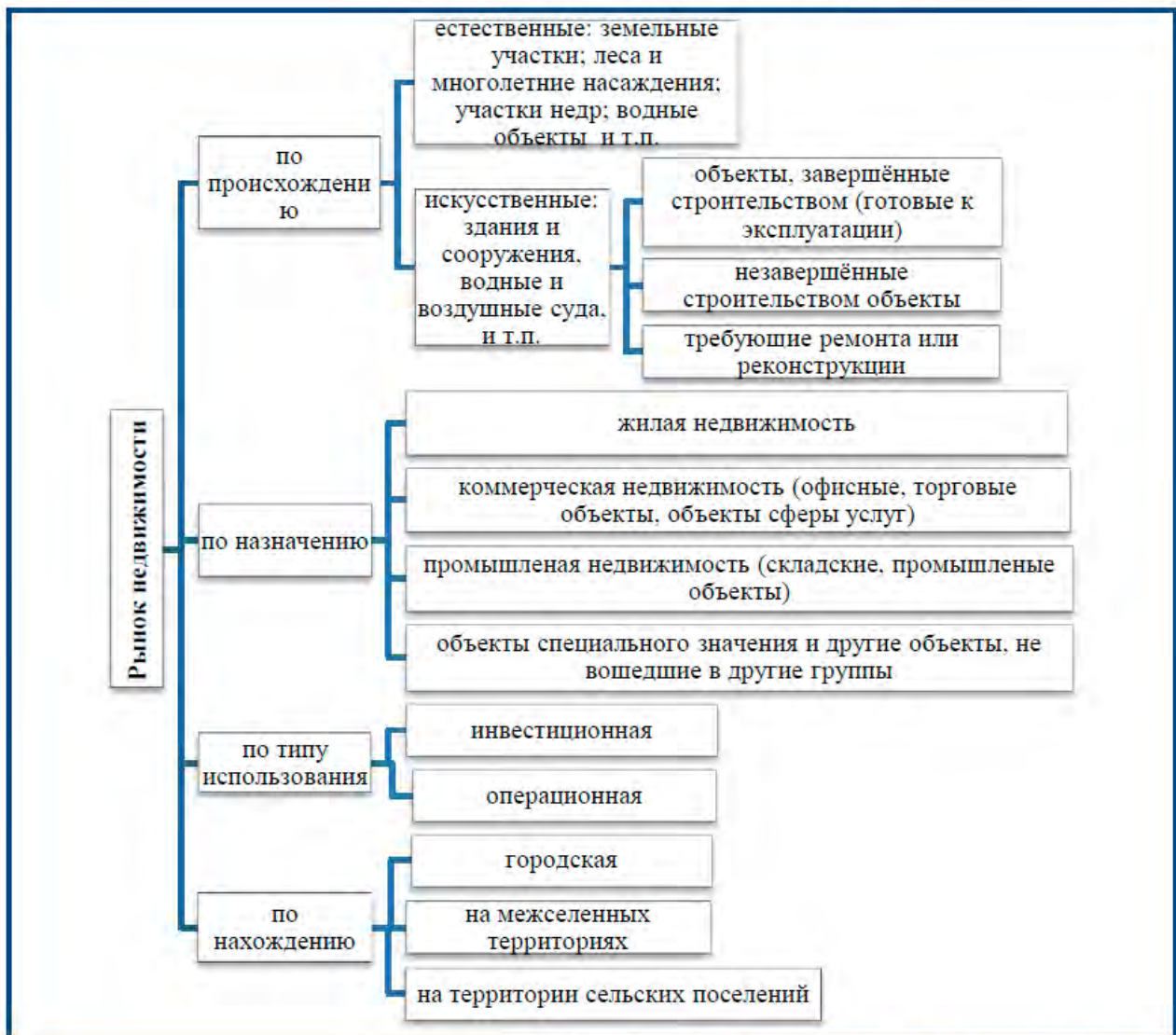
- **Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая 2019 года увеличилось на 3,8% до 48,7 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос в 1,9 раза и составил 35,2 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_iyun\\_2019/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun_2019/)

## 6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии и сегменты рынка недвижимости.

### Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости – жилой недвижимости.

|                 |   |
|-----------------|---|
| Клиент:         | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»   |
| Отчет об оценке | №800-105-07-0919-06   |
| Глава 6         | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,<br>А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ                          |
| Объект оценки:  | Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью<br>28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м. |

---

### **6.3 Анализ рынка объекта оценки**

*Анализ рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области за сентябрь 2018 года приведен в Приложении к данному Отчету.*



### **6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки**

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы - это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка - налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);
- физические факторы - местонахождение (удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения, архитектурноконструктивные решения, состояние объекта недвижимости, наличие коммуникаций);
- факторы, влияющие на скорость продажи - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;
- осознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т.д.).

### **6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

- Расположение объекта;
- Качество отделки;
- Площадь объекта;
- Имущественные права;

### **6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки**

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующей ниже таблице.

### Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки доступные Оценщику

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

| №, п./п. | Наименование                           | Аналог №1                                 | Аналог №2                | Аналог №3                           | Аналог №4                            | Аналог №5                            |
|----------|--|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1        | Источник информации*                   | avito.ru                                  | avito.ru                 | avito.ru                            | avito.ru                             | avito.ru                             |
| 2        | Описание                               | земельный участок                         | земельный участок        | земельный участок                   | земельный участок                    | земельный участок                    |
| 3        | Условия прод./предл.                   | предложение                               | предложение              | предложение                         | предложение                          | предложение                          |
| 4        | Дата прод./предл.                      | Сентябрь 2019                             | Сентябрь 2019            | Сентябрь 2019                       | Сентябрь 2019                        | Сентябрь 2019                        |
| 5        | Передаваемые права                     | собственность                             | собственность            | собственность                       | собственность                        | собственность                        |
| 6        | Условия финансирования                 | рыночные                                  | рыночные                 | рыночные                            | рыночные                             | рыночные                             |
| 7        | Наличие улучшений на земельном участке | нет                                       | нет                      | нет                                 | нет                                  | нет                                  |
| 8        | Местоположение                         | Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А | Самара, Барбошина поляна | Самара, Барбошина поляна, 9-я линия | Самара, Барбошина поляна, 12-я линия | Самара, Барбошина поляна, 10-я линия |
| 9        | Площадь, кв.м.                         | 1 200,00                                  | 1 100,00                 | 1 300,00                            | 1 800,00                             | 970,00                               |
| 10       | Стоимость, руб.                        | 4 200 000,00                              | 4 550 000,00             | 3 350 000,00                        | 6 400 000,00                         | 3 880 000,00                         |
| 11       | Стоимость, руб./кв.м.                  | 3 500,00                                  | 4 136,36                 | 2 576,92                            | 3 555,56                             | 4 000,00                             |
| 12       | Категория земель                       | Земли населённых пунктов                  | Земли населённых пунктов | Земли населённых пунктов            | Земли населённых пунктов             | Земли населённых пунктов             |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-07-0919-06  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью  
 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

|    |  |   |   |   |   |   |
|----|--|---|---|---|---|---|
| 13 | Разрешенное использование земельного участка | Для ведения гражданами садоводства и огородничества   | Для ведения гражданами садоводства и огородничества   | Для ведения гражданами садоводства и огородничества   | Для ведения гражданами садоводства и огородничества   | Для ведения гражданами садоводства и огородничества   |
| 14 | Инженерно-геологические условия              | рельеф участка ровный, спланированный   | рельеф участка ровный, спланированный   | рельеф участка ровный, спланированный   | рельеф участка ровный, спланированный   | рельеф участка ровный, спланированный   |
| 15 | Наличие коммуникаций                         | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   |
| 16 | Ссылка на источник                           | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1552830497">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1552830497</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1361130725">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1361130725</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1495926368">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_1495926368</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot_izhs_1760446389">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot_izhs_1760446389</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.7_sot_izhs_1111492973">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.7_sot_izhs_1111492973</a> |

***Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».***

***Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.***

|                 |  |
|-----------------|--|
| Клиент:         | ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  |
| Отчет об оценке | №800-105-07-0919-06  |
| Глава 6         | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ                          |
| Объект оценки:  | Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м. |

---

#### **6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь, качество отделки. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 2 576,92 руб. за один квадратный метр до 4 136,36 руб. за один квадратный метр для земельных участков под садоводство.

## 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

*Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.*

*Исходя из данных критериев, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.*

**Вывод:** *С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является - Для ведения гражданами садоводства и огородничества. Наиболее эффективное использование улучшения на земельном участке – снос.*

| № | Объект права земельный участок   | Площадь (кв. м.) | Категория земель         | Разрешенное использование                           | Наилучшее и наиболее эффективное использование      |
|---|--|------------------|--------------------------|---|---|
| 1 | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:30 96 | 28,60            | -                        | -   | Снос  |
| 2 | Земельный участок 63:01:0208003:10 83                                      | 652,70           | Земли населенных пунктов | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества |
| 3 | Земельный участок 63:01:0208003:22 9                                       | 665,20           | Земли населенных пунктов | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества |

## 8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

### 8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.<sup>1</sup>

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

---

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

## 8.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

**Таблица 8-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков**

| Используемые методы   | Особенности ЗУ  | Подход к оценке, на котором базируется метод |
|---|---|--|
| Метод сравнения продаж<br>Метод выделения<br>Метод распределения                            | застроенные,<br>незастроенные<br><br>застроенные<br><br>застроенные                                     | Сравнительный                                |
| Метод капитализации земельной ренты<br>Метод остатка<br>Метод предполагаемого использования | застроенные,<br>незастроенные<br><br>застроенные,<br>незастроенные<br><br>застроенные,<br>незастроенные | Доходный                                     |

*Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)*

### **Метод сравнения продаж**

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).



### ***Метод выделения***

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

### ***Метод распределения***

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

### ***Метод остатка***

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

### ***Метод предполагаемого использования***

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

### 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего отчета об оценке, применение рыночного (сравнительного) подхода для расчета земельного участка является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

Для оцениваемого объекта незавершенного строительства для оценки в рамках доходного и рыночного (сравнительного) подхода не выявлено аналогичных объектов. Оценщик счел возможным использовать только затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта незавершенного строительства.

## 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 9.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

## 9.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

## 9.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли населенных пунктов, для садоводства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

Объекты – аналоги

Объекты – аналоги использовавшиеся для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекты оценки (земельный участок) представлены в таблице ниже.

### 9.3.1 Объекты - аналоги

| №, п./п. | Наименование                                 | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   | Аналог №5   |
|----------|--|---|---|---|---|---|
| 1        | Источник информации*                         | avito.ru  | avito.ru  | avito.ru  | avito.ru  | avito.ru  |
| 2        | Описание                                     | земельный участок                                   | земельный участок                                   | земельный участок                                   | земельный участок                                   | земельный участок                                   |
| 3        | Условия прод./предл.                         | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   | предложение   |
| 4        | Дата прод./предл.                            | Сентябрь 2019                                       | Сентябрь 2019                                       | Сентябрь 2019                                       | Сентябрь 2019                                       | Сентябрь 2019                                       |
| 5        | Передаваемые права                           | собственность                                       | собственность                                       | собственность                                       | собственность                                       | собственность                                       |
| 6        | Условия финансирования                       | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 7        | Наличие улучшений на земельном участке       | нет   | нет   | нет   | нет   | нет   |
| 8        | Местоположение                               | Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А           | Самара, Барбошина поляна                            | Самара, Барбошина поляна, 9-я линия                 | Самара, Барбошина поляна, 12-я линия                | Самара, Барбошина поляна, 10-я линия                |
| 9        | Площадь, кв.м.                               | 1 200,00  | 1 100,00  | 1 300,00  | 1 800,00  | 970,00  |
| 10       | Стоимость, руб.                              | 4 200 000,00  | 4 550 000,00  | 3 350 000,00  | 6 400 000,00  | 3 880 000,00  |
| 11       | Стоимость, руб./кв.м.                        | 3 500,00  | 4 136,36  | 2 576,92  | 3 555,56  | 4 000,00  |
| 12       | Категория земель                             | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            |
| 13       | Разрешенное использование земельного участка | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества |
| 14       | Инженерно-геологические условия              | рельеф участка ровный, спланированный               | рельеф участка ровный, спланированный               | рельеф участка ровный, спланированный               | рельеф участка ровный, спланированный               | рельеф участка ровный, спланированный               |

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-07-0919-06  
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью  
 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

| 15 | Наличие коммуникаций | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   | коммуникации по границе участка   |
|----|----------------------|---|---|---|---|---|
| 16 | Ссылка на источник   | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1552830497">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1552830497</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1361130725">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1361130725</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1495926368">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_1495926368</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot._izhs_1760446389">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot._izhs_1760446389</a> | <a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.7_sot._izhs_1111492973">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.7_sot._izhs_1111492973</a> |

*\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

## 9.4 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 оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 77 корректировка составляет:

Для участков под ИЖС 8,8-9,9%.

Величина корректировки была принята на уровне минус 9,3% для земельных участков под ИЖС.

## Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

| Класс объектов  | Активный рынок |                        |       |
|---|----------------|------------------------|-------|
|   | Среднее        | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                |                        |       |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 11,9%          | 11,3%                  | 12,5% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 10,2%          | 9,5%                   | 10,8% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 15,4%          | 14,5%                  | 16,3% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 11,4%          | 10,6%                  | 12,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 9,3%           | 8,8%                   | 9,9%  |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 13,3%          | 13,2%                  | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 11,8%          | 11,1%                  | 12,6% |

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 121».

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Сентябрь 2019 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в 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.

Таблица 35

| Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России |            |           |           |            |        |      |
|---|------------|-----------|-----------|------------|--------|------|
| Площадь, кв.м   | аналог     |           |           |            |        |      |
|   | <1500      | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |      |
| объект оценки   | <1500      | 1,00      | 1,05      | 1,15       | 1,24   | 1,27 |
|   | 1500-3000  | 0,95      | 1,00      | 1,09       | 1,17   | 1,21 |
|   | 3000-6000  | 0,87      | 0,92      | 1,00       | 1,08   | 1,11 |
|   | 6000-10000 | 0,81      | 0,85      | 0,93       | 1,00   | 1,03 |
|   | >10000     | 0,79      | 0,83      | 0,90       | 0,97   | 1,00 |

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



## 9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок

| Критерии сравнения                        | Объект оценки   | Аналог 1                                  | Аналог 2                 | Аналог 3                            | Аналог 4                             | Аналог 5                             |
|---|---|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Адрес местонахождения                     | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А | Самара, Барбошина поляна | Самара, Барбошина поляна, 9-я линия | Самара, Барбошина поляна, 12-я линия | Самара, Барбошина поляна, 10-я линия |
| Цена предложения по объявлению, руб.      |   | 4 200 000                                 | 4 550 000                | 3 350 000                           | 6 400 000                            | 3 880 000                            |
| Наличие улучшений на земельном участке    | нет   | нет                                       | нет                      | нет                                 | нет                                  | нет                                  |
| Площадь объекта, кв.м                     | 1 318,00  | 1 200                                     | 1 100                    | 1 300                               | 1 800                                | 970                                  |
| Цена предложения по объявлению, руб./кв.м |   | 3 500,00                                  | 4 136,36                 | 2 576,92                            | 3 555,56                             | 4 000,00                             |
| Среднее значение, руб./кв.м               |   | 3 553,77                                  |                          |                                     |                                      |                                      |
| Коэффициент вариации                      |   | 17,21%                                    |                          |                                     |                                      |                                      |
| Имущественные права                       | собственность   | собственность                             | собственность            | собственность                       | собственность                        | собственность                        |
| Корректировка                             |   | 0,00%                                     | 0,00%                    | 0,00%                               | 0,00%                                | 0,00%                                |
| Корректировка ед. цены                    |   | 0,00                                      | 0,00                     | 0,00                                | 0,00                                 | 0,00                                 |
| Скорректированная ед. цена                |   | 3 500,00                                  | 4 136,36                 | 2 576,92                            | 3 555,56                             | 4 000,00                             |
| Условия сделки (корректировка на торг)    | цена сделки   | цена предложения                          | цена предложения         | цена предложения                    | цена предложения                     | цена предложения                     |
| Корректировка                             |   | -9,30%                                    | -9,30%                   | -9,30%                              | -9,30%                               | -9,30%                               |

|  |   |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Корректировка ед. цены   |   | -325,50   | -384,68   | -239,65   | -330,67   | -372,00   |
| Скорректированная ед. цена   |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 224,89  | 3 628,00  |
| <b>Условия финансирования (условия сделки)</b>                       | типичные, рыночные                                  | типичные, рыночные                                  | типичные, рыночные                                  | типичные, рыночные                                  | типичные, рыночные                                  | типичные, рыночные                                  |
| <b>Корректировка</b>   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Корректировка ед. цены   |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная ед. цена   |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 224,89  | 3 628,00  |
| <b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>                | 18 сентября 2019 года                               | 18 сентября 2019 года                               | 18 сентября 2019 года                               | 18 сентября 2019 года                               | 18 сентября 2019 года                               | 18 сентября 2019 года                               |
| <b>Корректировка</b>   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Корректировка ед. цены   |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная ед. цена   |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 224,89  | 3 628,00  |
| <b>Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)</b> | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            | Земли населённых пунктов                            |
| Вид разрешенного использования                                       | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества | Для ведения гражданами садоводства и огородничества |
| <b>Корректировка</b>   |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Корректировка ед. цены   |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная ед. цена   |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 224,89  | 3 628,00  |

| Местоположение                      | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А                           | Самара, Барбошина поляна  | Самара, Барбошина поляна, 9-я линия                                 | Самара, Барбошина поляна, 12-я линия                                | Самара, Барбошина поляна, 10-я линия                                |
|-------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Значение коэффициента корректировки |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Корректировка                       |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Корректировка ед. цены              |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная ед. цена          |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 224,89  | 3 628,00  |
| Транспортная доступность            | асфальтированная дорога   | асфальтированная дорога   | асфальтированная дорога   | асфальтированная дорога   | асфальтированная дорога   | асфальтированная дорога   |
| Корректировка                       |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Корректировка ед. цены              |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная ед. цена          |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 224,89  | 3 628,00  |
| Площадь, кв.м                       | 1 318,00  | 1 200,00  | 1 100,00  | 1 300,00  | 1 800,00  | 970,0   |
| Корректировка                       |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 5,00%   | 0,00%   |
| Корректировка ед. цены              |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 161,24  | 0,00  |
| Скорректированная ед. цена          |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 386,13  | 3 628,00  |
| Наличие инженерных коммуникаций     | доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет               | доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет | доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет | доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет | доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет | доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет |
| Корректировка                       |   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| Корректировка ед. цены              |   | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 0,00  |
| Скорректированная ед. цена          |   | 3 174,50  | 3 751,68  | 2 337,27  | 3 386,13  | 3 628,00  |

| Инженерно-геологические условия   | рельеф участка ровный, спланированный | рельеф участка ровный, спланированный | рельеф участка ровный, спланированный | рельеф участка ровный, спланированный | рельеф участка ровный, спланированный | рельеф участка ровный, спланированный |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Корректировка   |                                       | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 | 0,00%                                 |
| Корректировка ед. цены  |                                       | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                                  |
| Скорректированная ед. цена  |                                       | 3 174,50                              | 3 751,68                              | 2 337,27                              | 3 386,13                              | 3 628,00                              |
| Среднее значение, руб./кв.м   |                                       | 3 255,52                              |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Коэффициент вариации  |                                       | 17,18%                                |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Число внесенных корректировок   | 6,00                                  | 1                                     | 1                                     | 1                                     | 2                                     | 1                                     |
| Абсолютная величина внесенных корректировок                                   |                                       | -325,50                               | -384,68                               | -239,65                               | -169,43                               | -372,00                               |
| Относительная величина внесенных корректировок                                |                                       | -9,30%                                | -9,30%                                | -9,30%                                | -4,77%                                | -9,30%                                |
|   | 1,00                                  | 0,167                                 | 0,167                                 | 0,167                                 | 0,333                                 | 0,167                                 |
|   | 26,96                                 | 5,988                                 | 5,988                                 | 5,988                                 | 3,003                                 | 5,988                                 |
| Удельный вес  | 1,00                                  | 0,222                                 | 0,222                                 | 0,222                                 | 0,111                                 | 0,222                                 |
| Удельная стоимость  |                                       | 704,74                                | 832,87                                | 518,87                                | 375,86                                | 805,42                                |
| Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м | 3 237,76                              |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |

## 9.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

| №п/п | Кадастровый номер  | Общая площадь земельного участка, кв.м. | Адрес   | Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб. | Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб. |
|------|--------------------|---|---|---|---|
| 1    | 63:01:0208003:1083 | 653,00                                  | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | 3 237,7600  | 2 114 257,28  |
| 2    | 63:01:0208003:229  | 665,00                                  | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | 3 237,7600  | 2 153 110,40  |
|      | <b>Итого:</b>      | <b>1 318,00</b>                         |   |   | <b>4 267 367,68</b>   |

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 сентября 2019 года (НДС не облагается) составляет:

**4 267 367,68 руб. (Четыре миллиона двести шестьдесят семь тысяч триста шестьдесят семь рублей шестьдесят восемь копеек )**

В связи с тем, что объект оценки - Жилое строение без права регистрации проживания в нем имеет высокую степень физического износа, и его достройка не представляется возможной, объект фактически является ухудшением земельного участка необходимо учесть затраты на снос объекта незавершенного строительства в составе объекта оценки т. к. объект оценки в отличие от объектов – аналогов требует дополнительных затрат для подготовки к использованию в соответствии с НЭИ.

*Стоимость демонтажа текущих улучшений* была рассчитана на основании данных по суммарному объёму здания, а также стоимости сноса и демонтажа здания по данным строительных компаний занимающихся демонтажем зданий и является не существенной к стоимости земельного участка.

## **10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - Жилое строение без права регистрации проживания в нем**

Согласно заданию на оценку, в состав объекта оценки входит объект - Жилое строение без права регистрации проживания в нем, который имеет высокую степень физического износа и завершение его строительства нецелесообразно. Фактически данный объект является ухудшением оцениваемого земельного участка и требует затрат на снос. Ввиду этого оценщик далее не приводит расчет стоимости данного объекта. Так как на рынке данные объекты не предлагаются, то рассчитать стоимость данного объекта рыночным (сравнительным) или доходным подходом не представляется возможным, то есть единственно применимый подход к оценке - затратный подход.

При применении затратного подхода оценщик столкнулся с тем, что объект имеет высокую степень физического износа и его дальнейшее строительство не представляется целесообразным, а какое-либо использование физически возможным, наиболее эффективным использованием объекта является снос. Таким образом, фактически объект имеет величину выгод от использования равную 0, т.е. не имеет вовсе.

Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ.

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемого объекта незавершенного строительства в размере 1 000,00 руб., ввиду типичности округления величины стоимости до тысяч рублей в бухгалтерской отчетности.

## 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов.

Данным подходам были присвоены следующие веса:

| №п/п | Наименование  | Общая площадь, кв.м. | Адрес   | Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб. | Вес  | Справедливая стоимость без НДС, руб. |
|------|---|----------------------|---|--|------|--|------|---|------|--------------------------------------|
| 1    | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096 | 28,60                | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | 1 000,00   | 1,00 | не применялся  | 0,00 | не применялся   | 0,00 | 1 000,00                             |
| 2    | Земельный участок 63:01:0208003:1083                                      | 653,00               | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | не применялся  | 0,00 | 2 114 257,28   | 1,00 | не применялся   | 0,00 | 2 114 257,28                         |
| 3    | Земельный участок 63:01:0208003:229                                       | 665,00               | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | не применялся  | 0,00 | 2 153 110,40   | 1,00 | не применялся   | 0,00 | 2 153 110,40                         |
|      | <b>Итого:</b>   |                      |   |  |      |  |      |   |      | <b>4 268 367,68</b>                  |

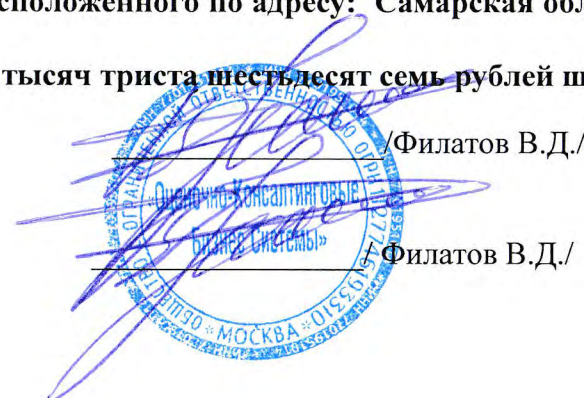
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-07-0919-06  
Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, на 18 сентября 2019 года составляет:**

**4 268 367,68 (Четыре миллиона двести шестьдесят восемь тысяч триста шестьдесят семь рублей шестьдесят восемь копеек)**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

  
Филатов В.Д./

Филатов В.Д./

18 сентября 2019 года



### 11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.

| №п/п | Наименование  | Общая площадь, кв.м. | Адрес   | Справедливая стоимость без НДС, руб. |
|------|---|----------------------|---|--------------------------------------|
| 1    | Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096 | 28,60                | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64 | 1 000,00                             |
| 2    | Земельный участок 63:01:0208003:1083                                      | 653,00               | Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 | 2 114 257,28                         |
| 3    | Земельный участок 63:01:0208003:229                                       | 665,00               | Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9        | 2 153 110,40                         |
|      | <b>Итого:</b>   |                      |   | <b>4 268 367,68</b>                  |

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

### **12.1 Перечень методической литературы**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 107, апрель 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №24, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- 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.

## 13 ДОКУМЕНТАЦИЯ



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

25.07.2019 № 07-05000/19

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от 23.07.2019

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000  
ОКБС (ООО)

**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   |

Врио начальника Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 26.05.2008, регистрационный номер 1334 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

**Сведения о квалификационных аттестатах**

Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор  
НП «АРМО»  
**Е.В. Петровская**





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №42-05/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

|   |     |
|---|-----|
| Наличие дисциплинарных взысканий (за <u>последние 2 (два) года</u> ) с указанием причин: за нарушение требований по предоставлению информации и уплате взносов или за нарушения в отчетах | Нет |
|---|-----|

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **17.05.2019**

Дата составления выписки **17.05.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**№ 433-059700/16**

«21» сентября 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»  
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5  
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 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 26.05.2016 (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

Страхователь

1

Страховщик

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 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 «25» сентября 2016 года по «24» сентября 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 «25» сентября 2012 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

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь

2

Страховщик



**(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА):**

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 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 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**

-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**

-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**

-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**

-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис 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 Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

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

**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:  
ООО «ОКБС»**

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Генеральный директор Филиппов В.Д., действующий на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022161/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**  
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиный парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 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 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 отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

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.)*



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 2021 г.

000381 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

000732 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Филатову Владимиру Дмитриевичу**

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

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » октября 20 21 г.



005079 - KA2



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 02 ноября 2009 года

Документы-основания Договор купли-продажи от 22.10.2009г.  
Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94199611.  
Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1  
Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2 от 16.10.2009г.

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Назначение: Земли населенных пунктов,  
для садоводства

Площадь: 665,20 кв.м

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н,  
Линия 10 (Поляна Фрунзе), участок 9.

Кадастровый ( или условный ) номер

63:01:0208003:0229

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 ноября 2009 года

сделана запись регистрации 63-63-01/282/2009-806

Государственный регистратор Д.В. Ли



63-АД 270087

# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными  
Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с  
ним по состоянию на 02.11.2009

не зарегистрированы

Государственный регистратор

Д.В. Ли



# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи

02 ноября 2009 года

Документы-  
основания

Договор купли-продажи от 22.10.2009г.  
Правила доверительного управления фондом закрытым  
паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный",  
зарегистрированные Федеральной службой по финансовым  
рынкам 10.06.2009г. в реестре за № 1448-94199611.  
Изменения и дополнения № 1 в правила доверительного  
управления Закрытым инвестиционным фондом рентным  
"Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой  
по финансовым рынкам 20.08.2009г. в реестре за №  
1448-94199611-1  
Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного  
управления Закрытым инвестиционным фондом рентным  
"Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой  
по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за №  
1448-94199611-2 от 16.10.2009г.

Субъект  
(субъекты) права

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого  
инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ САДОВОДСТВА  
Назначение: Земли населенных пунктов  
Площадь: 652,70 кв.м

Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н,  
Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

Кадастровый ( или условный ) номер

63:01:024701:2218(172)//0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0

Существующие ограничения  
(обременения) права

Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним

02 ноября 2009 года

сделана запись регистрации

63-63-01/282/2009-784

Государственный регистратор Д.В. Ли



63-АД 270079



# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Иные участники общей долевой собственности в соответствии с данными  
Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с  
ним по состоянию на 02.11.2009

не зарегистрированы

Государственный регистратор Д.В. Ли



# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области**

Дата выдачи 02 ноября 2009 года

Документы-основания Договор купли-продажи от 22.10.2009г.

Субъект (субъекты) права Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

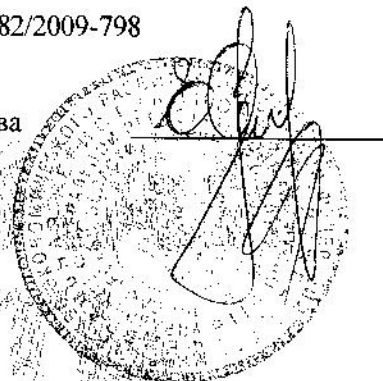
Объект права ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ В НЕМ.  
Назначение: Нежилое здание  
Площадь: 28,60 кв.м  
этажность: 1  
инвентарный номер: 4004600  
Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

Кадастровый ( или условный ) номер  
63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0

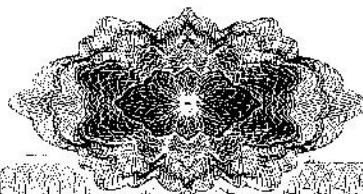
Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02 ноября 2009 года  
сделана запись регистрации 63-63-01/282/2009-798

Государственный регистратор Е.В. Дроздова



63-АД 321931



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| <b>Здание</b>   |   |                           |
| вид объекта недвижимости                              |   |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>                           | Всего листов раздела <b>1</b> : ___   | Всего разделов: ___       |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284483538</b>                 |   |                           |
| Кадастровый номер:                                    |   | <b>63:01:0208004:3096</b> |
| Номер кадастрового квартала:                          | 63:01:0208004   |                           |
| Дата присвоения кадастрового номера:                  | 24.07.2013  |                           |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:      | Условный номер: 63:01:024701:2218(172)//5:4004600:0//0001:03:1103:000:0:0, Инвентарный номер: 4004600 |                           |
| Адрес:  | Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64                     |                           |
| Площадь, м²:  | 28.6  |                           |
| Назначение:   | Нежилое здание  |                           |
| Наименование:   | Жилое строение без права регистрации проживания в нем.  |                           |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:      | 1   |                           |
| Материал наружных стен:                               | данные отсутствуют  |                           |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | данные отсутствуют  |                           |
| Год завершения строительства:                         | данные отсутствуют  |                           |
| Кадастровая стоимость, руб.:                          | 501668.02   |                           |
| Государственный регистратор                           |   | ФГИС ЕГРН                 |
| полное наименование должности                         | подпись   | инициалы, фамилия         |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                                    |                           |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Здание</b>                         |                                    |                           |                          |
| вид объекта недвижимости              |                                    |                           |                          |
| Лист № __ Раздела <u>1</u>            | Всего листов раздела <u>1</u> : __ | Всего разделов: __        | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284483538</b> |                                    |                           |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                    | <b>63:01:0208004:3096</b> |                          |

|  |   |
|--|---|
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:  | данные отсутствуют  |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:  | данные отсутствуют  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:  | данные отсутствуют  |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:   |   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:  |   |
| Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке | данные отсутствуют  |
| Виды разрешенного использования:   | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  | данные отсутствуют  |
| Сведения о кадастровом инженеру:   | данные отсутствуют  |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |
| Особые отметки:  | Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 88 |



|                               |   |                   |
|-------------------------------|---|-------------------|
| Получатель выписки:           | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ<br>ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817 |                   |
| Государственный регистратор   |   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись   | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                       |  |  |   |
|---------------------------------------|--|--|---|
| <b>Здание</b>                         |  |  |   |
| вид объекта недвижимости              |  |  |   |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>           |  | Всего листов раздела <u>2</u> : ___  |   |
|                                       |  | Всего разделов: ___  |   |
| Всего листов выписки: ___             |  |  |   |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284483538</b> |  |  |   |
| Кадастровый номер:                    |  |  | <b>63:01:0208004:3096</b>   |
| 1.                                    | Правообладатель (правообладатели):   | 1.1.   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" |
| 2.                                    | Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                     | 2.1.   | Долевая собственность, № 63-63-01/282/2009-798 от 02.11.2009  |
| 3.                                    | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |  |   |
| 3.1.1.                                | вид:   | Доверительное управление   |   |
|                                       | дата государственной регистрации:  | 01.03.2016   |   |
|                                       | номер государственной регистрации:   | 63-63-01/282/2009-798  |   |
|                                       | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 24.06.2009г по 01.06.2024г   |   |
|                                       | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817   |   |
|                                       | основание государственной регистрации:   | <p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;</p> <p>Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления</p> |   |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | <p>Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;</p> <p>Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6</p> |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют   |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют   |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                      | данные отсутствуют   |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                 |  |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, | данные отсутствуют   |

|                               |   |                    |
|-------------------------------|---|--------------------|
|                               | прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:                                  |                    |
| 10.                           | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор   |   | ФГИС ЕГРН          |
| полное наименование должности |   | инициалы, фамилия  |
|                               |   | подпись            |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                                     |                           |                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                     |                           |                           |
| (вид объекта недвижимости)            |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>           | Всего листов раздела <b>1</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b> |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                    |                                     | <b>63:01:0208003:1083</b> |                           |

|  |   |
|--|---|
| Номер кадастрового квартала:   | 63:01:0208003   |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 16.05.2008  |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | Условный номер: 63:01:024701:2218(172)//0:0000000:0//0001:03:1103:000:0:0   |
| Адрес:   | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64 |
| Площадь:   | 653 +/- 8.9кв. м  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 792854.27   |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | данные отсутствуют  |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | 63:01:0208004:996, 63:01:0000000:6388   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют  |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

|   |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                     |                           |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>               | Всего листов раздела <b>1</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b>     |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>63:01:0208003:1083</b> |                           |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования:   | для садоводства          |
| Сведения о кадастровом инженеру:   | данные отсутствуют       |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют       |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:  | данные отсутствуют       |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют       |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:   | данные отсутствуют       |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|   |                                     |                           |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                     |                           |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>               | Всего листов раздела <b>1</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b>     |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>63:01:0208003:1083</b> |                           |

|  |  |
|--|--|
| Условный номер земельного участка:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:  | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                               |
| Особые отметки:  | Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.                             |
| Получатель выписки:  | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817 |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|  |   |
|--|---|
| <b>Земельный участок</b>   |   |
| (вид объекта недвижимости)   |   |
| Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>  | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>   |
| Всего разделов: <u>    </u>  |   |
| Всего листов выписки: <u>    </u>  |   |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b>  |   |
| Кадастровый номер:   | <b>63:01:0208003:1083</b>   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                  | 2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/282/2009-784 от 02.11.2009   |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  |   |
| 3.1.1. вид:  | Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление  |
| дата государственной регистрации:  | 01.03.2016  |
| номер государственной регистрации:   | 63-63-01/282/2009-784   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 24.06.2009г по 01.06.2024г  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817  |
| основание государственной регистрации:   | <p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от</p> |



|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;<br/> Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;<br/> Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;<br/> Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;<br/> Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;<br/> Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;<br/> Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;<br/> Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;<br/> Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;<br/> Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;<br/> Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13</p> |
| 4. | Договоры участия в долевом строительстве:   | не зарегистрировано   |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: |   |


|     |  |                    |
|-----|--|--------------------|
| 9.  | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют |
| 11. | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:   |                    |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                                     |                           |                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                     |                           |                           |
| (вид объекта недвижимости)            |                                     |                           |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>3</b>           | Всего листов раздела <b>3</b> : ___ | Всего разделов: ___       | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b> |                                     |                           |                           |
| Кадастровый номер:                    |                                     | <b>63:01:0208003:1083</b> |                           |

|   |                       |  |  |
|---|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка   |                       |  |  |
|  |                       |  |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют   | Условные обозначения: |  |  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                                      |                           |                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                      |                           |                          |
| (вид объекта недвижимости)            |                                      |                           |                          |
| Лист № __ Раздела <b>3.2</b>          | Всего листов раздела <b>3.2</b> : __ | Всего разделов: __        | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b> |                                      |                           |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                      | <b>63:01:0208003:1083</b> |                          |

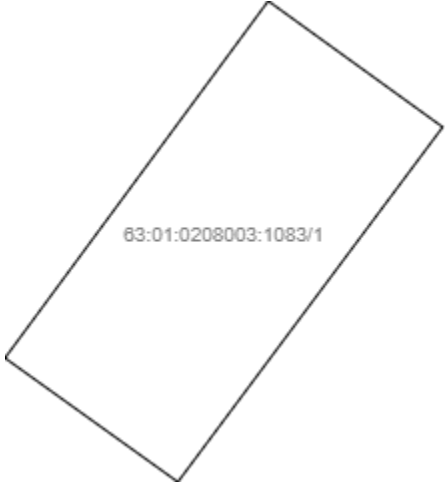
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |   |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-63                                |            |            |                                   |   |
| Зона №   |            |            |                                   |   |
| Номер точки  | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X          | Y          |                                   |   |
| 1  | 2          | 3          | 4                                 | 5   |
| 1  | 396134.78  | 1378362.31 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 2  | 396140.78  | 1378352.24 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 3  | 396141.86  | 1378352.78 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 4  | 396147.61  | 1378356.86 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 5  | 396151.05  | 1378358.94 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 6  | 396168.78  | 1378368.28 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 7  | 396175.97  | 1378373.26 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 8  | 396182.83  | 1378376.67 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 9  | 396185.25  | 1378378.05 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 10   | 396197.32  | 1378384.77 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 11   | 396193.94  | 1378390.81 | Временный межевой знак            | 0.1   |
| 12   | 396173.63  | 1378383.14 | Временный межевой знак            | 0.1   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                                    |                           |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                    |                           |                          |
| (вид объекта недвижимости)            |                                    |                           |                          |
| Лист № __ Раздела <b>4</b>            | Всего листов раздела <b>4</b> : __ | Всего разделов: __        | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b> |                                    |                           |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                    | <b>63:01:0208003:1083</b> |                          |

|  |                       |  |  |
|--|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      |                       | Учетный номер части: <b>63:01:0208003:1083/1</b> |  |
|  |                       |  |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют  | Условные обозначения: |  |  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                                      |                           |                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                      |                           |                          |
| (вид объекта недвижимости)            |                                      |                           |                          |
| Лист № __ Раздела <b>4.1</b>          | Всего листов раздела <b>4.1</b> : __ | Всего разделов: __        | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b> |                                      |                           |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                      | <b>63:01:0208003:1083</b> |                          |

| Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|--|
| 1                   | 2                         | 3  |
| 1                   | 33.9                      | Иные ограничения (обременения) прав  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>  |               |                                       |                                   |  |
|---|---------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <small>(вид объекта недвижимости)</small>                               |               |                                       |                                   |  |
| Лист № ___ Раздела <b>4.2</b>   |               | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ___ |                                   | Всего разделов: ___  |
| Всего листов выписки: ___   |               |                                       |                                   |  |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b>                                   |               |                                       |                                   |  |
| Кадастровый номер:  |               |                                       | <b>63:01:0208003:1083</b>         |  |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |                                       |                                   |  |
| Учетный номер части: 1  |               |                                       |                                   |  |
| Система координат: МСК-63   |               |                                       |                                   |  |
| Зона №  |               |                                       |                                   |  |
| Номер точки   | Координаты, м |                                       | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|   | X             | Y                                     |                                   |  |
| 1   | 2             | 3                                     | 4                                 | 5  |
| 13  | 396175.7      | 1378373.49                            | 626002000000                      | 0.1  |
| 14  | 396173.32     | 1378376.79                            | 626002000000                      | 0.1  |
| 15  | 396166.62     | 1378371.78                            | 626002000000                      | 0.1  |
| 16  | 396168.96     | 1378368.51                            | 626002000000                      | 0.1  |
| Государственный регистратор   |               |                                       | ФГИС ЕГРН                         |  |
| полное наименование должности   |               |                                       | подпись                           |  |
|   |               |                                       | инициалы, фамилия                 |  |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 16.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                                     |                          |                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)            |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>           | Всего листов раздела <b>1</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                    |                                     | <b>63:01:0208003:229</b> |                           |

|  |  |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала:   | 63:01:0208003  |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 10.11.2005   |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:   | данные отсутствуют   |
| Адрес:   | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9 |
| Площадь:   | 665 кв. м  |
| Кадастровая стоимость, руб.:   | 818521.95  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | данные отсутствуют   |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют   |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                       |                                     |                          |                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)            |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>           | Всего листов раздела <b>1</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                    |                                     | <b>63:01:0208003:229</b> |                           |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Категория земель:  | Земли населённых пунктов |
| Виды разрешенного использования:   | под садоводство          |
| Сведения о кадастровом инженере:   | данные отсутствуют       |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:   | данные отсутствуют       |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют       |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:  | данные отсутствуют       |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:   | данные отсутствуют       |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:   | данные отсутствуют       |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                       |                                     |                          |                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)            |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>1</b>           | Всего листов раздела <b>1</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                    |                                     | <b>63:01:0208003:229</b> |                           |

|  |  |
|--|--|
| Условный номер земельного участка:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:   | данные отсутствуют   |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:  | данные отсутствуют   |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:  | данные отсутствуют   |
| Статус записи об объекте недвижимости:   | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"   |
| Особые отметки:  | Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 665 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. |
| Получатель выписки:  | <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817</b>  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|  |   |
|--|---|
| <b>Земельный участок</b>   |   |
| (вид объекта недвижимости)   |   |
| Лист № ___ Раздела <u>2</u>  | Всего листов раздела <u>2</u> : ___   |
| Всего разделов: ___  |   |
| Всего листов выписки: ___  |   |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b>  |   |
| Кадастровый номер:   | <b>63:01:0208003:229</b>  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):  | 1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость"  |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                  | 2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/282/2009-806 от 02.11.2009   |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                  |   |
| 3.1.1. вид:  | Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление  |
| дата государственной регистрации:  | 01.03.2016  |
| номер государственной регистрации:   | 63-63-01/282/2009-806   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | С 24.06.2009г. по 01.06.2024г.  |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817  |
| основание государственной регистрации:   | <p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15;</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 10 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 27.09.2012г. в реестре за № 1448-94199611-10;</p> <p>Изменения № 9 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.08.2011г. в реестре за № 1448-94199611-9;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от</p> |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <p>14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;<br/> Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;<br/> Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;<br/> Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;<br/> Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;<br/> Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;<br/> Изменения № 3 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2010г. в реестре за № 1448-94199611-3;<br/> Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;<br/> Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;<br/> Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4;<br/> Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13</p> |
| 4. | Договоры участия в долевом строительстве:   | не зарегистрировано   |
| 5. | Заявленные в судебном порядке права требования:   | данные отсутствуют  |
| 6. | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:  | данные отсутствуют  |
| 7. | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют  |
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: |   |

|     |  |                    |
|-----|--|--------------------|
| 9.  | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:  | данные отсутствуют |
| 11. | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:   |                    |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                                     |                          |                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                     |                          |                           |
| (вид объекта недвижимости)            |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <u>3</u>           | Всего листов раздела <u>3</u> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b> |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                    |                                     | <b>63:01:0208003:229</b> |                           |

|  |                       |  |  |
|--|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка  |                       |  |  |
|  |                       |  |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют  | Условные обозначения: |  |  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                                       |                                      |                          |                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                      |                          |                          |
| (вид объекта недвижимости)            |                                      |                          |                          |
| Лист № __ Раздела <b>3.2</b>          | Всего листов раздела <b>3.2</b> : __ | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b> |                                      |                          |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                      | <b>63:01:0208003:229</b> |                          |

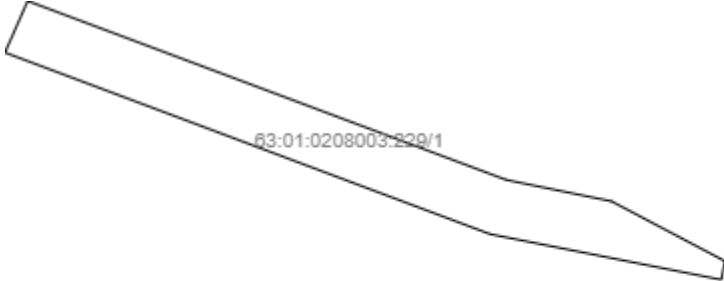
| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |   |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-63                                |            |            |                                   |   |
| Зона №   |            |            |                                   |   |
| Номер точки  | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|  | X          | Y          |                                   |   |
| 1  | 2          | 3          | 4                                 | 5   |
| 1  | 396203.77  | 1378367.3  | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 2  | 396228.52  | 1378378.11 | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 3  | 396225.21  | 1378382.82 | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 4  | 396226.89  | 1378383.9  | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 5  | 396221.59  | 1378393.53 | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 6  | 396217.89  | 1378391.89 | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 7  | 396210.54  | 1378401.66 | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 8  | 396195.46  | 1378394.48 | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 9  | 396196.35  | 1378392.37 | данные отсутствуют                | 0.3   |
| 10   | 396200.25  | 1378376.37 | данные отсутствуют                | 0.3   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>4</b>               | Всего листов раздела <b>4</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b>     |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>63:01:0208003:229</b> |                           |

|  |   |
|--|---|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      | Учетный номер части: <b>63:01:0208003:229/1</b> |
|  |   |
| Масштаб 1: данные отсутствуют  | Условные обозначения:                           |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                                    |                          |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                    |                          |                          |
| (вид объекта недвижимости)            |                                    |                          |                          |
| Лист № __ Раздела <b>4</b>            | Всего листов раздела <b>4</b> : __ | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b> |                                    |                          |                          |
| Кадастровый номер:                    |                                    | <b>63:01:0208003:229</b> |                          |

|  |   |
|--|---|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      | Учетный номер части: <b>63:01:0208003:229/2</b> |
|  |   |
| Масштаб 1: данные отсутствуют  | Условные обозначения:                           |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |                                     |                          |                           |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                     |                          |                           |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                     |                          |                           |
| Лист № ___ Раздела <b>4</b>               | Всего листов раздела <b>4</b> : ___ | Всего разделов: ___      | Всего листов выписки: ___ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b>     |                                     |                          |                           |
| Кадастровый номер:                        |                                     | <b>63:01:0208003:229</b> |                           |

|  |   |
|--|---|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      | Учетный номер части: <b>63:01:0208003:229/3</b> |
|  |   |
| Масштаб 1: данные отсутствуют  | Условные обозначения:                           |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |                                      |                          |                          |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                      |                          |                          |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                      |                          |                          |
| Лист № __ Раздела <b>4.1</b>              | Всего листов раздела <b>4.1</b> : __ | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b>     |                                      |                          |                          |
| Кадастровый номер:                        |                                      | <b>63:01:0208003:229</b> |                          |

| Учетный номер части | Площадь (м <sup>2</sup> ) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|--|
| 1                   | 2                         | 3  |
| 1                   | 18.3                      | Иные ограничения (обременения) прав, 0   |
| 2                   | 31.1                      | Иные ограничения (обременения) прав  |
| 3                   | 12.9                      | Иные ограничения (обременения) прав  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |                                      |                          |                          |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                      |                          |                          |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                      |                          |                          |
| Лист № __ Раздела <b>4.2</b>              | Всего листов раздела <b>4.2</b> : __ | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b>     |                                      |                          |                          |
| Кадастровый номер:                        |                                      | <b>63:01:0208003:229</b> |                          |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-63

Зона №

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
|             | X             | Y          |                                   |  |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5  |
| 7           | 396210.54     | 1378401.66 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 11          | 396206.96     | 1378383.16 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 12          | 396207.42     | 1378380.89 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 13          | 396211.27     | 1378370.57 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 14          | 396210.16     | 1378370.08 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 15          | 396206.25     | 1378380.55 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 16          | 396205.27     | 1378385.53 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 17          | 396205.67     | 1378385.61 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 18          | 396212.09     | 1378385.81 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 19          | 396209.64     | 1378390.54 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 20          | 396204.45     | 1378387.89 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 21          | 396206.97     | 1378383.14 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 22          | 396212.92     | 1378398.51 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 23          | 396209.66     | 1378396.9  | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 24          | 396207.85     | 1378400.38 | данные отсутствуют                | 0.3  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |                                      |                          |                          |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                      |                          |                          |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                      |                          |                          |
| Лист № __ Раздела <b>4.2</b>              | Всего листов раздела <b>4.2</b> : __ | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b>     |                                      |                          |                          |
| Кадастровый номер:                        |                                      | <b>63:01:0208003:229</b> |                          |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-63

Зона №

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
|             | X             | Y          |                                   |  |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5  |
| 7           | 396210.54     | 1378401.66 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 11          | 396206.96     | 1378383.16 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 12          | 396207.42     | 1378380.89 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 13          | 396211.27     | 1378370.57 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 14          | 396210.16     | 1378370.08 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 15          | 396206.25     | 1378380.55 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 16          | 396205.27     | 1378385.53 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 17          | 396205.67     | 1378385.61 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 18          | 396212.09     | 1378385.81 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 19          | 396209.64     | 1378390.54 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 20          | 396204.45     | 1378387.89 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 21          | 396206.97     | 1378383.14 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 22          | 396212.92     | 1378398.51 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 23          | 396209.66     | 1378396.9  | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 24          | 396207.85     | 1378400.38 | данные отсутствуют                | 0.3  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|   |                                      |                          |                          |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                  |                                      |                          |                          |
| <small>(вид объекта недвижимости)</small> |                                      |                          |                          |
| Лист № __ Раздела <b>4.2</b>              | Всего листов раздела <b>4.2</b> : __ | Всего разделов: __       | Всего листов выписки: __ |
| <b>17.09.2019 № 99/2019/284463304</b>     |                                      |                          |                          |
| Кадастровый номер:                        |                                      | <b>63:01:0208003:229</b> |                          |

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-63

Зона №

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
|             | X             | Y          |                                   |  |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5  |
| 7           | 396210.54     | 1378401.66 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 11          | 396206.96     | 1378383.16 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 12          | 396207.42     | 1378380.89 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 13          | 396211.27     | 1378370.57 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 14          | 396210.16     | 1378370.08 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 15          | 396206.25     | 1378380.55 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 16          | 396205.27     | 1378385.53 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 17          | 396205.67     | 1378385.61 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 18          | 396212.09     | 1378385.81 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 19          | 396209.64     | 1378390.54 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 20          | 396204.45     | 1378387.89 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 21          | 396206.97     | 1378383.14 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 22          | 396212.92     | 1378398.51 | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 23          | 396209.66     | 1378396.9  | данные отсутствуют                | 0.3  |
| 24          | 396207.85     | 1378400.38 | данные отсутствуют                | 0.3  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



# 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 сентябрь 2018 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 2018

## 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 сентябрь 2018 года .....   | 74 |
| Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2018 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 на сайтах «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>), «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>), «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/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 | -   |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип (условное наименование) | Описание                           |                             |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                             | критерий                           | значение                    |
| "хрущевки"                  | Этажность, мин./макс.              | 4-5                         |
|                             | 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     |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип (условное наименование)  | Описание                           |   |
|--|------------------------------------|---|
|  | критерий                           | значение  |
|  | 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"                        | 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"<br>("волгоградская",<br>"ленинградская",<br>"новая московская",<br>"олимпийская",<br>"самарская",<br>"ульяновская",<br>"югославская",<br>"макаровская") | Этажность, мин./макс.              | 9-17  |
|  | 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"<br>("хрущевки", "старая московская")   | Этажность, мин./макс.              | 4-9   |
|  | 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                        |   |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип (условное наименование)                    | Описание                           |                           |
|--|------------------------------------|---------------------------|
|  | критерий                           | значение                  |
|  | Территория, инфраструктура, сервис | -                         |
| "малоэтажки"<br>("гостинки",<br>"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               |

| Тип (условное наименование) | Описание                           |                       |
|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                             | критерий                           | значение              |
| "старая планировка"         | Территория, инфраструктура, сервис | -                     |
|                             | 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                | раздельные                |
|                             | 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                        |                           |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип (условное наименование) | Описание                           |                    |
|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|
|                             | критерий                           | значение           |
|                             | Территория, инфраструктура, сервис | -                  |
| "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.              | до 5                      |
|                             | 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               |



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Тип (условное наименование) | Описание                           |                  |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
|                             | критерий                           | значение         |
|                             | 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 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. |
| 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> .<br>Границы района проходят:<br>Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых.<br>Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых.<br>Правый берег реки Самары от ул. Братьев Коростелёвых.<br>Левый берег реки Волги до ул. Льва Толстого.<br>Остров Поджабный. |
| 2     | Ленинский              | Площадь района составляет 5,4 км <sup>2</sup> .<br>Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским.<br>С запада границей является берег реки Волги.<br>Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Братьев Коростелёвых, Пушкина, Полевой.   |
| 3     | Октябрьский            | Площадь района составляет 16,10 км <sup>2</sup> .<br>Границы района:<br>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> .<br>Границы района:<br>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> .<br>Границы района:<br>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> .<br>Границы района:<br>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> .<br>Границы района:<br>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> .<br>Границы района:<br>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> .<br>Границы района:<br>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 11 009 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в сентябре 2018 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          | 1 163,4                        | 5 298                  | 1 982   | 1 857   | 1 459   | 58 975   | 59 936  | 57 958  | 58 963  |
| Тольятти        | 707,4                          | 3 663                  | 1 453   | 1 264   | 946     | 39 899   | 41 013  | 39 168  | 39 165  |
| Новокуйбышевск  | 104,3                          | 348                    | 108     | 142     | 98      | 39 045   | 39 566  | 37 886  | 40 151  |
| Сызрань         | 172,1                          | 631                    | 186     | 220     | 225     | 35 308   | 36 592  | 34 311  | 35 220  |
| Жигулевск       | 57,7                           | 390                    | 131     | 156     | 103     | 28 145   | 29 708  | 27 070  | 27 787  |
| Кинель          | 58,2                           | 125                    | 32      | 51      | 42      | 37 313   | 39 955  | 34 990  | 38 121  |
| Октябрьск       | 26,4                           | 97                     | 23      | 46      | 28      | 23 085   | 25 579  | 21 311  | 23 950  |
| Отрадный        | 47,2                           | 166                    | 46      | 71      | 49      | 30 476   | 29 966  | 30 047  | 31 576  |
| Чапаевск        | 72,8                           | 215                    | 69      | 89      | 57      | 26 481   | 26 458  | 25 918  | 27 389  |
| Похвистнево     | 29,2                           | 76                     | 25      | 29      | 22      | 27 167   | 27 451  | 27 517  | 26 382  |
| ИТОГО:          | 2 438,7                        | 11 009                 | 4 055   | 3 925   | 3 029   | 47 703   | 49 103  | 46 443  | 47 461  |

Рисунок 1

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

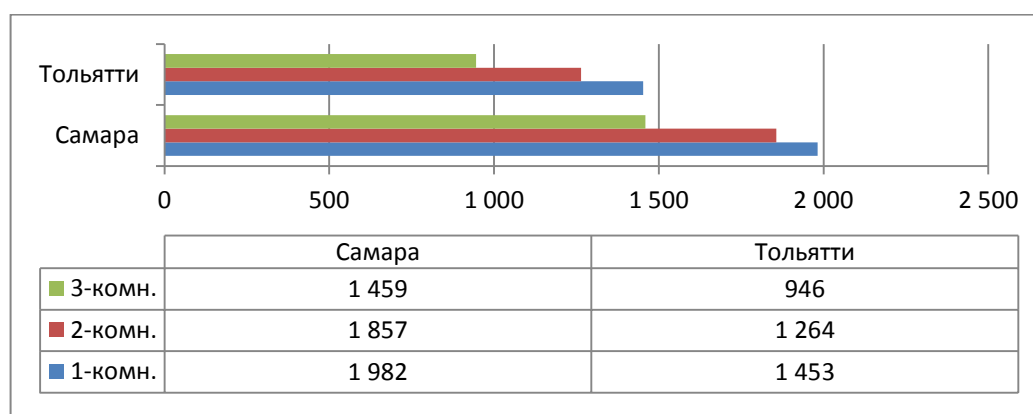


Рисунок 2

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

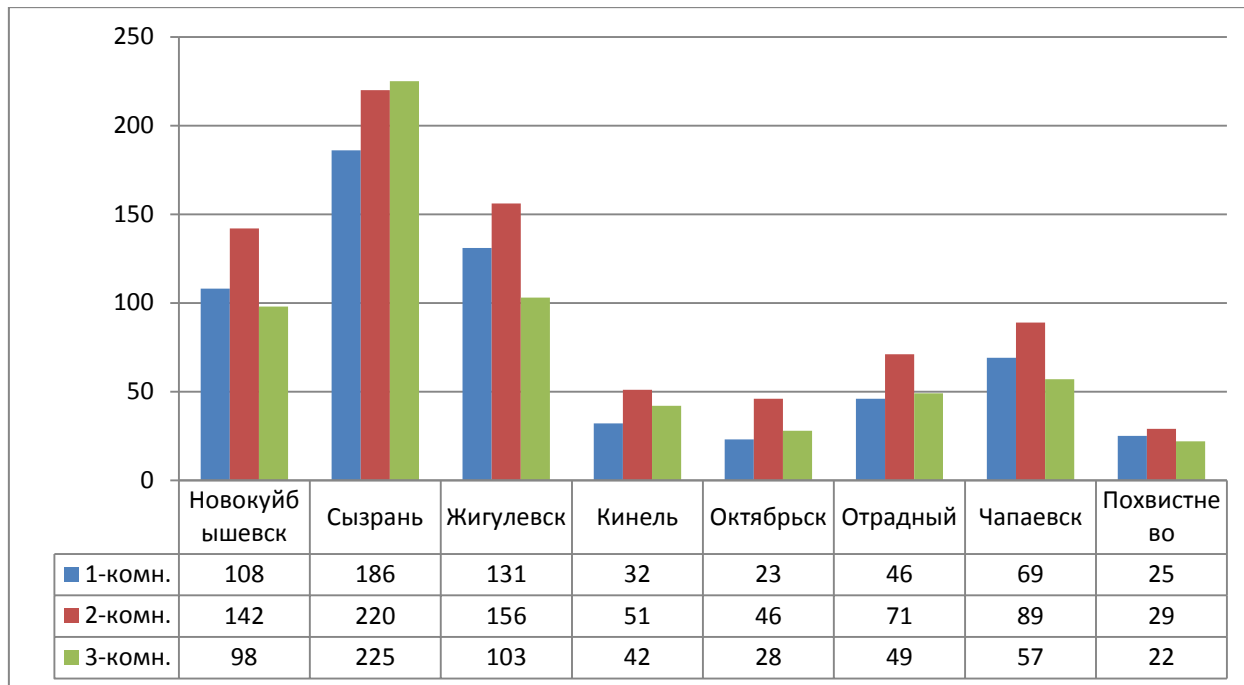


Рисунок 3

**Активность рынка**

(отношение количества предложений к количеству жителей)

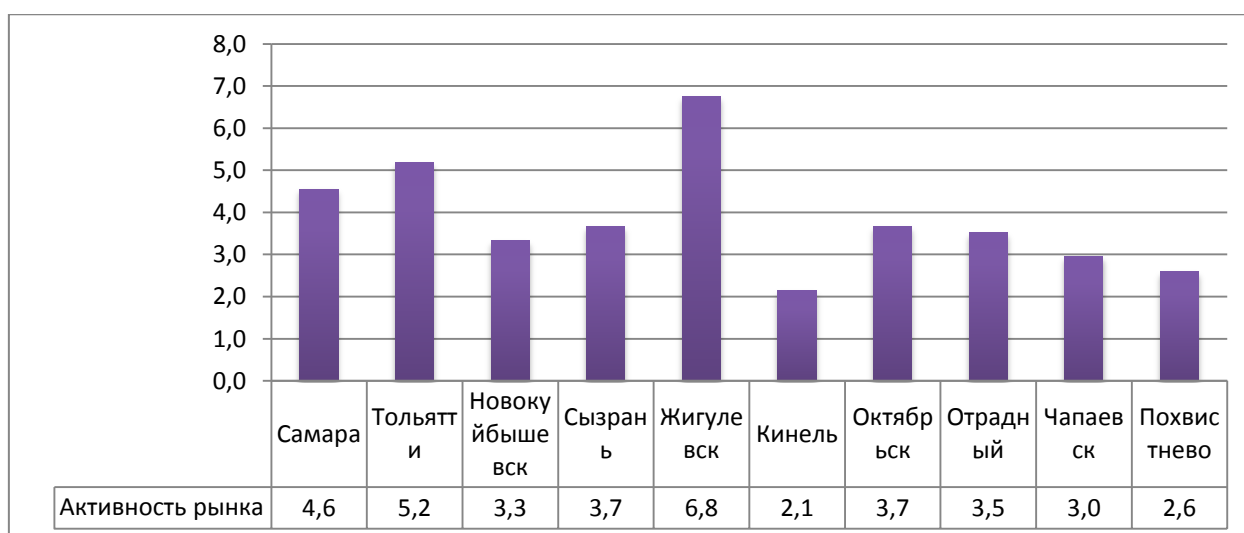
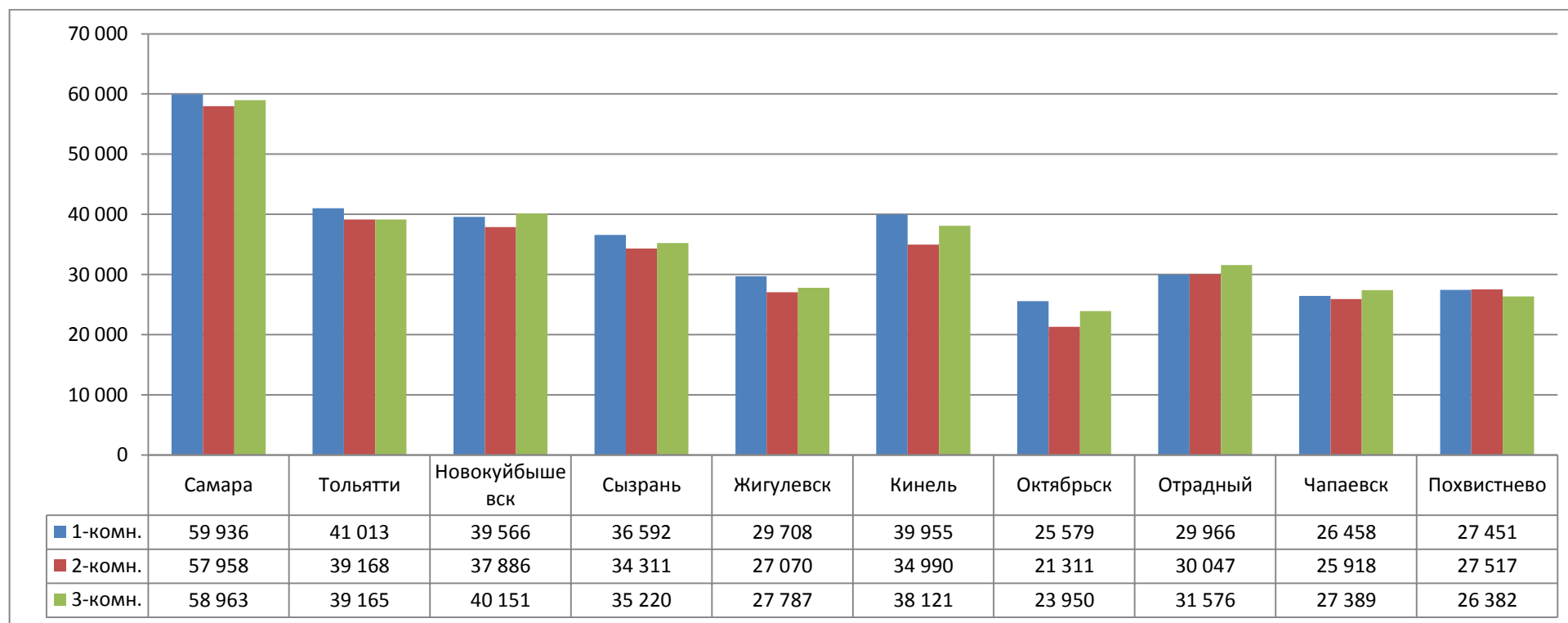


Рисунок 4

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



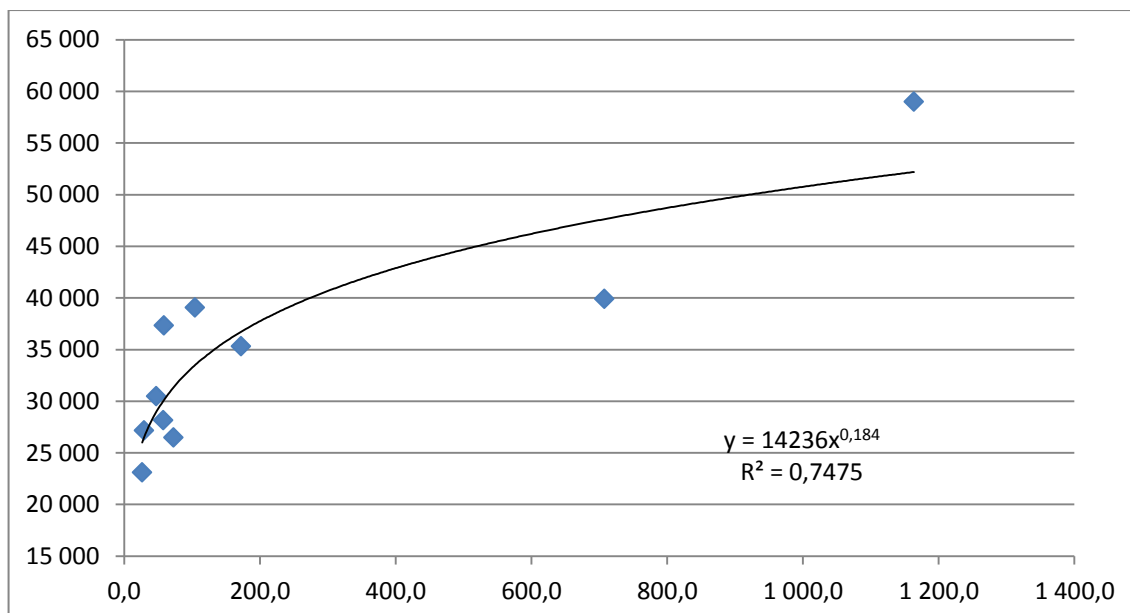
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

|                   | Количество жителей (тыс. чел.) | Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб. |
|-------------------|--------------------------------|--|
| Самара            | 1 163,4                        | 58 975   |
| Тольятти          | 707,4                          | 39 899   |
| Новокуйбышевск    | 104,3                          | 39 045   |
| Сызрань           | 172,1                          | 35 308   |
| Жигулевск         | 57,7                           | 28 145   |
| Кинель            | 58,2                           | 37 313   |
| Октябрьск         | 26,4                           | 23 085   |
| Отрадный          | 47,2                           | 30 476   |
| Чапаевск          | 72,8                           | 26 481   |
| Похвистнево       | 29,2                           | 27 167   |
| Коэфф. корреляции |                                | 0,876823   |

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   | сен.17   | окт.17   | ноя.17   | дек.17   | янв.18   | фев.18   | мар.18   | апр.18   | май.18   | июн.18   | июл.18   | авг.18   | сен.18   |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Самара  | 55 918р. | 55 740р. | 56 483р. | 56 579р. | 57 157р. | 56 098р. | 58 156р. | 55 311р. | 56 639р. | 58 498р. | 57 855р. | 58 983р. | 58 975р. |
| Тольятти  | 39 060р. | 39 103р. | 38 947р. | 39 278р. | 39 426р. | 39 423р. | 39 347р. | 39 180р. | 39 175р. | 39 093р. | 39 191р. | 39 841р. | 39 899р. |
| Новокуйбышевск  | 39 538р. | 39 357р. | 39 092р. | 39 169р. | 39 377р. | 39 681р. | 39 159р. | 38 654р. | 39 027р. | 38 316р. | 38 144р. | 38 549р. | 39 045р. |
| Сызрань   | 36 608р. | 36 655р. | 36 583р. | 36 686р. | 36 716р. | 36 462р. | 36 165р. | 36 092р. | 35 734р. | 35 620р. | 35 574р. | 36 010р. | 35 308р. |
| Жигулевск   | 28 827р. | 28 624р. | 29 050р. | 29 121р. | 28 792р. | 28 660р. | 28 915р. | 29 087р. | 28 308р. | 28 596р. | 28 543р. | 28 559р. | 28 145р. |
| Кинель  | 37 736р. | 37 460р. | 38 279р. | 37 825р. | 37 647р. | 38 295р. | 38 126р. | 37 886р. | 37 632р. | 38 727р. | 38 030р. | 38 481р. | 37 313р. |
| Октябрьск   | 23 286р. | 23 106р. | 23 230р. | 23 056р. | 24 308р. | 23 323р. | 23 560р. | 22 149р. | 22 677р. | 23 089р. | 23 536р. | 23 137р. | 23 085р. |
| Отрадный  | 31 528р. | 31 250р. | 31 440р. | 31 501р. | 32 086р. | 31 199р. | 31 826р. | 31 268р. | 30 728р. | 31 708р. | 31 054р. | 31 056р. | 30 476р. |
| Чапаевск  | 26 863р. | 26 645р. | 26 529р. | 26 634р. | 26 810р. | 26 493р. | 27 281р. | 26 912р. | 26 576р. | 26 139р. | 26 119р. | 26 542р. | 26 481р. |
| Похвистнево   | 27 900р. | 27 889р. | 27 264р. | 27 951р. | 28 397р. | 28 125р. | 28 017р. | 27 899р. | 27 653р. | 26 573р. | 26 998р. | 27 426р. | 27 167р. |
| Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом | 44 058р. | 44 139р. | 45 079р. | 45 553р. | 43 635р. | 43 272р. | 44 365р. | 40 385р. | 42 909р. | 47 094р. | 48 849р. | 47 630р. | 47 703р. |
| Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.  | -50р.    | 80р.     | 941р.    | 474р.    | -1 918р. | -363р.   | 1 093р.  | -3 980р. | 2 523р.  | 4 185р.  | 1 756р.  | -1 220р. | 73р.     |
| Динамика средневзвешенной цены предложения, %   | -0,11%   | 0,18%    | 2,13%    | 1,05%    | -4,21%   | -0,83%   | 2,53%    | -8,97%   | 6,25%    | 9,75%    | 3,73%    | -2,50%   | 0,15%    |

\*) 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**

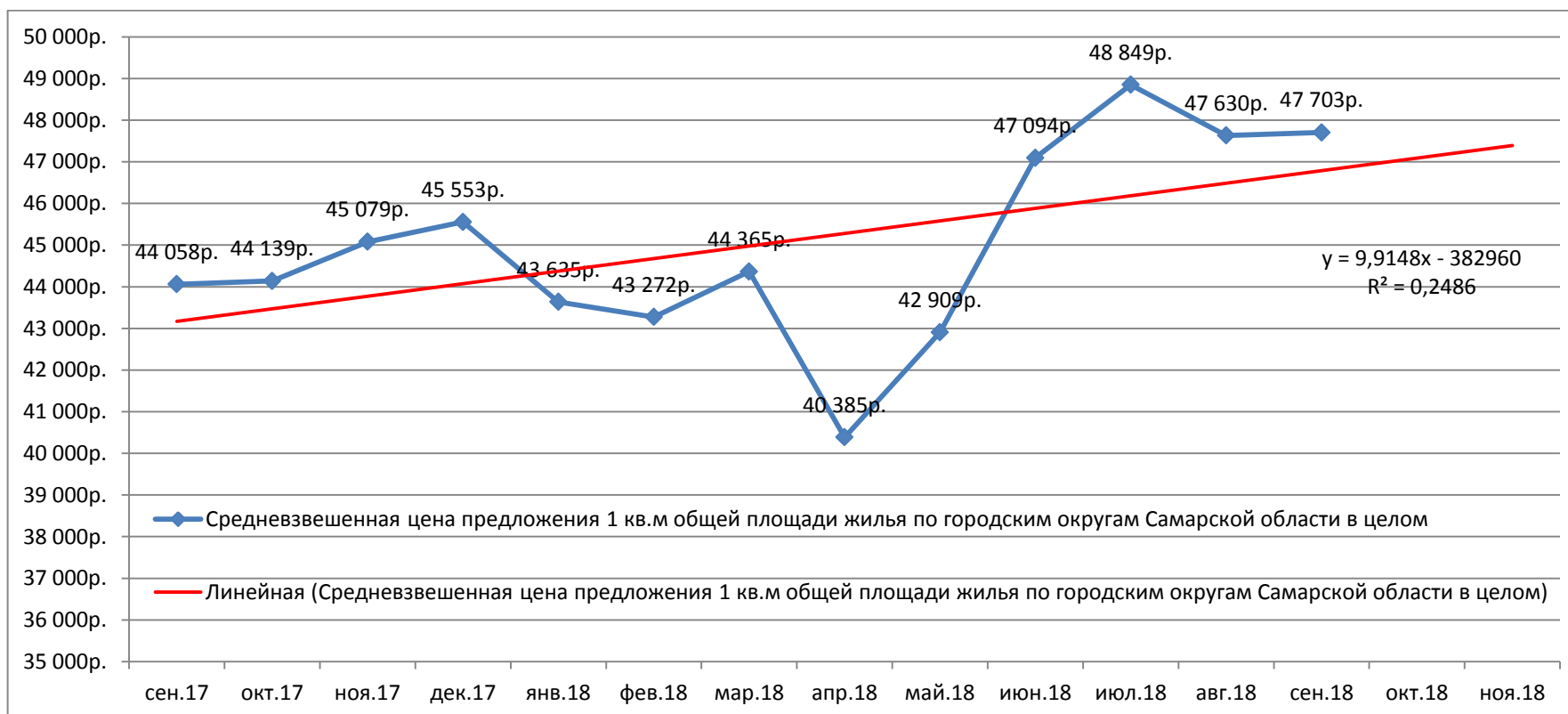


Рисунок 7

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

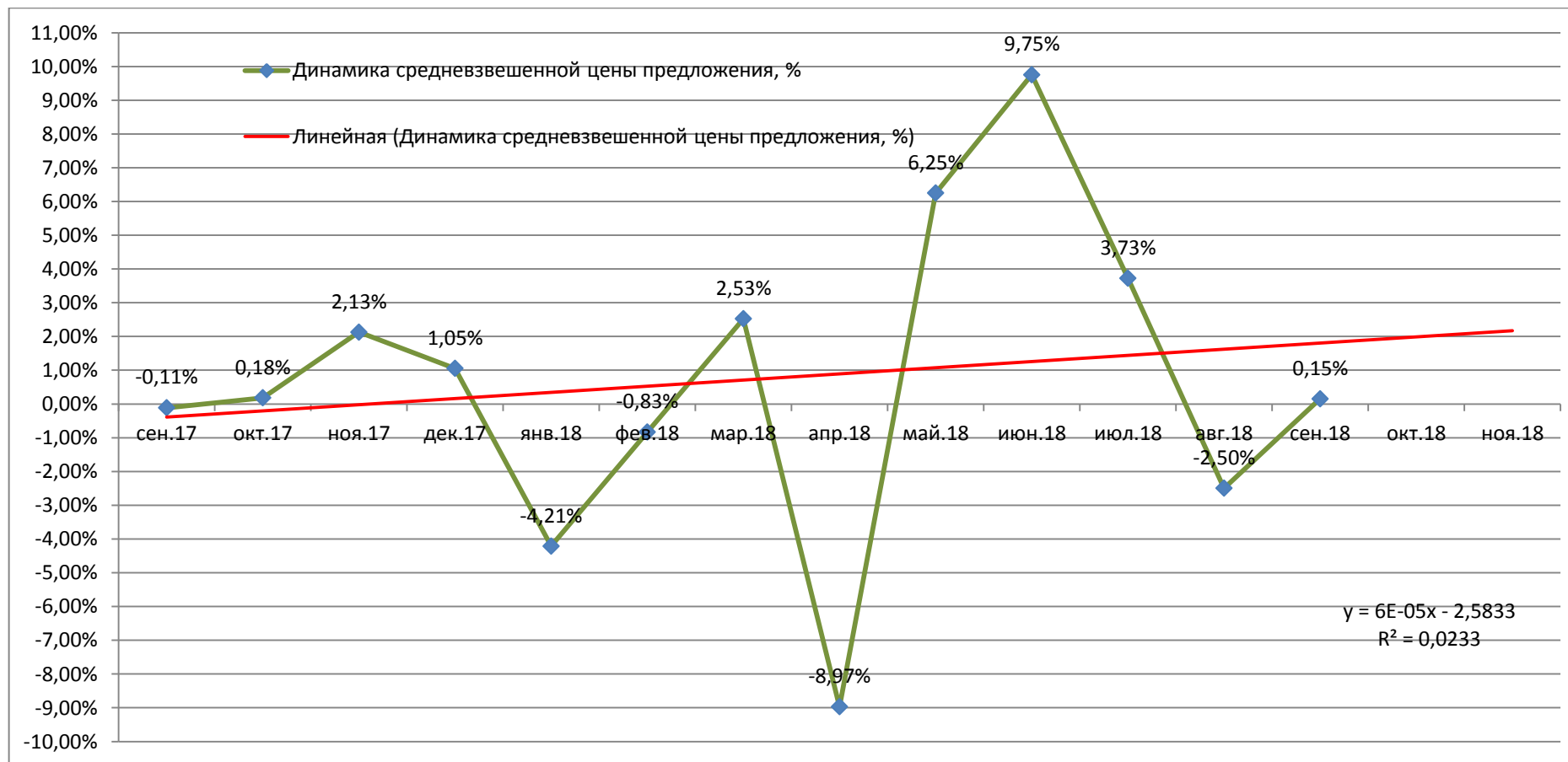


Рисунок 8

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

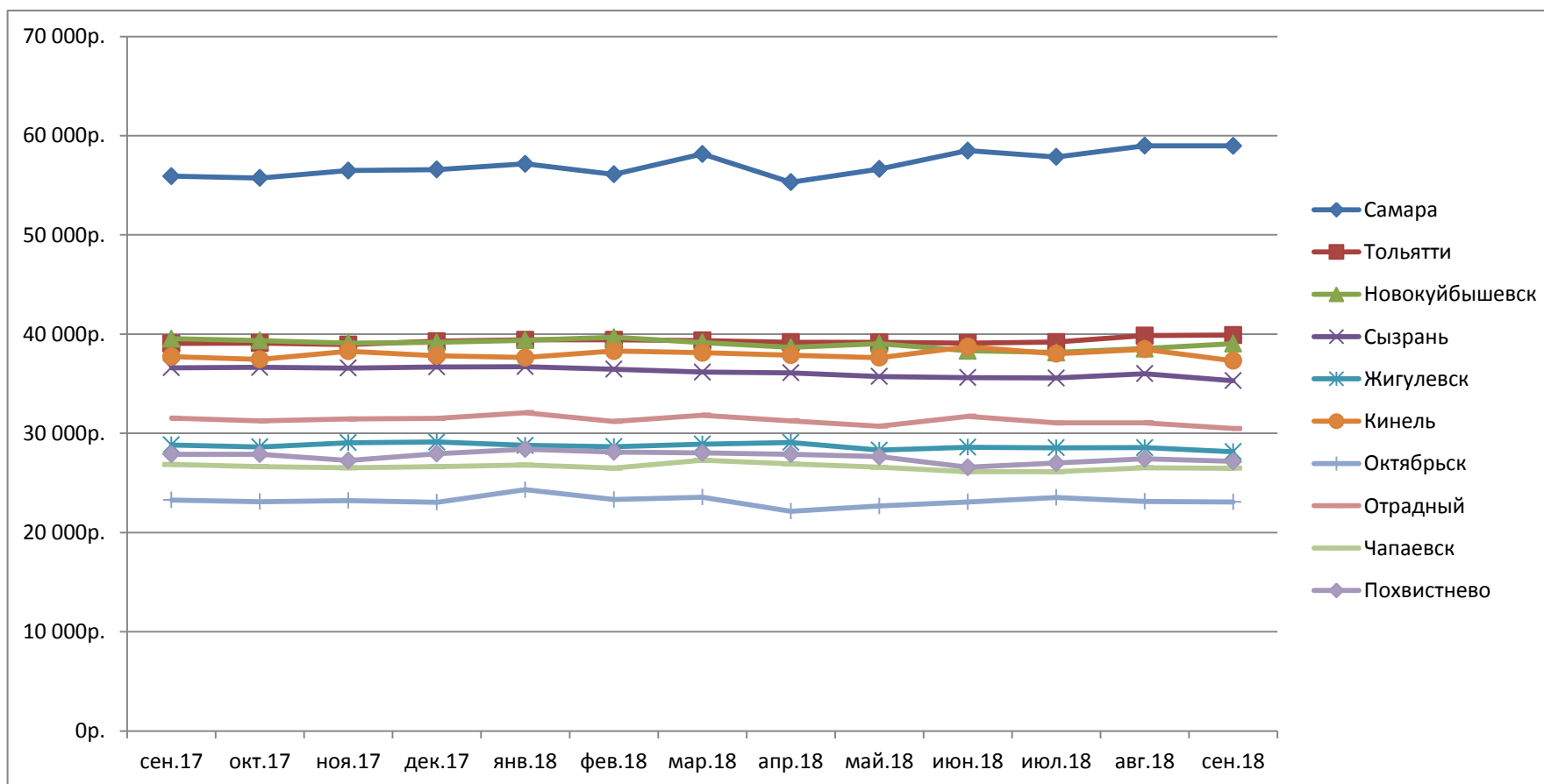
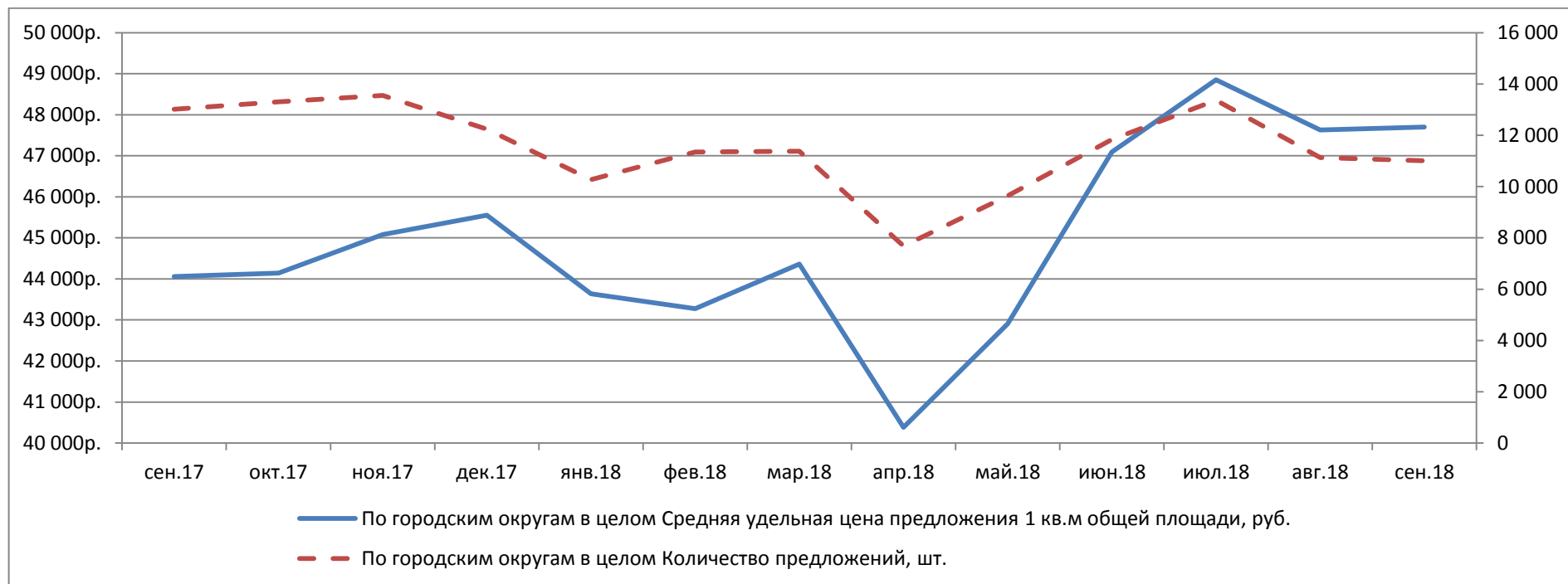


Рисунок 9

**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 сентябре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (август 2018 года) носила незначительный отрицательный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 8 руб. (0,01%), что меньше погрешности проводимых вычислений.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2017 года) общий рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 3 057 рублей (5,47%).

Общая экономическая нестабильность находит свое отражение на вторичном рынке жилой недвижимости. Отрицательная коррекция средней удельной цены предложения, отмеченная в июле на вторичном рынке Самары, была отыграна «маятниковым» ростом, прошедшем в августе, и «ценовой маятник» словно замер в пиковой точке в первый месяц осени. Однако, необходимо отметить, что сентябрь, как правило, характеризуется низкой активностью на рынке недвижимости, что также могло сказаться на вялой динамике.

Разнонаправленная динамика со значительной амплитудой свидетельствует о нестабильной ситуации на рынке недвижимости.

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара.

### Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В сентябре 2018 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной положительной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (август 2018 года) рост средней удельной цены предложения составил 58 руб. (0,15%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 839 рублей (2,15%).

Со второго полугодия 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой разнонаправленной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в

районе 39 000 руб. Начиная с июля 2018 бала отмечена тенденция устойчивого роста, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 000 руб./кв.м.

Рынок новостроек г. Самара

В сентябре 2018 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 3 251 руб. (6,39%). Прошла компенсация резкого роста, наблюдавшегося в июле-августе 2018 г.

Основой такой динамики послужил большой объем предложения новостроек «бюджетного» сегмента в Красноглинском районе (в основной массе ЖК «Новая Самара»). Доля этих предложений в общем объеме проанализированных предложений составила более 36% (при средней удельной цене предложения 1 кв.м общей площади чуть более 40 тыс.руб/кв.м). Данное обстоятельство не замедлило сказаться на общей картине динамики средней удельной цены предложения по городу в целом.

## Данные официальной статистики

Таблица 11

### Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период август 2018 года<sup>1)</sup>

|  | Август<br>2018 г. | Август 2018 г. в<br>% к |                    | Январь-<br>август<br>2018 г. | Январь-<br>август<br>2018 г.<br>в % к<br>январю-<br>августу<br>2017 г. |
|--|-------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|--|
|  |                   | июлю<br>2018<br>г.      | августу<br>2017 г. |                              |  |
| Оборот организаций, млн. рублей  | 269 655,5         | 99,1                    | 109,4              | 2 145 698,6                  | 110,5  |
| Индекс промышленного производства, %   | х                 | 99,6                    | 100,1              | х                            |  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей: |                   |                         |                    |                              |  |
| добыча полезных ископаемых   | 30 122,1          | 91,7                    | 139,5              | 227 535,9                    | 131,2  |
| обрабатывающие производства  | 81 323,5          | 96,1                    | 110,4              | 659 354,9                    | 112,2  |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха   | 6 850,9           | 92,0                    | 92,8               | 81 167,3                     | 111,3  |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений   | 3 626,7           | 109,3                   | 106,4              | 22 483,6                     | 98,3   |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей   | 13 341,6          | 121,0                   | 59,2               | 79 131,8                     | 76,6   |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади  | 132,1             | 67,2                    | 94,6               | 892,1                        | 112,1  |
| в т.ч. индивидуальными застройщиками   | 42,1              | 65,9                    | 82,6               | 506,7                        | 154,9  |
| Транспортировка и хранение, млн. рублей  | 15 416,1          | 108,4                   | 112,1              | 113 441,1                    | 108,5  |
| Деятельность в области информации и связи, млн. рублей   | 4 452,0           | 99,5                    | 108,3              | 36 501,1                     | 111,3  |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей   | 55 888,8          | 102,1                   | 103,2              | 418 936,5                    | 103,9  |
| Оборот общественного питания, млн. рублей  | 2 176,9           | 95,8                    | 106,7              | 17 146,3                     | 108,0  |
| Оборот оптовой торговли, млн. рублей   | 83 065,8          | 103,5                   | 103,1              | 607 623,6                    | 101,2  |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей   | 14 346,6          | 101,6                   | 108,7              | 110 092,3                    | 105,8  |
| Объем бытовых услуг, млн. рублей   | 1 120,0           | 102,6                   | 101,3              | 8 637,6                      | 102,2  |
| Индекс потребительских цен, %  | х                 | 100,0                   | 103,6              | х                            | 102,2  |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, %  | х                 | 99,8                    | 114,3              | х                            | 111,1  |
| Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.   | 13,7              | 98,8                    | 81,1               | х                            | х  |

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



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/)) январь–август 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 892,1 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 112,1% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 506,7 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 56,8% от общего объема жилья, введенного в январе–августе 2018 года

Таблица 12

**Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2018 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 2017 г. | предыдущему месяцу                        | соответствующему периоду 2017 г. |
| январь        | 108,2  | 66,6                                | 20,5               | 144,5                            | 41,6                                      | 174,8                            |
| февраль       | 124,7  | 84,0                                | 115,2              | 78,4                             | 126,2                                     | в 4,8 р.                         |
| март          | 121,4  | 80,2                                | 97,3               | в 2,4 р.                         | 95,4                                      | в 2,9 р.                         |
| апрель        | 64,1   | 54,3                                | 52,8               | 60,6                             | 67,8                                      | 106,9                            |
| май           | 56,5   | 56,2                                | 88,2               | 87,6                             | 103,4                                     | 119,3                            |
| июнь          | 88,5   | 59,4                                | 138,1              | 100,0                            | 105,8                                     | 126,4                            |
| июль          | 196,6  | 64,0                                | в 2,2 р.           | 175,4                            | 107,7                                     | 134,4                            |
| август        | 132,1  | 42,1                                | 67,2               | 94,6                             | 65,9                                      | 82,6                             |
| январь-август | 892,1  | 506,7                               | х                  | 112,1                            | х   | 154,9                            |

<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

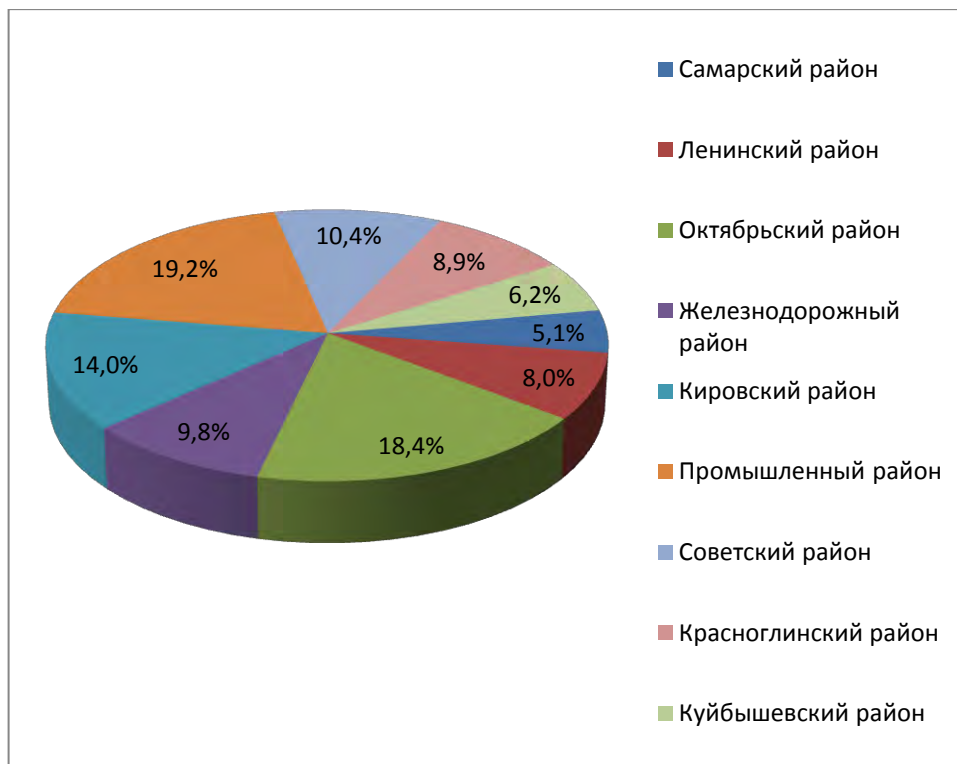
#### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 298 уникальных предложений, опубликованных в сентябре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.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**

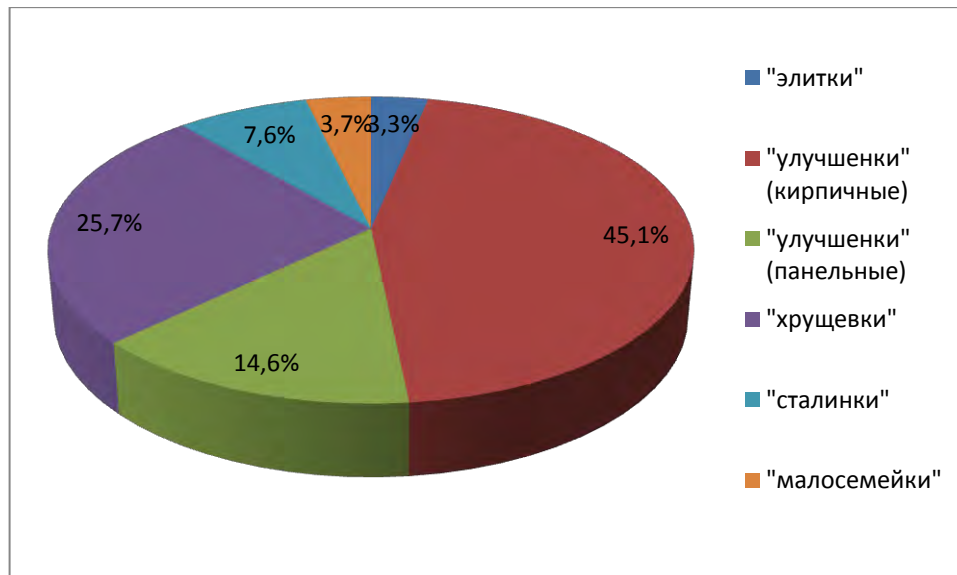


Наибольшее количество предложений – 19,2% приходится на Промышленный район.

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**



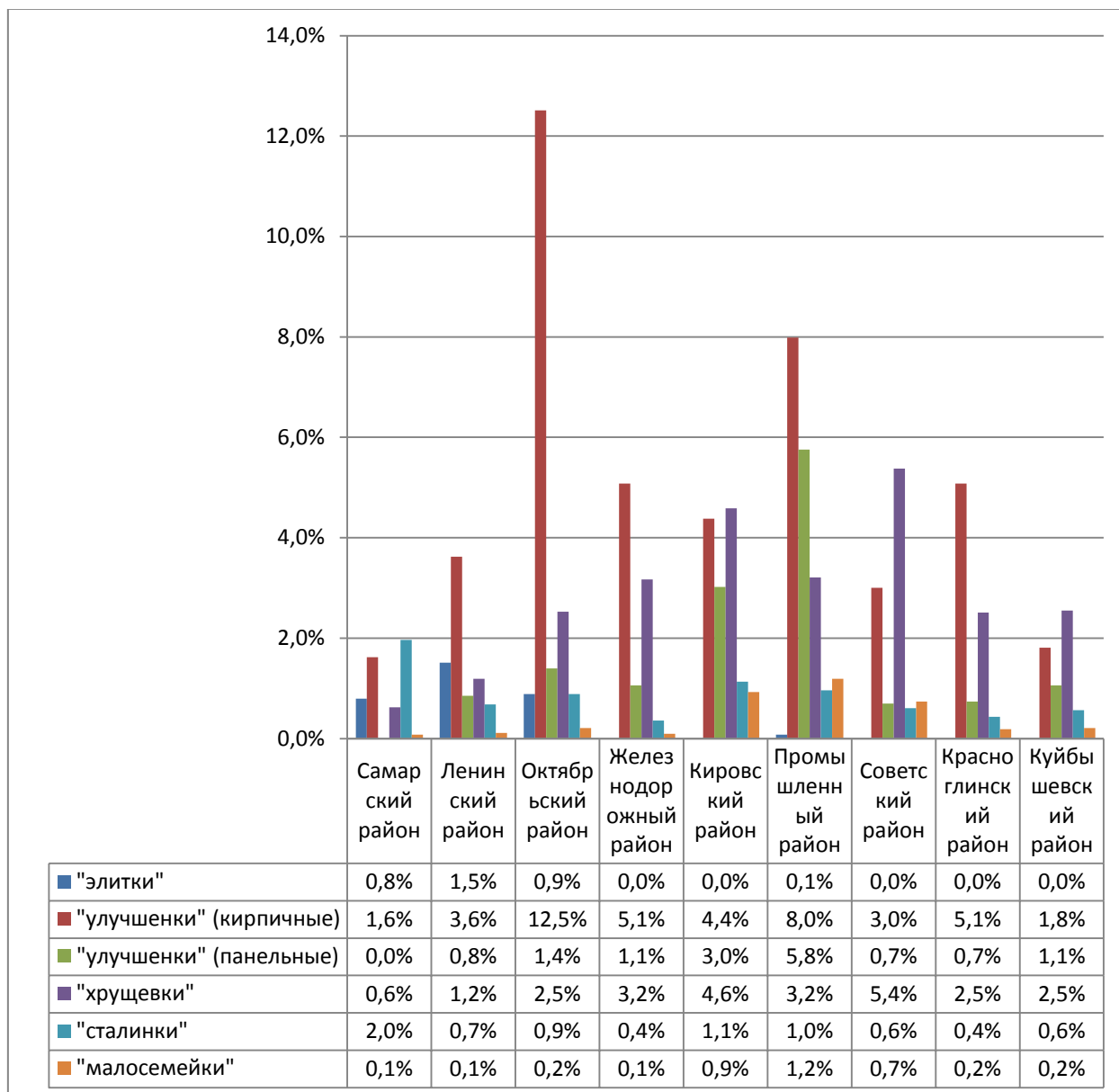
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 45,1% 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**

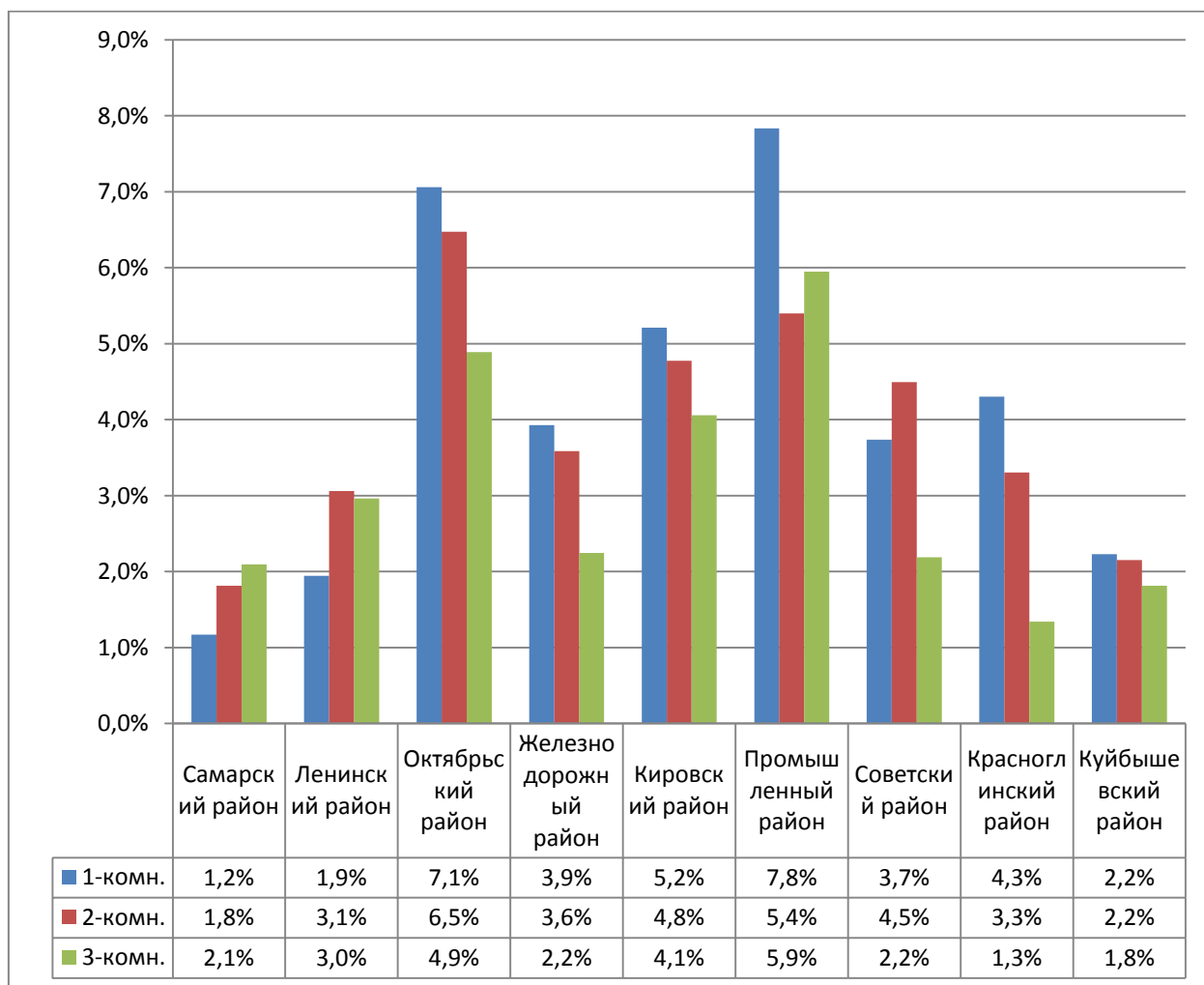


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 12,5% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Самарском и Ленинском районах – по 0,1% от общего количества предложений.

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 Промышленном районе – 7,8% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 1,2% 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.             | 5 298   | 1 982   | 1 857   | 1 459   |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 58 975  | 59 936  | 57 958  | 58 963  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 0,58%   | 0,83%   | 1,03%   | 1,19%   |
|                  | "элитки"                | количество объектов, шт.             | 173     | 35      | 50      | 88      |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 107 529 | 107 648 | 116 809 | 102 208 |
|                  |                         | погрешность, %                       | 2,21%   | 1,76%   | 3,70%   | 3,83%   |
|                  | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.             | 2 389   | 1 100   | 715     | 574     |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 62 274  | 61 228  | 62 798  | 63 629  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 0,73%   | 1,07%   | 1,39%   | 1,39%   |
|                  | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.             | 772     | 208     | 216     | 348     |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 57 327  | 62 074  | 58 412  | 53 816  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 1,05%   | 1,71%   | 1,95%   | 1,46%   |
|                  | "хрущевки"              | количество объектов, шт.             | 1 364   | 365     | 684     | 315     |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 51 710  | 54 041  | 51 907  | 48 580  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 0,87%   | 1,56%   | 1,20%   | 1,82%   |
|                  | "сталинки"              | количество объектов, шт.             | 402     | 92      | 176     | 134     |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 47 233  | 49 670  | 45 110  | 48 349  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 2,52%   | 4,57%   | 3,76%   | 4,68%   |
|                  | "малосемейки"           | количество объектов, шт.             | 198     | 182     | 16      |         |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 57 048  | 57 523  | 51 646  |         |
|                  |                         | погрешность, %                       | 2,59%   | 2,73%   | 6,68%   |         |
| Самарский район  | по всем типам           | количество объектов, шт.             | 269     | 62      | 96      | 111     |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 71 179  | 69 431  | 67 680  | 75 183  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 2,96%   | 6,75%   | 5,16%   | 4,26%   |
|                  | "элитки"                | количество объектов, шт.             | 42      | 9       | 6       | 27      |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 102 676 | 107 616 | 103 965 | 100 743 |
|                  |                         | погрешность, %                       | 3,57%   | 3,90%   | 7,08%   | 5,24%   |
|                  | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.             | 86      | 19      | 28      | 39      |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 76 815  | 76 966  | 78 750  | 75 351  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 2,69%   | 6,11%   | 4,88%   | 3,83%   |
|                  | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|                  |                         | погрешность, %                       |         |         |         |         |
|                  | "хрущевки"              | количество объектов, шт.             | 33      |         | 19      | 14      |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 68 462  |         | 72 168  | 63 432  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 5,31%   |         | 6,31%   | 9,45%   |
|                  | "сталинки"              | количество объектов, шт.             | 104     | 30      | 43      | 31      |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 55 709  | 56 602  | 53 424  | 58 016  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 4,70%   | 7,36%   | 8,30%   | 8,05%   |
|                  | "малосемейки"           | количество объектов, шт.             | 4       | 4       |         |         |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 43 946  | 43 946  |         |         |
|                  |                         | погрешность, %                       | 11,10%  | 11,10%  |         |         |
| Ленинский район  | по всем типам           | количество объектов, шт.             | 422     | 103     | 162     | 157     |
|                  |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 79 428  | 80 590  | 81 599  | 76 427  |
|                  |                         | погрешность, %                       | 2,02%   | 3,75%   | 3,49%   | 3,16%   |
|                  | "элитки"                | количество объектов, шт.             | 80      | 19      | 25      | 36      |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона                         | Тип                                  | Показатели                           | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 110 659                  | 108 268 | 126 418 | 100 978 |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 3,42%                    | 2,46%   | 5,84%   | 5,57%   |
|                                      | "улучшенки" (кирпичные)              | количество объектов, шт.             | 192                      | 53      | 68      | 71      |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 75 430                   | 77 002  | 78 728  | 71 098  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 2,10%                    | 4,02%   | 3,40%   | 3,20%   |
|                                      |                                      | "улучшенки" (панельные)              | количество объектов, шт. | 45      | 8       | 18      |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |                                      | 65 875                   | 71 143  | 68 638  | 61 039  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 3,10%                    | 4,86%   | 4,66%   | 4,64%   |
|                                      |                                      | "хрущевки"                           | количество объектов, шт. | 63      | 10      | 36      |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |                                      | 73 352                   | 80 941  | 72 369  | 70 968  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 3,23%                    | 7,63%   | 4,35%   | 5,53%   |
|                                      |                                      | "сталинки"                           | количество объектов, шт. | 36      | 7       | 15      |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |                                      | 60 140                   | 50 150  | 57 618  | 67 837  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 6,85%                    | 10,60%  | 10,69%  | 9,69%   |
|                                      |                                      | "малосемейки"                        | количество объектов, шт. | 6       | 6       |         |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |                                      | 72 150                   | 72 150  |         |         |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 11,07%                   | 11,07%  |         |         |
|                                      |                                      | по всем типам                        | количество объектов, шт. | 976     | 374     | 343     |
| средняя цена предложения, руб./кв. м | 67 885                               |                                      | 67 876                   | 67 713  | 68 126  |         |
| погрешность, %                       | 1,03%                                |                                      | 1,37%                    | 1,83%   | 2,38%   |         |
| "элитки"                             | количество объектов, шт.             | 47                                   | 7                        | 17      | 23      |         |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 107 743                              | 106 008                  | 108 810 | 107 482 |         |
|                                      | погрешность, %                       | 4,51%                                | 3,51%                    | 3,97%   | 10,25%  |         |
| "улучшенки" (кирпичные)              | количество объектов, шт.             | 663                                  | 301                      | 206     | 156     |         |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 67 741                               | 67 510                   | 68 109  | 67 700  |         |
|                                      | погрешность, %                       | 1,00%                                | 1,46%                    | 1,80%   | 2,13%   |         |
| "улучшенки" (панельные)              | количество объектов, шт.             | 74                                   | 22                       | 22      | 30      |         |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 69 171                               | 72 754                   | 71 832  | 64 592  |         |
|                                      | погрешность, %                       | 2,84%                                | 4,82%                    | 4,82%   | 4,80%   |         |
| "хрущевки"                           | количество объектов, шт.             | 134                                  | 27                       | 78      | 29      |         |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 59 328                               | 62 393                   | 60 444  | 53 476  |         |
|                                      | погрешность, %                       | 2,30%                                | 3,10%                    | 3,35%   | 4,44%   |         |
| "сталинки"                           | количество объектов, шт.             | 47                                   | 6                        | 20      | 21      |         |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 53 166                               | 54 301                   | 52 516  | 53 460  |         |
|                                      | погрешность, %                       | 5,06%                                | 20,68%                   | 7,89%   | 6,72%   |         |
| "малосемейки"                        | количество объектов, шт.             | 11                                   | 11                       |         |         |         |
|                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 64 723                               | 64 723                   |         |         |         |
|                                      | погрешность, %                       | 7,29%                                | 7,29%                    |         |         |         |
| Железнодорожный район                | по всем типам                        | количество объектов, шт.             | 517                      | 208     | 190     | 119     |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 59 517                   | 62 625  | 56 292  | 59 235  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 1,38%                    | 1,88%   | 2,35%   | 3,00%   |
|                                      | "элитки"                             | количество объектов, шт.             |                          |         |         |         |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |                          |         |         |         |
|                                      |                                      | погрешность, %                       |                          |         |         |         |
|                                      | "улучшенки" (кирпичные)              | количество объектов, шт.             | 269                      | 128     | 79      | 62      |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 63 298                   | 63 660  | 61 039  | 65 428  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 1,93%                    | 2,48%   | 4,12%   | 4,13%   |
|                                      | "улучшенки" (панельные)              | количество объектов, шт.             | 56                       | 19      | 16      | 21      |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 62 176                   | 69 588  | 58 837  | 58 014  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 3,34%                    | 4,67%   | 7,03%   | 3,02%   |
|                                      | "хрущевки"                           | количество объектов, шт.             | 168                      | 52      | 88      | 28      |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 54 494                   | 59 362  | 52 920  | 50 400  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 1,58%                    | 2,13%   | 2,13%   | 2,61%   |
|                                      | "сталинки"                           | количество объектов, шт.             | 19                       | 4       | 7       | 8       |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 41 576                   | 37 964  | 39 299  | 45 374  |
|                                      |                                      | погрешность, %                       | 10,83%                   | 5,63%   | 16,96%  | 20,00%  |
|                                      | "малосемейки"                        | количество объектов, шт.             | 5                        | 5       |         |         |
|                                      |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 63 317                   | 63 317  |         |         |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона       | Тип                     | Показатели                           | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                    |                         | погрешность, %                       | 16,63%  | 16,63%  |         |         |
| Кировский район    | по всем типам           | количество объектов, шт.             | 744     | 276     | 253     | 215     |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 51 822  | 54 797  | 50 780  | 49 230  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,07%   | 1,54%   | 1,96%   | 1,84%   |
|                    |                         |                                      |         |         |         |         |
|                    | "элитки"                | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|                    |                         | погрешность, %                       |         |         |         |         |
|                    | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.             | 232     | 104     | 67      | 61      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 55 145  | 55 696  | 55 865  | 53 413  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,82%   | 2,45%   | 3,97%   | 3,52%   |
|                    | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.             | 160     | 39      | 42      | 79      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 53 786  | 57 513  | 56 591  | 50 454  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,76%   | 2,59%   | 3,29%   | 2,19%   |
|                    | "хрущевки"              | количество объектов, шт.             | 243     | 68      | 114     | 61      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 48 578  | 51 991  | 48 004  | 45 847  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,57%   | 2,66%   | 2,25%   | 2,85%   |
|                    | "сталинки"              | количество объектов, шт.             | 60      | 20      | 26      | 14      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 42 986  | 50 405  | 39 513  | 38 837  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 5,39%   | 7,92%   | 7,03%   | 10,18%  |
|                    | "малосемейки"           | количество объектов, шт.             | 49      | 45      | 4       |         |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 56 588  | 56 558  | 56 935  |         |
| погрешность, %     |                         | 4,61%                                | 4,99%   | 11,14%  |         |         |
| Промышленный район | по всем типам           | количество объектов, шт.             | 1 016   | 415     | 286     | 315     |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 57 677  | 60 266  | 56 061  | 55 735  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 0,96%   | 1,42%   | 1,77%   | 1,76%   |
|                    |                         |                                      |         |         |         |         |
|                    | "элитки"                | количество объектов, шт.             | 4       |         | 2       | 2       |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 93 354  |         | 103 226 | 83 482  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 15,81%  |         | 6,25%   | 37,58%  |
|                    | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.             | 423     | 211     | 95      | 117     |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 62 210  | 62 412  | 62 559  | 61 564  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,27%   | 1,90%   | 2,37%   | 2,39%   |
|                    | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.             | 305     | 92      | 79      | 134     |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 58 658  | 62 923  | 58 947  | 55 560  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,23%   | 1,65%   | 2,04%   | 1,86%   |
|                    | "хрущевки"              | количество объектов, шт.             | 170     | 43      | 80      | 47      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 49 508  | 52 534  | 49 598  | 46 585  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,77%   | 3,17%   | 2,26%   | 2,90%   |
|                    | "сталинки"              | количество объектов, шт.             | 51      | 11      | 25      | 15      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 40 324  | 45 653  | 40 093  | 36 801  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 4,76%   | 11,58%  | 5,66%   | 8,35%   |
|                    | "малосемейки"           | количество объектов, шт.             | 63      | 58      | 5       |         |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 56 322  | 56 749  | 51 364  |         |
| погрешность, %     |                         | 4,87%                                | 5,21%   | 8,78%   |         |         |
| Советский район    | по всем типам           | количество объектов, шт.             | 552     | 198     | 238     | 116     |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 55 665  | 60 767  | 53 463  | 51 476  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 1,19%   | 1,75%   | 1,67%   | 2,51%   |
|                    |                         |                                      |         |         |         |         |
|                    | "элитки"                | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|                    |                         | погрешность, %                       |         |         |         |         |
|                    | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.             | 159     | 74      | 58      | 27      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 60 385  | 62 606  | 58 979  | 57 316  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 2,37%   | 3,30%   | 4,45%   | 4,62%   |
|                    | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.             | 37      | 5       | 12      | 20      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 57 328  | 64 163  | 55 973  | 56 432  |
|                    |                         | погрешность, %                       | 4,05%   | 8,67%   | 7,31%   | 5,12%   |
|                    | "хрущевки"              | количество объектов, шт.             | 285     | 83      | 150     | 52      |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 53 548  | 58 574  | 52 062  | 49 812  |
| погрешность, %     |                         | 1,21%                                | 2,13%   | 1,43%   | 2,62%   |         |



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона            | Тип                     | Показатели                           | по всем                              | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |        |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|--------|
|                         | "сталинки"              | количество объектов, шт.             | 32                                   | 2       | 13      | 17      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 41 909                               | 45 431  | 41 961  | 41 455  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 5,90%                                | 9,63%   | 10,18%  | 8,28%   |        |
|                         | "малосемейки"           | количество объектов, шт.             | 39                                   | 34      | 5       |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 61 609                               | 62 523  | 55 396  |         |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 3,78%                                | 3,90%   | 7,90%   |         |        |
| Красноглинский район    | по всем типам           | количество объектов, шт.             | 474                                  | 228     | 175     | 71      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 44 575                               | 45 095  | 44 183  | 43 871  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 1,08%                                | 1,41%   | 1,97%   | 3,05%   |        |
|                         | "элитки"                | количество объектов, шт.             |                                      |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м |                                      |         |         |         |        |
|                         |                         | погрешность, %                       |                                      |         |         |         |        |
|                         | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.             | 269                                  | 162     | 87      | 20      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 46 070                               | 45 651  | 46 539  | 47 427  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 1,26%                                | 1,65%   | 2,14%   | 4,31%   |        |
|                         | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.             | 39                                   | 10      | 10      | 19      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 44 721                               | 48 556  | 43 943  | 43 111  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 3,01%                                | 6,53%   | 2,97%   | 4,75%   |        |
|                         | "хрущевки"              | количество объектов, шт.             | 133                                  | 40      | 66      | 27      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 43 274                               | 43 981  | 42 589  | 43 900  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 2,14%                                | 2,75%   | 3,54%   | 5,19%   |        |
|                         | "сталинки"              | количество объектов, шт.             | 23                                   | 8       | 10      | 5       |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 36 641                               | 39 095  | 36 806  | 32 384  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 5,84%                                | 4,87%   | 12,85%  | 4,46%   |        |
|                         | "малосемейки"           | количество объектов, шт.             | 10                                   | 8       | 2       |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 39 356                               | 41 096  | 32 395  |         |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 11,88%                               | 13,73%  | 25,52%  |         |        |
|                         | Куйбышевский район      | по всем типам                        | количество объектов, шт.             | 328     | 118     | 114     | 96     |
|                         |                         |                                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 41 904  | 45 155  | 40 825  | 39 188 |
|                         |                         |                                      | погрешность, %                       | 1,74%   | 2,75%   | 3,16%   | 2,98%  |
| "элитки"                |                         | количество объектов, шт.             |                                      |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м |                                      |         |         |         |        |
|                         |                         | погрешность, %                       |                                      |         |         |         |        |
| "улучшенки" (кирпичные) |                         | количество объектов, шт.             | 96                                   | 48      | 27      | 21      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 48 369                               | 48 925  | 49 391  | 45 783  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 2,76%                                | 4,04%   | 5,75%   | 4,94%   |        |
| "улучшенки" (панельные) |                         | количество объектов, шт.             | 56                                   | 13      | 17      | 26      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 41 602                               | 44 707  | 42 063  | 39 749  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 2,83%                                | 6,29%   | 5,10%   | 3,79%   |        |
| "хрущевки"              |                         | количество объектов, шт.             | 135                                  | 42      | 53      | 40      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 39 331                               | 41 164  | 39 553  | 37 115  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 2,13%                                | 3,51%   | 3,31%   | 4,21%   |        |
| "сталинки"              |                         | количество объектов, шт.             | 30                                   | 4       | 17      | 9       |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 690                               | 32 243  | 29 950  | 31 397  |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 5,53%                                | 8,90%   | 6,86%   | 13,64%  |        |
| "малосемейки"           |                         | количество объектов, шт.             | 11                                   | 11      |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб./кв. м | 49 169                               | 49 169  |         |         |        |
|                         |                         | погрешность, %                       | 8,93%                                | 8,93%   |         |         |        |

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади у двухкомнатных «элиток» в Ленинском 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

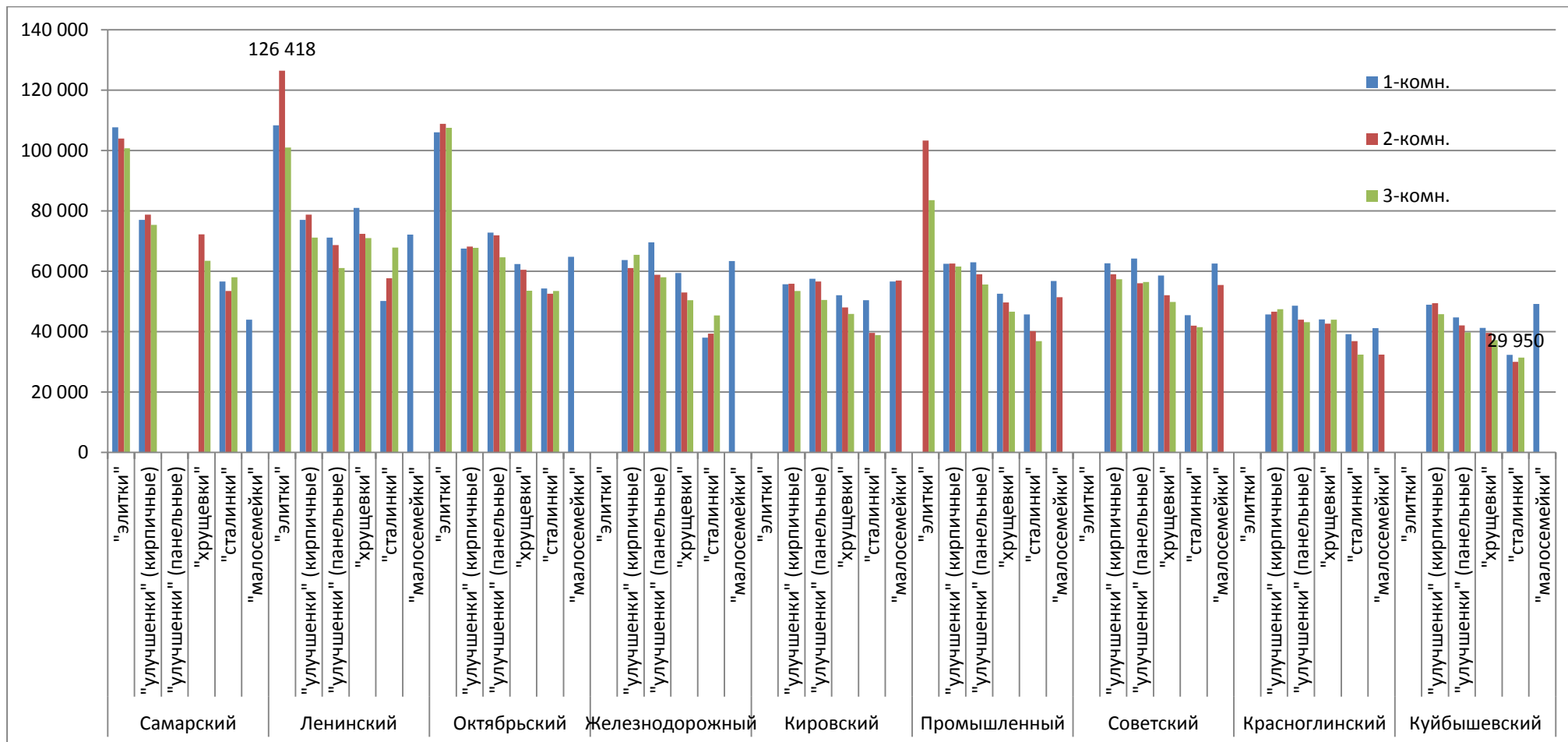


Рисунок 15

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

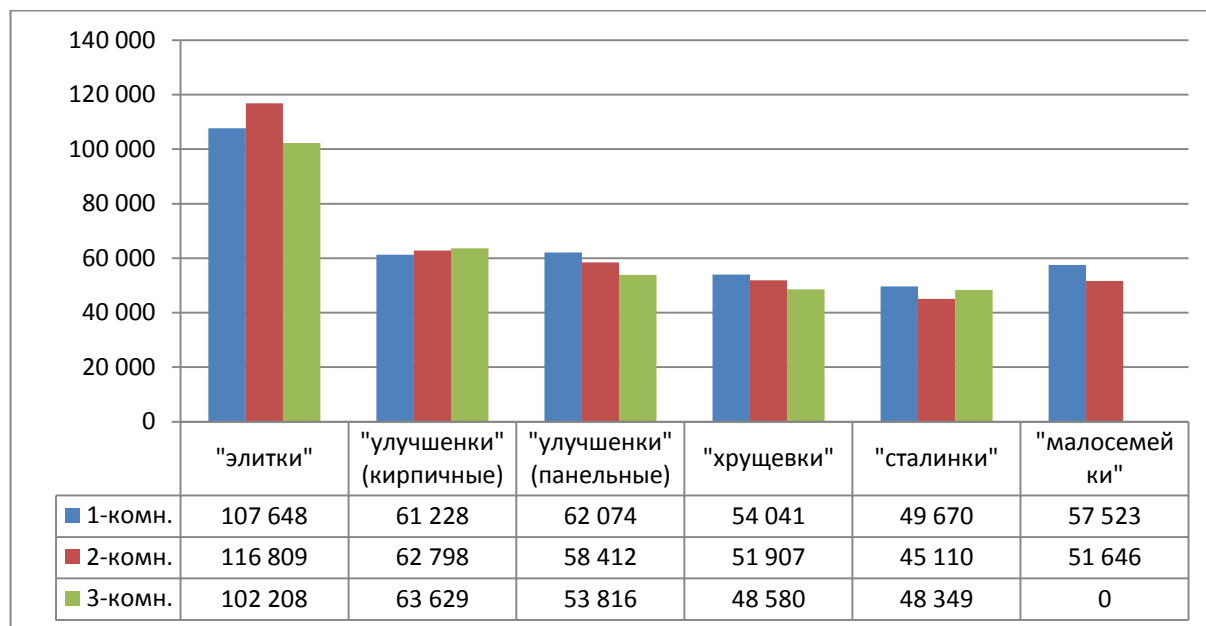


Рисунок 16

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

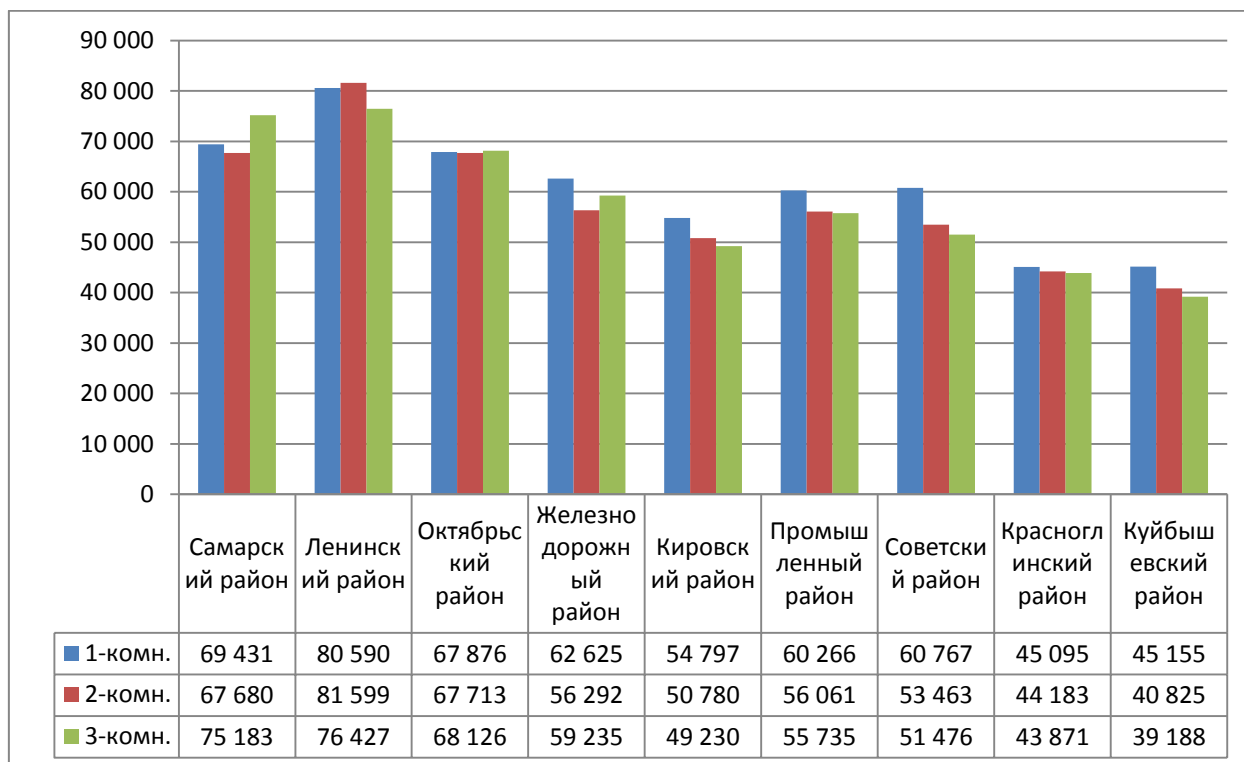
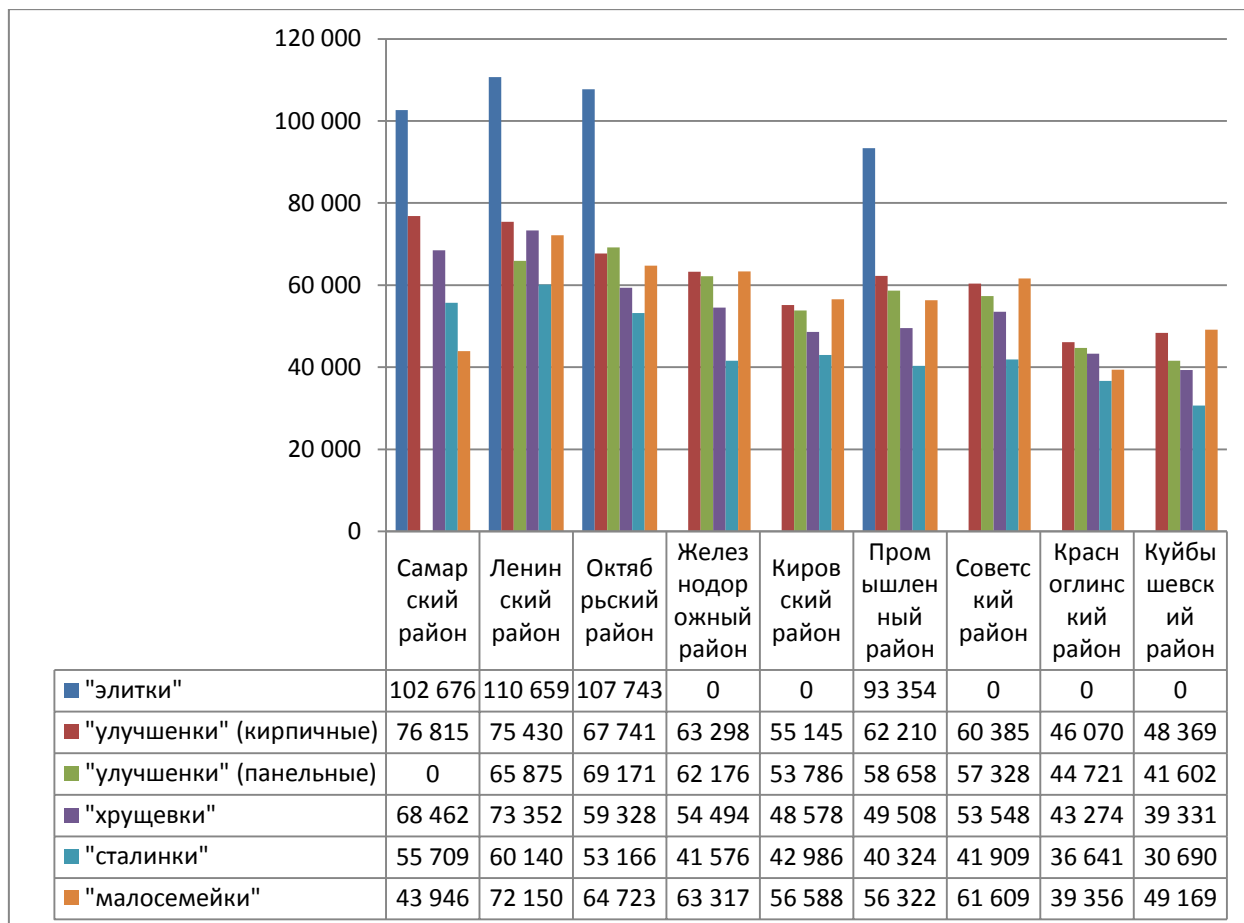


Рисунок 17

**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:

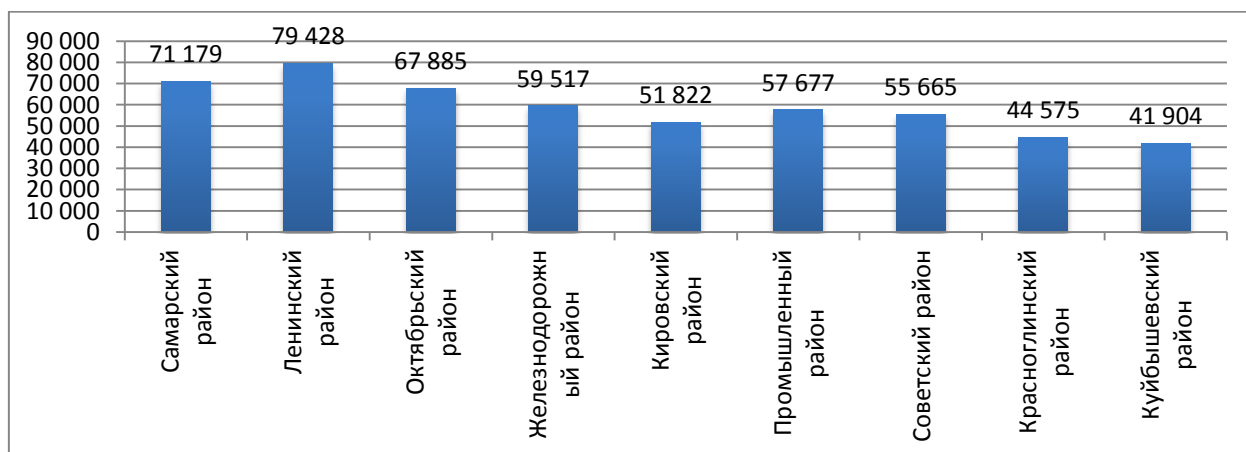
- Самарский район – 102 676 «элитки», 76 815 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 110 659 «элитки», 75 430 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 30 690 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

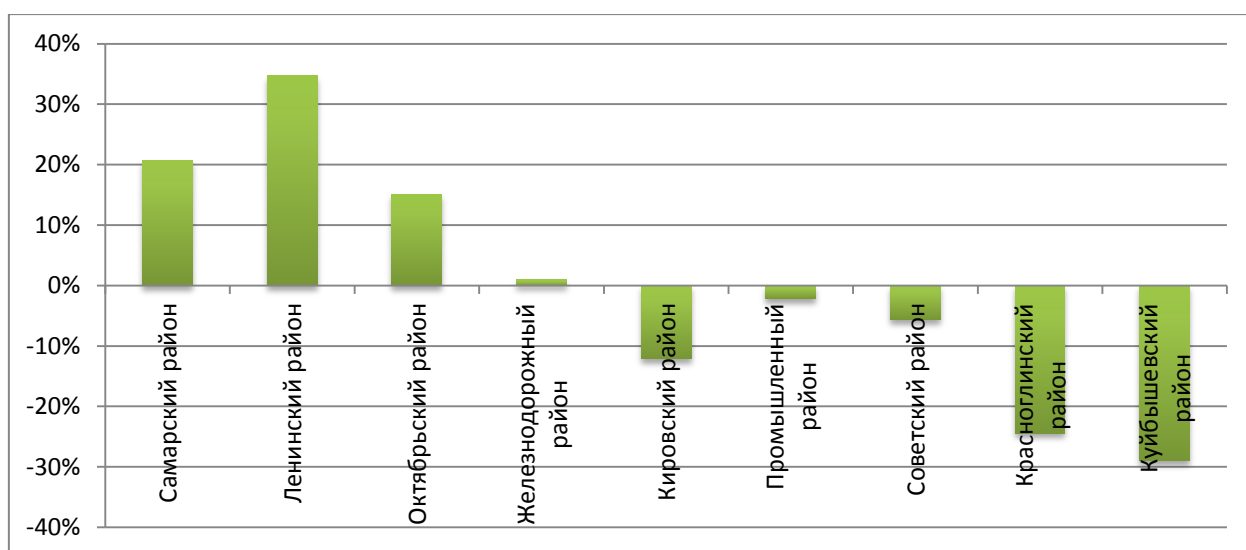
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 сентябре 2018 года прошла отрицательная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (август 2018 года).

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 8 руб. (0,01%), что значительно меньше погрешности проводимых вычислений.

Рисунок 20

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

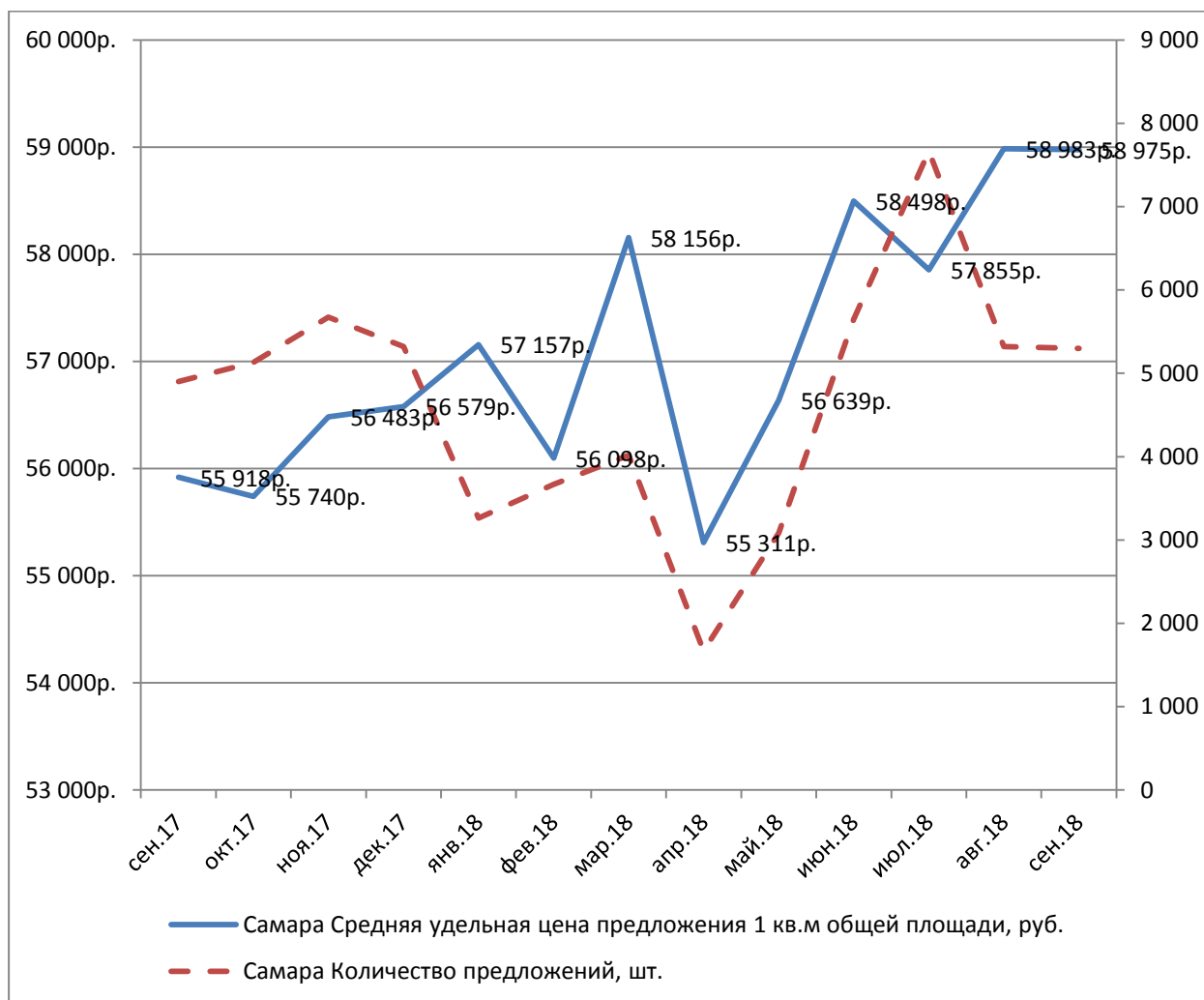
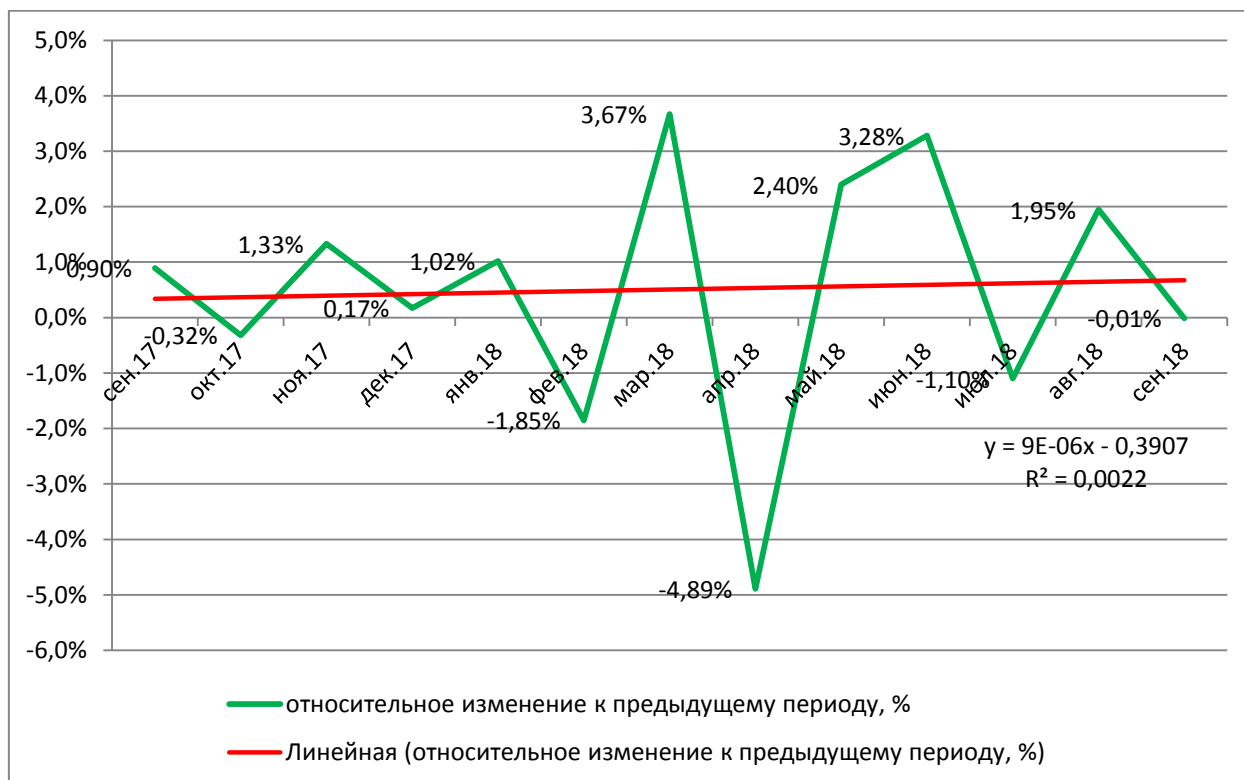


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 3 057 рублей (5,47%).

Незначительная динамика в первый осенний месяц обусловлена низкой активностью рынка.

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. 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   | сен.17 | окт.17 | ноя.17 | дек.17 | январ.18 | фев.18 | мар.18 | апр.18 | май.18 | июн.18 | июл.18 | авг.18 | сен.18 |
|----------|---------------|---|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Все типы | по всем       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 55 918 | 55 740 | 56 483 | 56 579 | 57 157   | 56 098 | 58 156 | 55 311 | 56 639 | 58 498 | 57 855 | 58 983 | 58 975 |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | 496    | -178   | 743    | 96     | 578      | -1 059 | 2 058  | -2 845 | 1 328  | 1 859  | -642   | 1 128  | -8     |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | 0,90%  | -0,32% | 1,33%  | 0,17%  | 1,02%    | -1,85% | 3,67%  | -4,89% | 2,40%  | 3,28%  | -1,10% | 1,95%  | -0,01% |
|          | 1-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 57 067 | 56 801 | 57 745 | 58 118 | 59 049   | 57 623 | 59 659 | 56 020 | 58 084 | 59 567 | 59 137 | 59 842 | 59 936 |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | 132    | -267   | 944    | 373    | 931      | -1 426 | 2 036  | -3 640 | 2 064  | 1 483  | -430   | 705    | 94     |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | 0,23%  | -0,47% | 1,66%  | 0,65%  | 1,60%    | -2,41% | 3,53%  | -6,10% | 3,68%  | 2,55%  | -0,72% | 1,19%  | 0,16%  |
|          | 2-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 54 812 | 54 508 | 55 164 | 55 360 | 55 661   | 55 054 | 57 194 | 54 482 | 55 509 | 57 204 | 56 370 | 57 568 | 57 958 |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | 635    | -304   | 655    | 196    | 301      | -607   | 2 140  | -2 712 | 1 027  | 1 695  | -834   | 1 198  | 390    |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | 1,17%  | -0,55% | 1,20%  | 0,36%  | 0,54%    | -1,09% | 3,89%  | -4,74% | 1,88%  | 3,05%  | -1,46% | 2,13%  | 0,68%  |
|          | 3-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 55 517 | 55 760 | 56 350 | 55 976 | 56 220   | 55 106 | 57 118 | 55 173 | 55 783 | 58 566 | 58 002 | 59 559 | 58 963 |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | 915    | 244    | 590    | -375   | 244      | -1 114 | 2 012  | -1 944 | 609    | 2 784  | -565   | 1 558  | -596   |
|          |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | 1,68%  | 0,44%  | 1,06%  | -0,66% | 0,44%    | -1,98% | 3,65%  | -3,40% | 1,10%  | 4,99%  | -0,96% | 2,69%  | -1,00% |



## Городской округ Тольятти

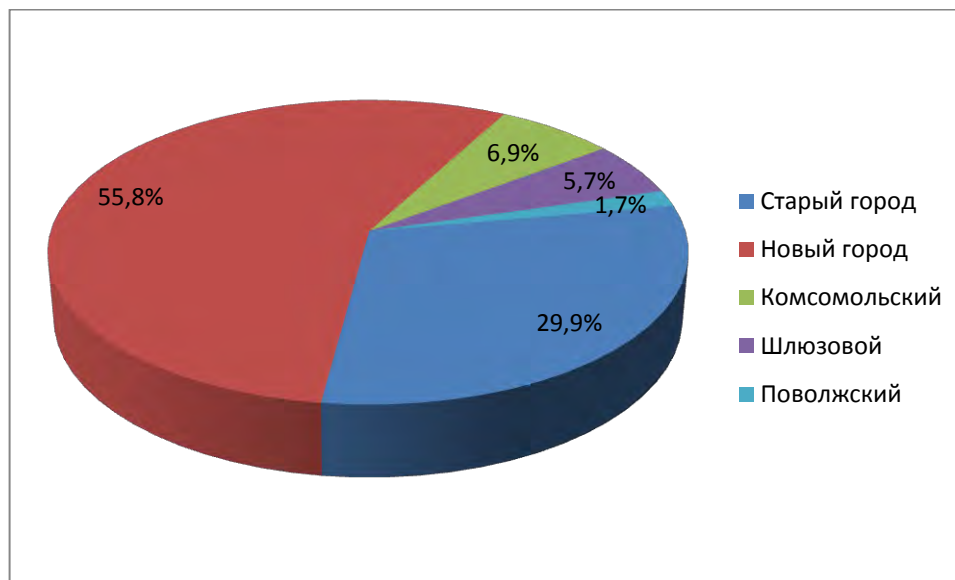
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 3 663 уникальных предложения, опубликованных в сентябре 2018 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/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**

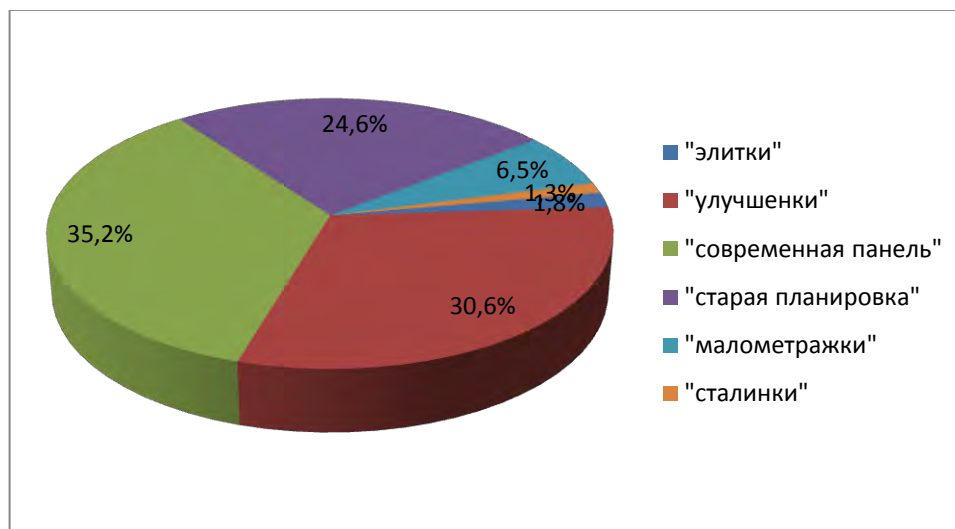


Наибольшее количество предложений (55,8%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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**



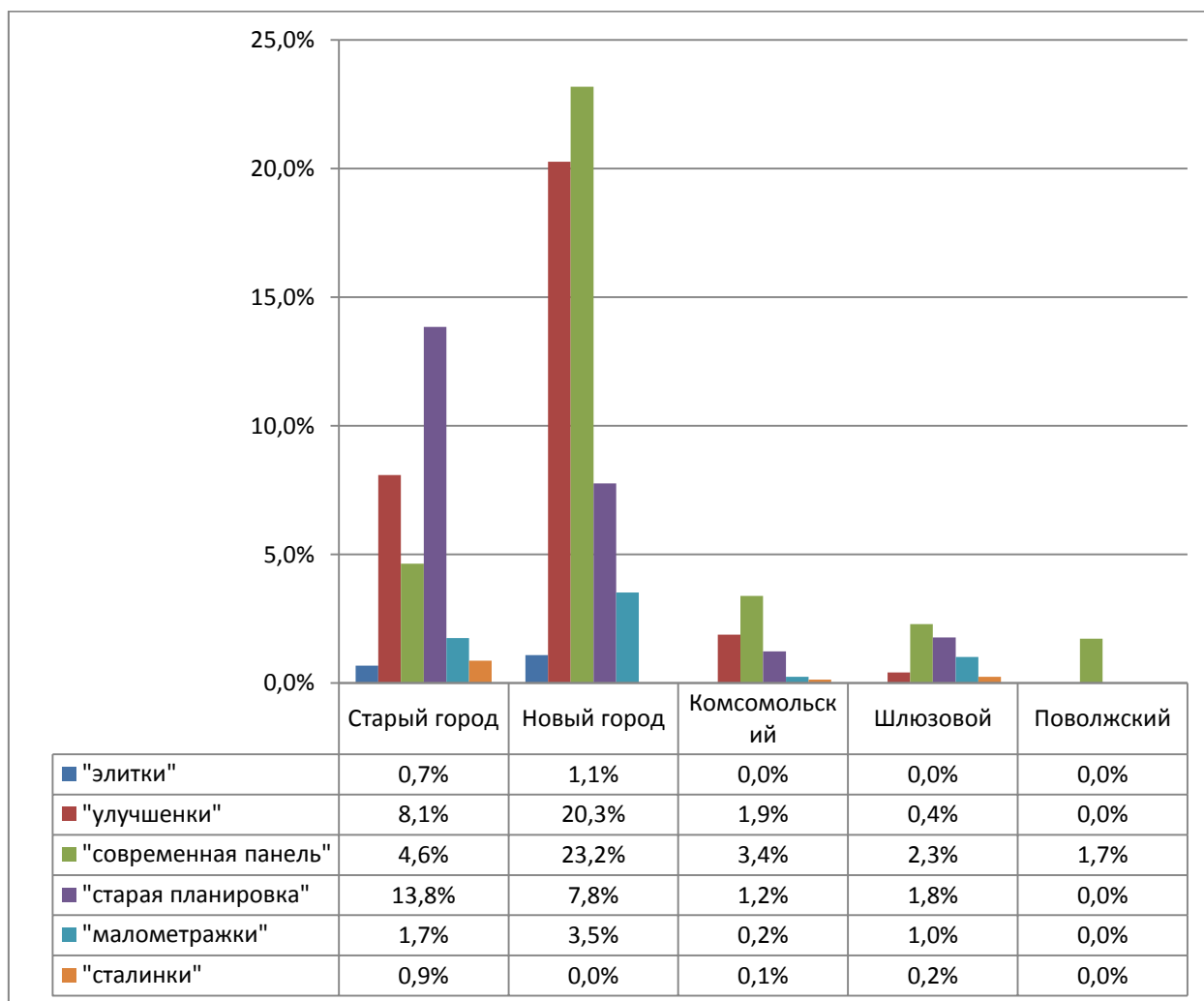
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 35,2% 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**

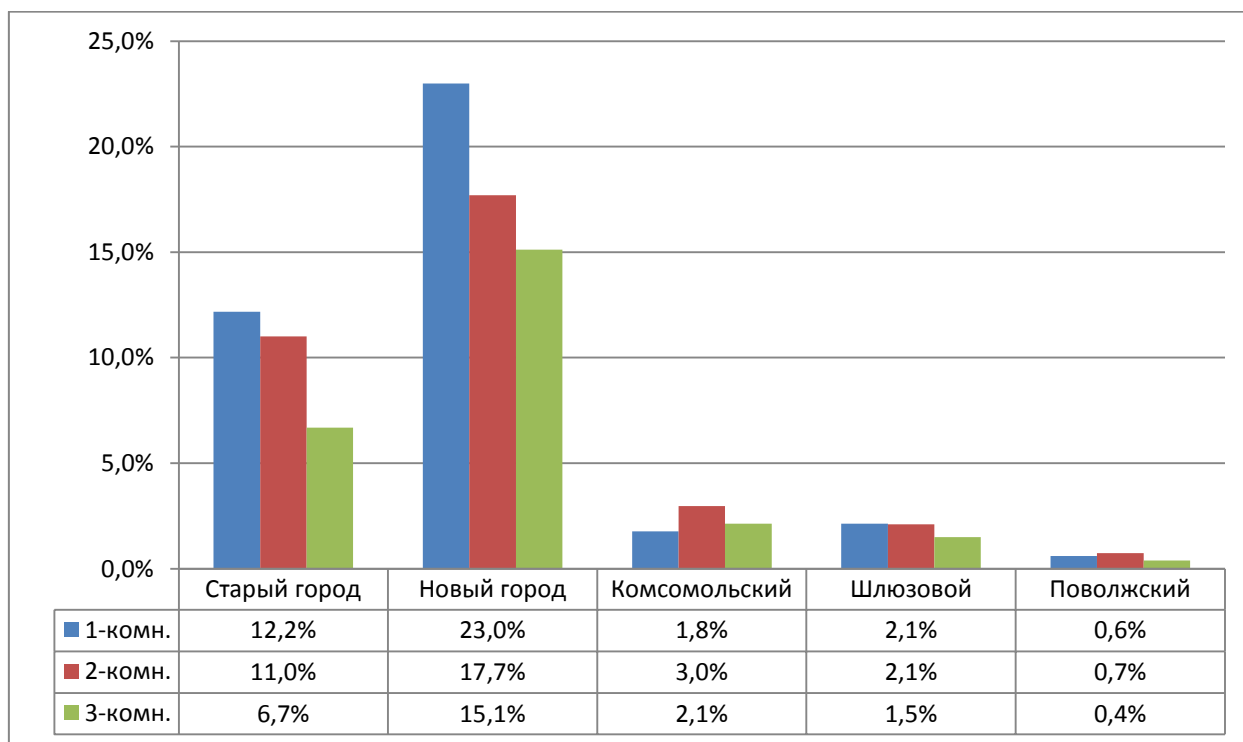


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,2% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» – 0,1% от общего количества предложений.

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 – 23,0%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 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.             | 3 663   | 1 453   | 1 264   | 946     |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 39 899  | 41 013  | 39 168  | 39 165  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 0,49%   | 0,69%   | 0,91%   | 1,00%   |
|                  | "элитки"             | количество объектов, шт.             | 65      | 17      | 22      | 26      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 58 635  | 57 698  | 59 278  | 58 703  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 2,00%   | 4,01%   | 3,46%   | 3,08%   |
|                  | "улучшенки"          | количество объектов, шт.             | 1 122   | 469     | 405     | 248     |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 42 306  | 42 478  | 41 516  | 43 273  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 0,92%   | 1,28%   | 1,73%   | 1,94%   |
|                  | "современная панель" | количество объектов, шт.             | 1 290   | 540     | 398     | 352     |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 40 795  | 42 150  | 40 335  | 39 238  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 0,67%   | 0,90%   | 1,35%   | 1,24%   |
|                  | "старая планировка"  | количество объектов, шт.             | 901     | 294     | 361     | 246     |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 35 240  | 37 089  | 34 629  | 33 927  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 0,77%   | 1,41%   | 1,11%   | 1,35%   |
|                  | "малометражки"       | количество объектов, шт.             | 239     | 124     | 63      | 52      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 36 750  | 37 693  | 36 447  | 34 868  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 1,39%   | 1,91%   | 2,71%   | 2,34%   |
|                  | "сталинки"           | количество объектов, шт.             | 46      | 9       | 15      | 22      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 37 210  | 38 966  | 35 957  | 37 347  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 4,09%   | 11,10%  | 5,62%   | 6,24%   |
| Старый город     | по всем типам        | количество объектов, шт.             | 1 094   | 446     | 403     | 245     |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 37 131  | 37 500  | 35 963  | 38 379  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 0,93%   | 1,30%   | 1,60%   | 2,17%   |
|                  | "элитки"             | количество объектов, шт.             | 25      | 7       | 8       | 10      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 58 641  | 56 560  | 58 466  | 60 239  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 3,15%   | 4,47%   | 5,82%   | 6,06%   |
|                  | "улучшенки"          | количество объектов, шт.             | 296     | 131     | 104     | 61      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 38 291  | 37 077  | 37 749  | 41 825  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 1,98%   | 2,51%   | 3,94%   | 4,55%   |
|                  | "современная панель" | количество объектов, шт.             | 170     | 88      | 46      | 36      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 40 683  | 40 130  | 41 248  | 41 310  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 1,76%   | 2,22%   | 3,19%   | 5,10%   |
|                  | "старая планировка"  | количество объектов, шт.             | 507     | 170     | 225     | 112     |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 34 196  | 35 750  | 33 351  | 33 535  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 1,00%   | 1,92%   | 1,31%   | 1,94%   |
|                  | "малометражки"       | количество объектов, шт.             | 64      | 44      | 10      | 10      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 36 051  | 36 621  | 32 814  | 36 776  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 3,21%   | 3,93%   | 11,54%  | 3,28%   |
|                  | "сталинки"           | количество объектов, шт.             | 32      | 6       | 10      | 16      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 39 383  | 41 996  | 37 004  | 39 891  |
|                  |                      | погрешность, %                       | 4,41%   | 12,95%  | 8,22%   | 4,92%   |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона  | Тип                  | Показатели                           | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------|----------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Новый город   | по всем типам        | количество объектов, шт.             | 2 044   | 842     | 648     | 554     |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 42 239  | 43 535  | 42 099  | 40 434  |
|               |                      | погрешность, %                       | 0,57%   | 0,72%   | 1,14%   | 1,17%   |
|               | "элитки"             | количество объектов, шт.             | 40      | 10      | 14      | 16      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 58 631  | 58 495  | 59 743  | 57 743  |
|               |                      | погрешность, %                       | 2,61%   | 6,72%   | 4,51%   | 3,63%   |
|               | "улучшенки"          | количество объектов, шт.             | 742     | 314     | 260     | 168     |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 44 138  | 44 879  | 43 247  | 44 133  |
|               |                      | погрешность, %                       | 1,03%   | 1,34%   | 2,06%   | 2,23%   |
|               | "современная панель" | количество объектов, шт.             | 849     | 371     | 243     | 235     |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 42 000  | 43 376  | 42 153  | 39 669  |
|               |                      | погрешность, %                       | 0,69%   | 0,89%   | 1,50%   | 1,15%   |
|               | "старая планировка"  | количество объектов, шт.             | 284     | 90      | 90      | 104     |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 37 627  | 40 261  | 37 778  | 35 217  |
|               |                      | погрешность, %                       | 1,13%   | 1,69%   | 1,59%   | 1,93%   |
|               | "малометражки"       | количество объектов, шт.             | 129     | 57      | 41      | 31      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 37 967  | 39 716  | 37 965  | 34 752  |
|               |                      | погрешность, %                       | 1,40%   | 1,55%   | 2,46%   | 2,70%   |
|               | "сталинки"           | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|               |                      | погрешность, %                       |         |         |         |         |
| Комсомольский | по всем типам        | количество объектов, шт.             | 252     | 65      | 109     | 78      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 41 278  | 43 524  | 40 261  | 40 827  |
|               |                      | погрешность, %                       | 1,47%   | 2,54%   | 2,21%   | 2,64%   |
|               | "элитки"             | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|               |                      | погрешность, %                       |         |         |         |         |
|               | "улучшенки"          | количество объектов, шт.             | 69      | 15      | 37      | 17      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 41 366  | 43 800  | 40 588  | 40 912  |
|               |                      | погрешность, %                       | 3,00%   | 6,14%   | 4,19%   | 5,91%   |
|               | "современная панель" | количество объектов, шт.             | 124     | 33      | 47      | 44      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 43 050  | 45 184  | 41 309  | 43 310  |
|               |                      | погрешность, %                       | 1,63%   | 2,58%   | 3,03%   | 2,43%   |
|               | "старая планировка"  | количество объектов, шт.             | 45      | 12      | 21      | 12      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 36 917  | 39 694  | 37 648  | 32 861  |
|               |                      | погрешность, %                       | 3,63%   | 7,81%   | 4,39%   | 6,11%   |
|               | "малометражки"       | количество объектов, шт.             | 9       | 5       | 2       | 2       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 41 350  | 40 938  | 40 839  | 42 894  |
|               |                      | погрешность, %                       | 7,15%   | 10,38%  | 17,66%  | 22,37%  |
|               | "сталинки"           | количество объектов, шт.             | 5       |         | 2       | 3       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 35 231  |         | 36 441  | 34 425  |
|               |                      | погрешность, %                       | 6,82%   |         | 0,00%   | 12,02%  |
| Шлюзовой      | по всем типам        | количество объектов, шт.             | 210     | 78      | 77      | 55      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 33 721  | 35 447  | 33 905  | 31 016  |
|               |                      | погрешность, %                       | 1,64%   | 2,97%   | 2,11%   | 2,98%   |
|               | "элитки"             | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|               |                      | погрешность, %                       |         |         |         |         |
|               | "улучшенки"          | количество объектов, шт.             | 15      | 9       | 4       | 2       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 35 243  | 35 105  | 35 563  | 35 228  |
|               |                      | погрешность, %                       | 5,36%   | 8,04%   | 7,78%   | 19,77%  |
|               | "современная панель" | количество объектов, шт.             | 84      | 26      | 35      | 23      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 35 771  | 39 589  | 35 301  | 32 169  |
|               |                      | погрешность, %                       | 2,51%   | 3,87%   | 2,61%   | 5,06%   |
|               | "старая планировка"  | количество объектов, шт.             | 65      | 22      | 25      | 18      |
|               |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 31 794  | 33 038  | 32 267  | 29 619  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                  | Показатели                           | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------------|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|              | "малометражки"       | погрешность, %                       | 2,68%   | 4,19%   | 4,36%   | 4,36%   |
|              |                      | количество объектов, шт.             | 37      | 18      | 10      | 9       |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 32 597  | 33 003  | 32 976  | 31 366  |
|              | "сталинки"           | погрешность, %                       | 3,26%   | 6,14%   | 5,26%   | 4,17%   |
|              |                      | количество объектов, шт.             | 9       | 3       | 3       | 3       |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 30 584  | 32 906  | 32 144  | 26 702  |
| Поволжский   | по всем типам        | погрешность, %                       | 6,82%   | 3,48%   | 9,80%   | 6,24%   |
|              |                      | количество объектов, шт.             | 63      | 22      | 27      | 14      |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 27 129  | 28 015  | 27 256  | 25 493  |
|              | "элитки"             | погрешность, %                       | 1,96%   | 3,29%   | 2,27%   | 5,01%   |
|              |                      | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|              | "улучшенки"          | погрешность, %                       |         |         |         |         |
|              |                      | количество объектов, шт.             |         |         |         |         |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м |         |         |         |         |
|              | "современная панель" | количество объектов, шт.             | 63      | 22      | 27      | 14      |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м | 27 129  | 28 015  | 27 256  | 25 493  |
|              |                      | погрешность, %                       | 1,96%   | 3,29%   | 2,27%   | 5,01%   |
|              | "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 трехкомнатных «элиток» в «Старом городе», а минимальная – у трехкомнатных квартир в «современных панельных» домах в «Поволжском».

Рисунок 26

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

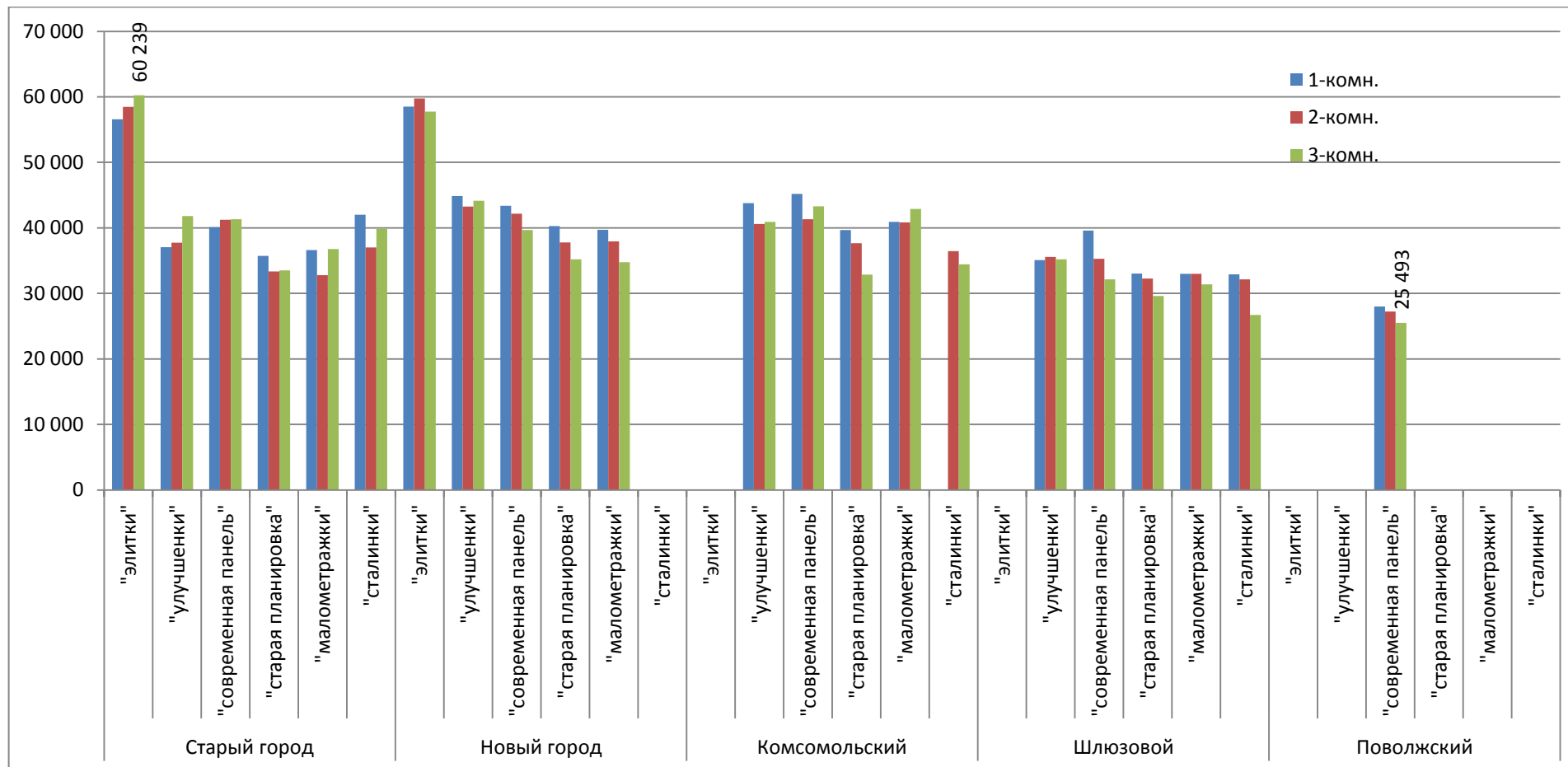




Рисунок 27

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

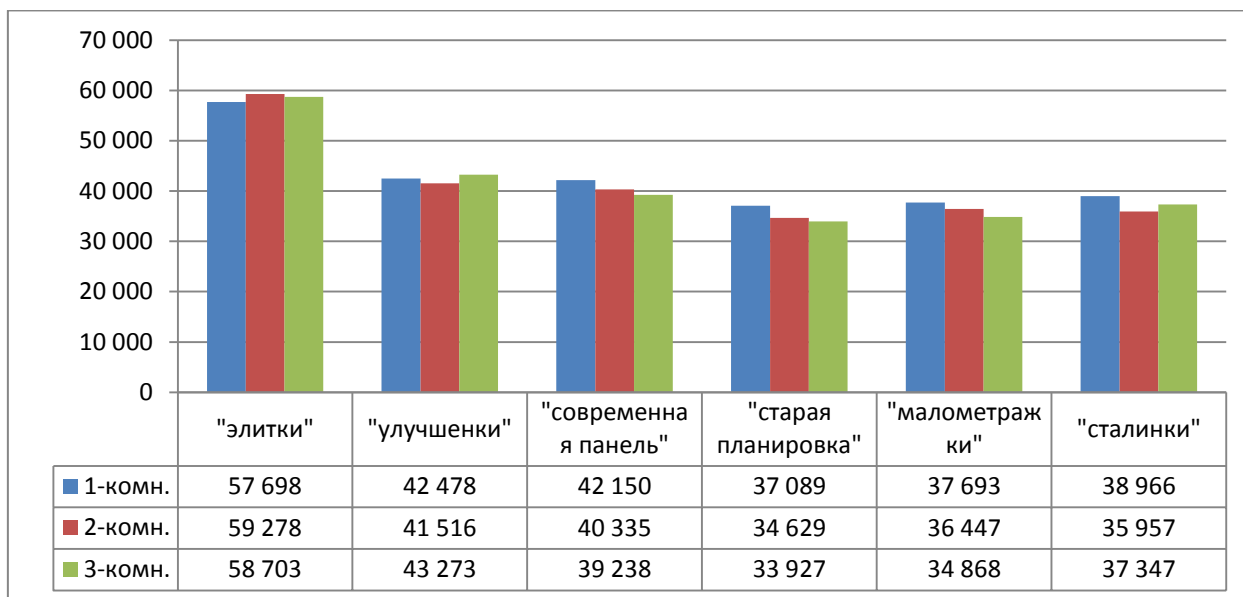
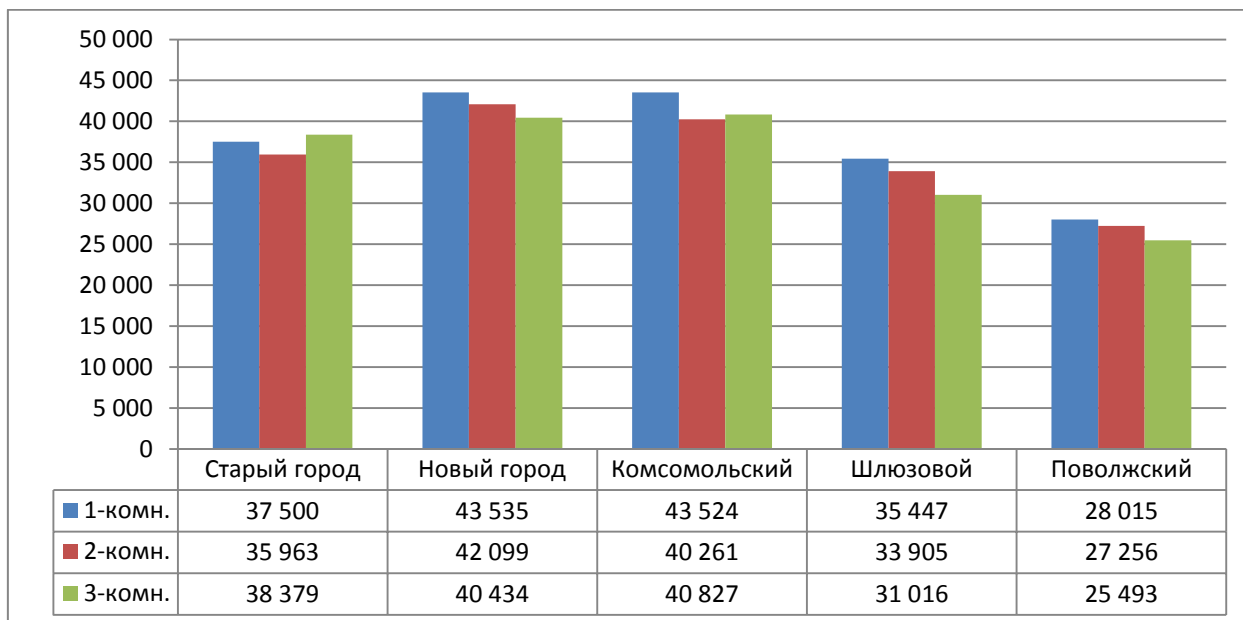


Рисунок 28

**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   | сен.17 | окт.17 | ноя.17 | дек.17 | янв.18 | фев.18 | мар.18 | апр.18 | май.18 | июн.18 | июл.18 | авг.18 | сен.18 |
|---------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| по всем       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 39 060 | 39 103 | 38 947 | 39 278 | 39 426 | 39 423 | 39 347 | 39 180 | 39 175 | 39 093 | 39 191 | 39 841 | 39 899 |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | -141   | 43     | -157   | 331    | 148    | -3     | -76    | -167   | -6     | -82    | 99     | 649    | 58     |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | -0,36% | 0,11%  | -0,40% | 0,85%  | 0,38%  | -0,01% | -0,19% | -0,42% | -0,01% | -0,21% | 0,25%  | 1,66%  | 0,15%  |
| 1-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 40 442 | 40 207 | 40 205 | 40 513 | 40 639 | 40 722 | 40 551 | 40 485 | 40 458 | 40 443 | 40 507 | 40 931 | 41 013 |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | 133    | -235   | -2     | 309    | 126    | 83     | -171   | -66    | -27    | -15    | 64     | 424    | 83     |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | 0,33%  | -0,58% | 0,00%  | 0,77%  | 0,31%  | 0,20%  | -0,42% | -0,16% | -0,07% | -0,04% | 0,16%  | 1,05%  | 0,20%  |
| 2-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 38 382 | 38 552 | 38 428 | 38 623 | 38 899 | 38 934 | 38 605 | 38 454 | 38 378 | 38 612 | 38 615 | 39 067 | 39 168 |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | -416   | 170    | -124   | 195    | 277    | 35     | -330   | -151   | -76    | 234    | 3      | 451    | 102    |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | -1,07% | 0,44%  | -0,32% | 0,51%  | 0,72%  | 0,09%  | -0,85% | -0,39% | -0,20% | 0,61%  | 0,01%  | 1,17%  | 0,26%  |
| 3-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 37 937 | 38 266 | 37 756 | 38 298 | 38 418 | 38 170 | 38 473 | 38 271 | 38 222 | 37 671 | 37 935 | 39 185 | 39 165 |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | -169   | 329    | -510   | 542    | 121    | -248   | 303    | -202   | -49    | -551   | 264    | 1 250  | -20    |
|               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | -0,44% | 0,87%  | -1,33% | 1,43%  | 0,31%  | -0,65% | 0,79%  | -0,53% | -0,13% | -1,44% | 0,70%  | 3,30%  | -0,05% |

Рисунок 29

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

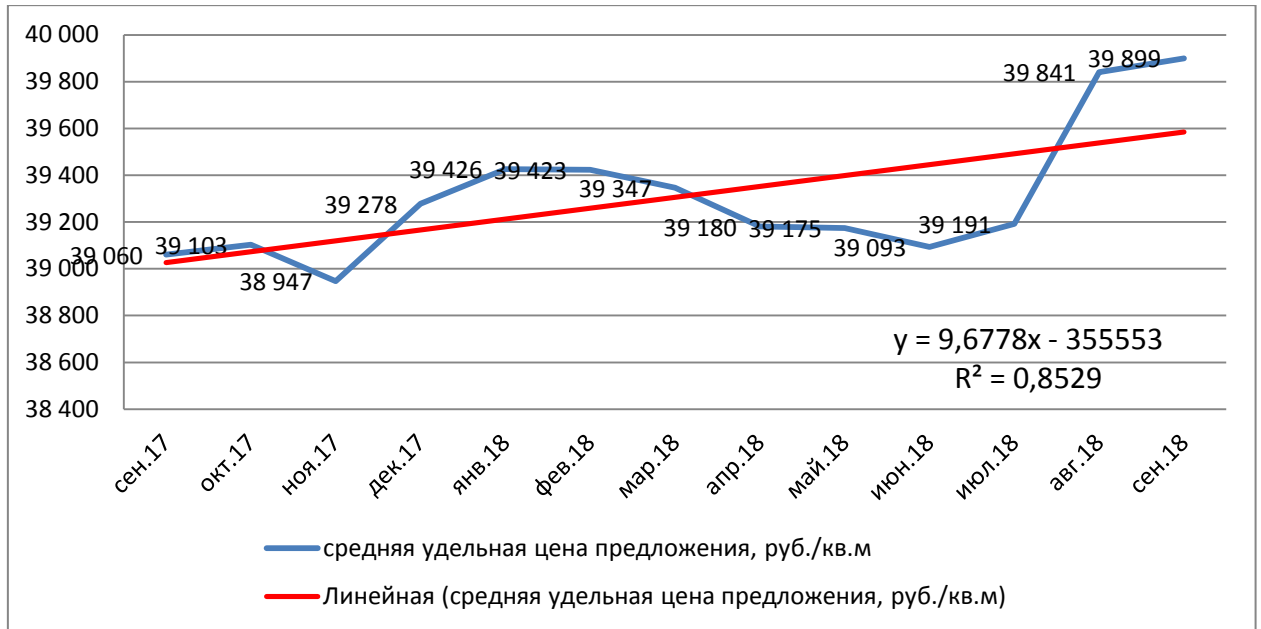
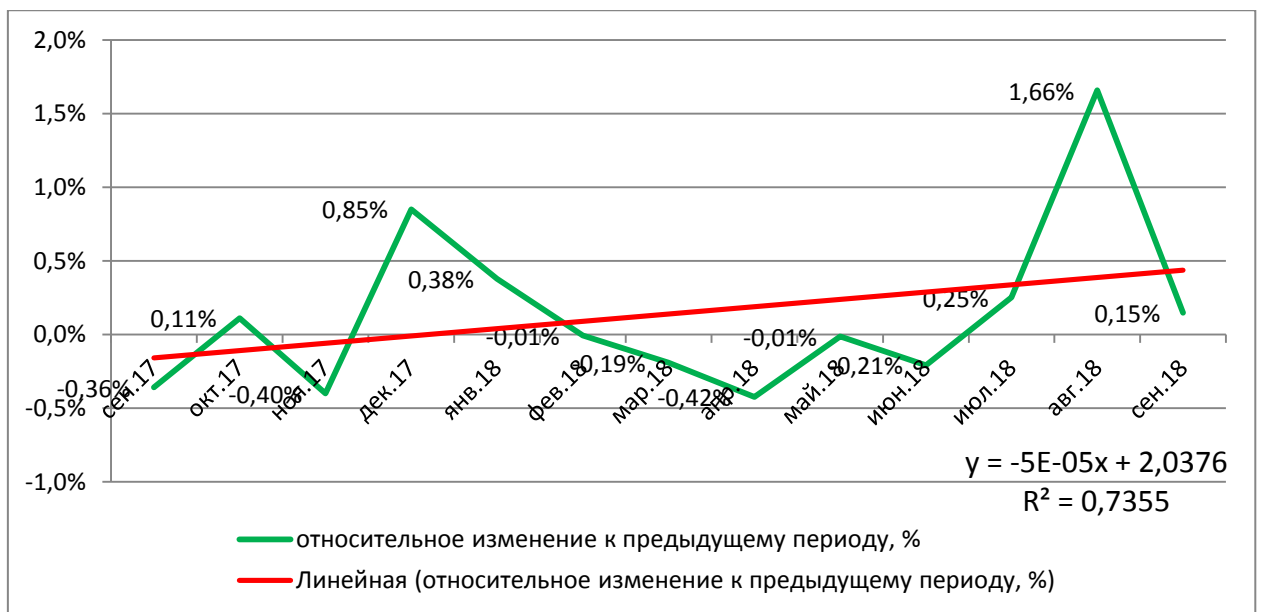


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о положительной динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (август 2018 года) рост составил 58 руб. (0,15%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2017 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 839 рублей (2,15%).

Со второго полугодия 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой разнонаправленной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в районе 39 000 руб. Начиная с июля 2018 бала отмечена тенденция устойчивого роста, средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади вплотную приблизилась к отметке 40 000 руб./кв.м.

## Новостройки

### Городской округ Самара

#### Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 1 375 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в сентябре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>). 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.                  | 1 375   | 794     | 356     | 225     |
|                  |               | средняя площадь, кв.м                     | 56,15   | 41,10   | 66,62   | 92,71   |
|                  |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 057  | 23 786  | 23 057  | 25 998  |
|                  |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 80 000  | 80 000  | 80 000  | 80 000  |
|                  |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 47 635  | 47 122  | 49 319  | 46 782  |
|                  |               | медиана, руб./кв. м                       | 45 500  | 44 987  | 49 000  | 45 339  |
|                  |               | СКО, руб./кв. м                           | 7 660   | 7 205   | 8 290   | 7 662   |
|                  |               | погрешность, руб./кв. м                   | 413     | 512     | 880     | 1 024   |
|                  |               | погрешность, %                            | 0,87%   | 1,09%   | 1,78%   | 2,19%   |
| 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.                  | 152     | 61      | 51      | 40      |
|                  |               | средняя площадь, кв.м                     | 72,82   | 48,68   | 79,72   | 100,83  |
|                  |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 43 925  | 48 387  | 49 798  | 43 925  |
|                  |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 80 000  | 80 000  | 80 000  | 80 000  |
|                  |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 64 874  | 66 909  | 66 051  | 60 269  |
|                  |               | медиана, руб./кв. м                       | 65 000  | 70 000  | 66 000  | 55 325  |
|                  |               | СКО, руб./кв. м                           | 8 503   | 8 723   | 7 555   | 8 057   |
|                  |               |   |         |         |         |         |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона          | Тип           | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|-----------------------|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
|                       |               | погрешность, руб./кв. м                   | 1 384   | 2 252   | 2 137   | 2 580   |
|                       |               | погрешность, %                            | 2,13%   | 3,37%   | 3,24%   | 4,28%   |
| Октябрьский район     | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 445     | 238     | 123     | 84      |
|                       |               | средняя площадь, кв.м                     | 59,20   | 42,96   | 67,01   | 93,78   |
|                       |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 36 154  | 41 429  | 36 154  | 36 310  |
|                       |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 71 311  | 69 556  | 71 311  | 67 568  |
|                       |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 51 779  | 52 870  | 52 489  | 47 647  |
|                       |               | медиана, руб./кв. м                       | 52 489  | 53 447  | 53 000  | 46 348  |
|                       |               | СКО, руб./кв. м                           | 4 569   | 4 231   | 3 457   | 4 121   |
|                       |               | погрешность, руб./кв. м                   | 434     | 550     | 626     | 905     |
|                       |               | погрешность, %                            | 0,84%   | 1,04%   | 1,19%   | 1,90%   |
| Железнодорожный район | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 100     | 48      | 36      | 16      |
|                       |               | средняя площадь, кв.м                     | 60,76   | 45,87   | 65,51   | 94,75   |
|                       |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 36 950  | 36 950  | 40 813  | 39 394  |
|                       |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 75 000  | 62 065  | 60 498  | 75 000  |
|                       |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 48 884  | 48 869  | 48 043  | 50 826  |
|                       |               | медиана, руб./кв. м                       | 47 750  | 47 750  | 46 195  | 52 846  |
|                       |               | СКО, руб./кв. м                           | 4 454   | 3 050   | 5 001   | 6 725   |
|                       |               | погрешность, руб./кв. м                   | 895     | 890     | 1 691   | 3 473   |
| погрешность, %        | 1,83%         | 1,82%                                     | 3,52%   | 6,83%   |         |         |
| Кировский район       | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 89      | 51      | 33      | 5       |
|                       |               | средняя площадь, кв.м                     | 53,29   | 41,27   | 64,47   | 102,05  |
|                       |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 057  | 23 786  | 23 057  | 25 998  |
|                       |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 57 317  | 57 317  | 50 806  | 50 000  |
|                       |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 40 582  | 40 971  | 39 861  | 41 372  |
|                       |               | медиана, руб./кв. м                       | 42 501  | 41 985  | 42 507  | 43 000  |
|                       |               | СКО, руб./кв. м                           | 5 386   | 5 332   | 5 298   | 6 149   |
|                       |               | погрешность, руб./кв. м                   | 1 148   | 1 508   | 1 873   | 6 149   |
| погрешность, %        | 2,83%         | 3,68%                                     | 4,70%   | 14,86%  |         |         |
| Промышленный район    | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 43      | 12      | 22      | 9       |
|                       |               | средняя площадь, кв.м                     | 61,12   | 39,63   | 61,51   | 88,83   |
|                       |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 37 649  | 42 381  | 38 043  | 37 649  |
|                       |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 60 500  | 52 778  | 60 500  | 55 114  |
|                       |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 47 414  | 49 162  | 47 595  | 44 642  |
|                       |               | медиана, руб./кв. м                       | 47 000  | 49 583  | 46 012  | 43 202  |
|                       |               | СКО, руб./кв. м                           | 4 097   | 2 434   | 4 376   | 3 947   |
|                       |               | погрешность, руб./кв. м                   | 1 264   | 1 468   | 1 910   | 2 791   |
| погрешность, %        | 2,67%         | 2,99%                                     | 4,01%   | 6,25%   |         |         |
| Советский район       | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 29      | 13      | 14      | 2       |
|                       |               | средняя площадь, кв.м                     | 54,67   | 41,66   | 62,58   | 83,79   |
|                       |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 37 781  | 39 948  | 37 781  | 41 000  |
|                       |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 52 000  | 52 000  | 44 855  | 43 000  |
|                       |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 41 952  | 43 548  | 40 464  | 42 000  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона         | Тип           | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|----------------------|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
|                      |               | медиана, руб./кв. м                       | 41 000  | 41 000  | 39 975  | 42 000  |
|                      |               | СКО, руб./кв. м                           | 2 612   | 3 370   | 1 787   | 1 000   |
|                      |               | погрешность, руб./кв. м                   | 987     | 1 945   | 991     | 2 000   |
|                      |               | погрешность, %                            | 2,35%   | 4,47%   | 2,45%   | 4,76%   |
| Красноглинский район | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 498     | 364     | 72      | 62      |
|                      |               | средняя площадь, кв.м                     | 47,27   | 37,94   | 60,66   | 86,46   |
|                      |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 30 658  | 30 818  | 30 658  | 34 500  |
|                      |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 57 500  | 57 500  | 50 500  | 49 500  |
|                      |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 40 296  | 40 850  | 39 608  | 37 844  |
|                      |               | медиана, руб./кв. м                       | 40 000  | 40 000  | 39 500  | 36 500  |
|                      |               | СКО, руб./кв. м                           | 2 125   | 2 079   | 1 501   | 2 327   |
|                      |               | погрешность, руб./кв. м                   | 191     | 218     | 356     | 596     |
|                      |               | погрешность, %                            | 0,47%   | 0,53%   | 0,90%   | 1,57%   |
| Куйбышевский район   | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 19      | 7       | 5       | 7       |
|                      |               | средняя площадь, кв.м                     | 64,45   | 43,48   | 64,97   | 85,07   |
|                      |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 35 604  | 35 857  | 35 615  | 35 604  |
|                      |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 76 613  | 52 083  | 76 613  | 39 333  |
|                      |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 40 693  | 41 405  | 44 518  | 37 248  |
|                      |               | медиана, руб./кв. м                       | 37 344  | 38 717  | 37 143  | 37 273  |
|                      |               | СКО, руб./кв. м                           | 5 809   | 5 099   | 12 838  | 1 333   |
|                      |               | погрешность, руб./кв. м                   | 2 739   | 4 163   | 12 838  | 1 088   |
|                      |               | погрешность, %                            | 6,73%   | 10,05%  | 28,84%  | 2,92%   |

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

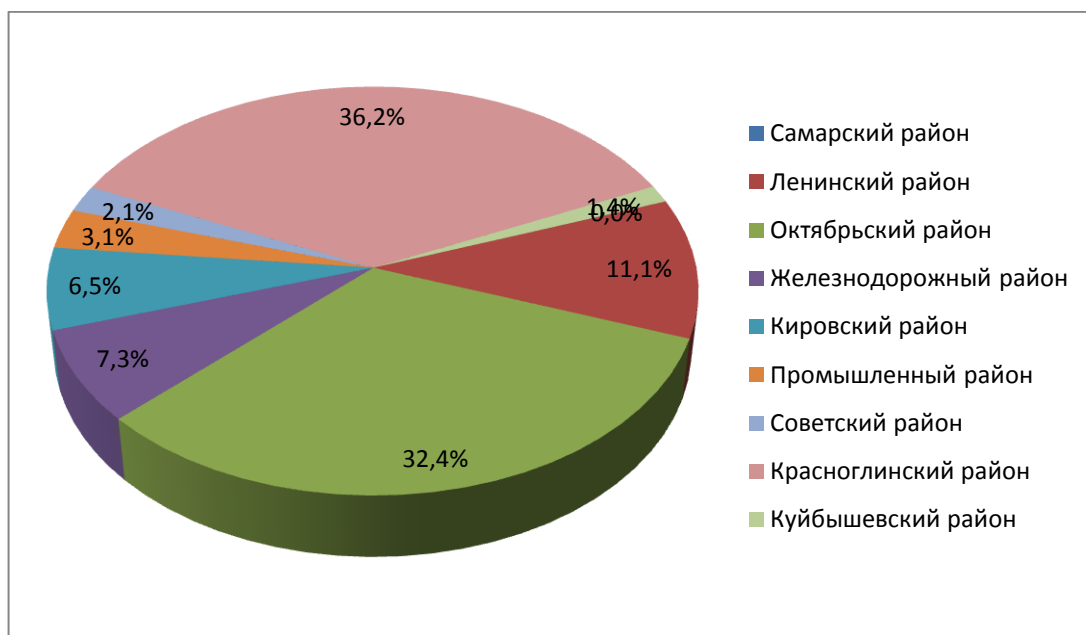
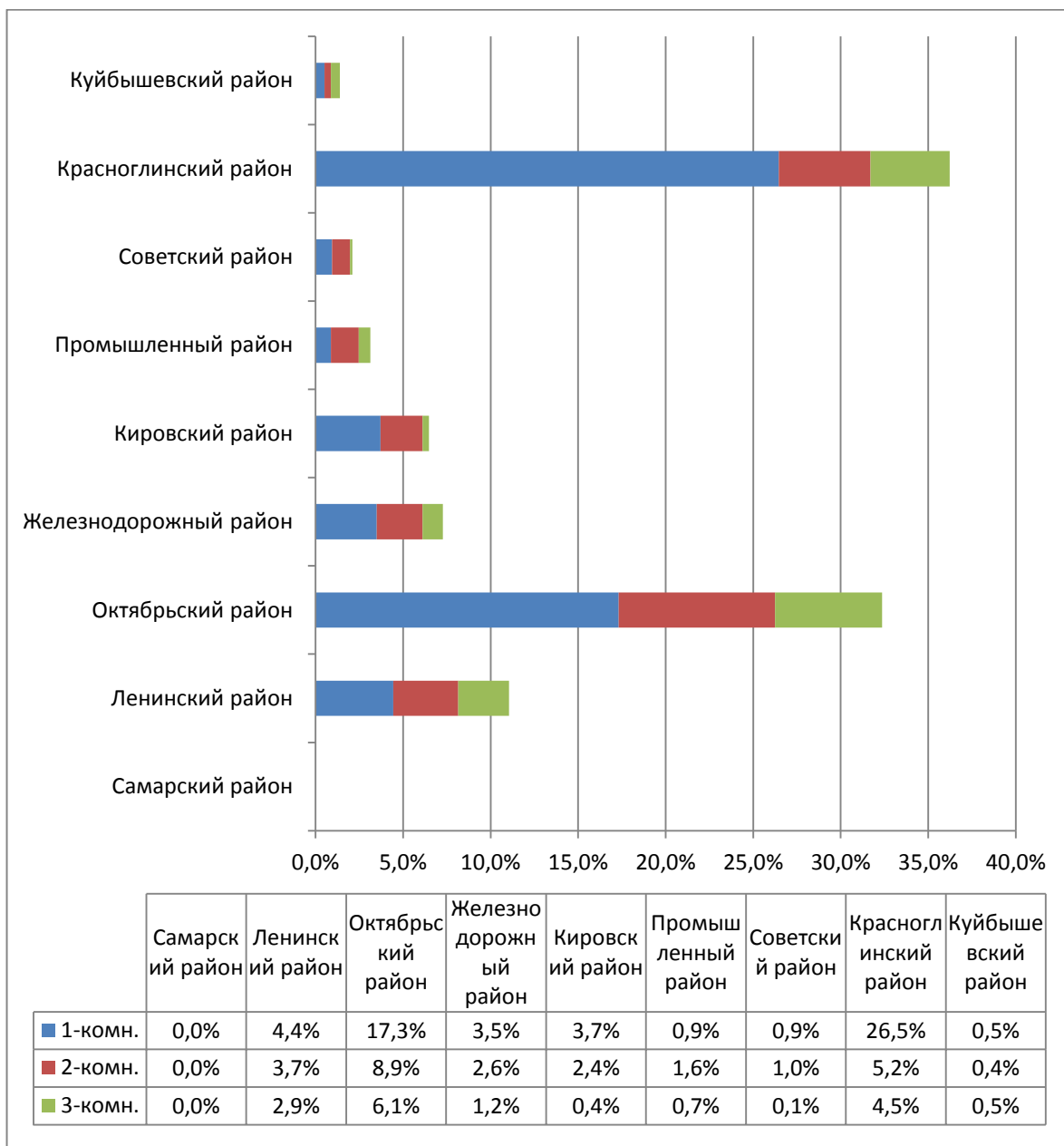


Рисунок 32

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

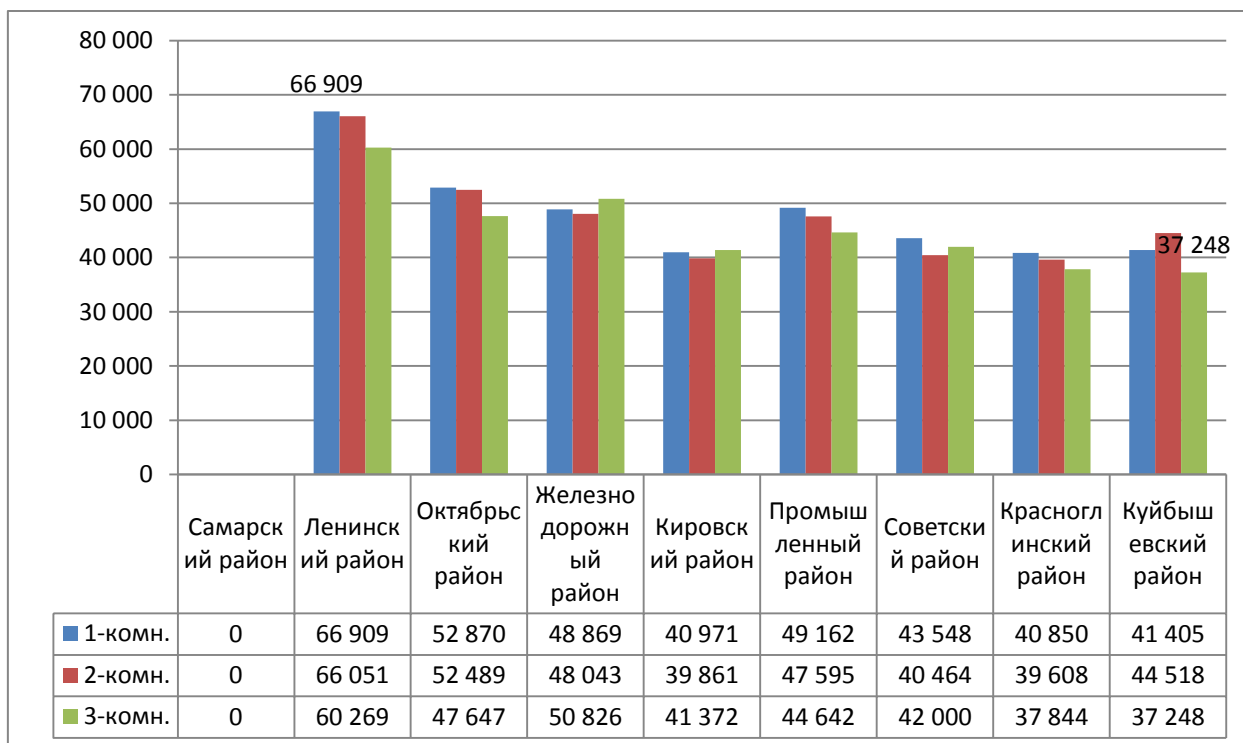


Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Красноглинский район – 36,2%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 26,5%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Советском районе – 0,1% от общего объема предложений.



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 однокомнатных квартир в Ленинском районе, наименьшее – у трехкомнатных 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   | сен.17 | окт.17 | ноя.17 | дек.17 | январ.18 | фев.18 | мар.18 | апр.18 | май.18 | июн.18 | июл.18 | авг.18 | сен.18  |
|------------------|---------------|---|--------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Все ценовые зоны | по всем       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 46 098 | 46 128 | 46 859 | 47 090 | 45 694   | 45 643 | 45 916 | 45 770 | 45 237 | 45 841 | 50 559 | 50 886 | 47 635  |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | -78    | 30     | 731    | 231    | -1 396   | -51    | 273    | -146   | -533   | 605    | 4 718  | 327    | -3 251  |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | -0,17% | 0,07%  | 1,59%  | 0,49%  | -2,96%   | -0,11% | 0,60%  | -0,32% | -1,17% | 1,34%  | 10,29% | 0,65%  | -6,39%  |
|                  | 1-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 47 086 | 46 991 | 47 807 | 48 246 | 46 735   | 46 897 | 46 358 | 47 111 | 46 162 | 47 078 | 51 719 | 52 487 | 47 122  |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | -144   | -95    | 816    | 440    | -1 512   | 162    | -538   | 752    | -948   | 916    | 4 640  | 768    | -5 365  |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | -0,30% | -0,20% | 1,74%  | 0,92%  | -3,13%   | 0,35%  | -1,15% | 1,62%  | -2,01% | 1,98%  | 9,86%  | 1,49%  | -10,22% |
|                  | 2-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 45 146 | 45 015 | 45 733 | 45 913 | 44 559   | 44 087 | 45 743 | 44 588 | 44 640 | 44 241 | 48 752 | 48 436 | 49 319  |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | 651    | -131   | 718    | 180    | -1 354   | -472   | 1 656  | -1 155 | 52     | -399   | 4 510  | -316   | 884     |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | 1,46%  | -0,29% | 1,59%  | 0,39%  | -2,95%   | -1,06% | 3,76%  | -2,53% | 0,12%  | -0,89% | 10,20% | -0,65% | 1,82%   |
|                  | 3-комн.       | средняя удельная цена предложения, руб./кв.м        | 44 498 | 44 285 | 44 429 | 44 609 | 43 126   | 43 152 | 43 544 | 42 968 | 42 556 | 45 095 | 48 870 | 47 577 | 46 782  |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, руб. | 242    | -213   | 144    | 180    | -1 483   | 25     | 393    | -576   | -412   | 2 539  | 3 775  | -1 293 | -795    |
|                  |               | относительное изменение к предыдущему периоду, %    | 0,55%  | -0,48% | 0,33%  | 0,40%  | -3,32%   | 0,06%  | 0,91%  | -1,32% | -0,96% | 5,97%  | 8,37%  | -2,65% | -1,67%  |

Рисунок 34

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

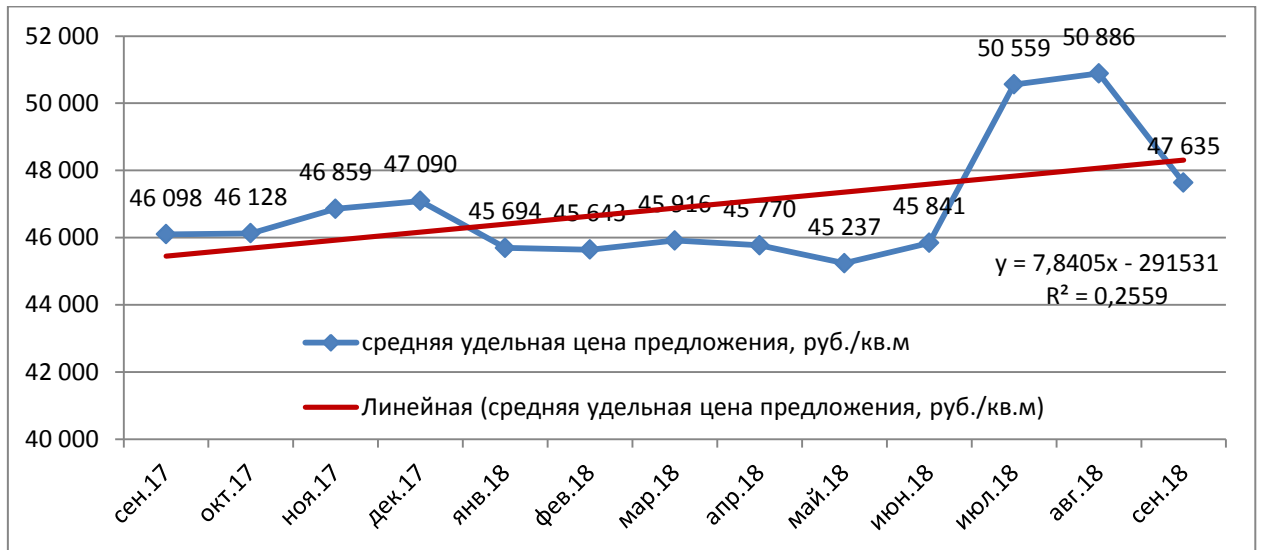
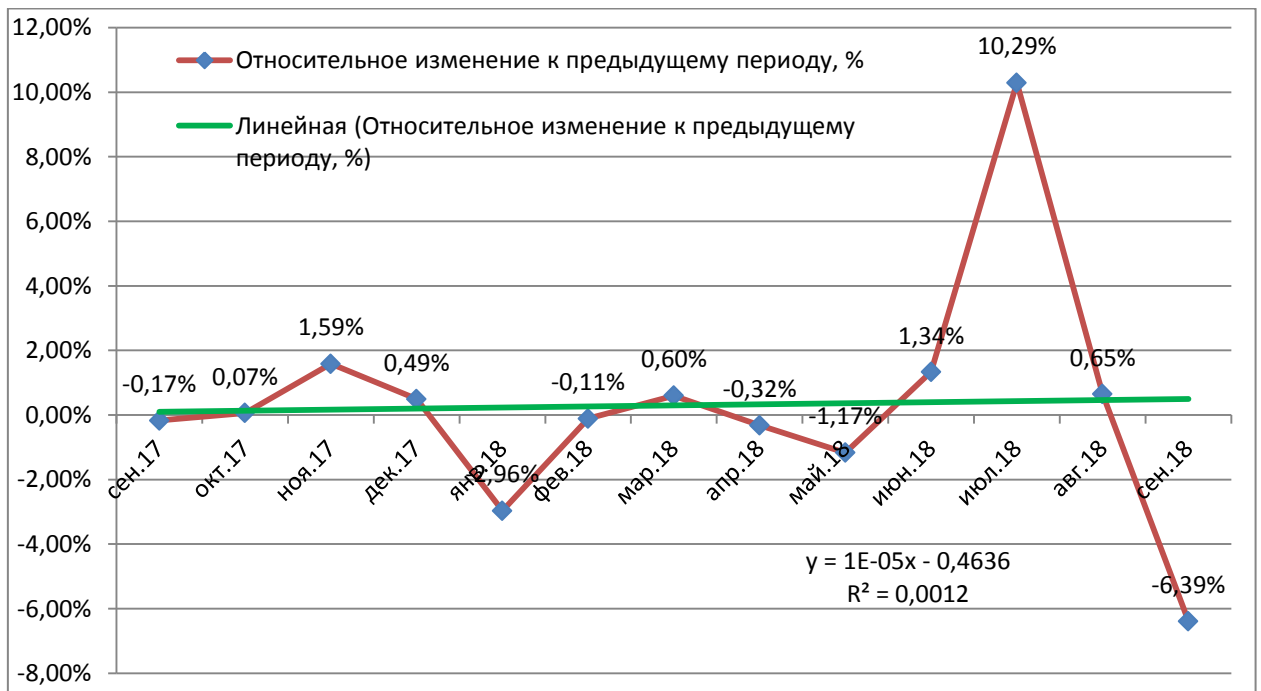


Рисунок 35

**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 1 237 уникальных предложений, опубликованных на сайте «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>).

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

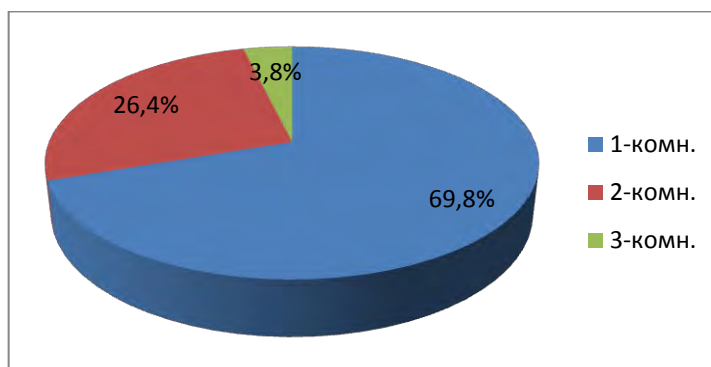
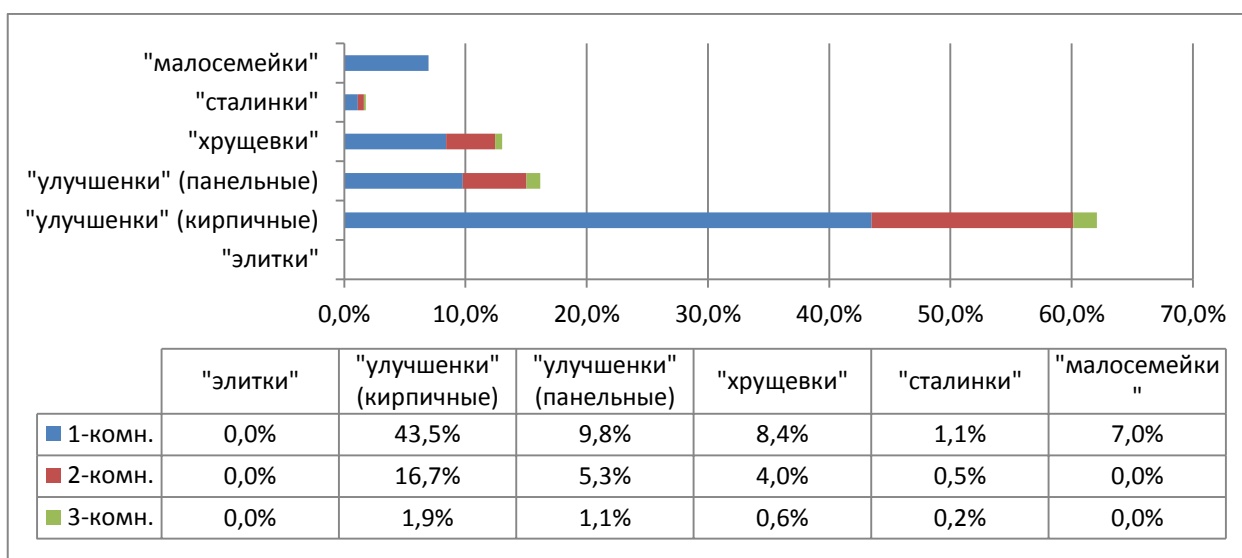


Рисунок 37

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

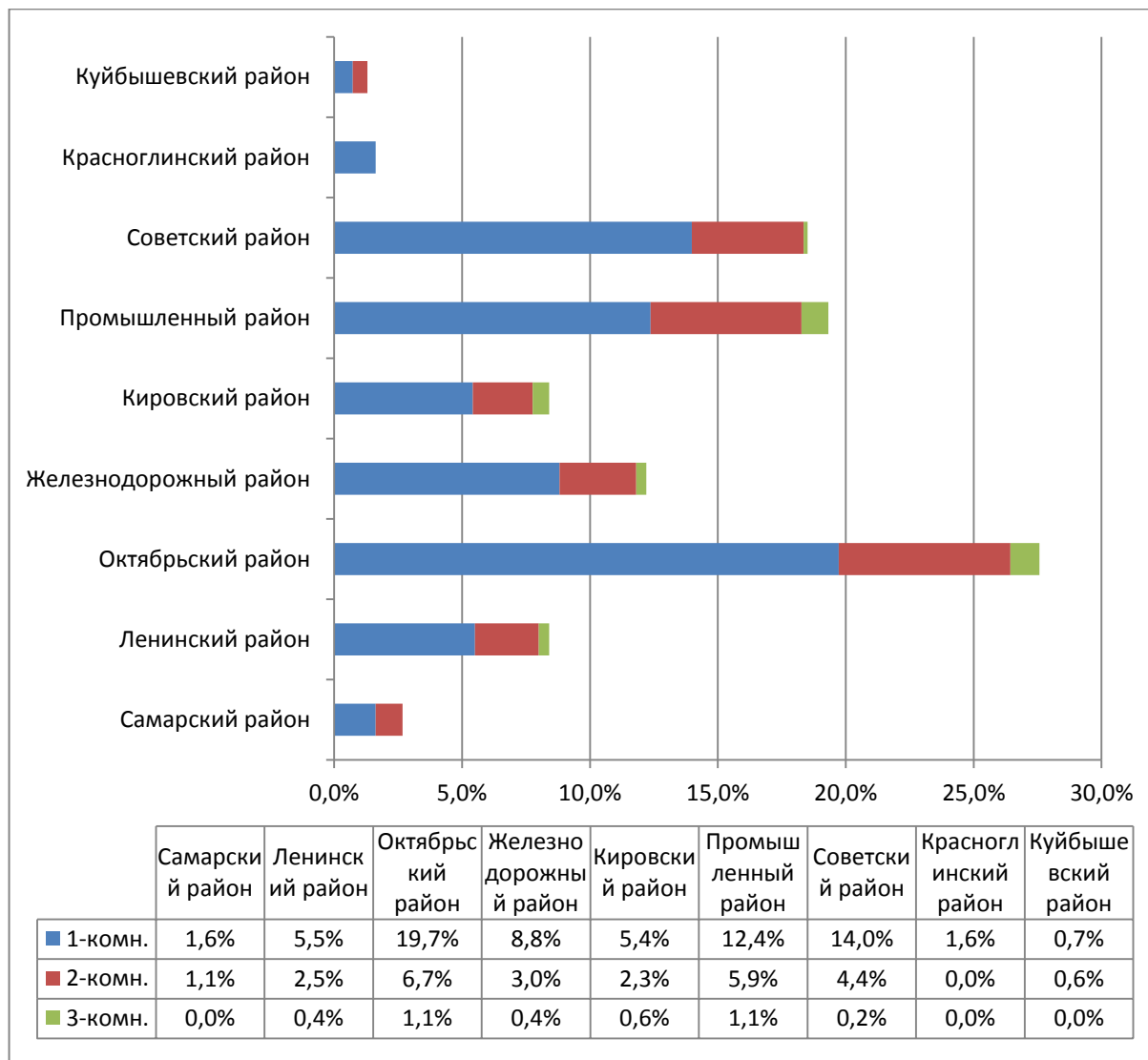


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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.       | 1 237                          | 863     | 327     | 47      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 158                         | 9 575   | 14 169  | 19 266  |        |
|                         | "элитки"                | количество объектов, шт.       |                                |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. |                                |         |         |         |        |
|                         | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 768                            | 538     | 206     | 24      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 596                         | 10 008  | 14 761  | 20 042  |        |
|                         | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 200                            | 121     | 65      | 14      |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 277                         | 9 684   | 12 762  | 18 143  |        |
|                         | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       | 161                            | 104     | 50      | 7       |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 644                         | 9 400   | 12 372  | 16 786  |        |
|                         | "сталинки"              | количество объектов, шт.       | 22                             | 14      | 6       | 2       |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 15 068                         | 9 571   | 24 083  | 26 500  |        |
|                         | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       | 86                             | 86      |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 6 928                          | 6 928   |         |         |        |
|                         | Самарский район         | по всем типам                  | количество объектов, шт.       | 33      | 20      | 13      |        |
|                         |                         |                                | средняя цена предложения, руб. | 16 703  | 11 425  | 24 823  |        |
| "элитки"                |                         | количество объектов, шт.       |                                |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. |                                |         |         |         |        |
| "улучшенки" (кирпичные) |                         | количество объектов, шт.       | 20                             | 11      | 9       |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 18 210                         | 13 000  | 24 578  |         |        |
| "улучшенки" (панельные) |                         | количество объектов, шт.       |                                |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. |                                |         |         |         |        |
| "хрущевки"              |                         | количество объектов, шт.       |                                |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. |                                |         |         |         |        |
| "сталинки"              |                         | количество объектов, шт.       | 13                             | 9       | 4       |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 14 385                         | 9 500   | 25 375  |         |        |
| "малосемейки"           |                         | количество объектов, шт.       |                                |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. |                                |         |         |         |        |
| Ленинский район         |                         | по всем типам                  | количество объектов, шт.       | 104     | 68      | 31      | 5      |
|                         |                         |                                | средняя цена предложения, руб. | 14 153  | 10 941  | 19 707  | 23 400 |
|                         | "элитки"                | количество объектов, шт.       |                                |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. |                                |         |         |         |        |
|                         | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 78                             | 51      | 27      |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 14 268                         | 11 196  | 20 071  |         |        |
|                         | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 19                             | 14      | 2       | 3       |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 12 316                         | 10 286  | 13 000  | 21 333  |        |
|                         | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       |                                |         |         |         |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. |                                |         |         |         |        |
|                         | "сталинки"              | количество объектов, шт.       | 7                              | 3       | 2       | 2       |        |
|                         |                         | средняя цена предложения, руб. | 17 857                         | 9 667   | 21 500  | 26 500  |        |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона          | Тип                     | Показатели                     | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                       | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
| Октябрьский район     | по всем типам           | количество объектов, шт.       | 341     | 244     | 83      | 14      |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 295  | 9 919   | 13 823  | 20 286  |
|                       | "элитки"                | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                       | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 259     | 181     | 64      | 14      |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 781  | 10 356  | 13 953  | 20 286  |
|                       | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 40      | 26      | 14      |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 070  | 9 665   | 13 679  |         |
|                       | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       | 21      | 16      | 5       |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 063  | 9 282   | 12 564  |         |
|                       | "сталинки"              | количество объектов, шт.       | 2       | 2       |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 9 750   | 9 750   |         |         |
|                       | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       | 19      | 19      |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 6 666   | 6 666   |         |         |
| Железнодорожный район | по всем типам           | количество объектов, шт.       | 151     | 109     | 37      | 5       |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 692  | 9 247   | 13 923  | 18 300  |
|                       | "элитки"                | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                       | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 84      | 61      | 21      | 2       |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 937  | 9 580   | 14 254  | 17 500  |
|                       | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 19      | 12      | 7       |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 674  | 10 917  | 12 971  |         |
|                       | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       | 38      | 26      | 9       | 3       |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 750  | 8 731   | 13 889  | 18 833  |
|                       | "сталинки"              | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                       | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       | 10      | 10      |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 6 550   | 6 550   |         |         |
| Кировский район       | по всем типам           | количество объектов, шт.       | 104     | 67      | 29      | 8       |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 392  | 9 043   | 12 167  | 15 250  |
|                       | "элитки"                | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                       | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 48      | 32      | 12      | 4       |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 167  | 9 813   | 13 333  | 15 500  |
|                       | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 22      | 8       | 10      | 4       |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 025  | 8 525   | 11 435  | 15 000  |
|                       | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       | 21      | 14      | 7       |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 033  | 9 443   | 11 214  |         |
|                       | "сталинки"              | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                       |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                       | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       | 13      | 13      |         |         |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона         | Тип                     | Показатели                     | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 7 038   | 7 038   |         |         |
| Промышленный район   | по всем типам           | количество объектов, шт.       | 239     | 153     | 73      | 13      |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 281  | 9 627   | 13 209  | 19 923  |
|                      | "элитки"                | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 123     | 79      | 40      | 4       |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 657  | 9 990   | 13 615  | 25 000  |
|                      | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 76      | 43      | 26      | 7       |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 607  | 9 833   | 12 667  | 18 571  |
|                      | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       | 18      | 9       | 7       | 2       |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 11 789  | 10 322  | 12 900  | 14 500  |
|                      | "сталинки"              | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       | 22      | 22      |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 7 636   | 7 636   |         |         |
| Советский район      | по всем типам           | количество объектов, шт.       | 229     | 173     | 54      | 2       |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 9 713   | 8 917   | 12 029  | 16 000  |
|                      | "элитки"                | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 126     | 96      | 30      |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 9 775   | 9 187   | 11 654  |         |
|                      | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 22      | 16      | 6       |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 9 864   | 8 719   | 12 917  |         |
|                      | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       | 59      | 39      | 18      | 2       |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 10 703  | 9 667   | 12 360  | 16 000  |
|                      | "сталинки"              | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       | 22      | 22      |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 6 555   | 6 555   |         |         |
| Красноглинский район | по всем типам           | количество объектов, шт.       | 20      | 20      |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 8 155   | 8 155   |         |         |
|                      | "элитки"                | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 20      | 20      |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. | 8 155   | 8 155   |         |         |
|                      | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "сталинки"              | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                      | "малосемейки"           | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                      |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |

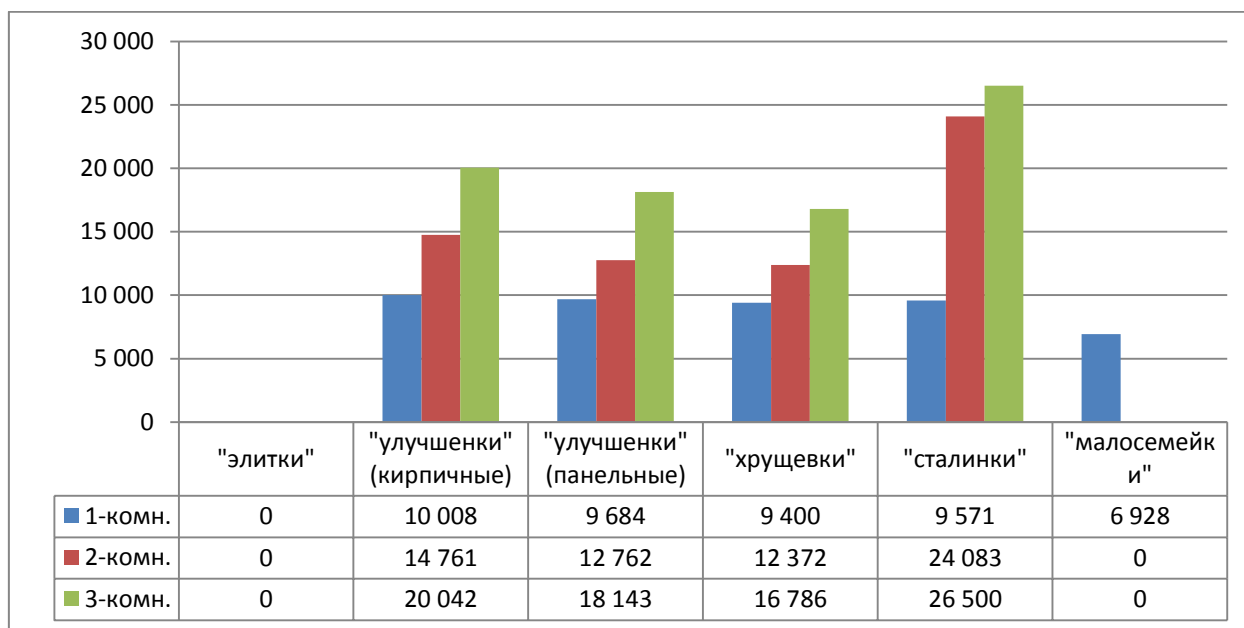


АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона       | Тип                     | Показатели                     | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |  |
|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|--|
| Куйбышевский район | по всем типам           | количество объектов, шт.       | 16      | 9       | 7       |         |  |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб. | 9 281   | 8 667   | 10 071  |         |  |
|                    | "элитки"                | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |  |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |  |
|                    | "улучшенки" (кирпичные) | количество объектов, шт.       | 10      | 7       | 3       |         |  |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб. | 9 400   | 9 000   | 10 333  |         |  |
|                    | "улучшенки" (панельные) | количество объектов, шт.       | 2       | 2       |         |         |  |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб. | 7 500   | 7 500   |         |         |  |
|                    | "хрущевки"              | количество объектов, шт.       | 4       |         | 4       |         |  |
|                    |                         | средняя цена предложения, руб. | 9 875   |         | 9 875   |         |  |
|                    | "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 трехкомнатных «сталинок» – 26 500 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 6 928 руб.

## Городской округ Тольятти

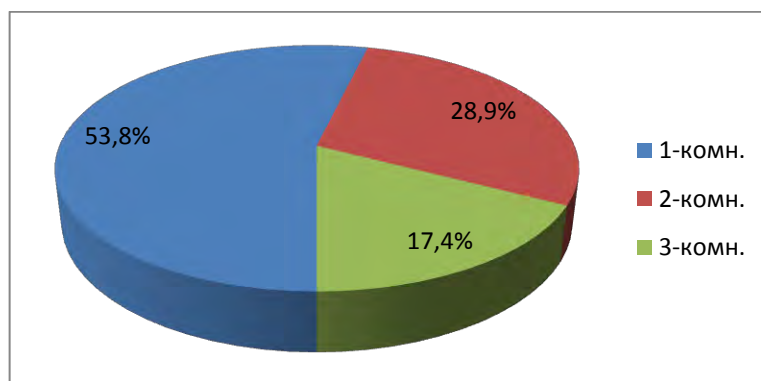
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 558 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» ([http://www.volgainfo.net/togliatti/search/arenda\\_zhilyih/](http://www.volgainfo.net/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:

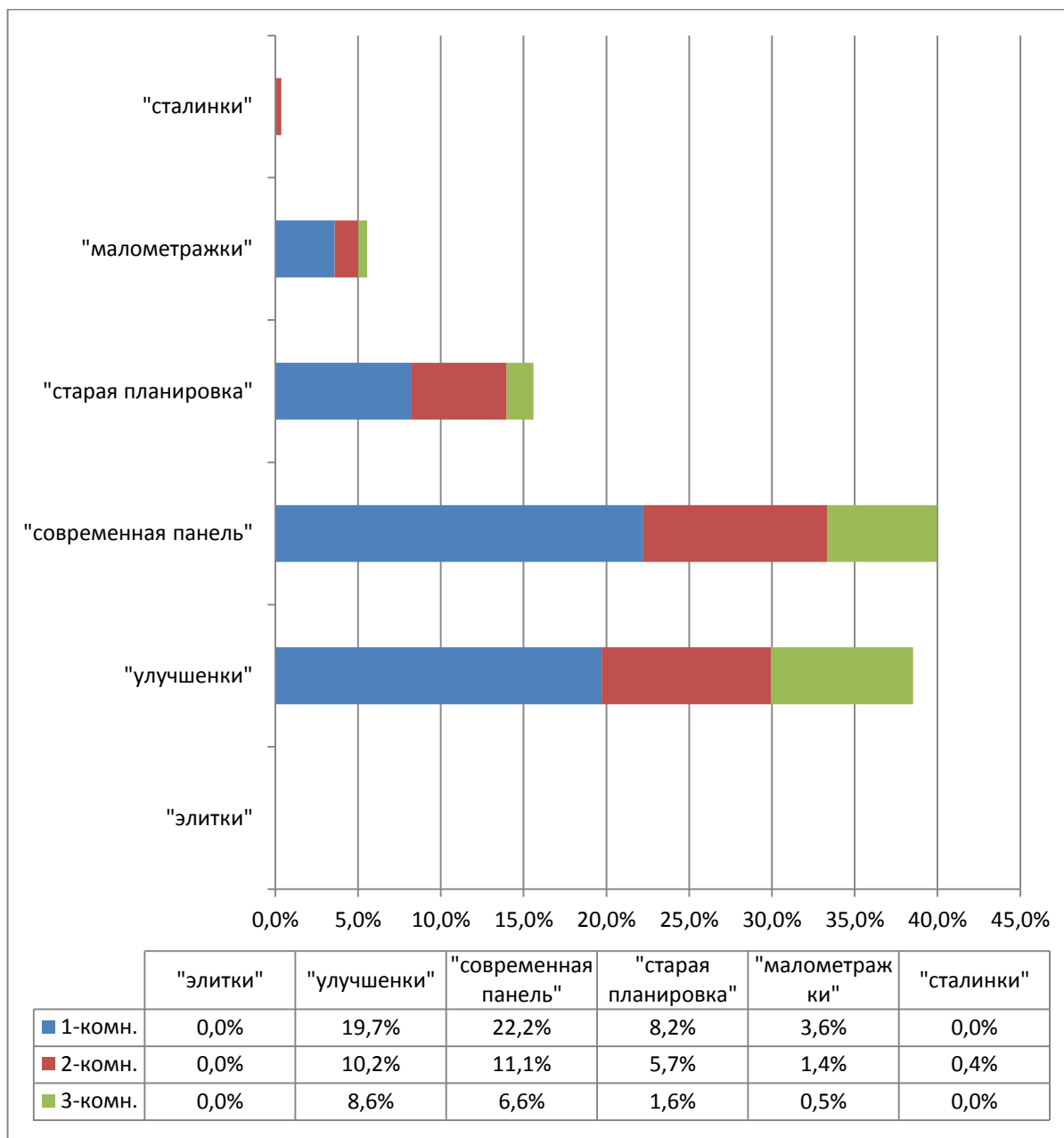
Рисунок 41

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



Рисунок 42

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

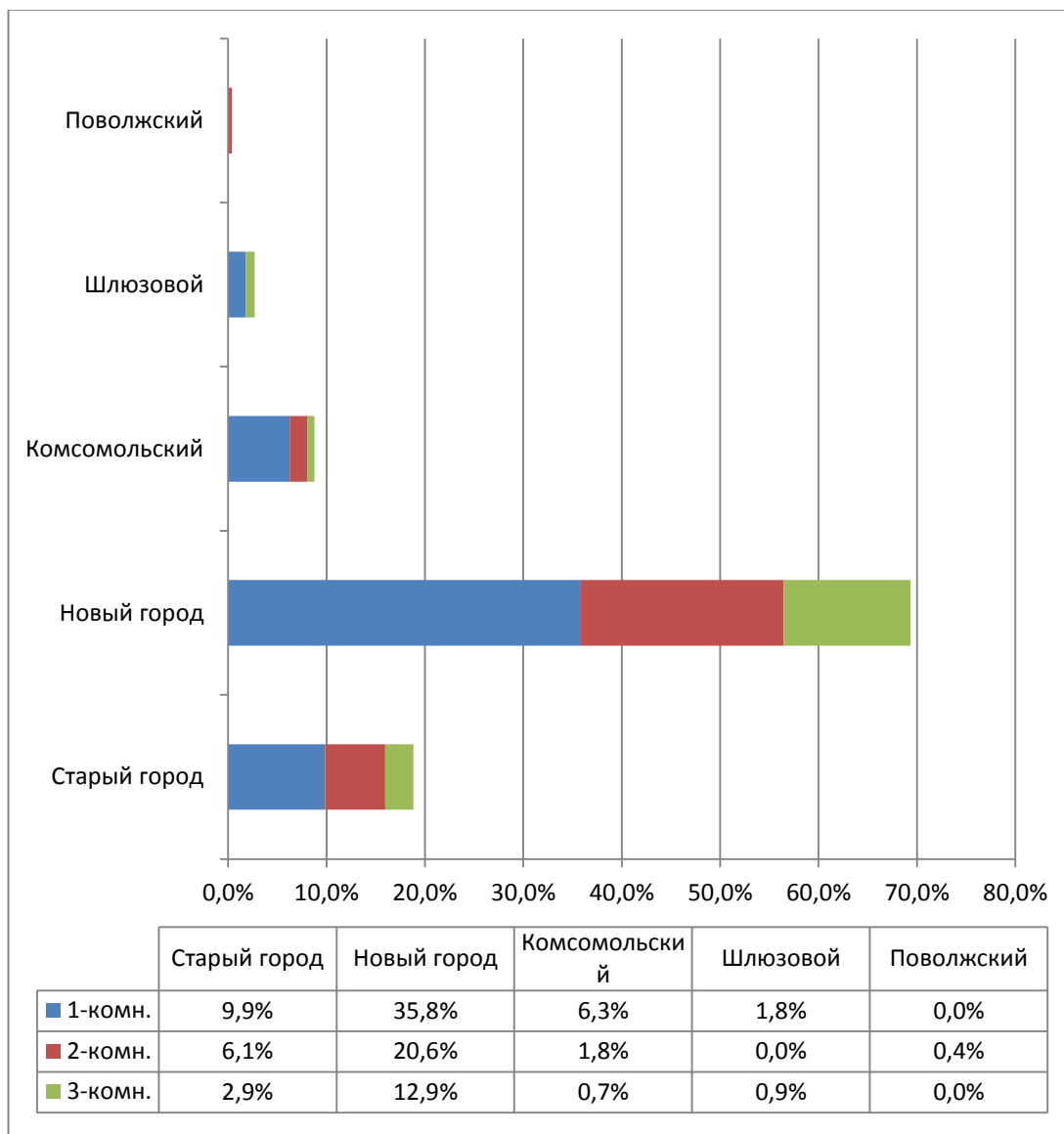


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в домах «современная панель».

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

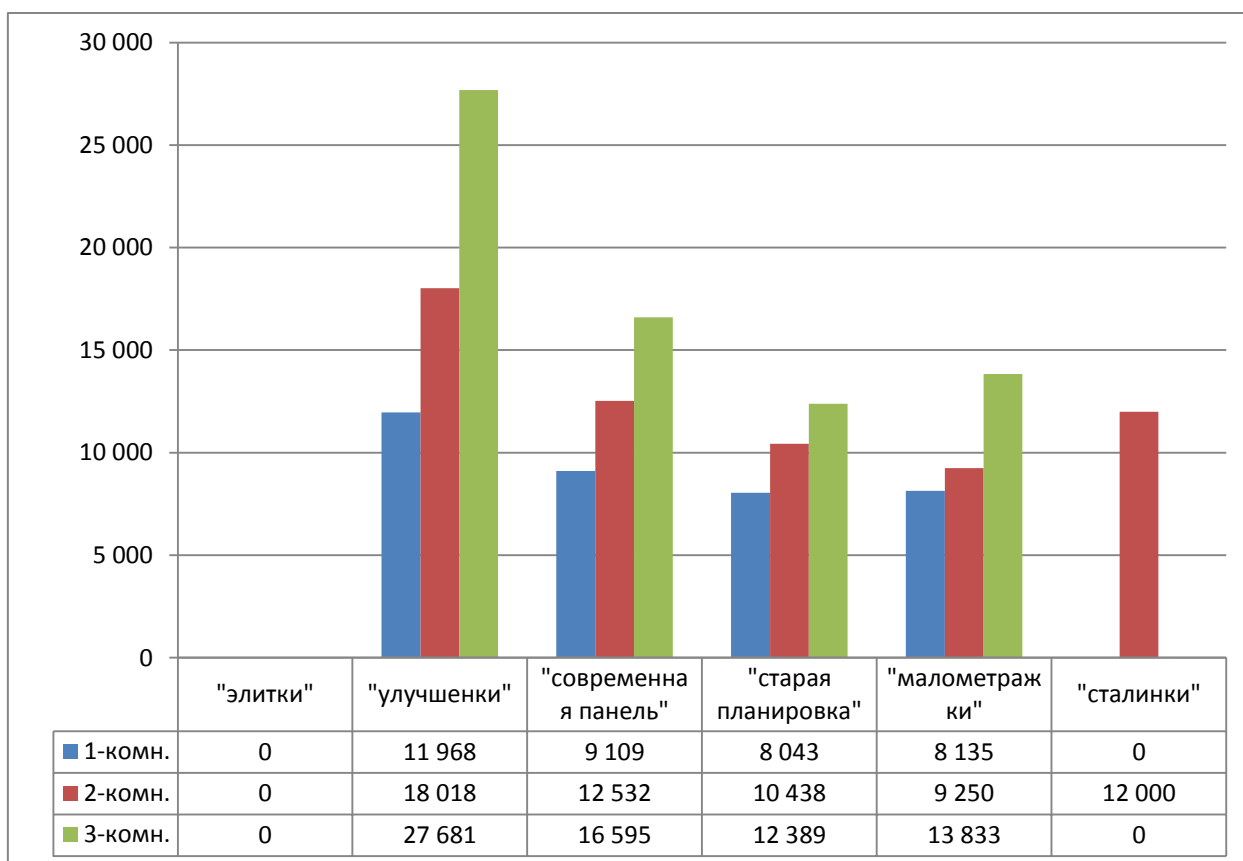
| Ценовая зона     | Тип                  | Показатели                     | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|------------------|----------------------|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Все ценовые зоны | по всем типам        | количество объектов, шт.       | 558     | 300     | 161     | 97      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 13 101  | 9 929   | 13 888  | 21 605  |
|                  | "элитки"             | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                  | "улучшенки"          | количество объектов, шт.       | 215     | 110     | 57      | 48      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 17 080  | 11 968  | 18 018  | 27 681  |
|                  | "современная панель" | количество объектов, шт.       | 223     | 124     | 62      | 37      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 11 303  | 9 109   | 12 532  | 16 595  |
|                  | "старая планировка"  | количество объектов, шт.       | 87      | 46      | 32      | 9       |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 9 374   | 8 043   | 10 438  | 12 389  |
|                  | "малометражки"       | количество объектов, шт.       | 31      | 20      | 8       | 3       |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 8 974   | 8 135   | 9 250   | 13 833  |
|                  | "сталинки"           | количество объектов, шт.       | 2       |         | 2       |         |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 12 000  |         | 12 000  |         |
| Старый город     | по всем типам        | количество объектов, шт.       | 105     | 55      | 34      | 16      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 11 376  | 9 491   | 11 574  | 17 438  |
|                  | "элитки"             | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                  | "улучшенки"          | количество объектов, шт.       | 36      | 23      | 6       | 7       |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 12 444  | 10 696  | 11 500  | 19 000  |
|                  | "современная панель" | количество объектов, шт.       | 26      | 15      | 6       | 5       |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 12 442  | 9 500   | 15 333  | 17 800  |
|                  | "старая планировка"  | количество объектов, шт.       | 41      | 17      | 20      | 4       |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 9 732   | 7 853   | 10 425  | 14 250  |
|                  | "малометражки"       | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                  | "сталинки"           | количество объектов, шт.       | 2       |         | 2       |         |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 12 000  |         | 12 000  |         |
| Новый город      | по всем типам        | количество объектов, шт.       | 387     | 200     | 115     | 72      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 14 139  | 10 360  | 14 983  | 23 288  |
|                  | "элитки"             | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|                  | "улучшенки"          | количество объектов, шт.       | 164     | 75      | 48      | 41      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 18 779  | 12 693  | 19 417  | 29 163  |
|                  | "современная панель" | количество объектов, шт.       | 162     | 87      | 47      | 28      |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 11 333  | 9 201   | 12 585  | 15 857  |
|                  | "старая планировка"  | количество объектов, шт.       | 36      | 21      | 12      | 3       |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 9 486   | 8 524   | 10 458  | 12 333  |
|                  | "малометражки"       | количество объектов, шт.       | 25      | 17      | 8       |         |
|                  |                      | средняя цена предложения, руб. | 8 580   | 8 265   | 9 250   |         |
|                  | "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.       | 49      | 35      | 10      | 4       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 9 841   | 8 506   | 10 350  | 20 250  |
|               | "элитки"             | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|               | "улучшенки"          | количество объектов, шт.       | 13      | 10      | 3       |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 10 038  | 10 450  | 8 667   |         |
|               | "современная панель" | количество объектов, шт.       | 27      | 16      | 7       | 4       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 10 593  | 7 969   | 11 071  | 20 250  |
|               | "старая планировка"  | количество объектов, шт.       | 6       | 6       |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 7 250   | 7 250   |         |         |
|               | "малометражки"       | количество объектов, шт.       | 3       | 3       |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 7 400   | 7 400   |         |         |
|               | "сталинки"           | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
| Шлюзовой      | по всем типам        | количество объектов, шт.       | 15      | 10      |         | 5       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 9 733   | 8 700   |         | 11 800  |
|               | "элитки"             | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|               | "улучшенки"          | количество объектов, шт.       | 2       | 2       |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 7 000   | 7 000   |         |         |
|               | "современная панель" | количество объектов, шт.       | 6       | 6       |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 9 833   | 9 833   |         |         |
|               | "старая планировка"  | количество объектов, шт.       | 4       | 2       |         | 2       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 7 875   | 7 000   |         | 8 750   |
|               | "малометражки"       | количество объектов, шт.       | 3       |         |         | 3       |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 13 833  |         |         | 13 833  |
|               | "сталинки"           | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
| Поволжский    | по всем типам        | количество объектов, шт.       | 2       |         | 2       |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 8 000   |         | 8 000   |         |
|               | "элитки"             | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|               | "улучшенки"          | количество объектов, шт.       |         |         |         |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. |         |         |         |         |
|               | "современная панель" | количество объектов, шт.       | 2       |         | 2       |         |
|               |                      | средняя цена предложения, руб. | 8 000   |         | 8 000   |         |
|               | "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 «улучшенок» – 27 681 руб., минимальная – у однокомнатных квартир в домах «старой планировки» – 8 043 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 сентябрь 2018 года

| Ценовая зона     | Тип                        | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|------------------|----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| Все ценовые зоны | по всем типам              | количество объектов, шт.                  | 5 298   | 1 982   | 1 857   | 1 459   |
|                  |                            | средняя площадь, кв.м                     | 55,37   | 37,87   | 54,64   | 80,06   |
|                  |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 20 968  | 26 087  | 20 968  | 21 053  |
|                  |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 212 519 | 130 000 | 212 519 | 177 778 |
|                  |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 58 975  | 59 936  | 57 958  | 58 963  |
|                  |                            | медиана, руб./кв. м                       | 56 663  | 59 165  | 54 839  | 55 660  |
|                  |                            | СКО, руб./кв. м                           | 12 431  | 11 116  | 12 875  | 13 434  |
|                  |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 342     | 499     | 598     | 704     |
|                  |                            | погрешность, %                            | 0,58%   | 0,83%   | 1,03%   | 1,19%   |
|                  | "элитки"                   | количество объектов, шт.                  | 173     | 35      | 50      | 88      |
|                  |                            | средняя площадь, кв.м                     | 100,13  | 45,94   | 80,72   | 132,72  |
|                  |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 52 632  | 100 000 | 79 933  | 52 632  |
|                  |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 212 519 | 130 000 | 212 519 | 177 778 |
|                  |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 107 529 | 107 648 | 116 809 | 102 208 |
|                  |                            | медиана, руб./кв. м                       | 104 839 | 105 622 | 110 737 | 98 148  |
|                  |                            | СКО, руб./кв. м                           | 15 612  | 5 527   | 15 126  | 18 254  |
|                  |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 2 381   | 1 896   | 4 322   | 3 914   |
|                  |                            | погрешность, %                            | 2,21%   | 1,76%   | 3,70%   | 3,83%   |
|                  | "улучшенки"<br>(кирпичные) | количество объектов, шт.                  | 2 389   | 1 100   | 715     | 574     |
|                  |                            | средняя площадь, кв.м                     | 60,27   | 42,51   | 63,35   | 90,47   |
|                  |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 22 885  | 26 471  | 22 885  | 27 555  |



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                        | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 99 917  | 99 917  | 99 863  | 98 842  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 62 274  | 61 228  | 62 798  | 63 629  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 62 264  | 61 177  | 62 667  | 63 291  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 11 073  | 10 882  | 11 700  | 10 561  |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 453     | 657     | 876     | 882     |
|              |                            | погрешность, %                            | 0,73%   | 1,07%   | 1,39%   | 1,39%   |
|              | "улучшенки"<br>(панельные) | количество объектов, шт.                  | 772     | 208     | 216     | 348     |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 54,69   | 35,76   | 51,46   | 68,00   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 24 138  | 32 338  | 26 226  | 24 138  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 96 774  | 96 774  | 94 614  | 95 522  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 57 327  | 62 074  | 58 412  | 53 816  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 56 880  | 62 417  | 57 630  | 52 869  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 8 363   | 7 632   | 8 354   | 7 337   |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 602     | 1 061   | 1 139   | 788     |
|              | погрешность, %             | 1,05%                                     | 1,71%   | 1,95%   | 1,46%   |         |
|              | "хрущевки"                 | количество объектов, шт.                  | 1 364   | 365     | 684     | 315     |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 45,80   | 32,24   | 46,06   | 60,92   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 22 906  | 28 584  | 22 906  | 24 590  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 98 592  | 98 592  | 92 843  | 95 710  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 51 710  | 54 041  | 51 907  | 48 580  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 51 009  | 54 688  | 50 956  | 47 321  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 8 322   | 8 066   | 8 140   | 7 822   |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 451     | 846     | 623     | 883     |
|              | погрешность, %             | 0,87%                                     | 1,56%   | 1,20%   | 1,82%   |         |
|              | "сталинки"                 | количество объектов, шт.                  | 402     | 92      | 176     | 134     |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 56,50   | 35,39   | 51,78   | 77,19   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 20 968  | 26 087  | 20 968  | 21 053  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 98 837  | 79 665  | 96 000  | 98 837  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона    | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|-----------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|                 |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 47 233                   | 49 670  | 45 110  | 48 349  |
|                 |   | медиана, руб./кв. м                       | 44 770                   | 47 339  | 42 061  | 46 809  |
|                 |   | СКО, руб./кв. м                           | 11 922                   | 10 825  | 11 221  | 13 053  |
|                 |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 191                    | 2 270   | 1 696   | 2 264   |
|                 |   | погрешность, %                            | 2,52%                    | 4,57%   | 3,76%   | 4,68%   |
|                 | "малосемейки"                             | количество объектов, шт.                  | 198                      | 182     | 16      |         |
|                 |   | средняя площадь, кв.м                     | 23,31                    | 23,18   | 24,82   |         |
|                 |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 26 866                   | 26 866  | 28 261  |         |
|                 |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 93 462                   | 93 462  | 66 667  |         |
|                 |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 57 048                   | 57 523  | 51 646  |         |
|                 |   | медиана, руб./кв. м                       | 56 419                   | 56 857  | 52 000  |         |
|                 |   | СКО, руб./кв. м                           | 10 359                   | 10 547  | 6 684   |         |
|                 |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 476                    | 1 568   | 3 451   |         |
|                 | погрешность, %                            | 2,59%                                     | 2,73%                    | 6,68%   |         |         |
| Самарский район | по всем типам                             | количество объектов, шт.                  | 269                      | 62      | 96      | 111     |
|                 |   | средняя площадь, кв.м                     | 71,03                    | 36,68   | 61,09   | 98,81   |
|                 |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 25 000                   | 26 087  | 25 000  | 33 333  |
|                 |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 162 338                  | 130 000 | 121 019 | 162 338 |
|                 |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 71 179                   | 69 431  | 67 680  | 75 183  |
|                 |   | медиана, руб./кв. м                       | 70 175                   | 67 204  | 68 102  | 72 000  |
|                 |   | СКО, руб./кв. м                           | 17 221                   | 18 296  | 17 017  | 16 776  |
|                 |   | погрешность, руб./кв. м                   | 2 104                    | 4 685   | 3 492   | 3 199   |
|                 |   | погрешность, %                            | 2,96%                    | 6,75%   | 5,16%   | 4,26%   |
|                 |   | "элитки"                                  | количество объектов, шт. | 42      | 9       | 6       |
|                 | средняя площадь, кв.м                     |   | 108,88                   | 46,98   | 98,42   | 131,84  |
|                 | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 71 600                   | 100 865 | 81 633  | 71 600  |
|                 | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 162 338                  | 130 000 | 121 019 | 162 338 |
|                 | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 102 676                  | 107 616 | 103 965 | 100 743 |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 100 881                  | 104 938 | 106 019 | 97 025  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 11 746                   | 5 934   | 8 224   | 13 450  |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 3 669                    | 4 196   | 7 356   | 5 276   |
|              |   | погрешность, %                            | 3,57%                    | 3,90%   | 7,08%   | 5,24%   |
|              | "улучшенки"<br>(кирпичные)                | количество объектов, шт.                  | 86                       | 19      | 28      | 39      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 79,03                    | 40,83   | 74,63   | 100,79  |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 51 838                   | 53 333  | 56 383  | 51 838  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 99 375                   | 98 373  | 99 375  | 96 961  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 76 815                   | 76 966  | 78 750  | 75 351  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 75 729                   | 76 829  | 77 647  | 73 589  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 9 542                    | 9 983   | 9 981   | 8 901   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 2 070                    | 4 706   | 3 842   | 2 888   |
|              |   | погрешность, %                            | 2,69%                    | 6,11%   | 4,88%   | 3,83%   |
|              |   | "улучшенки"<br>(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.                  | 33                       |         | 19      | 14      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 55,85                    |         | 48,98   | 65,19   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 39 024                   |         | 39 024  | 40 105  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 92 843                   |         | 92 843  | 85 938  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 68 462                   |         | 72 168  | 63 432  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 67 857                   |         | 70 000  | 65 160  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона    | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |  |
|-----------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|--|
|                 |   | СКО, руб./кв. м                           | 10 288                   |         | 9 658   | 10 808  |  |
|                 |   | погрешность, руб./кв. м                   | 3 637                    |         | 4 553   | 5 995   |  |
|                 |   | погрешность, %                            | 5,31%                    |         | 6,31%   | 9,45%   |  |
|                 | "сталинки"                                | количество объектов, шт.                  | 104                      | 30      | 43      | 31      |  |
|                 |   | средняя площадь, кв.м                     | 55,70                    | 32,45   | 52,42   | 82,73   |  |
|                 |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 25 000                   | 26 087  | 25 000  | 33 333  |  |
|                 |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 98 837                   | 79 665  | 93 881  | 98 837  |  |
|                 |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 55 709                   | 56 602  | 53 424  | 58 016  |  |
|                 |   | медиана, руб./кв. м                       | 53 102                   | 57 057  | 49 091  | 59 406  |  |
|                 |   | СКО, руб./кв. м                           | 13 274                   | 11 224  | 14 376  | 12 793  |  |
|                 |   | погрешность, руб./кв. м                   | 2 616                    | 4 169   | 4 437   | 4 671   |  |
|                 |   | погрешность, %                            | 4,70%                    | 7,36%   | 8,30%   | 8,05%   |  |
|                 |   | "малосемейки"                             | количество объектов, шт. | 4       | 4       |         |  |
|                 |   |   | средняя площадь, кв.м    | 25,55   | 25,55   |         |  |
|                 | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 37 458                   | 37 458  |         |         |  |
|                 | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 50 690                   | 50 690  |         |         |  |
|                 | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 43 946                   | 43 946  |         |         |  |
|                 | медиана, руб./кв. м                       |   | 43 818                   | 43 818  |         |         |  |
|                 | СКО, руб./кв. м                           |   | 4 225                    | 4 225   |         |         |  |
|                 | погрешность, руб./кв. м                   |   | 4 878                    | 4 878   |         |         |  |
|                 | погрешность, %                            | 11,10%                                    | 11,10%                   |         |         |         |  |
| Ленинский район | по всем типам                             | количество объектов, шт.                  | 422                      | 103     | 162     | 157     |  |
|                 |   | средняя площадь, кв.м                     | 72,74                    | 42,64   | 64,77   | 100,71  |  |
|                 |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 30 928                   | 35 714  | 36 333  | 30 928  |  |
|                 |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 212 519                  | 128 713 | 212 519 | 177 778 |  |
|                 |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 79 428                   | 80 590  | 81 599  | 76 427  |  |
|                 |   | медиана, руб./кв. м                       | 75 598                   | 78 571  | 77 779  | 72 000  |  |
|                 |   | СКО, руб./кв. м                           | 16 424                   | 15 268  | 18 060  | 15 064  |  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 601                    | 3 023   | 2 847   | 2 412   |
|              |   | погрешность, %                            | 2,02%                    | 3,75%   | 3,49%   | 3,16%   |
|              | "элитки"                                  | количество объектов, шт.                  | 80                       | 19      | 25      | 36      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 96,84                    | 42,93   | 85,19   | 133,39  |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 60 484                   | 100 000 | 100 000 | 60 484  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 212 519                  | 128 713 | 212 519 | 177 778 |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 110 659                  | 108 268 | 126 418 | 100 978 |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 106 155                  | 106 061 | 121 429 | 98 526  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 16 803                   | 5 651   | 18 070  | 16 643  |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 3 781                    | 2 664   | 7 377   | 5 626   |
|              |   | погрешность, %                            | 3,42%                    | 2,46%   | 5,84%   | 5,57%   |
|              |   | "улучшенки"<br>(кирпичные)                | количество объектов, шт. | 192     | 53      | 68      |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 78,01                    | 48,47   | 72,92   | 104,95  |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 30 928                   | 51 034  | 37 681  | 30 928  |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 99 917                   | 99 917  | 99 750  | 98 842  |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 75 430                   | 77 002  | 78 728  | 71 098  |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 75 227                   | 76 731  | 78 482  | 71 642  |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 10 961                   | 11 157  | 10 964  | 9 522   |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 1 586                    | 3 094   | 2 679   | 2 276   |
|              | погрешность, %                            |   | 2,10%                    | 4,02%   | 3,40%   | 3,20%   |
|              | "улучшенки"<br>(панельные)                | количество объектов, шт.                  | 45                       | 8       | 18      | 19      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 53,28                    | 33,26   | 48,92   | 65,84   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 45 714                   | 62 183  | 56 415  | 45 714  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 81 778                   | 77 778  | 81 778  | 75 277  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 65 875                   | 71 143  | 68 638  | 61 039  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 65 778                   | 71 002  | 67 806  | 61 017  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 6 777                    | 4 574   | 6 601   | 6 003   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 2 043                    | 3 457   | 3 202   | 2 830   |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | погрешность, %                            | 3,10%                    | 4,86%   | 4,66%   | 4,64%   |
|              | "хрущевки"                                | количество объектов, шт.                  | 63                       | 10      | 36      | 17      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 52,05                    | 33,58   | 49,41   | 68,50   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 50 000                   | 65 625  | 50 260  | 50 000  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 98 592                   | 98 592  | 91 207  | 95 710  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 73 352                   | 80 941  | 72 369  | 70 968  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 72 727                   | 81 499  | 73 864  | 70 000  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 9 318                    | 9 263   | 9 307   | 7 844   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 2 367                    | 6 175   | 3 146   | 3 922   |
|              |   | погрешность, %                            | 3,23%                    | 7,63%   | 4,35%   | 5,53%   |
|              |   | "сталинки"                                | количество объектов, шт. | 36      | 7       | 15      |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 59,37                    | 35,66   | 49,69   | 81,60   |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 35 714                   | 35 714  | 36 333  | 37 008  |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 96 521                   | 59 524  | 96 000  | 96 521  |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 60 140                   | 50 150  | 57 618  | 67 837  |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 58 013                   | 51 429  | 56 304  | 67 987  |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 12 189                   | 6 508   | 11 525  | 11 854  |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 4 121                    | 5 314   | 6 161   | 6 575   |
|              | погрешность, %                            |   | 6,85%                    | 10,60%  | 10,69%  | 9,69%   |
|              | "малосемейки"                             |   | количество объектов, шт. | 6       | 6       |         |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 26,03                    | 26,03   |         |         |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 57 500                   | 57 500  |         |         |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 82 895                   | 82 895  |         |         |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 72 150                   | 72 150  |         |         |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 76 286                   | 76 286  |         |         |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 8 933                    | 8 933   |         |         |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 7 990                    | 7 990   |         |         |
|              |   | погрешность, %                            | 11,07%                   | 11,07%  |         |         |

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.                  | 976     | 374     | 343     | 259     |
|                   |                            | средняя площадь, кв.м                     | 61,76   | 44,22   | 61,43   | 87,55   |
|                   |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 26 471  | 26 471  | 37 500  | 29 545  |
|                   |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 174 545 | 116 071 | 127 255 | 174 545 |
|                   |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 67 885  | 67 876  | 67 713  | 68 126  |
|                   |                            | медиана, руб./кв. м                       | 66 404  | 67 369  | 66 216  | 65 591  |
|                   |                            | СКО, руб./кв. м                           | 10 927  | 9 004   | 11 468  | 13 014  |
|                   |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 700     | 932     | 1 240   | 1 620   |
|                   |                            | погрешность, %                            | 1,03%   | 1,37%   | 1,83%   | 2,38%   |
|                   | "элитки"                   | количество объектов, шт.                  | 47      | 7       | 17      | 23      |
|                   |                            | средняя площадь, кв.м                     | 97,46   | 52,80   | 70,05   | 131,32  |
|                   |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 52 632  | 101 449 | 79 933  | 52 632  |
|                   |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 174 545 | 116 071 | 127 255 | 174 545 |
|                   |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 107 743 | 106 008 | 108 810 | 107 482 |
|                   |                            | медиана, руб./кв. м                       | 105 682 | 102 804 | 106 732 | 98 039  |
|                   |                            | СКО, руб./кв. м                           | 16 463  | 4 561   | 8 649   | 25 832  |
|                   |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 4 855   | 3 724   | 4 325   | 11 015  |
|                   |                            | погрешность, %                            | 4,51%   | 3,51%   | 3,97%   | 10,25%  |
|                   | "улучшенки"<br>(кирпичные) | количество объектов, шт.                  | 663     | 301     | 206     | 156     |
|                   |                            | средняя площадь, кв.м                     | 63,56   | 46,34   | 67,62   | 91,41   |
|                   |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 26 471  | 26 471  | 40 324  | 39 450  |
|                   |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 99 863  | 97 826  | 99 863  | 97 403  |
|                   |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 67 741  | 67 510  | 68 109  | 67 700  |
|                   |                            | медиана, руб./кв. м                       | 67 736  | 67 736  | 68 530  | 67 377  |
|                   |                            | СКО, руб./кв. м                           | 8 710   | 8 523   | 8 766   | 8 983   |
|                   |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 677     | 984     | 1 224   | 1 443   |
|                   |                            | погрешность, %                            | 1,00%   | 1,46%   | 1,80%   | 2,13%   |
|                   | "улучшенки"                | количество объектов, шт.                  | 74      | 22      | 22      | 30      |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип            | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              | (панельные)    | средняя площадь, кв.м                     | 52,50   | 38,04   | 50,80   | 64,36   |
|              |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 47 541  | 55 263  | 57 728  | 47 541  |
|              |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 95 522  | 90 000  | 94 614  | 95 522  |
|              |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 69 171  | 72 754  | 71 832  | 64 592  |
|              |                | медиана, руб./кв. м                       | 67 584  | 69 577  | 68 693  | 63 900  |
|              |                | СКО, руб./кв. м                           | 8 382   | 8 035   | 7 936   | 8 351   |
|              |                | погрешность, руб./кв. м                   | 1 962   | 3 507   | 3 464   | 3 101   |
|              |                | погрешность, %                            | 2,84%   | 4,82%   | 4,82%   | 4,80%   |
|              | "хрущевки"     | количество объектов, шт.                  | 134     | 27      | 78      | 29      |
|              |                | средняя площадь, кв.м                     | 47,16   | 32,30   | 46,34   | 63,19   |
|              |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 36 765  | 48 750  | 46 512  | 36 765  |
|              |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 90 586  | 79 688  | 90 586  | 74 809  |
|              |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 59 328  | 62 393  | 60 444  | 53 476  |
|              |                | медиана, руб./кв. м                       | 57 662  | 62 258  | 57 218  | 53 431  |
|              |                | СКО, руб./кв. м                           | 7 872   | 4 938   | 8 895   | 6 285   |
|              |                | погрешность, руб./кв. м                   | 1 365   | 1 937   | 2 027   | 2 376   |
|              | погрешность, % | 2,30%                                     | 3,10%   | 3,35%   | 4,44%   |         |
|              | "сталинки"     | количество объектов, шт.                  | 47      | 6       | 20      | 21      |
|              |                | средняя площадь, кв.м                     | 65,64   | 39,52   | 60,79   | 77,73   |
|              |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 29 545  | 34 667  | 37 500  | 29 545  |
|              |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 73 571  | 68 884  | 73 571  | 70 330  |
|              |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 53 166  | 54 301  | 52 516  | 53 460  |
|              |                | медиана, руб./кв. м                       | 54 731  | 59 490  | 53 307  | 54 629  |
|              |                | СКО, руб./кв. м                           | 9 114   | 12 553  | 9 033   | 8 030   |
|              |                | погрешность, руб./кв. м                   | 2 688   | 11 228  | 4 145   | 3 591   |
|              |                | погрешность, %                            | 5,06%   | 20,68%  | 7,89%   | 6,72%   |
|              | "малосемейки"  | количество объектов, шт.                  | 11      | 11      |         |         |
|              |                | средняя площадь, кв.м                     | 24,80   | 24,80   |         |         |



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона          | Тип                        | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|-----------------------|----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|                       |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 53 333  | 53 333  |         |         |
|                       |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 86 905  | 86 905  |         |         |
|                       |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 64 723  | 64 723  |         |         |
|                       |                            | медиана, руб./кв. м                       | 67 204  | 67 204  |         |         |
|                       |                            | СКО, руб./кв. м                           | 7 458   | 7 458   |         |         |
|                       |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 4 717   | 4 717   |         |         |
|                       |                            | погрешность, %                            | 7,29%   | 7,29%   |         |         |
| Железнодорожный район | по всем типам              | количество объектов, шт.                  | 517     | 208     | 190     | 119     |
|                       |                            | средняя площадь, кв.м                     | 53,57   | 39,74   | 53,49   | 77,88   |
|                       |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 21 930  | 35 974  | 21 930  | 23 907  |
|                       |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 97 609  | 97 609  | 95 000  | 94 632  |
|                       |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 59 517  | 62 625  | 56 292  | 59 235  |
|                       |                            | медиана, руб./кв. м                       | 58 889  | 62 159  | 55 294  | 57 018  |
|                       |                            | СКО, руб./кв. м                           | 9 360   | 8 457   | 9 095   | 9 636   |
|                       |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 824     | 1 176   | 1 323   | 1 774   |
|                       |                            | погрешность, %                            | 1,38%   | 1,88%   | 2,35%   | 3,00%   |
|                       | "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"<br>(кирпичные) | количество объектов, шт.                  | 269     | 128     | 79      | 62      |
|                       |                            | средняя площадь, кв.м                     | 60,84   | 44,04   | 64,20   | 91,24   |
|                       |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 34 286  | 38 273  | 34 286  | 40 426  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                        | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 97 609  | 97 609  | 95 000  | 94 632  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 63 298  | 63 660  | 61 039  | 65 428  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 63 333  | 64 380  | 61 354  | 64 258  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 9 985   | 8 885   | 11 097  | 10 548  |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 1 220   | 1 577   | 2 513   | 2 701   |
|              |                            | погрешность, %                            | 1,93%   | 2,48%   | 4,12%   | 4,13%   |
|              | "улучшенки"<br>(панельные) | количество объектов, шт.                  | 56      | 19      | 16      | 21      |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 52,61   | 37,14   | 50,38   | 68,32   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 37 788  | 50 000  | 37 788  | 47 838  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 96 774  | 96 774  | 79 137  | 69 108  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 62 176  | 69 588  | 58 837  | 58 014  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 60 339  | 67 353  | 57 071  | 58 571  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 7 694   | 6 901   | 8 008   | 3 913   |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 2 075   | 3 253   | 4 135   | 1 750   |
|              | погрешность, %             | 3,34%                                     | 4,67%   | 7,03%   | 3,02%   |         |
|              | "хрущевки"                 | количество объектов, шт.                  | 168     | 52      | 88      | 28      |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 42,75   | 31,61   | 44,59   | 57,63   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 28 571  | 48 485  | 28 571  | 42 241  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 75 000  | 75 000  | 71 429  | 58 929  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 54 494  | 59 362  | 52 920  | 50 400  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 53 582  | 58 986  | 52 353  | 50 757  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 5 576   | 4 519   | 5 246   | 3 419   |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 863     | 1 265   | 1 125   | 1 316   |
|              | погрешность, %             | 1,58%                                     | 2,13%   | 2,13%   | 2,61%   |         |
|              | "сталинки"                 | количество объектов, шт.                  | 19      | 4       | 7       | 8       |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 57,27   | 41,03   | 51,59   | 70,36   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 21 930  | 35 974  | 21 930  | 23 907  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 65 333  | 40 541  | 65 333  | 61 538  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона    | Тип            | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |  |
|-----------------|----------------|---|---------|---------|---------|---------|--|
|                 |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 41 576  | 37 964  | 39 299  | 45 374  |  |
|                 |                | медиана, руб./кв. м                       | 39 091  | 37 670  | 38 750  | 50 151  |  |
|                 |                | СКО, руб./кв. м                           | 9 555   | 1 852   | 8 163   | 12 005  |  |
|                 |                | погрешность, руб./кв. м                   | 4 504   | 2 138   | 6 665   | 9 075   |  |
|                 |                | погрешность, %                            | 10,83%  | 5,63%   | 16,96%  | 20,00%  |  |
|                 | "малосемейки"  | количество объектов, шт.                  | 5       | 5       |         |         |  |
|                 |                | средняя площадь, кв.м                     | 23,06   | 23,06   |         |         |  |
|                 |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 42 804  | 42 804  |         |         |  |
|                 |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 77 450  | 77 450  |         |         |  |
|                 |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 63 317  | 63 317  |         |         |  |
|                 |                | медиана, руб./кв. м                       | 63 830  | 63 830  |         |         |  |
|                 |                | СКО, руб./кв. м                           | 10 532  | 10 532  |         |         |  |
|                 |                | погрешность, руб./кв. м                   | 10 532  | 10 532  |         |         |  |
|                 | погрешность, % | 16,63%                                    | 16,63%  |         |         |         |  |
| Кировский район | по всем типам  | количество объектов, шт.                  | 744     | 276     | 253     | 215     |  |
|                 |                | средняя площадь, кв.м                     | 49,54   | 34,69   | 49,87   | 68,22   |  |
|                 |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 26 000  | 26 866  | 26 000  | 27 313  |  |
|                 |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 83 673  | 82 000  | 83 673  | 71 456  |  |
|                 |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 51 822  | 54 797  | 50 780  | 49 230  |  |
|                 |                | медиана, руб./кв. м                       | 51 559  | 55 000  | 50 000  | 48 658  |  |
|                 |                | СКО, руб./кв. м                           | 7 523   | 6 990   | 7 885   | 6 609   |  |
|                 |                | погрешность, руб./кв. м                   | 552     | 843     | 993     | 904     |  |
|                 |                | погрешность, %                            | 1,07%   | 1,54%   | 1,96%   | 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      |         |         |         |         |  |

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"<br>(кирпичные) | количество объектов, шт.                  |         | 232     | 104     | 67      | 61     |
|                     |                            | средняя площадь, кв.м                     |         | 56,08   | 41,07   | 57,80   | 79,78  |
|                     |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |         | 27 273  | 27 674  | 27 273  | 27 555 |
|                     |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м |         | 83 673  | 82 000  | 83 673  | 71 456 |
|                     |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      |         | 55 145  | 55 696  | 55 865  | 53 413 |
|                     |                            | медиана, руб./кв. м                       |         | 54 910  | 55 578  | 54 902  | 53 922 |
|                     |                            | СКО, руб./кв. м                           |         | 7 644   | 6 917   | 9 003   | 7 281  |
|                     |                            | погрешность, руб./кв. м                   |         | 1 006   | 1 363   | 2 216   | 1 880  |
|                     |                            | погрешность, %                            |         | 1,82%   | 2,45%   | 3,97%   | 3,52%  |
|                     | "улучшенки"<br>(панельные) | количество объектов, шт.                  |         | 160     | 39      | 42      | 79     |
|                     |                            | средняя площадь, кв.м                     |         | 53,14   | 34,83   | 48,30   | 64,75  |
|                     |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |         | 32 338  | 32 338  | 42 593  | 37 258 |
|                     |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м |         | 69 636  | 69 636  | 68 654  | 68 625 |
|                     |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      |         | 53 786  | 57 513  | 56 591  | 50 454 |
|                     |                            | медиана, руб./кв. м                       |         | 53 909  | 57 938  | 57 042  | 49 983 |
|                     |                            | СКО, руб./кв. м                           |         | 5 968   | 4 599   | 5 961   | 4 886  |
|                     |                            | погрешность, руб./кв. м                   |         | 947     | 1 492   | 1 862   | 1 106  |
|                     |                            | погрешность, %                            |         | 1,76%   | 2,59%   | 3,29%   | 2,19%  |
|                     | "хрущевки"                 | количество объектов, шт.                  |         | 243     | 68      | 114     | 61     |
|                     |                            | средняя площадь, кв.м                     |         | 45,84   | 32,23   | 45,86   | 61,00  |
|                     |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |         | 31 371  | 33 350  | 31 371  | 32 383 |
|                     |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м |         | 71 429  | 70 588  | 71 429  | 68 966 |
|                     |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      |         | 48 578  | 51 991  | 48 004  | 45 847 |
| медиана, руб./кв. м |                            |   | 48 372  | 52 101  | 48 864  | 44 643  |        |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона       | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |  |
|--------------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|--|
|                    |   | СКО, руб./кв. м                           | 5 944                    | 5 659   | 5 732   | 5 055   |  |
|                    |   | погрешность, руб./кв. м                   | 764                      | 1 383   | 1 078   | 1 305   |  |
|                    |   | погрешность, %                            | 1,57%                    | 2,66%   | 2,25%   | 2,85%   |  |
|                    | "сталинки"                                | количество объектов, шт.                  | 60                       | 20      | 26      | 14      |  |
|                    |   | средняя площадь, кв.м                     | 51,61                    | 37,33   | 53,29   | 68,91   |  |
|                    |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 26 000                   | 28 369  | 26 000  | 27 313  |  |
|                    |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 66 197                   | 66 197  | 64 394  | 53 318  |  |
|                    |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 42 986                   | 50 405  | 39 513  | 38 837  |  |
|                    |   | медиана, руб./кв. м                       | 41 288                   | 53 785  | 37 371  | 37 450  |  |
|                    |   | СКО, руб./кв. м                           | 8 898                    | 8 704   | 6 946   | 7 130   |  |
|                    |   | погрешность, руб./кв. м                   | 2 317                    | 3 994   | 2 778   | 3 955   |  |
|                    |   | погрешность, %                            | 5,39%                    | 7,92%   | 7,03%   | 10,18%  |  |
|                    |   | "малосемейки"                             | количество объектов, шт. | 49      | 45      | 4       |  |
|                    |   |   | средняя площадь, кв.м    | 22,63   | 22,38   | 25,55   |  |
|                    | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 26 866                   | 26 866  | 50 800  |         |  |
|                    | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 80 769                   | 80 769  | 66 667  |         |  |
|                    | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 56 588                   | 56 558  | 56 935  |         |  |
|                    | медиана, руб./кв. м                       |   | 55 184                   | 55 184  | 55 136  |         |  |
|                    | СКО, руб./кв. м                           |   | 9 037                    | 9 352   | 5 493   |         |  |
|                    | погрешность, руб./кв. м                   |   | 2 609                    | 2 820   | 6 343   |         |  |
|                    | погрешность, %                            | 4,61%                                     | 4,99%                    | 11,14%  |         |         |  |
| Промышленный район | по всем типам                             | количество объектов, шт.                  | 1 016                    | 415     | 286     | 315     |  |
|                    |   | средняя площадь, кв.м                     | 53,29                    | 36,43   | 53,03   | 75,72   |  |
|                    |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 281                   | 28 584  | 23 281  | 27 119  |  |
|                    |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 106 452                  | 93 462  | 106 452 | 99 167  |  |
|                    |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 57 677                   | 60 266  | 56 061  | 55 735  |  |
|                    |   | медиана, руб./кв. м                       | 57 143                   | 60 453  | 55 608  | 54 478  |  |
|                    |   | СКО, руб./кв. м                           | 8 857                    | 8 703   | 8 394   | 8 684   |  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 556                      | 855     | 994     | 980     |
|              |   | погрешность, %                            | 0,96%                    | 1,42%   | 1,77%   | 1,76%   |
|              | "элитки"                                  | количество объектов, шт.                  | 4                        |         | 2       | 2       |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 105,50                   |         | 62,50   | 148,50  |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 67 797                   |         | 100 000 | 67 797  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 106 452                  |         | 106 452 | 99 167  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 93 354                   |         | 103 226 | 83 482  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 99 583                   |         | 103 226 | 83 482  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 12 779                   |         | 3 226   | 15 685  |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 14 755                   |         | 6 452   | 31 370  |
|              |   | погрешность, %                            | 15,81%                   |         | 6,25%   | 37,58%  |
|              |   | "улучшенки"<br>(кирпичные)                | количество объектов, шт. | 423     | 211     | 95      |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 59,47                    | 41,88   | 62,47   | 88,73   |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 32 895                   | 32 895  | 34 091  | 40 000  |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 92 725                   | 90 323  | 86 039  | 92 725  |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 62 210                   | 62 412  | 62 559  | 61 564  |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 62 500                   | 63 089  | 62 143  | 62 000  |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 8 099                    | 8 597   | 7 192   | 7 929   |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 789                      | 1 187   | 1 484   | 1 472   |
|              | погрешность, %                            |   | 1,27%                    | 1,90%   | 2,37%   | 2,39%   |
|              | "улучшенки"<br>(панельные)                | количество объектов, шт.                  | 305                      | 92      | 79      | 134     |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 54,45                    | 34,56   | 52,93   | 69,00   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 42 432                   | 48 372  | 45 161  | 42 432  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 86 751                   | 78 810  | 86 751  | 81 818  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 58 658                   | 62 923  | 58 947  | 55 560  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 58 065                   | 63 284  | 57 955  | 53 780  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 6 279                    | 4 966   | 5 307   | 5 955   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 720                      | 1 041   | 1 202   | 1 033   |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | погрешность, %                            | 1,23%                    | 1,65%   | 2,04%   | 1,86%   |
|              | "хрущевки"                                | количество объектов, шт.                  | 170                      | 43      | 80      | 47      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 45,94                    | 32,14   | 45,26   | 59,73   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 27 907                   | 28 584  | 27 907  | 36 066  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 67 742                   | 67 742  | 65 163  | 66 176  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 49 508                   | 52 534  | 49 598  | 46 585  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 50 684                   | 54 063  | 50 684  | 45 848  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 5 700                    | 5 389   | 4 971   | 4 580   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 877                      | 1 663   | 1 119   | 1 351   |
|              |   | погрешность, %                            | 1,77%                    | 3,17%   | 2,26%   | 2,90%   |
|              |   | "сталинки"                                | количество объектов, шт. | 51      | 11      | 25      |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 52,51                    | 34,53   | 47,15   | 74,64   |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 23 281                   | 31 707  | 23 281  | 27 119  |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 70 732                   | 70 732  | 54 348  | 56 658  |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 40 324                   | 45 653  | 40 093  | 36 801  |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 38 372                   | 43 939  | 38 750  | 34 483  |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 6 793                    | 8 360   | 5 560   | 5 751   |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 1 921                    | 5 287   | 2 270   | 3 074   |
|              | погрешность, %                            |   | 4,76%                    | 11,58%  | 5,66%   | 8,35%   |
|              | "малосемейки"                             | количество объектов, шт.                  | 63                       | 58      | 5       |         |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 23,29                    | 23,12   | 25,20   |         |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 35 185                   | 35 185  | 45 652  |         |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 93 462                   | 93 462  | 62 000  |         |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 56 322                   | 56 749  | 51 364  |         |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 54 762                   | 55 000  | 51 064  |         |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 10 788                   | 11 154  | 4 509   |         |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 2 740                    | 2 955   | 4 509   |         |
|              |   | погрешность, %                            | 4,87%                    | 5,21%   | 8,78%   |         |

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.                  | 552     | 198     | 238     | 116     |  |
|                 |                            | средняя площадь, кв.м                     | 47,64   | 33,91   | 48,87   | 68,54   |  |
|                 |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 29 630  | 40 323  | 29 630  | 30 159  |  |
|                 |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 88 571  | 88 571  | 80 000  | 72 727  |  |
|                 |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 55 665  | 60 767  | 53 463  | 51 476  |  |
|                 |                            | медиана, руб./кв. м                       | 54 591  | 60 370  | 52 464  | 50 975  |  |
|                 |                            | СКО, руб./кв. м                           | 7 751   | 7 479   | 6 867   | 6 918   |  |
|                 |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 660     | 1 066   | 892     | 1 290   |  |
|                 |                            | погрешность, %                            | 1,19%   | 1,75%   | 1,67%   | 2,51%   |  |
|                 | "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"<br>(кирпичные) | количество объектов, шт.                  | 159     | 74      | 58      | 27      |  |
|                 |                            | средняя площадь, кв.м                     | 53,50   | 41,15   | 57,08   | 79,64   |  |
|                 |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 29 630  | 43 478  | 29 630  | 40 902  |  |
|                 |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 88 571  | 88 571  | 78 451  | 72 727  |  |
|                 |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 60 385  | 62 606  | 58 979  | 57 316  |  |
|                 |                            | медиана, руб./кв. м                       | 60 818  | 63 050  | 60 766  | 57 402  |  |
|                 |                            | СКО, руб./кв. м                           | 8 993   | 8 822   | 9 911   | 6 748   |  |
|                 |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 1 431   | 2 065   | 2 625   | 2 647   |  |
|                 |                            | погрешность, %                            | 2,37%   | 3,30%   | 4,45%   | 4,62%   |  |
|                 | "улучшенки"                | количество объектов, шт.                  | 37      | 5       | 12      | 20      |  |



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип            | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              | (панельные)    | средняя площадь, кв.м                     | 61,76   | 37,28   | 53,58   | 72,78   |
|              |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 36 364  | 55 263  | 40 741  | 36 364  |
|              |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 80 000  | 74 850  | 80 000  | 69 512  |
|              |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 57 328  | 64 163  | 55 973  | 56 432  |
|              |                | медиана, руб./кв. м                       | 55 263  | 62 500  | 54 322  | 55 462  |
|              |                | СКО, руб./кв. м                           | 6 963   | 5 566   | 6 781   | 6 301   |
|              |                | погрешность, руб./кв. м                   | 2 321   | 5 566   | 4 089   | 2 891   |
|              |                | погрешность, %                            | 4,05%   | 8,67%   | 7,31%   | 5,12%   |
|              | "хрущевки"     | количество объектов, шт.                  | 285     | 83      | 150     | 52      |
|              |                | средняя площадь, кв.м                     | 44,12   | 31,81   | 45,84   | 58,84   |
|              |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 31 897  | 40 323  | 31 897  | 36 290  |
|              |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 80 313  | 80 313  | 72 000  | 66 667  |
|              |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 53 548  | 58 574  | 52 062  | 49 812  |
|              |                | медиана, руб./кв. м                       | 53 226  | 57 229  | 51 637  | 49 881  |
|              |                | СКО, руб./кв. м                           | 5 473   | 5 649   | 4 542   | 4 666   |
|              |                | погрешность, руб./кв. м                   | 650     | 1 248   | 744     | 1 307   |
|              | погрешность, % | 1,21%                                     | 2,13%   | 1,43%   | 2,62%   |         |
|              | "сталинки"     | количество объектов, шт.                  | 32      | 2       | 13      | 17      |
|              |                | средняя площадь, кв.м                     | 63,85   | 39,50   | 52,22   | 75,61   |
|              |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 30 000  | 43 243  | 30 000  | 30 159  |
|              |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 58 891  | 47 619  | 58 891  | 53 750  |
|              |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 41 909  | 45 431  | 41 961  | 41 455  |
|              |                | медиана, руб./кв. м                       | 41 511  | 45 431  | 40 000  | 40 769  |
|              |                | СКО, руб./кв. м                           | 6 884   | 2 188   | 7 399   | 6 862   |
|              |                | погрешность, руб./кв. м                   | 2 473   | 4 376   | 4 272   | 3 431   |
|              |                | погрешность, %                            | 5,90%   | 9,63%   | 10,18%  | 8,28%   |
|              | "малосемейки"  | количество объектов, шт.                  | 39      | 34      | 5       |         |
|              |                | средняя площадь, кв.м                     | 22,74   | 22,44   | 24,80   |         |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона         | Тип                        | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|----------------------|----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|                      |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 44 000  | 44 000  | 49 643  |         |
|                      |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 78 571  | 78 571  | 65 217  |         |
|                      |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 61 609  | 62 523  | 55 396  |         |
|                      |                            | медиана, руб./кв. м                       | 62 222  | 62 950  | 53 600  |         |
|                      |                            | СКО, руб./кв. м                           | 7 169   | 7 007   | 4 379   |         |
|                      |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 2 326   | 2 440   | 4 379   |         |
|                      |                            | погрешность, %                            | 3,78%   | 3,90%   | 7,90%   |         |
| Красноглинский район | по всем типам              | количество объектов, шт.                  | 474     | 228     | 175     | 71      |
|                      |                            | средняя площадь, кв.м                     | 44,92   | 34,31   | 48,71   | 69,63   |
|                      |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 22 885  | 28 571  | 22 885  | 29 676  |
|                      |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 85 455  | 68 571  | 85 455  | 79 167  |
|                      |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 44 575  | 45 095  | 44 183  | 43 871  |
|                      |                            | медиана, руб./кв. м                       | 44 600  | 44 273  | 45 329  | 44 118  |
|                      |                            | СКО, руб./кв. м                           | 5 230   | 4 785   | 5 737   | 5 594   |
|                      |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 481     | 635     | 870     | 1 337   |
|                      |                            | погрешность, %                            | 1,08%   | 1,41%   | 1,97%   | 3,05%   |
|                      | "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"<br>(кирпичные) | количество объектов, шт.                  | 269     | 162     | 87      | 20      |
|                      |                            | средняя площадь, кв.м                     | 43,26   | 34,91   | 51,27   | 76,01   |
|                      |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 22 885  | 28 571  | 22 885  | 36 957  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                        | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 68 571  | 68 571  | 61 556  | 57 921  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 46 070  | 45 651  | 46 539  | 47 427  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 45 745  | 44 891  | 46 939  | 46 987  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 4 749   | 4 769   | 4 619   | 4 459   |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 580     | 752     | 996     | 2 046   |
|              |                            | погрешность, %                            | 1,26%   | 1,65%   | 2,14%   | 4,31%   |
|              | "улучшенки"<br>(панельные) | количество объектов, шт.                  | 39      | 10      | 10      | 19      |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 59,38   | 36,53   | 55,21   | 73,61   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 35 211  | 37 931  | 41 301  | 35 211  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 64 063  | 64 063  | 47 980  | 56 667  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 44 721  | 48 556  | 43 943  | 43 111  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 44 282  | 47 678  | 43 746  | 42 424  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 4 143   | 4 758   | 1 956   | 4 345   |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 1 344   | 3 172   | 1 304   | 2 048   |
|              |                            | погрешность, %                            | 3,01%   | 6,53%   | 2,97%   | 4,75%   |
|              | "хрущевки"                 | количество объектов, шт.                  | 133     | 40      | 66      | 27      |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 44,48   | 32,91   | 45,18   | 59,91   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 276  | 31 400  | 23 276  | 29 676  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 85 455  | 55 938  | 85 455  | 79 167  |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 43 274  | 43 981  | 42 589  | 43 900  |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       | 43 000  | 43 374  | 42 238  | 43 011  |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           | 5 324   | 3 770   | 6 072   | 5 803   |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   | 927     | 1 207   | 1 506   | 2 276   |
|              |                            | погрешность, %                            | 2,14%   | 2,75%   | 3,54%   | 5,19%   |
|              | "сталинки"                 | количество объектов, шт.                  | 23      | 8       | 10      | 5       |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     | 52,00   | 37,87   | 48,59   | 81,44   |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 261  | 34 925  | 23 261  | 29 730  |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 48 571  | 42 903  | 48 571  | 34 667  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона       | Тип            | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------------|----------------|---|---------|---------|---------|---------|
|                    |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 36 641  | 39 095  | 36 806  | 32 384  |
|                    |                | медиана, руб./кв. м                       | 36 620  | 38 605  | 36 071  | 32 184  |
|                    |                | СКО, руб./кв. м                           | 5 015   | 2 520   | 7 096   | 1 443   |
|                    |                | погрешность, руб./кв. м                   | 2 138   | 1 905   | 4 731   | 1 443   |
|                    |                | погрешность, %                            | 5,84%   | 4,87%   | 12,85%  | 4,46%   |
|                    | "малосемейки"  | количество объектов, шт.                  | 10      | 8       | 2       |         |
|                    |                | средняя площадь, кв.м                     | 22,81   | 22,90   | 22,45   |         |
|                    |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 28 261  | 28 571  | 28 261  |         |
|                    |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 56 818  | 56 818  | 36 530  |         |
|                    |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 39 356  | 41 096  | 32 395  |         |
|                    |                | медиана, руб./кв. м                       | 37 633  | 38 442  | 32 395  |         |
|                    |                | СКО, руб./кв. м                           | 7 014   | 7 462   | 4 134   |         |
|                    |                | погрешность, руб./кв. м                   | 4 676   | 5 641   | 8 269   |         |
|                    | погрешность, % | 11,88%                                    | 13,73%  | 25,52%  |         |         |
| Куйбышевский район | по всем типам  | количество объектов, шт.                  | 328     | 118     | 114     | 96      |
|                    |                | средняя площадь, кв.м                     | 51,70   | 36,87   | 52,06   | 69,51   |
|                    |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 20 968  | 28 125  | 20 968  | 21 053  |
|                    |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 73 913  | 70 000  | 73 913  | 56 218  |
|                    |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 41 904  | 45 155  | 40 825  | 39 188  |
|                    |                | медиана, руб./кв. м                       | 41 277  | 43 610  | 40 147  | 39 926  |
|                    |                | СКО, руб./кв. м                           | 6 596   | 6 708   | 6 849   | 5 697   |
|                    |                | погрешность, руб./кв. м                   | 729     | 1 240   | 1 289   | 1 169   |
|                    |                | погрешность, %                            | 1,74%   | 2,75%   | 3,16%   | 2,98%   |
|                    | "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"<br>(кирпичные) | количество объектов, шт.                  |         | 96      | 48      | 27      | 21     |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     |         | 56,28   | 42,16   | 61,68   | 81,63  |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |         | 29 646  | 34 251  | 33 824  | 29 646 |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м |         | 73 913  | 70 000  | 73 913  | 54 321 |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      |         | 48 369  | 48 925  | 49 391  | 45 783 |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       |         | 48 250  | 48 588  | 48 485  | 47 333 |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           |         | 6 508   | 6 773   | 7 237   | 5 061  |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   |         | 1 335   | 1 976   | 2 839   | 2 263  |
|              |                            | погрешность, %                            |         | 2,76%   | 4,04%   | 5,75%   | 4,94%  |
|              | "улучшенки"<br>(панельные) | количество объектов, шт.                  |         | 56      | 13      | 17      | 26     |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     |         | 58,56   | 41,54   | 53,34   | 70,48  |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |         | 24 138  | 34 816  | 26 226  | 24 138 |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м |         | 61 594  | 61 594  | 51 737  | 50 000 |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      |         | 41 602  | 44 707  | 42 063  | 39 749 |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       |         | 41 869  | 43 367  | 42 115  | 40 153 |
|              |                            | СКО, руб./кв. м                           |         | 4 366   | 4 868   | 4 291   | 3 767  |
|              |                            | погрешность, руб./кв. м                   |         | 1 177   | 2 811   | 2 145   | 1 507  |
|              |                            | погрешность, %                            |         | 2,83%   | 6,29%   | 5,10%   | 3,79%  |
|              | "хрущевки"                 | количество объектов, шт.                  |         | 135     | 42      | 53      | 40     |
|              |                            | средняя площадь, кв.м                     |         | 47,42   | 33,00   | 48,21   | 61,52  |
|              |                            | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |         | 22 906  | 28 664  | 22 906  | 24 590 |
|              |                            | максимальная цена предложения, руб./кв. м |         | 63 333  | 63 333  | 51 163  | 56 218 |
|              |                            | средняя цена предложения, руб./кв. м      |         | 39 331  | 41 164  | 39 553  | 37 115 |
|              |                            | медиана, руб./кв. м                       |         | 39 211  | 40 000  | 39 293  | 36 330 |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 4 848                    | 4 632   | 4 726   | 4 876   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 838                      | 1 447   | 1 311   | 1 562   |
|              |   | погрешность, %                            | 2,13%                    | 3,51%   | 3,31%   | 4,21%   |
|              | "сталинки"                                | количество объектов, шт.                  | 30                       | 4       | 17      | 9       |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 53,22                    | 30,85   | 47,54   | 73,88   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 20 968                   | 28 125  | 20 968  | 21 053  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 43 216                   | 36 667  | 39 167  | 43 216  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 30 690                   | 32 243  | 29 950  | 31 397  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 30 783                   | 32 089  | 29 268  | 32 407  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 4 573                    | 2 484   | 4 111   | 6 058   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 698                    | 2 869   | 2 055   | 4 284   |
|              |   | погрешность, %                            | 5,53%                    | 8,90%   | 6,86%   | 13,64%  |
|              |   | "малосемейки"                             | количество объектов, шт. | 11      | 11      |         |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 25,25                    | 25,25   |         |         |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 40 404                   | 40 404  |         |         |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 70 000                   | 70 000  |         |         |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 49 169                   | 49 169  |         |         |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 45 455                   | 45 455  |         |         |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 6 942                    | 6 942   |         |         |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 4 391                    | 4 391   |         |         |
|              | погрешность, %                            | 8,93%                                     | 8,93%                    |         |         |         |

Приложение 2

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2018 года**

| Ценовая зона     | Тип           | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|------------------|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
| Все ценовые зоны | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 3 663   | 1 453   | 1 264   | 946     |
|                  |               | средняя площадь, кв.м                     | 51,05   | 35,80   | 52,49   | 72,56   |
|                  |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 15 556  | 15 556  | 16 667  | 18 000  |
|                  |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 76 471  | 70 213  | 76 471  | 76 316  |
|                  |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 39 899  | 41 013  | 39 168  | 39 165  |
|                  |               | медиана, руб./кв. м                       | 39 375  | 40 909  | 38 298  | 38 182  |
|                  |               | СКО, руб./кв. м                           | 5 957   | 5 393   | 6 300   | 6 024   |
|                  |               | погрешность, руб./кв. м                   | 197     | 283     | 355     | 392     |
|                  |               | погрешность, %                            | 0,49%   | 0,69%   | 0,91%   | 1,00%   |
|                  | "элитки"      | количество объектов, шт.                  | 65      | 17      | 22      | 26      |
|                  |               | средняя площадь, кв.м                     | 78,32   | 46,41   | 74,27   | 102,62  |
|                  |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 51 042  | 51 042  | 52 222  | 51 345  |
|                  |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 75 188  | 70 213  | 75 188  | 73 256  |
|                  |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 58 635  | 57 698  | 59 278  | 58 703  |
|                  |               | медиана, руб./кв. м                       | 57 000  | 56 522  | 58 217  | 58 839  |
|                  |               | СКО, руб./кв. м                           | 4 684   | 4 625   | 4 701   | 4 522   |
|                  |               | погрешность, руб./кв. м                   | 1 171   | 2 313   | 2 052   | 1 809   |
|                  |               | погрешность, %                            | 2,00%   | 4,01%   | 3,46%   | 3,08%   |
|                  | "улучшенки"   | количество объектов, шт.                  | 1 122   | 469     | 405     | 248     |
|                  |               | средняя площадь, кв.м                     | 57,12   | 39,97   | 56,52   | 90,52   |
|                  |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 15 556  | 15 556  | 16 667  | 18 000  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                  | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 76 471  | 69 231  | 76 471  | 76 316  |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 42 306  | 42 478  | 41 516  | 43 273  |
|              |                      | медиана, руб./кв. м                       | 41 860  | 41 892  | 41 538  | 42 450  |
|              |                      | СКО, руб./кв. м                           | 6 511   | 5 876   | 7 208   | 6 597   |
|              |                      | погрешность, руб./кв. м                   | 389     | 543     | 717     | 840     |
|              |                      | погрешность, %                            | 0,92%   | 1,28%   | 1,73%   | 1,94%   |
|              | "современная панель" | количество объектов, шт.                  | 1 290   | 540     | 398     | 352     |
|              |                      | средняя площадь, кв.м                     | 51,17   | 36,27   | 55,52   | 69,11   |
|              |                      | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 17 250  | 22 727  | 17 250  | 22 059  |
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 64 286  | 64 286  | 62 037  | 62 692  |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 40 795  | 42 150  | 40 335  | 39 238  |
|              |                      | медиана, руб./кв. м                       | 40 909  | 42 290  | 40 000  | 38 952  |
|              |                      | СКО, руб./кв. м                           | 4 907   | 4 381   | 5 429   | 4 556   |
|              |                      | погрешность, руб./кв. м                   | 273     | 377     | 545     | 486     |
|              | погрешность, %       | 0,67%                                     | 0,90%   | 1,35%   | 1,24%   |         |
|              | "старая планировка"  | количество объектов, шт.                  | 901     | 294     | 361     | 246     |
|              |                      | средняя площадь, кв.м                     | 44,00   | 30,81   | 44,81   | 58,57   |
|              |                      | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 15 758  | 15 758  | 20 078  | 24 035  |
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 69 643  | 69 643  | 55 814  | 45 600  |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 35 240  | 37 089  | 34 629  | 33 927  |
|              |                      | медиана, руб./кв. м                       | 35 070  | 37 097  | 34 444  | 33 846  |
|              |                      | СКО, руб./кв. м                           | 4 075   | 4 482   | 3 649   | 3 588   |
|              |                      | погрешность, руб./кв. м                   | 272     | 524     | 385     | 458     |
|              | погрешность, %       | 0,77%                                     | 1,41%   | 1,11%   | 1,35%   |         |
|              | "малометражки"       | количество объектов, шт.                  | 239     | 124     | 63      | 52      |
|              |                      | средняя площадь, кв.м                     | 39,16   | 28,30   | 43,06   | 60,33   |
|              |                      | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 21 765  | 21 765  | 22 857  | 27 500  |
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 50 000  | 50 000  | 44 884  | 47 692  |



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 36 750                   | 37 693  | 36 447  | 34 868  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 37 188                   | 37 879  | 36 667  | 34 763  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 3 942                    | 3 984   | 3 886   | 2 913   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 511                      | 718     | 987     | 816     |
|              |   | погрешность, %                            | 1,39%                    | 1,91%   | 2,71%   | 2,34%   |
|              | "сталинки"                                | количество объектов, шт.                  | 46                       | 9       | 15      | 22      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 61,13                    | 36,78   | 55,33   | 75,05   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 24 933                   | 31 081  | 28 431  | 24 933  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 52 500                   | 52 500  | 49 074  | 48 000  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 37 210                   | 38 966  | 35 957  | 37 347  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 36 720                   | 37 500  | 35 484  | 38 505  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 5 111                    | 6 118   | 3 781   | 5 341   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 524                    | 4 326   | 2 021   | 2 331   |
|              |   | погрешность, %                            | 4,09%                    | 11,10%  | 5,62%   | 6,24%   |
| Старый город | по всем типам                             | количество объектов, шт.                  | 1 094                    | 446     | 403     | 245     |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 46,74                    | 32,26   | 48,63   | 70,00   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 15 556                   | 15 556  | 16 667  | 18 000  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 69 643                   | 69 643  | 67 568  | 69 375  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 37 131                   | 37 500  | 35 963  | 38 379  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 36 452                   | 37 338  | 34 906  | 36 923  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 5 727                    | 5 160   | 5 779   | 6 496   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 346                      | 489     | 576     | 832     |
|              |   | погрешность, %                            | 0,93%                    | 1,30%   | 1,60%   | 2,17%   |
|              |   | "элитки"                                  | количество объектов, шт. | 25      | 7       | 8       |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 76,64                    | 44,86   | 71,75   | 102,80  |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 51 136                   | 51 136  | 52 222  | 52 222  |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 69 375                   | 60 732  | 67 568  | 69 375  |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 58 641                   | 56 560  | 58 466  | 60 239  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона        | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---------------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|                     |   | медиана, руб./кв. м                       | 58 854                   | 56 522  | 57 778  | 59 137  |
|                     |   | СКО, руб./кв. м                           | 4 532                    | 3 096   | 4 499   | 5 476   |
|                     |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 850                    | 2 528   | 3 401   | 3 650   |
|                     |   | погрешность, %                            | 3,15%                    | 4,47%   | 5,82%   | 6,06%   |
|                     | "улучшенки"                               | количество объектов, шт.                  | 296                      | 131     | 104     | 61      |
|                     |   | средняя площадь, кв.м                     | 51,69                    | 34,82   | 53,77   | 84,34   |
|                     |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 15 556                   | 15 556  | 16 667  | 18 000  |
|                     |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 68 750                   | 58 824  | 61 818  | 68 750  |
|                     |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 38 291                   | 37 077  | 37 749  | 41 825  |
|                     |   | медиана, руб./кв. м                       | 38 501                   | 37 556  | 38 763  | 40 088  |
|                     |   | СКО, руб./кв. м                           | 6 507                    | 5 297   | 7 547   | 7 364   |
|                     |   | погрешность, руб./кв. м                   | 758                      | 929     | 1 487   | 1 901   |
|                     |   | погрешность, %                            | 1,98%                    | 2,51%   | 3,94%   | 4,55%   |
|                     |   | "современная панель"                      | количество объектов, шт. | 170     | 88      | 46      |
|                     | средняя площадь, кв.м                     |   | 50,63                    | 36,95   | 55,54   | 77,78   |
|                     | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 17 250                   | 25 000  | 17 250  | 27 941  |
|                     | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 61 538                   | 53 750  | 51 852  | 61 538  |
|                     | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 40 683                   | 40 130  | 41 248  | 41 310  |
|                     | медиана, руб./кв. м                       |   | 40 583                   | 40 583  | 40 852  | 40 000  |
|                     | СКО, руб./кв. м                           |   | 4 642                    | 4 151   | 4 413   | 6 232   |
|                     | погрешность, руб./кв. м                   |   | 714                      | 890     | 1 316   | 2 107   |
|                     | погрешность, %                            |   | 1,76%                    | 2,22%   | 3,19%   | 5,10%   |
|                     | "старая планировка"                       |   | количество объектов, шт. | 507     | 170     | 225     |
|                     |   | средняя площадь, кв.м                     | 42,37                    | 30,04   | 44,51   | 56,79   |
|                     |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 15 758                   | 15 758  | 20 078  | 24 643  |
|                     |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 69 643                   | 69 643  | 47 111  | 43 750  |
|                     |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 34 196                   | 35 750  | 33 351  | 33 535  |
| медиана, руб./кв. м |   | 33 871                                    | 35 848                   | 33 043  | 33 652  |         |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |       |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|-------|
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 3 835                    | 4 463   | 3 263   | 3 431   |       |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 341                      | 687     | 436     | 651     |       |
|              |   | погрешность, %                            | 1,00%                    | 1,92%   | 1,31%   | 1,94%   |       |
|              | "малометражки"                            | количество объектов, шт.                  | 64                       | 44      | 10      | 10      |       |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 29,41                    | 21,20   | 31,90   | 63,00   |       |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 21 765                   | 21 765  | 22 857  | 33 594  |       |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 50 000                   | 50 000  | 42 391  | 42 241  |       |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 36 051                   | 36 621  | 32 814  | 36 776  |       |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 36 111                   | 36 270  | 32 044  | 36 908  |       |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 4 592                    | 4 713   | 5 680   | 1 809   |       |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 157                    | 1 438   | 3 787   | 1 206   |       |
|              |   | погрешность, %                            | 3,21%                    | 3,93%   | 11,54%  | 3,28%   |       |
|              |   | "сталинки"                                | количество объектов, шт. | 32      | 6       | 10      | 16    |
|              |   |   | средняя площадь, кв.м    | 60,84   | 36,50   | 54,30   | 74,06 |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 27 473                   | 31 081  | 28 431  | 27 473  |       |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 52 500                   | 52 500  | 49 074  | 48 000  |       |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 39 383                   | 41 996  | 37 004  | 39 891  |       |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 39 226                   | 41 205  | 35 854  | 40 270  |       |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 4 832                    | 6 080   | 4 560   | 3 800   |       |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 1 736                    | 5 438   | 3 040   | 1 962   |       |
|              | погрешность, %                            | 4,41%                                     | 12,95%                   | 8,22%   | 4,92%   |         |       |
| Новый город  | по всем типам                             | количество объектов, шт.                  | 2 044                    | 842     | 648     | 554     |       |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 53,74                    | 37,84   | 55,48   | 75,86   |       |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 22 167                   | 29 615  | 22 267  | 22 167  |       |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 76 471                   | 70 213  | 76 471  | 76 316  |       |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 42 239                   | 43 535  | 42 099  | 40 434  |       |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 41 411                   | 42 647  | 40 863  | 39 004  |       |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 5 431                    | 4 546   | 6 101   | 5 542   |       |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 240                      | 314     | 480     | 471     |
|              |   | погрешность, %                            | 0,57%                    | 0,72%   | 1,14%   | 1,17%   |
|              | "элитки"                                  | количество объектов, шт.                  | 40                       | 10      | 14      | 16      |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 79,38                    | 47,50   | 75,71   | 102,50  |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 51 042                   | 51 042  | 53 086  | 51 345  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 75 188                   | 70 213  | 75 188  | 73 256  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 58 631                   | 58 495  | 59 743  | 57 743  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 57 000                   | 56 497  | 58 217  | 58 459  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 4 778                    | 5 901   | 4 860   | 4 054   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 1 530                    | 3 934   | 2 696   | 2 094   |
|              |   | погрешность, %                            | 2,61%                    | 6,72%   | 4,51%   | 3,63%   |
|              |   | "улучшенки"                               | количество объектов, шт. | 742     | 314     | 260     |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 60,06                    | 42,18   | 58,60   | 95,76   |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 22 167                   | 29 615  | 22 267  | 22 167  |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 76 471                   | 69 231  | 76 471  | 76 316  |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 44 138                   | 44 879  | 43 247  | 44 133  |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 43 571                   | 44 051  | 43 235  | 43 090  |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 6 196                    | 5 317   | 7 152   | 6 350   |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 455                      | 601     | 889     | 983     |
|              | погрешность, %                            | 1,03%                                     | 1,34%                    | 2,06%   | 2,23%   |         |
|              | "современная панель"                      | количество объектов, шт.                  | 849                      | 371     | 243     | 235     |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 50,93                    | 36,18   | 56,31   | 68,64   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 30 137                   | 32 609  | 30 137  | 30 308  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 64 286                   | 64 286  | 62 037  | 62 692  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 42 000                   | 43 376  | 42 153  | 39 669  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 41 538                   | 43 056  | 41 667  | 38 923  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 4 249                    | 3 717   | 4 908   | 3 498   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 292                      | 386     | 631     | 457     |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                                       | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|              |   | погрешность, %                            | 0,69%                    | 0,89%   | 1,50%   | 1,15%   |
|              | "старая планировка"                       | количество объектов, шт.                  | 284                      | 90      | 90      | 104     |
|              |   | средняя площадь, кв.м                     | 46,96                    | 32,08   | 45,71   | 60,91   |
|              |   | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 27 344                   | 32 353  | 30 444  | 27 344  |
|              |   | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 51 111                   | 50 000  | 51 111  | 45 600  |
|              |   | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 37 627                   | 40 261  | 37 778  | 35 217  |
|              |   | медиана, руб./кв. м                       | 37 500                   | 39 682  | 37 444  | 34 913  |
|              |   | СКО, руб./кв. м                           | 3 584                    | 3 219   | 2 832   | 3 450   |
|              |   | погрешность, руб./кв. м                   | 426                      | 682     | 600     | 680     |
|              |   | погрешность, %                            | 1,13%                    | 1,69%   | 1,59%   | 1,93%   |
|              |   | "малометражки"                            | количество объектов, шт. | 129     | 57      | 41      |
|              | средняя площадь, кв.м                     |   | 42,82                    | 32,19   | 45,27   | 59,13   |
|              | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |   | 27 612                   | 34 375  | 32 222  | 27 612  |
|              | максимальная цена предложения, руб./кв. м |   | 50 000                   | 50 000  | 44 884  | 42 373  |
|              | средняя цена предложения, руб./кв. м      |   | 37 967                   | 39 716  | 37 965  | 34 752  |
|              | медиана, руб./кв. м                       |   | 37 879                   | 39 063  | 38 043  | 34 848  |
|              | СКО, руб./кв. м                           |   | 3 005                    | 2 297   | 2 952   | 2 573   |
|              | погрешность, руб./кв. м                   |   | 531                      | 614     | 934     | 940     |
|              | погрешность, %                            |   | 1,40%                    | 1,55%   | 2,46%   | 2,70%   |
|              | "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.                  | 252     | 65      | 109     | 78      |  |
|               |               | средняя площадь, кв.м                     | 51,35   | 35,45   | 50,66   | 65,56   |  |
|               |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 25 385  | 29 688  | 29 556  | 25 385  |  |
|               |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 65 000  | 65 000  | 55 814  | 56 846  |  |
|               |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 41 278  | 43 524  | 40 261  | 40 827  |  |
|               |               | медиана, руб./кв. м                       | 41 287  | 44 118  | 39 563  | 41 396  |  |
|               |               | СКО, руб./кв. м                           | 4 796   | 4 426   | 4 622   | 4 726   |  |
|               |               | погрешность, руб./кв. м                   | 605     | 1 106   | 890     | 1 077   |  |
|               |               | погрешность, %                            | 1,47%   | 2,54%   | 2,21%   | 2,64%   |  |
|               | "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.                  | 69      | 15      | 37      | 17      |  |
|               |               | средняя площадь, кв.м                     | 51,48   | 40,33   | 50,11   | 64,29   |  |
|               |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 29 365  | 32 174  | 31 250  | 29 365  |  |
|               |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 65 000  | 65 000  | 54 255  | 54 712  |  |
|               |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 41 366  | 43 800  | 40 588  | 40 912  |  |
|               |               | медиана, руб./кв. м                       | 41 071  | 43 750  | 39 815  | 41 129  |  |
|               |               | СКО, руб./кв. м                           | 5 121   | 5 035   | 5 108   | 4 838   |  |
|               |               | погрешность, руб./кв. м                   | 1 242   | 2 691   | 1 703   | 2 419   |  |
|               |               | погрешность, %                            | 3,00%   | 6,14%   | 4,19%   | 5,91%   |  |
|               | "современная" | количество объектов, шт.                  | 124     | 33      | 47      | 44      |  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                 | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              | панель"             | средняя площадь, кв.м                     | 53,56   | 35,21   | 53,51   | 67,39   |
|              |                     | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 30 357  | 36 486  | 30 357  | 35 075  |
|              |                     | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 56 846  | 53 250  | 53 000  | 56 846  |
|              |                     | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 43 050  | 45 184  | 41 309  | 43 310  |
|              |                     | медиана, руб./кв. м                       | 42 687  | 45 294  | 41 111  | 42 330  |
|              |                     | СКО, руб./кв. м                           | 3 888   | 3 304   | 4 248   | 3 449   |
|              |                     | погрешность, руб./кв. м                   | 701     | 1 168   | 1 253   | 1 052   |
|              |                     | погрешность, %                            | 1,63%   | 2,58%   | 3,03%   | 2,43%   |
|              | "старая планировка" | количество объектов, шт.                  | 45      | 12      | 21      | 12      |
|              |                     | средняя площадь, кв.м                     | 44,98   | 31,42   | 44,90   | 58,67   |
|              |                     | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 25 385  | 29 688  | 29 556  | 25 385  |
|              |                     | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 55 814  | 48 438  | 55 814  | 39 516  |
|              |                     | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 36 917  | 39 694  | 37 648  | 32 861  |
|              |                     | медиана, руб./кв. м                       | 36 364  | 39 844  | 37 391  | 33 333  |
|              |                     | СКО, руб./кв. м                           | 4 445   | 5 139   | 3 691   | 3 328   |
|              |                     | погрешность, руб./кв. м                   | 1 340   | 3 099   | 1 651   | 2 007   |
|              | погрешность, %      | 3,63%                                     | 7,81%   | 4,39%   | 6,11%   |         |
|              | "малометражки"      | количество объектов, шт.                  | 9       | 5       | 2       | 2       |
|              |                     | средняя площадь, кв.м                     | 42,22   | 32,00   | 46,00   | 64,00   |
|              |                     | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 33 750  | 33 750  | 37 234  | 38 095  |
|              |                     | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 47 692  | 46 875  | 44 444  | 47 692  |
|              |                     | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 41 350  | 40 938  | 40 839  | 42 894  |
|              |                     | медиана, руб./кв. м                       | 42 188  | 42 188  | 40 839  | 42 894  |
|              |                     | СКО, руб./кв. м                           | 4 183   | 4 250   | 3 605   | 4 799   |
|              |                     | погрешность, руб./кв. м                   | 2 958   | 4 250   | 7 210   | 9 597   |
|              |                     | погрешность, %                            | 7,15%   | 10,38%  | 17,66%  | 22,37%  |
|              | "сталинки"          | количество объектов, шт.                  | 5       |         | 2       | 3       |
|              |                     | средняя площадь, кв.м                     | 68,40   |         | 59,00   | 74,67   |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип           | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|---------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 32 162  |         | 36 441  | 32 162  |
|              |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 38 816  |         | 36 441  | 38 816  |
|              |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 35 231  |         | 36 441  | 34 425  |
|              |               | медиана, руб./кв. м                       | 36 441  |         | 36 441  | 32 297  |
|              |               | СКО, руб./кв. м                           | 2 401   |         | 0       | 2 927   |
|              |               | погрешность, руб./кв. м                   | 2 401   |         | 0       | 4 140   |
|              |               | погрешность, %                            | 6,82%   |         | 0,00%   | 12,02%  |
| Шлюзовой     | по всем типам | количество объектов, шт.                  | 210     | 78      | 77      | 55      |
|              |               | средняя площадь, кв.м                     | 47,00   | 34,17   | 49,21   | 62,11   |
|              |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 000  | 23 000  | 23 111  | 24 035  |
|              |               | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 49 189  | 49 189  | 44 231  | 40 476  |
|              |               | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 33 721  | 35 447  | 33 905  | 31 016  |
|              |               | медиана, руб./кв. м                       | 32 989  | 34 688  | 33 654  | 30 172  |
|              |               | СКО, руб./кв. м                           | 3 987   | 4 618   | 3 120   | 3 398   |
|              |               | погрешность, руб./кв. м                   | 552     | 1 052   | 716     | 925     |
|              |               | погрешность, %                            | 1,64%   | 2,97%   | 2,11%   | 2,98%   |
|              | "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.                  | 15      | 9       | 4       | 2       |
|              |               | средняя площадь, кв.м                     | 44,80   | 37,44   | 52,50   | 62,50   |
|              |               | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 000  | 23 000  | 30 769  | 31 746  |



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона | Тип                  | Показатели                                | по всем | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|--------------|----------------------|---|---------|---------|---------|---------|
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 42 105  | 42 105  | 39 286  | 38 710  |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 35 243  | 35 105  | 35 563  | 35 228  |
|              |                      | медиана, руб./кв. м                       | 36 047  | 36 000  | 36 098  | 35 228  |
|              |                      | СКО, руб./кв. м                           | 3 531   | 3 990   | 2 397   | 3 482   |
|              |                      | погрешность, руб./кв. м                   | 1 887   | 2 822   | 2 767   | 6 964   |
|              |                      | погрешность, %                            | 5,36%   | 8,04%   | 7,78%   | 19,77%  |
|              | "современная панель" | количество объектов, шт.                  | 84      | 26      | 35      | 23      |
|              |                      | средняя площадь, кв.м                     | 51,18   | 36,46   | 53,06   | 64,96   |
|              |                      | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 26 119  | 29 143  | 29 167  | 26 119  |
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 49 189  | 49 189  | 44 231  | 40 476  |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 35 771  | 39 589  | 35 301  | 32 169  |
|              |                      | медиана, руб./кв. м                       | 35 184  | 39 394  | 34 615  | 32 308  |
|              |                      | СКО, руб./кв. м                           | 4 083   | 3 829   | 2 687   | 3 815   |
|              |                      | погрешность, руб./кв. м                   | 896     | 1 532   | 922     | 1 627   |
|              | погрешность, %       | 2,51%                                     | 3,87%   | 2,61%   | 5,06%   |         |
|              | "старая планировка"  | количество объектов, шт.                  | 65      | 22      | 25      | 18      |
|              |                      | средняя площадь, кв.м                     | 43,12   | 31,23   | 44,28   | 56,06   |
|              |                      | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 111  | 27 273  | 23 111  | 24 035  |
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 43 548  | 43 548  | 42 391  | 39 655  |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 31 794  | 33 038  | 32 267  | 29 619  |
|              |                      | медиана, руб./кв. м                       | 31 522  | 32 242  | 32 143  | 28 807  |
|              |                      | СКО, руб./кв. м                           | 3 407   | 3 173   | 3 447   | 2 662   |
|              |                      | погрешность, руб./кв. м                   | 852     | 1 385   | 1 407   | 1 291   |
|              | погрешность, %       | 2,68%                                     | 4,19%   | 4,36%   | 4,36%   |         |
|              | "малометражки"       | количество объектов, шт.                  | 37      | 18      | 10      | 9       |
|              |                      | средняя площадь, кв.м                     | 42,51   | 32,28   | 44,60   | 60,67   |
|              |                      | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 23 636  | 23 636  | 28 065  | 27 500  |
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 42 813  | 42 813  | 37 234  | 35 156  |

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

| Ценовая зона                              | Тип            | Показатели                                | по всем                  | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. |
|---|----------------|---|--------------------------|---------|---------|---------|
|   |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 32 597                   | 33 003  | 32 976  | 31 366  |
|   |                | медиана, руб./кв. м                       | 32 273                   | 31 801  | 32 626  | 31 356  |
|   |                | СКО, руб./кв. м                           | 3 188                    | 4 179   | 2 603   | 1 851   |
|   |                | погрешность, руб./кв. м                   | 1 063                    | 2 027   | 1 735   | 1 309   |
|   |                | погрешность, %                            | 3,26%                    | 6,14%   | 5,26%   | 4,17%   |
|   | "сталинки"     | количество объектов, шт.                  | 9                        | 3       | 3       | 3       |
|   |                | средняя площадь, кв.м                     | 58,11                    | 37,33   | 56,33   | 80,67   |
|   |                | минимальная цена предложения, руб./кв. м  | 24 933                   | 32 097  | 28 947  | 24 933  |
|   |                | максимальная цена предложения, руб./кв. м | 35 484                   | 34 122  | 35 484  | 28 205  |
|   |                | средняя цена предложения, руб./кв. м      | 30 584                   | 32 906  | 32 144  | 26 702  |
|   |                | медиана, руб./кв. м                       | 32 000                   | 32 500  | 32 000  | 26 966  |
|   |                | СКО, руб./кв. м                           | 2 952                    | 810     | 2 227   | 1 179   |
|   |                | погрешность, руб./кв. м                   | 2 087                    | 1 146   | 3 149   | 1 667   |
|   | погрешность, % | 6,82%                                     | 3,48%                    | 9,80%   | 6,24%   |         |
|   | Поволжский     | по всем типам                             | количество объектов, шт. | 63      | 22      | 27      |
| средняя площадь, кв.м                     |                |   | 51,19                    | 36,45   | 55,07   | 66,86   |
| минимальная цена предложения, руб./кв. м  |                |   | 22 059                   | 22 727  | 22 679  | 22 059  |
| максимальная цена предложения, руб./кв. м |                |   | 33 243                   | 33 243  | 30 556  | 29 851  |
| средняя цена предложения, руб./кв. м      |                |   | 27 129                   | 28 015  | 27 256  | 25 493  |
| медиана, руб./кв. м                       |                |   | 27 273                   | 28 571  | 27 273  | 24 808  |
| СКО, руб./кв. м                           |                |   | 2 098                    | 2 113   | 1 576   | 2 304   |
| погрешность, руб./кв. м                   |                |   | 533                      | 922     | 618     | 1 278   |
| погрешность, %                            |                |   | 1,96%                    | 3,29%   | 2,27%   | 5,01%   |
| "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.                  |         | 63      | 22      | 27      | 14     |
|              |                      | средняя площадь, кв.м                     |         | 51,19   | 36,45   | 55,07   | 66,86  |
|              |                      | минимальная цена предложения, руб./кв. м  |         | 22 059  | 22 727  | 22 679  | 22 059 |
|              |                      | максимальная цена предложения, руб./кв. м |         | 33 243  | 33 243  | 30 556  | 29 851 |
|              |                      | средняя цена предложения, руб./кв. м      |         | 27 129  | 28 015  | 27 256  | 25 493 |
|              |                      | медиана, руб./кв. м                       |         | 27 273  | 28 571  | 27 273  | 24 808 |
|              |                      | СКО, руб./кв. м                           |         | 2 098   | 2 113   | 1 576   | 2 304  |
|              |                      | погрешность, руб./кв. м                   |         | 533     | 922     | 618     | 1 278  |
|              |                      | погрешность, %                            |         | 1,96%   | 3,29%   | 2,27%   | 5,01%  |
|              | "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, %                            |   |                          |         |         |         |  |  |

Заключительный лист отчета  
**ООО «ОКБС»<sup>®</sup>**

---

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>™</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>

<< \_\_\_\_\_ ООО «ОКБС»<sup>®</sup> \_\_\_\_\_ >>