



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

Филатов В.Д.

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-20-0920-10

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м. расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1

по состоянию на 18 сентября 2020 года  
(дата составления отчета: 18 сентября 2020 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 (Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 сентября 2020 года 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 2020 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 2020 года без НДС составляет:

**12 858 000,00 руб. (Двенадцать миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)<sup>1</sup>**

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»



Филатов В.Д.

<sup>1</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

## 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 .....	10
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	11
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	12
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	12
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>13</b>
3.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА .....	14
3.1.1	Заявление оценщика .....	15
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	15
3.1.3	Сведения о независимости оценщика .....	16
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>17</b>
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: .....	17
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО: .....	17
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	17
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	19
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	19
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ .....	19
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
5.6	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН. ....	24
5.6.1	Краткая характеристика объекта оценки .....	24
5.6.2	Данные Росреестра .....	25
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>27</b>
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	27
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	36
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	37
6.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки .....	38
6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	38

6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....	39
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	41
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>43</b>
8.1	Последовательность определения стоимости .....	43
8.2	Общие понятия и определения .....	43
8.3	Подходы к оценке объектов недвижимости .....	46
8.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	46
8.3.2	Доходный подход.....	48
8.3.3	Затратный подход.....	51
8.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	52
<b>9</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>54</b>
9.1.1	Объекты-аналоги земельные участки.....	55
9.1.2	Объекты-аналоги жилые дома.....	56
9.1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	57
9.1.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок. ....	62
9.1.5	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (жилые дома) по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	65
9.1.6	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:.....	68
<b>10</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>69</b>
10.1	Итоговая таблица справедливой стоимости объектов оценки: .....	71
<b>11</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>72</b>
<b>12</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>73</b>

## 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Объект оценки (общая информация)

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м., расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	з/у
	<b>Итого</b>	<b>166,00</b>	<b>349,20</b>		

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., дополнительное соглашение №20 от 26 августа 2020 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., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтивная стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедлтивная стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедлтивная стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедлтивная стоимость без НДС, руб., округленно
1	63:01:0637006:283	жилой дом	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв. 1	Не применялся	0,00	9 779 185,37	1,00	Не применялся	0,00	9 779 000,00
2	63:01:0637006:354	з/у	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	3 079 374,70	1,00	Не применялся	0,00	3 079 000,00
<b>Итого:</b>												<b>12 858 000,00</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 2020 года без НДС составляет: **12 858 000,00 руб. (Двадцать миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч рублей ноль копеек).**

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	9 779 000,00
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	3 079 000,00
		<b>166,00</b>	<b>349,20</b>		<b>12 858 000,00</b>

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	18 сентября 2020 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №20 от 26 августа 2020 года.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 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 №20 от 26 августа 2020 года
<b>Задача оценки:</b>	Определение стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. Николоямская, 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> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	18 сентября 2020 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 26 августа 2020 года по 18 сентября 2020 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-105-20-0920-10
<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>	р/с 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «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.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	з/у
	Итого	166,00	349,20		

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Оценщик	<p align="center"><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b></p> <p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (499) 502-82-03</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> mail-site@okbs.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b> 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</li> </ul>

	<p>им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года.</li><li>• Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года.</li></ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ООО «ОКБС»</li><li>• ИНН 7701951014</li><li>• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. <a href="http://www.okbs.ru">www.okbs.ru</a>.</li></ul> <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	--

### 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**

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

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к

расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

### 3.1 Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»<sup>2</sup> (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).

---

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом 2020 Г., ООО «ОКБС»© www.okbs.ru (+7 499) 502-82-03

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

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

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

Оценщик



/Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2020 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 Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка

справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года 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 - 18 сентября 2020 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
1	Свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом	63-АЖ №440712 от 23 января 2012 года	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	63-АЖ №440713 от 23 января 2012 года	1
3	Выписка из Егрюл	08.09.2020 № 99/2020/346793491	5
4	Выписка из Егрюл	08.09.2020 № 99/2020/346789719	12
*	<b>ИТОГО</b>		<b>19</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».

По данным выписок из ЕГРН Собственники имущества: 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.

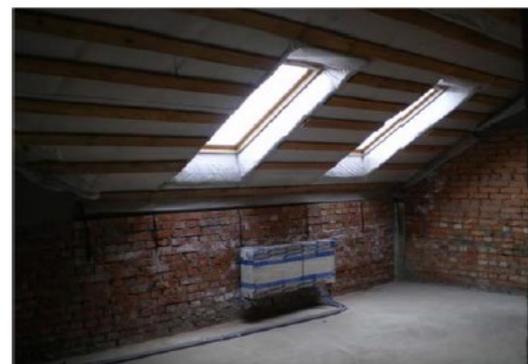
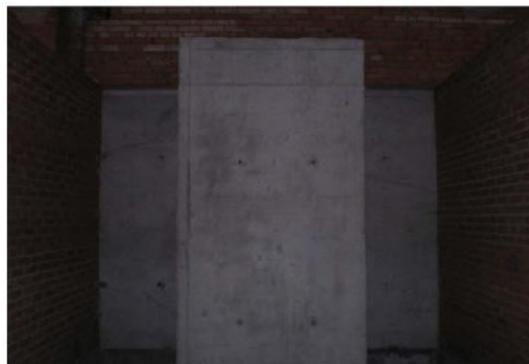
### 5.3 Обременения оцениваемых прав

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.

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. По данным выписок из ЕГРН на объект оценки имеются следующие обременения – доверительное управление.

## 5.4 Фотографии объекта оценки



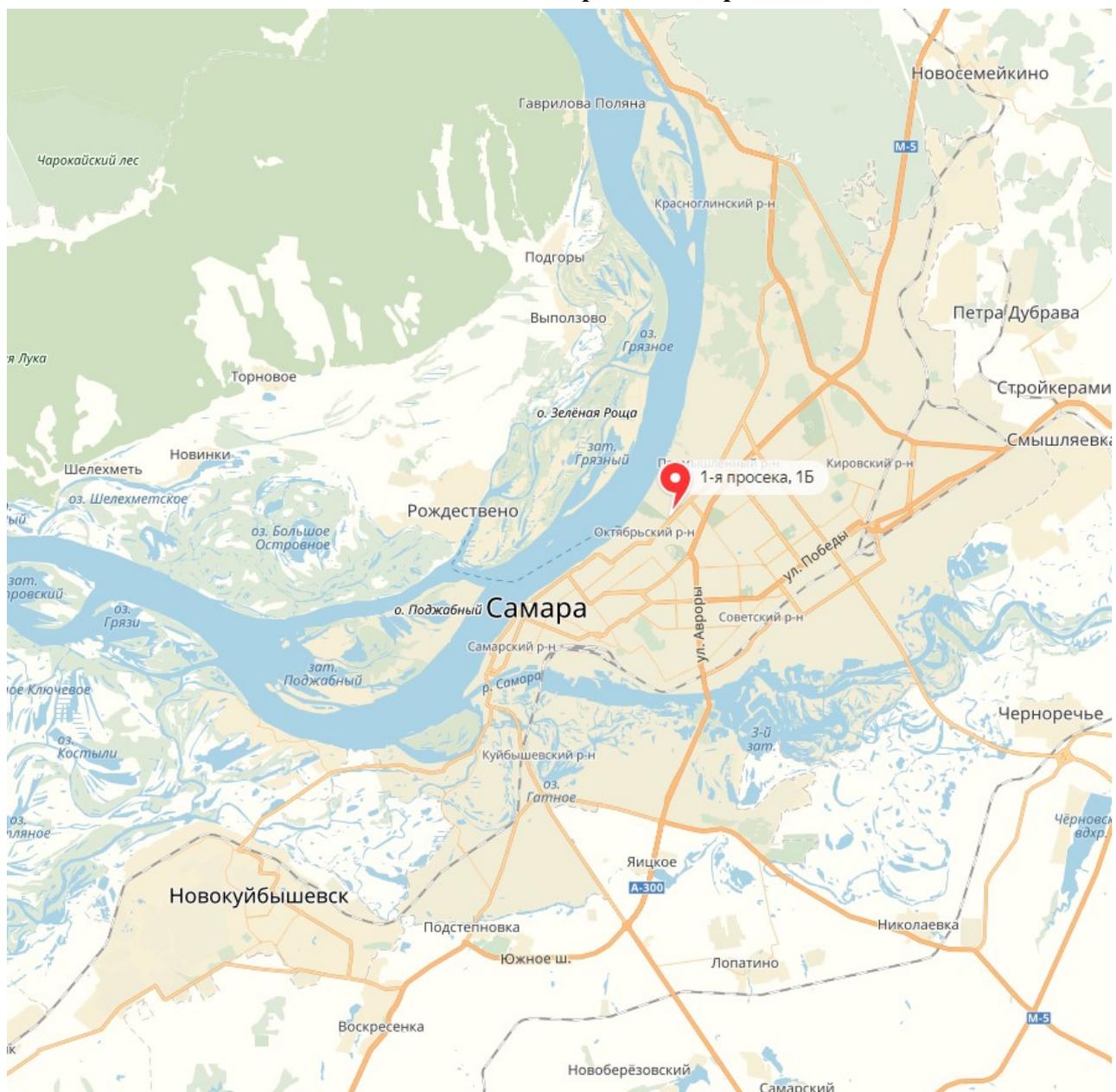


## 5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

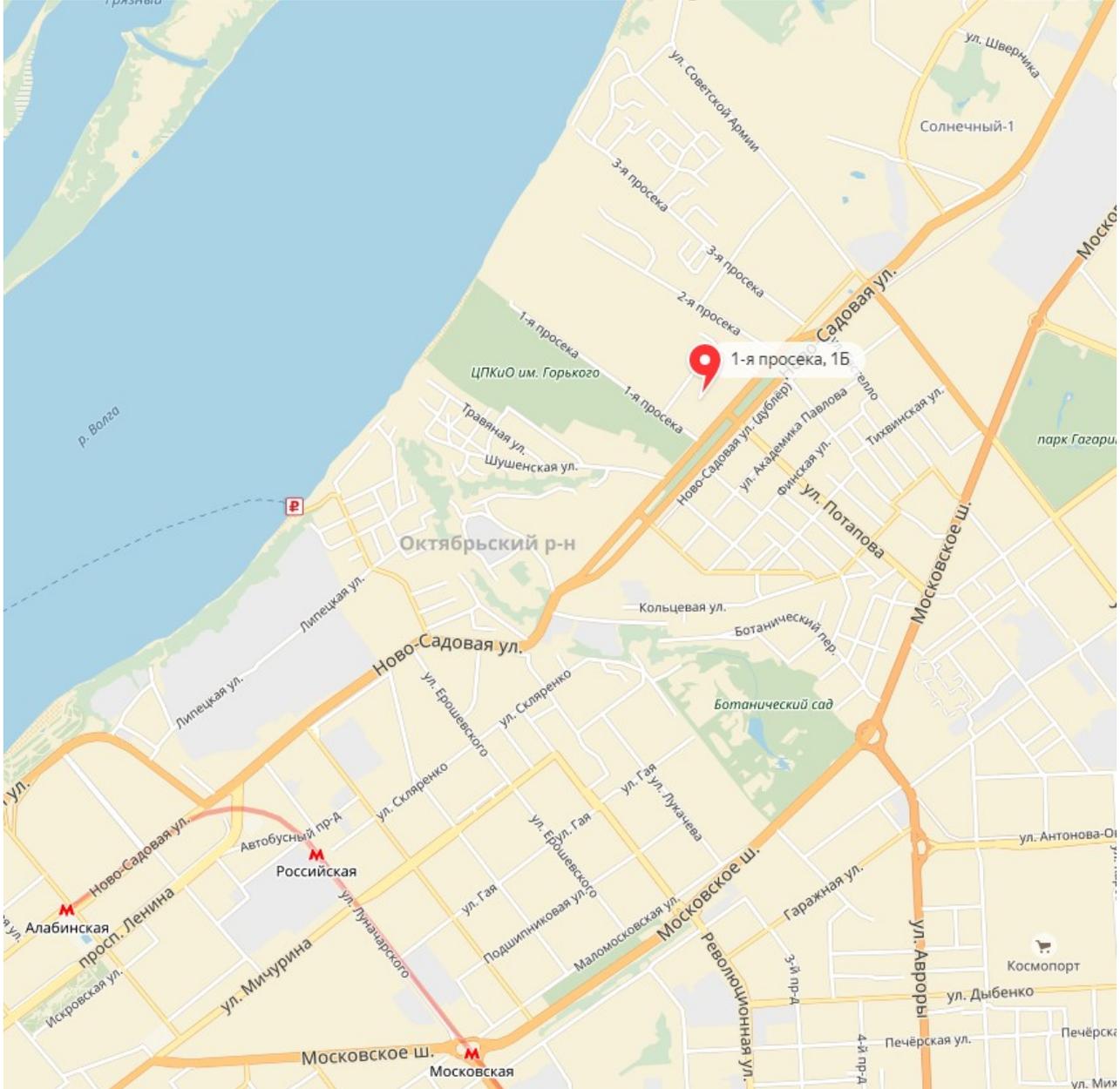
Непосредственное окружение объекта оценки составляют жилые дома (таунхаусы, дуплексы, коттеджи).

### Схема местоположения объекта оценки на карте г. Самара.



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

### Общая схема местоположения объекта оценки на карте г. Москва (мелкий масштаб)



Источник информации: карта Яндекс, ссылка: <http://maps.yandex.ru/>

Возможность подъезда к территории объекта оценки легкового и грузового транспорта не ограничена.

## 5.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки и земельного участка, на котором он расположен.

Объект оценки представляет собой недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

### 5.6.1 Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	з/у
	<b>Итого</b>	<b>166,00</b>	<b>349,20</b>		

## 5.6.2 Данные Росреестра.

### Земельный участок

#### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

##### Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	63:01:0637006:354
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.08.2011
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь:	166
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	521414,3
Дата внесения стоимости:	25.11.2013
Дата утверждения стоимости:	25.11.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)
Дата обновления информации:	05.03.2016
Форма собственности:	



## 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 по сообщению Минэкономразвития падение ВВП в июне замедлилось до 6,4% в годовом выражении после снижения на 10,9% в мае и на 12% в апреле 2020 года. В целом за II квартал 2020 года падение ВВП России оценивается на уровне 9,4%. Отмечается, что основным фактором восстановления экономической активности в июне стало продолжение снятия карантинных ограничений. Это позитивно отразилось на потребительских рынках. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Вначале обратимся к промышленности. По данным Росстата, в июне 2020 года падение промышленного производства составило 9,4% к июню 2019 года после снижения на 9,6% месяцем ранее. В июне многие регионы страны начали ослаблять введенные ранее ограничения деловой активности, связанные с предотвращением распространения коронавируса. Тем не менее, динамика промпроизводства в июне практически не изменилась по сравнению с маем (снижение замедлилось лишь на 0,2 п.п.). С исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в июне сократилось на 1%. По итогам I полугодия 2020 года промышленное производство снизилось на 3,5%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск продукции обвалился на 14,2% после падения на 13,5% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» падение выпуска замедлилось до 6,4% после сокращения на 7,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска ускорилось до 4,8% после уменьшения на 4,1% в мае. В то же время в сегменте «Водоснабжение» падение выпуска замедлилось до 6,5% после снижения на 10,9% месяцем ранее.

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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март'20	-1,7	+2,6	-2,2	-3,1
Апрель'20	-3,2	-10,0	-1,9	-11,4
Май'20	-13,5	-7,2	-4,1	-10,9
Июнь'20	-14,2	-6,4	-4,8	-6,5
I полугодие'20	-5,2	-2,3	-3,0	-5,4

Таким образом, давление на индекс промышленного производства в июне оказывали все его сегменты, при этом ситуация в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Электроэнергия, газ и пар» ухудшилась. Вместе с этим, в «Обрабатывающих производствах» и «Водоснабжении» снижение выпуска продукции замедлилось. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

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

Вид продукции	Июнь 2020	Июнь 2020 / Июнь 2019	I полугодие 2020 / I полугодие 2019
Добыча угля, млн тонн	193	-5,1%	-9,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	264	-16,4%	-4,8%
Природный газ, млрд м3	294	-13,3%	-11,1%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+18,5%	+10,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,4	+8,5%	+4,0%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,1	+6,8%	+7,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	64,9	-15,1%	-13,2%
Куртки из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных, тыс. шт.	564	-26,5%	-28,1%
Спецодежда, млрд руб.	9,3	+94,6%	+64,1%
Обувь, млн пар	46,4	-5,4%	-17,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,7	-0,9%	+2,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	10,1	-2,4%	-3,7%
Цемент, млн тонн	25,1	-8,4%	-5,0%
Бетон товарный, млн м3	15,2	-5,6%	-2,6%
Прокат готовый, млн тонн	30,4	-4,6%	-1,8%
Трубы стальные, млн тонн	5,4	-15,2%	-13,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	510	-24,1%	-34,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	53,6	-26,8%	-21,8%

Отметим сохранение отрицательной динамики выпуска в **добывающем сегменте** по итогам июня, при этом с начала года снижение добычи нефти и газа усилилось по сравнению с

ситуацией за январь-май. Этого нельзя сказать о добыче угля, которая замедлила снижение в июне до 5,1% после падения на 13,8%. В продовольственном сегменте продолжают умеренные темпы роста объемов производства (за I полугодие 2020 рост выпуска **мяса скота, домашней птицы и рыбы** на 10,9%, 4% и 7,1% соответственно). В сегменте легкой промышленности с апреля произошло существенное замедление падения производства (выпуск в позициях **трикотажные изделия, куртки и обувь** снизился в июне на 5%, 15% и 26% соответственно после апрельского обвала на 40-60%). При этом производство **спецодежды** в июне практически удвоилось после роста в 2,3 раза в мае, что было вызвано, очевидно, осложненной эпидемиологической ситуацией в стране и борьбой с распространением пандемии коронавируса. В секторе производства **стройматериалов** в июне в целом продолжилось умеренное сокращение выпуска. При этом отдельно стоит выделить выпуск **блоков и прочих сборных изделий** – единственную позицию из сектора, где замедлилось падение в июне по сравнению с маем (с 4,1% до 3,7%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была также преимущественно отрицательной, при этом темпы снижения заметно сократились по сравнению с маем. Так, производство **стальных труб** снизилось на 15,2% после падения на 27,2% в мае, выпуск **легковых автомобилей** замедлил свое падение с 54,4% в мае до 24,1%. При этом выпуск **грузовых автотранспортных средств** упал на 26,8% после снижения на 34,3% месяцем ранее.

Помимо данных о промпроизводстве, в конце июля Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2020 года. Этот показатель составил 3,2 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 6,7 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала более, чем в 2 раза.

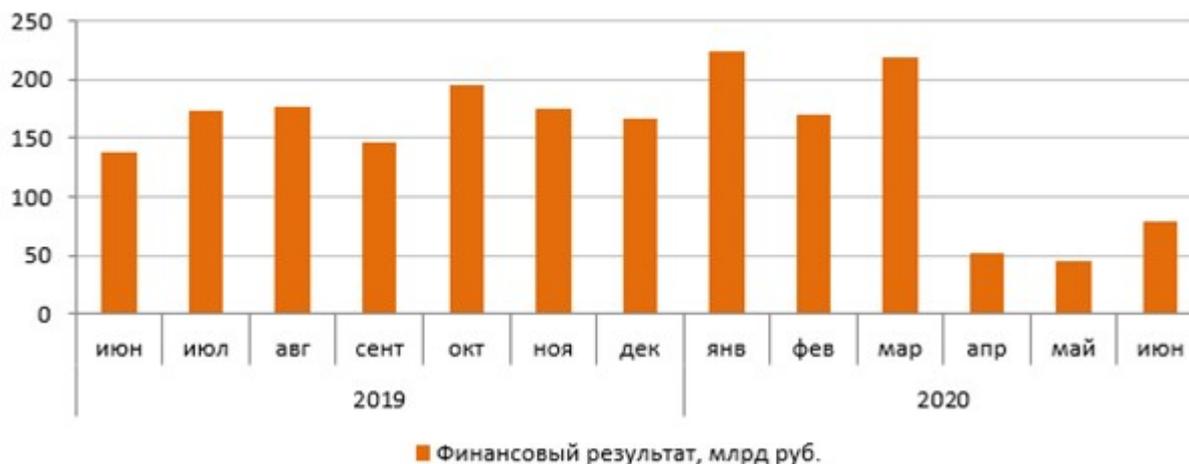
Показатель	Январь-май	Справочно: Январь-май
	2020 г.	2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+3 246,0	+6 702,0
Доля убыточных предприятий	36,0%	32,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 36%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-мае 2020 г., млрд руб.	Январь-май 2020 г. / Январь-май 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+156,7	-3,2%
Добыча полезных ископаемых	+1 027,2	-46,4%
Обрабатывающие производства	+748,6	< в 2,6 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+376,4	-19,7%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+352,9	-10,6%
Водоснабжение	+17,5	+13,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+385,7	< в 2,9 раза
Строительство	+51,1	+35,5%
Транспортировка и хранение	+221,5	< в 2 раза
Информация и связь	+131,5	-13,4%

По итогам января-мая 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности зафиксирован положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировал сегмент **«Обрабатывающие производства»** (сальдированный результат в январе-мае упал в 2,6 раза, при этом по итогам января-апреля было зафиксировано падение в 3,6 раза). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в виде деятельности **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (< в 2,9 раза). При этом по итогам января-апреля сальдированный результат в торговле падал в 5,3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Рост сальдированного финансового результата показали виды деятельности **«Водоснабжение»** (+13%), а также **«Строительство»** (+35,5% после увеличения на 10,4% по итогам января-апреля). Прибыль банковского сектора по сравнению с маем увеличилась с 45 до 79 млрд руб. в июне. При этом прибыль Сбербанка за июнь составила 62,3 млрд руб. В июне прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 138 млрд руб. За первое полугодие 2020 года российские банки заработали 787 млрд руб. по сравнению с 1 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-июнь 2020 года составила 337,5 млрд руб.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в июне, то объем его активов увеличился на 1,4% до 103,2 трлн руб. В большей части это произошло за счет роста высоколиквидных компонентов (ценных бумаг и остатков на корреспондентских счетах). Объем **кредитов нефинансовым организациям** сократился на 104 млрд руб. (-0,3%). При этом **розничный кредитный портфель** увеличился на 178 млрд руб. (+1,0%). Таким образом, по состоянию на 1 июля 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** изменился незначительно и составил 54,2 трлн руб.

Говоря о потребительской инфляции, следует отметить, что в первую неделю месяца цены выросли на 0,3% вследствие индексации тарифов ЖКХ, в остальном недельный рост цен в среднем держался на уровне 0-0,1%. По итогам июля инфляция составила 0,4%. С начала года рост цен составил 3%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 3,4% после 3% месяцем ранее.

### Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.

Месяц	2019	2020
Март	0,3%	0,6%
Апрель	0,3%	0,8%
Май	0,3%	0,3%
Июнь	0,0%	0,2%
Июль	0,2%	0,4%

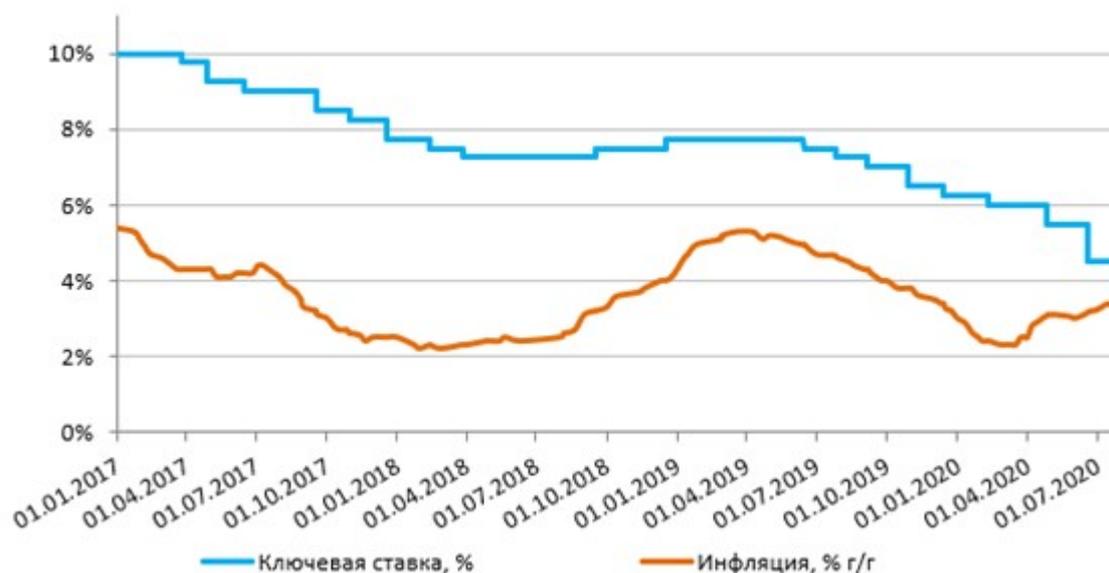
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июле среднее значение курса доллара составило 71,3 руб. после 69,2 руб. за доллар месяцем ранее. К концу месяца курс доллара вырос до 73,4 руб. на фоне периода выплат дивидендов, а также данных Минэнерго о падении в июле объема экспорта нефти в натуральном выражении к июлю 2019 года более чем на 25%.

### Динамика официального курса доллара США в 2020 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'20	67,0	77,7	73,7
Апрель'20	77,0	73,7	74,8
Май'20	73,7	70,8	72,5
Июнь'20	70,8	70,0	69,2
Июль'20	70,0	73,4	71,3

Отметим, что 24 июля состоялось заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 25 б.п. до 4,25%. В заявлении по итогам заседания отмечалась стабилизация инфляционных ожиданий населения и сохранение риска отклонения инфляции вниз от 4% в 2021 году. Существенное смягчение денежно-кредитной политики, реализованное с апреля, было направлено на ограничение этого риска. Кроме того, Банк России снизил прогнозный диапазон инфляции на текущий год до 3,7-4,2%, в то время как ранее регулятор оценивал диапазон роста потребительских цен по итогам 2020 года в 3,8-4,8%. При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

### Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли и трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Об этом можно получить представление, изучив платежный баланс страны.

В первой половине июля Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны за первое полугодие 2020 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере 22,3 млрд долл., упав почти в два раза относительно значения за аналогичный период прошлого года. Заметим, что по итогам II квартала 2020 года сальдо счета текущих операций оказалось практически нулевым (+0,6 млрд

долл.). Если принять во внимание публиковавшуюся ранее Банком России оценку профицита сальдо счета текущих операций по итогам января-мая, которая составила 28,9 млрд долл., то можно оценить дефицит счета текущих операций по итогам июня в 6,6 млрд долл. **Торговый баланс** по итогам первого полугодия 2020 упал на 46,4% до 46,3 млрд долл. за счет ускоренного падения экспорта при более скромном снижении импорта. **Товарный экспорт** потерял 23,5% и составил 156,1 млрд долл. на фоне низких средних цен на энергоресурсы и уменьшения объема экспортных поставок в натуральном выражении. **Товарный импорт** составил 109,8 млрд долл., снизившись всего на 6,7%. В то же время, дефицит прочих статей счета текущих операций значительно сократился на фоне сохранявшихся в связи с пандемией ограничений. В частности, дефицит **баланса услуг** упал на 41,3% до 8,8 млрд долл., дефицит **баланса оплаты труда** снизился на 30,8%, а дефицит **баланса инвестиционных доходов** сжался почти вдвое (до 11,8 млрд долл.) на фоне отмены или переноса выплат дивидендов некоторыми компаниями-резидентами из-за негативных экономических условий.

#### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель			Справочно:	ИП 2020 /
	II кв. 2020 г.	ИП 2020 г.	ИП 2019 г.	ИП 2019, %
Счет текущих операций	0,6	22,3	43,4	-48,6%
Торговый баланс	14,3	46,3	86,4	-46,4%
Экспорт	67,9	156,1	204,0	-23,5%
Импорт	53,6	109,8	117,7	-6,7%
Баланс услуг	-2,1	-8,8	-15,0	-41,3%
Баланс оплаты труда	-0,1	-0,9	-1,3	-30,8%
Баланс инвестиционных доходов	-10,2	-11,8	-23,1	-48,9%

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю, как и годом ранее, на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Принятие внешних обязательств резидентами страны в размере 25,6 млрд долл., зафиксированное в первом полугодии прошлого года, сменилось их погашением, и в январе-июне 2020 года **чистое погашение внешних обязательств** составило 12,6 млрд долл. **Чистое приобретение зарубежных активов** упало почти в два раза на фоне значительного сокращения объема размещения активов банковским сектором за рубежом.

**Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и  
финансовыми инструментами, млрд долл. США**

Показатель			Справочно:	ИП 2020 /
	II кв. 2020 г.	ИП 2020 г.	ИП 2019 г.	ИП 2019, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,2	-0,2	-
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-1,6	-12,6	25,6	-
в т.ч. частным сектором	-1,0	-11,6	8,9	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	11,1	16,6	32,8	-49,4%
в т.ч. частным сектором	10,4	15,9	31,5	-49,5%
Чистые ошибки и пропуски	-0,6	-0,8	-0,9	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	12,1	28,9	23,3	+24,0%

**Чистое погашение задолженности, приходящееся на частный сектор**, по итогам I полугодия 2020 года составило 11,6 млрд долл. (банки погасили долга на 15,7 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли задолженности на 4,1 млрд долл.). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора** составило 15,9 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов всего на 1,1 млрд долл., в то время как прочие сектора купили активов на 14,8 млрд долл.). Отрицательное значение статьи **«Чистые ошибки и пропуски»** составило 0,8 млрд долл. В результате **чистый отток частного капитала** составил 28,9 млрд долл., увеличившись на 24% по сравнению со значением за аналогичный период прошлого года (23,3 млрд долл.).

Показатель	1.07.19	1.07.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	483,678	477,229	-1,3%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	518,363	568,872	+9,7%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2020 года за год снизился на 1,3%. Ключевую роль в динамике показателя сыграли операции банковского сектора по сокращению задолженности перед нерезидентами. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 9,7%, в том числе, в результате положительной курсовой переоценки активов и повышения цен на золото, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

**Выводы:**

- *В июне 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, замедлилось до 6,4% после снижения на 10,9% в мае, при этом по итогам II квартала 2020 года снижение ВВП России оценивается в 9,4%;*
- *Промпроизводство в июне 2020 года в годовом выражении замедлило падение до 9,4% с 9,6% месяцем ранее, а по итогам I полугодия 2020 года промышленное производство сократилось на 3,5%;*

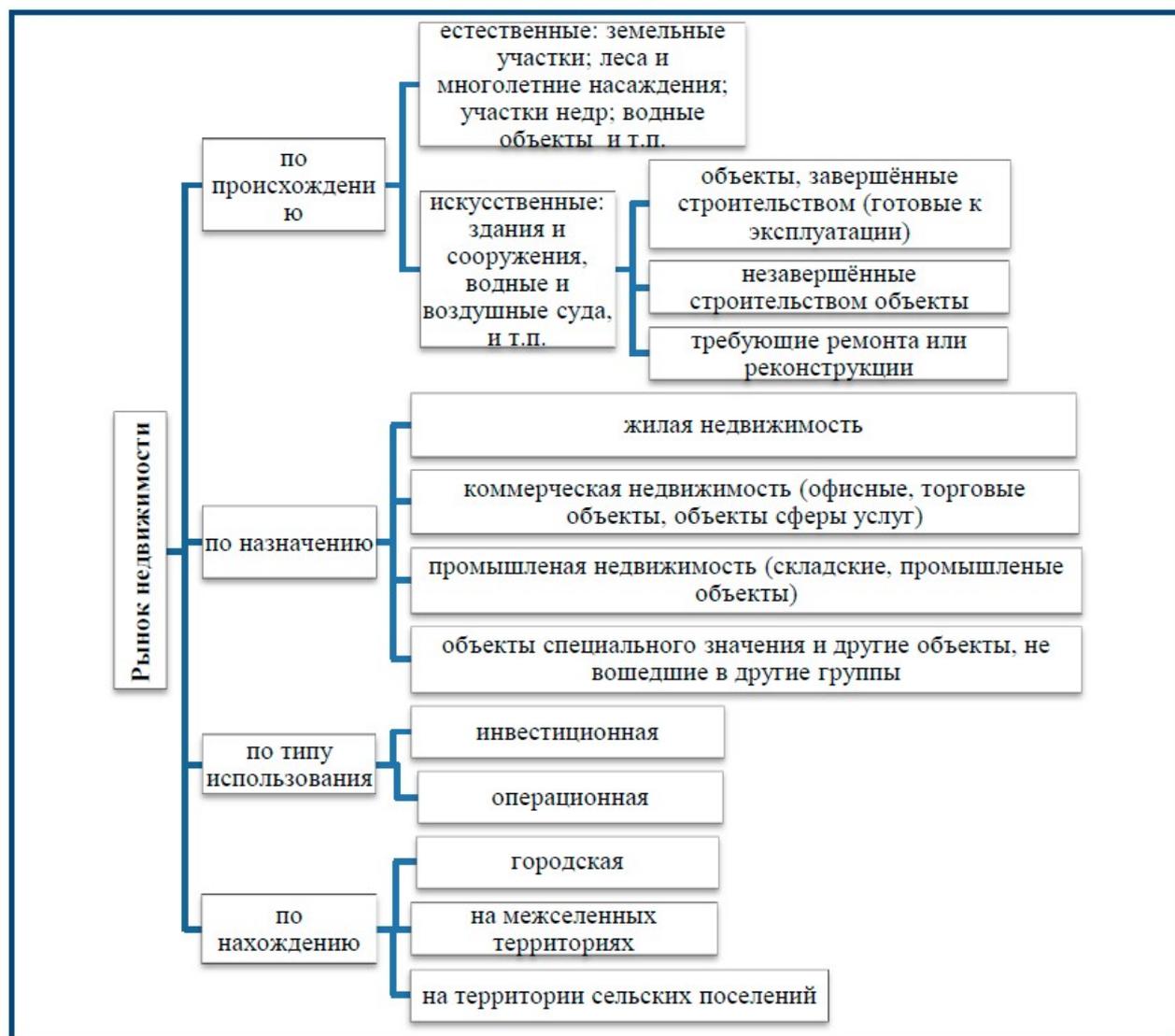
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-мае 2020 года составил 3,2 трлн руб. по сравнению с 6,7 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,8 п.п. до 36%;**
- **Банковский сектор в июне заработал 79 млрд руб. прибыли, которая в большей части пришла на Сбербанк. За январь-июнь 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 787 млрд руб. по сравнению с 1 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;**
- **Рост потребительских цен в июле 2020 года составил 0,4% на фоне индексации тарифов на услуги ЖКХ, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция составила 3,4%;**
- **Среднее значение курса доллара США в июле 2020 года на фоне дивидендного периода и падения объема экспорта нефти увеличилось до 71,3 руб. по сравнению с 69,2 руб. в июне;**
- **Ключевая ставка по итогам заседания Совета директоров Банка России 24 июля была снижена на 25 п.п. до 4,25%;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам I полугодия 2020 года упало на 48,6% до 22,3 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился на 24% и составил 28,9 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_iyul/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyul/)

## 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 – земельные участки, жилая недвижимость.

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

*Анализ рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области за март 2020 года приведен в Приложении к данному Отчету.*

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

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование:

- Объем передаваемых прав,
- Финансовые условия,
- Условия продажи (чистота сделки),
- Размеры,
- Местоположение,
- Наличие коммуникаций.

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

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	cian.ru	cian.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.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 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Саперная ул., 27	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я
8	Площадь, кв.м.	980,00	800,00	1 800,00	2 500,00	1 200,00
9	Стоимость, руб.	20 500 000,00	12 000 000,00	32 000 000,00	47 500 000,00	31 900 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 918,37	15 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/237088594/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/237088594/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/234522003/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/234522003/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/186346642/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/186346642/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_316981349">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._izhs_316981349</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/201369232/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/201369232/</a>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-20-0920-10  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей  
 площадью 349,20 кв.м.

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново- Садовая ул., 241	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Потапова, 1Б
8	Площадь, кв.м. дома	180,00	125,00	200,00	90,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	100,00	300,00	200,00
9	Стоимость, руб.	8 600 000,00	6 000 000,00	14 500 000,00	8 100 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/211281978/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/211281978/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/167177593/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/167177593/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/214696598/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/214696598/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/236552548/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/236552548/</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;».**

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-20-0920-10
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

---

*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.*

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

В целом, разброс стоимостей связан с: местоположением, удаленностью от центра, транспортная инфраструктура (удаленность от остановок городского транспорта, аэропорта, федеральной трассы), год постройки или реконструкции, качество ремонта и другими факторами.

## 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.*

## 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

### 8.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

### 8.2 Общие понятия и определения

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3*)

**Полное право собственности** понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (*Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).

**Имущество** представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении

(активы)	или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумуляированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)</i>

Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.)</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки.)</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Неустраняемое обесценение (Международные стандарты оценки). износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (Международные стандарты оценки).

### 8.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### 8.3.1 Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и

проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равенства продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **рыночный (сравнительный) подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (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 рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и

методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

### 8.3.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это 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 (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

### Методы оценки по приведенной стоимости

**Приведенная стоимость** - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть

безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### **Модели оценки опциона:**

Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком.

Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-11-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения.

### **Метод дисконтированных денежных потоков**

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов.

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 (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

### 8.3.3 Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это 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 (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего

(экономического) устареваний объектов капитального строительства;

- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

#### **8.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки**

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.

Методы оценки, применяемые в данном отчете представлены в таблице ниже.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-20-0920-10  
 Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ  
 ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Тип	Адрес	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	жилой дом	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Объект оценки относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.	Применяется	Не применяется, т.к. объект оценки не подлежит коммерческому использованию
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	з/у	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся, т.к. земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял	Применяется	Не применяется, т.к. объект оценки не подлежит коммерческому использованию

## 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

### 9.1.1 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	cian.ru	cian.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.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 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Саперная ул., 27	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я
8	Площадь, кв.м.	980,00	800,00	1 800,00	2 500,00	1 200,00
9	Стоимость, руб.	20 500 000,00	12 000 000,00	32 000 000,00	47 500 000,00	31 900 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 918,37	15 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/237088594/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/237088594/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/234522003/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/234522003/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/186346642/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/186346642/</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_316981349">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_izhs_316981349</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/201369232/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/201369232/</a>

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

### 9.1.2 Объекты-аналоги жилые дома

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020	Сентябрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 241	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Потапова, 1Б
8	Площадь, кв.м. дома	180,00	125,00	200,00	90,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	100,00	300,00	200,00
9	Стоимость, руб.	8 600 000,00	6 000 000,00	14 500 000,00	8 100 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/211281978/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/211281978/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/167177593/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/167177593/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/214696598/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/214696598/</a>	<a href="https://samara.cian.ru/sale/suburban/236552548/">https://samara.cian.ru/sale/suburban/236552548/</a>

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

### 9.1.3 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. Соотношение площадей.
8. Площадь объекта.
9. 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

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 121, корректировка на уторгование:

Для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 8,8-9,9% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит -9,3%.

**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	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018 том «Земельные участки» под редакцией Л.А. Лейфера таблица 121., «Корректировка на уторгование для объектов недвижимости».

По данным По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2019» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 122, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (жилая) составляет 7,9-9,5 % в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,70%**.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
 Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2020г. В связи с тем, что ситуация на рынке недвижимости данного типа за прошедший период не изменилась. Корректировка по данному фактору составит 0%.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены внутри одного коттеджного поселка. Данная корректировка не применялась. Оценщик вводит корректировку по данному фактору в размере 0%.

#### Корректировка на площадь объекта (Земельный участок)

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

В связи с тем, что рынок продажи земельных участков сравнительно маленьких размеров отсутствует и подбор аналогов схожих по площади с оцениваемым не представляется возможным, Оценщик ведет расчет по аналогам наиболее подходящим для оцениваемого объекта.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 35, корректировка рассчитывается по данным коэффициентам

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

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

#### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

Данная корректировка вводилась по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2019» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 54

### **Матрицы коэффициентов**

Таблица 54

2.Дома, 3.Таунхаусы					
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

### Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки. Объекты аналоги имеют сопоставимое состоянию отделки с объектом оценки, введение корректировки не требуется.

**Корректировка на тип отделки** Объекты жилой недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

Существуют разные типы ремонта жилой недвижимости. Анализ сети Интернет показал, что названия видов ремонта разнообразны, но по содержанию можно выделить следующие:

**Бюджетный (Экономный, муниципальный)** – Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести паклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Так же устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.

**Современный** – Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства жилых помещений. Они, как правило, не связаны с перепланировкой. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы.

**Комфортный** – представляет собой ремонт с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняется перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-тепло изоляция в помещениях и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.

**Элитный** – подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт

применяется при желании ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

Стоимость ремонта складывается из общей стоимости всех строительных материалов и сметной стоимости отделочных работы по установке и монтажу этих материалов.

Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости в зависимости от этажа расположения представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2019 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А.

*Рисунок 9-1 Матрица коэффициентов*

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 83

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требуется капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
	Под чистовую отделку	4 789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
	Требуется косметического ремонта	5 348	6 288	560	0	-4 514	-8 054	-16 738
	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2019 Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А, табл.83, стр. 197.

#### 9.1.4 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, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Саперная ул., 27	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		20 500 000	12 000 000	32 000 000	47 500 000	31 900 000
Площадь объекта, кв.м	166,00	980,00	800,00	1 800,00	2 500,00	1 200,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		<b>20 918,37</b>	<b>15 000,00</b>	<b>17 777,78</b>	<b>19 000,00</b>	<b>26 583,33</b>
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		<b>20 918,37</b>	<b>15 000,00</b>	<b>17 777,78</b>	<b>19 000,00</b>	<b>26 583,33</b>
Среднее значение, руб./кв.м		<b>19 855,90</b>				
Коэффициент вариации		<b>21,81%</b>				
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		20 918,37	15 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>	<b>-9,30%</b>
Корректировка ед. цены		<b>-1 945,41</b>	<b>-1 395,00</b>	<b>-1 653,33</b>	<b>-1 767,00</b>	<b>-2 472,25</b>
Скорректированная ед. цена		18 972,96	13 605,00	16 124,45	17 233,00	24 111,08

Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
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		18 972,96	13 605,00	16 124,45	17 233,00	24 111,08
<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
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		18 972,96	13 605,00	16 124,45	17 233,00	24 111,08
<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Саперная ул., 27	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я
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		18 973,00	13 605,00	16 124,50	17 233,00	24 111,10
<b>Площадь, кв.м</b>	166,00	980,0	800,0	1 800,0	2 500,0	1 200,0
Корректировка		0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	806,23	861,65	0,00
Скорректированная ед. цена		18 973,00	13 605,00	16 930,73	18 094,65	24 111,10
Среднее значение, руб./кв.м		18 342,90				

<b>Коэффициент вариации</b>		<b>20,79%</b>				
<b>Число внесенных корректировок</b>	7,00	1	1	2	2	1
<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		-1 945,4	-1 395,0	-847,0	-905,3	-2 472,2
<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		-9,30%	-9,30%	-4,76%	-4,76%	-9,30%
	1,00	0,143	0,143	0,286	0,286	0,143
	27,97	6,993	6,993	3,497	3,497	6,993
<b>Удельный вес</b>	1,00	0,250	0,250	0,125	0,125	0,250
<b>Удельная стоимость</b>		4 743,25	3 401,25	2 116,34	2 261,83	6 027,78
<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	<b>18 550,45</b>					

### 9.1.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (жилые дома) по сравнительному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 241	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Потапова, 1Б
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		8 600 000	6 000 000	14 500 000	8 100 000
3	Площадь жилого дома, кв.м	349,20	180,00	125,00	200,00	90,00
	Площадь земельного участка, кв.м		100,00	100,00	300,00	200,00
	Стоимость земельного участка, руб.		1 855 045,00	1 855 045,00	5 565 135,00	3 710 090,00
4	Цена предложения без земельного участка, руб./кв.м		37 471,97	33 159,64	44 674,33	48 776,78
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		37 471,97	33 159,64	44 674,33	48 776,78
5	Среднее значение, руб./кв.м		41 020,68			
	<b>Коэффициент вариации</b>		<b>17,12%</b>			
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		37 471,97	33 159,64	44 674,33	48 776,78

<b>7</b>	<b>Условия сделки (корректировка на торг)</b>	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		<b>-8,70%</b>	<b>-8,70%</b>	<b>-8,70%</b>	<b>-8,70%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>-3 260,06</b>	<b>-2 884,89</b>	<b>-3 886,67</b>	<b>-4 243,58</b>
	Скорректированная ед. цена		34 211,91	30 274,75	40 787,66	44 533,20
<b>8</b>	<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		34 211,91	30 274,75	40 787,66	44 533,20
<b>9</b>	<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		34 211,91	30 274,75	40 787,66	44 533,20
<b>10</b>	<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 241	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Потапова, 1Б
	Корректировка		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
	Корректировка ед. цены		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Скорректированная ед. цена		34 211,90	30 274,80	40 787,70	44 533,20
<b>11</b>	<b>Физическое состояние</b>	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 211,90	30 274,80	40 787,70	44 533,20
<b>12</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	349,20	180,0	125,0	200,0	90,0
	Корректировка		5,00%	5,00%	5,00%	-15,00%
	Корректировка ед. цены		1 710,60	1 513,74	2 039,39	-6 679,98
	Скорректированная ед. цена		35 922,50	31 788,54	42 827,09	37 853,22
<b>13</b>	<b>Тип отделки</b>	Без отделки	Без отделки	Комфортный	Комфортный	Комфортный
	Корректировка		0,00%	-42,16%	-31,29%	-35,41%
	Корректировка ед. цены		0,00	-13 402,00	-13 402,00	-13 402,00
	Скорректированная ед. цена		35 922,50	18 386,54	29 425,09	24 451,22
	Среднее значение, руб./кв.м		27 046,34			
<b>14</b>	<b>Коэффициент вариации</b>		27,52%			
<b>15</b>	<b>Число внесенных корректировок</b>	11,00	2	3	3	3
<b>16</b>	<b>Абсолютная величина внесенных корректировок</b>		-1 549,5	-14 773,1	-15 249,2	-24 325,6
<b>17</b>	<b>Относительная величина внесенных корректировок</b>		-4,14%	-44,55%	-34,13%	-49,87%
		1,00	0,182	0,273	0,273	0,273
		16,48	5,495	3,663	3,663	3,663
<b>18</b>	<b>Удельный вес</b>	1,00	0,333	0,222	0,222	0,222
<b>19</b>	<b>Удельная стоимость</b>		11 962,19	4 081,81	6 532,37	5 428,17
<b>20</b>	<b>Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м</b>	28 004,54				

### 9.1.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ ст.	Категория	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Средняя цена 1 м2 земельного участка объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.	Средняя цена 1 м2 жилого дома объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость жилого дома по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	жилой дом	63:01:0637006:283	0,00	349,20	0,00	0,00	28 004,54	9 779 185,37	9 779 185,37
2	з/у	63:01:0637006:354	166,00	0,00	18 550,45	3 079 374,70	0,00	0,00	3 079 374,70
<b>Итого:</b>									<b>12 858 560,07</b>

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 сентября 2020 года:

**12 858 560,07 руб. (Двенадцать миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч пятьсот шестьдесят рублей 07 копеек)**

## 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке, производилось при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов. Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, 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., округленно
1	63:01:0637006:283	жилой дом	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Не применялся	0,00	9 779 185,37	1,00	Не применялся	0,00	9 779 000,00
2	63:01:0637006:354	з/у	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	3 079 374,70	1,00	Не применялся	0,00	3 079 000,00
<b>Итого:</b>												<b>12 858 000,00</b>

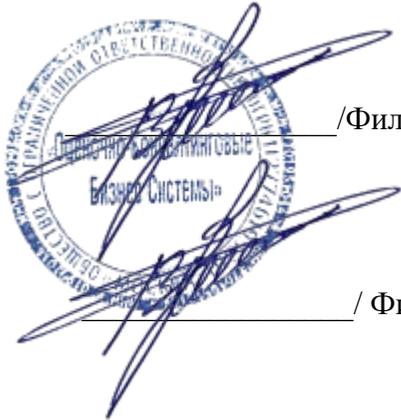
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-20-0920-10  
Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

---

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1, на 18 сентября 2020 года без НДС составляет:**

**12 858 000,00 руб. (Двенадцать миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч рублей 00 копеек)<sup>3</sup>**

Оценщик

 /Филатов В.Д./

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»

/ Филатов В.Д./

---

<sup>3</sup> Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

### 10.1 Итоговая таблица справедливой стоимости объектов оценки:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	9 779 000,00
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	3 079 000,00
		<b>166,00</b>	<b>349,20</b>		<b>12 858 000,00</b>

## 11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 112, июль 2020 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №26, 2020 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.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2022г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

## 12 ДОКУМЕНТАЦИЯ



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

12.06.2020 № 04-03259/20

на № б/н от 15.06.2020

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

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

mail-site@okbs.ru

**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

Начальник Управления  
по контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна  
(495) 531-08-00 (15-87)  
отпечатано в 1 экземпляре



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.05.2020 №40-05/20

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)

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

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

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.05.2020

Дата составления выписки 21.05.2020

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**21.05.2020 №41-05/20**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности

не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.05.2020

Дата составления выписки **21.05.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

М.П.



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**





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

**Муратов Алексей Сергеевич**

ИНН 503220180439

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3295-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 29.06.2017, регистрационный номер 2080 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 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002176-1 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**



## 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. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 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.)*



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**  
Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 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 300.000,- (Триста тысяч)**.  
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. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
- первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г.  
- второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь

Страховщик

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) 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:**  
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: \_\_\_\_\_



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

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



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022694/16**

«03» апреля 2018 года

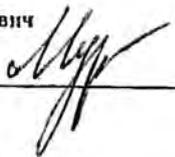
г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
 9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
 9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».
2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:  
 «11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:  
 - первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;  
 - второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;  
 - третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;  
 - четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;  
 - пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».
3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счетом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.  
 При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.
4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.
7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: \_\_\_\_\_



СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)



Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 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

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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.

000383 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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.

000736 - KA3

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » июня 20 21 г.

004243 - KA2



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 63-АЖ № 380593 , дата выдачи 09.12.2011

Дата выдачи:

"23" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, №63-63-01/285/2011-042

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 349,2 кв. м, этаж подвал, этаж № 1, этаж № 2, мансарда, адрес объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д.10Ж, кв.1

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:223:11/1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/285/2011-043

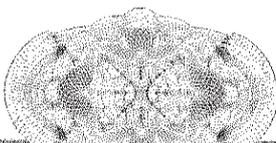
Регистратор

Мельников А. Н.

М.П.

(Подпись)

63-АЖ № 440712





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства : серия 63-АЖ № 380595 , дата выдачи 09.12.2011

**Дата выдачи:**

"23" января 2012 года

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, №63-63-01/285/2011-042

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 166 кв. м, адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)

**Кадастровый (или условный) номер:** 63:01:0637006:354

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/285/2011-044

Регистратор

Мельников А. Н.

М.П.

(подпись)

63-АЖ № 440713

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 08.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346793491</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:283</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	15.06.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5-64603 (36:401:002:000228530), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:11/1
Адрес:	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1
Площадь:	349.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Жилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Подвал № 1, Этаж № 2, Мансарда № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	9235180.66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346793491</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:283</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0637006:274
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:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициаль, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346793491</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:283</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

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

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
08.09.2020	№ 99/2020/346793491		
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/285/2011-043 от 09.12.2011
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:		01.03.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/285/2011-043
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
3.	3.1.1. 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>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 № 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;</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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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>
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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	МП	подпись инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 08.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 08.09.2020 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>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</b>	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)
Площадь:	166 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	521414.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:252
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 № <u>    </u> Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>
<b>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>		
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</b>
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Прошалькина Елена Валерьевна №63-11-96, ООО "СВЗК"	
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: ___
Кадастровый номер:		<b>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>
		<b>63:01:0637006:354</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:	Филатов Владимир Дмитриевич	
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

Земельный участок		(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>	
Кадастровый номер:		08.09.2020 № 99/2020/346789719	
		63:01:0637006:354	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/285/2011-044 от 09.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Прочие ограничения (обременения), доверительное управление	
	вид:	Прочие ограничения (обременения), доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2016	
	номер государственной регистрации:	63-63-01/285/2011-044	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.06.2009 по 01.06.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817	
3.	основание государственной регистрации:	<p>Договор №20151105/ГП 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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 № 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>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 № 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 № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г.</p>	
3.1.1.			

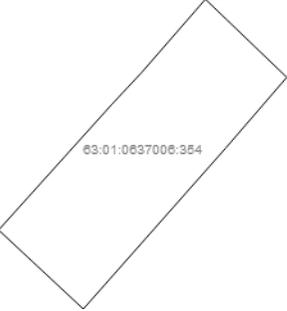
		<p>в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 2 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.10.2009г. в реестре за № 1448-94199611-2;</p> <p>Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральным службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7;</p> <p>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;</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>
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
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>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</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</b>	Всего листов раздела <b>3</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</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>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
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	391506.32	1376338.62	Временный межевой знак	0.1
2	391508.56	1376340.73	Временный межевой знак	0.1
3	391513.53	1376345.09	Временный межевой знак	0.1
4	391508.19	1376350.7	Временный межевой знак	0.1
5	391503.33	1376346.47	Временный межевой знак	0.1
6	391492.35	1376336.67	Временный межевой знак	0.1
7	391497.75	1376330.83	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>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</b>	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>63:01:0637006:354/1</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>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <b>4.1</b>	Всего листов раздела <b>4.1</b> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</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	120	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 12.08.2016
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ"

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: ____
		<b>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>		Всего листов выписки: ____
Кадастровый номер:			<b>63:01:0637006:354</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		
	2	3	4	5
1	391506.32	1376338.62	626002000000	0.1
2	391508.56	1376340.73	626002000000	0.1
2	391508.56	1376340.73	626002000000	0.1
5	391503.33	1376346.47	626002000000	0.1
6	391492.35	1376336.67	626002000000	0.1
7	391497.75	1376330.83	626002000000	0.1
8	391506.84	1376342.62	626002000000	0.1
9	391507.14	1376342.91	626002000000	0.1
10	391507.17	1376343.1	626002000000	0.1
11	391507.14	1376343.44	626002000000	0.1
12	391507.06	1376343.96	626002000000	0.1
13	391506.79	1376344.54	626002000000	0.1
14	391506.47	1376345.04	626002000000	0.1
15	391505.95	1376345.56	626002000000	0.1
16	391505.49	1376345.88	626002000000	0.1
17	391504.97	1376346.08	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 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>08.09.2020 № 99/2020/346789719</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0637006:354</b>	

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
18	391504.51	1376346.2	626002000000	0.1
19	391503.99	1376346.24	626002000000	0.1
20	391503.76	1376346.01	626002000000	0.1

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 март 2020 года)

*Отчет подготовил:*

*Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости  
(Сертификат РОСС RU РГР САКРН 63.001 от 25.11.2019 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 2020

## Оглавление

Основные положения .....	3
Обобщенные результаты проведенного мониторинга .....	15
Резюме .....	24
Данные официальной статистики .....	26
Вторичный рынок жилья .....	28
Городской округ Самара .....	28
Структура предложения.....	28
Анализ цен предложения .....	32
Динамика цен предложения .....	40
Городской округ Тольятти.....	43
Структура предложения.....	43
Анализ цен предложения .....	47
Динамика цен предложения .....	52
Новостройки.....	55
Городской округ Самара .....	55
Структура и анализ цены предложения .....	55
Динамика цен предложения.....	60
Рынок аренды жилой недвижимости.....	62
Городской округ Самара .....	62
Структура предложения.....	62
Анализ арендной платы.....	64
Городской округ Тольятти.....	68
Структура предложения.....	68
Анализ арендной платы.....	71
Приложения .....	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2020 года .....	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2020 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/>), «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" ("волгоградская", "ленинградская", "новая московская", "олимпийская", "самарская", "ульяновская", "югославская", "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" ("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" ("гостинки", "ташкентская")	Этажность, мин./макс.	5, 9, 16
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"сталинки"	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	до 3,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	до начала 50-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 3

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

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> . Границы района проходят: Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых. Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых. Правый берег реки Самары от ул. Братьев Коростелёвых. Левый берег реки Волги до ул. Льва Толстого. Остров Поджабный.
2	Ленинский	Площадь района составляет 5,4 км <sup>2</sup> . Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Братьев Коростелёвых, Пушкина, Полевой.
3	Октябрьский	Площадь района составляет 16,10 км <sup>2</sup> . Границы района: улица Полевая, улица Мичурина, Московское шоссе (от ул. Мичурина до просп. Карла Маркса), улица Юрия Гагарина, улица Авроры, проспект Карла Маркса, улица Советской Армии, Московское шоссе (от ул. Советской Армии до ул. XXII Партсъезда), улица XXII Партсъезда, улица Солнечная, 5-я просека.
4	Железнодорожный	Площадь района составляет 19,60 км <sup>2</sup> . Границы района: р. Самара, ул. Венцека, ул. Бр.Коростелевых, ул. Л.Толстого, ул. Буянова, ул. Вилоновская, ул. Спортивная, ул. Чернореченская, ул. Владимирская, пр. К.Маркса, ул. Киевская, ул. Пролетарская, Московское ш., ул. Гагарина, ул. Авроры.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

## Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 16 785 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в марте 2020 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	1 156,8	7 134	2 566	2 616	1 952	59 850	61 235	58 450	59 906
Тольятти	699,4	5 481	2 069	1 861	1 551	40 641	41 974	39 983	39 652
Новокуйбышевск	102,5	844	227	372	245	38 574	39 666	37 623	39 006
Сызрань	167,8	1 272	376	505	391	34 226	35 006	33 387	34 560
Жигулевск	55,7	506	167	184	155	28 045	29 329	27 348	27 490
Кинель	58,3	173	46	68	59	39 774	42 349	38 549	39 180
Октябрьск	26,3	216	71	94	51	22 653	22 662	23 220	21 597
Отрадный	47,2	460	134	198	128	31 728	30 614	30 996	34 027
Чапаевск	71,7	564	192	226	146	26 020	25 470	26 038	26 716
Похвистнево	28,9	135	30	58	47	28 966	31 548	28 096	28 391
ИТОГО:	2 414,7	16 785	5 878	6 182	4 725	46 766	48 406	45 561	46 301

Рисунок 1

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

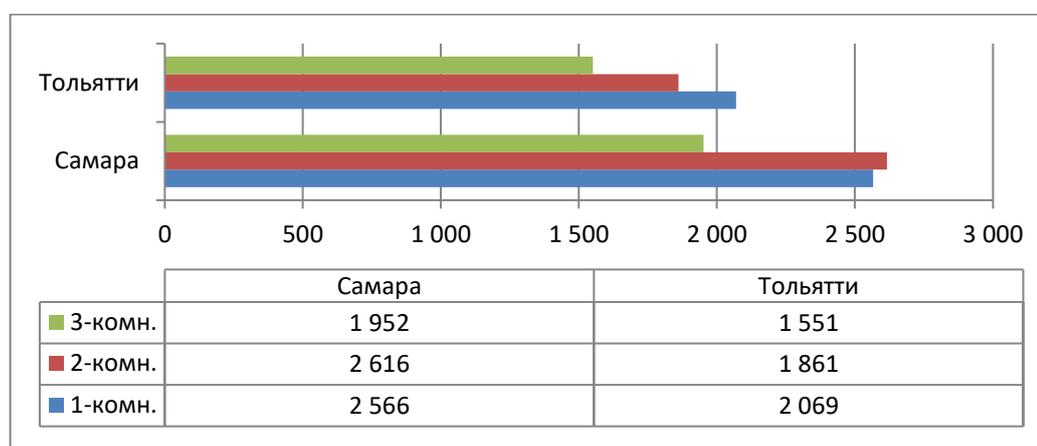


Рисунок 2

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

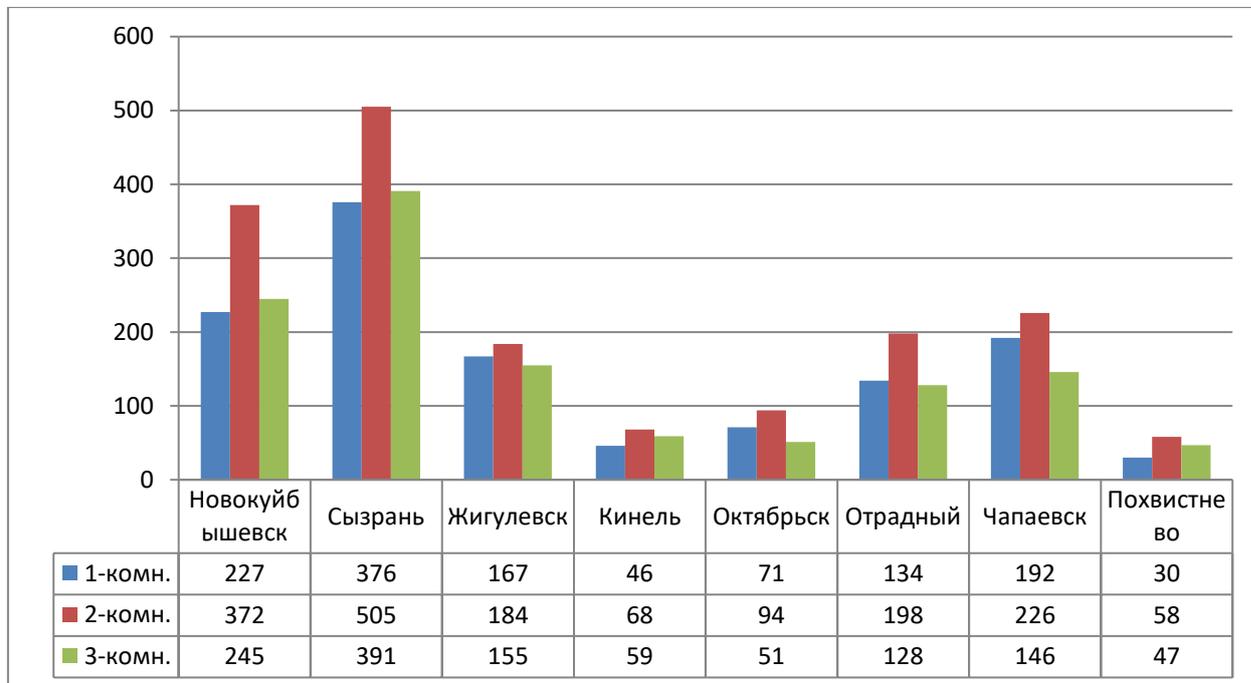


Рисунок 3

**Активность рынка**

(отношение количества предложений к количеству жителей)

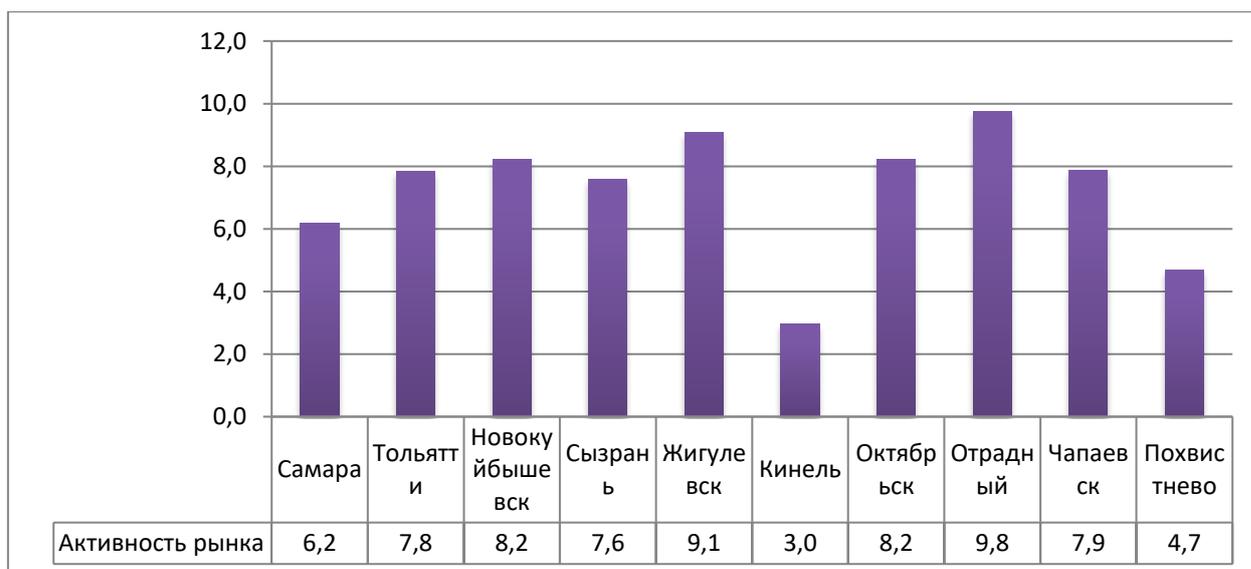
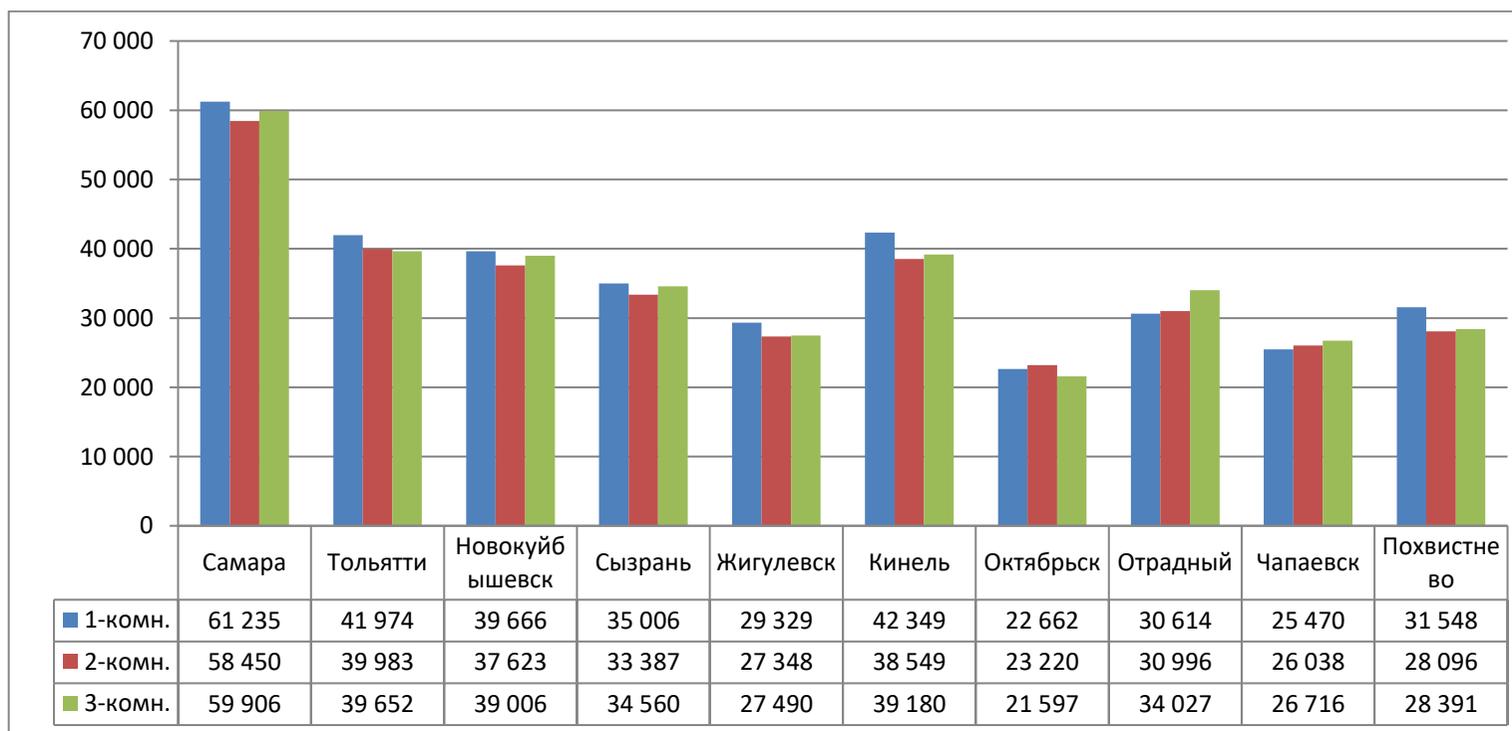


Рисунок 4

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



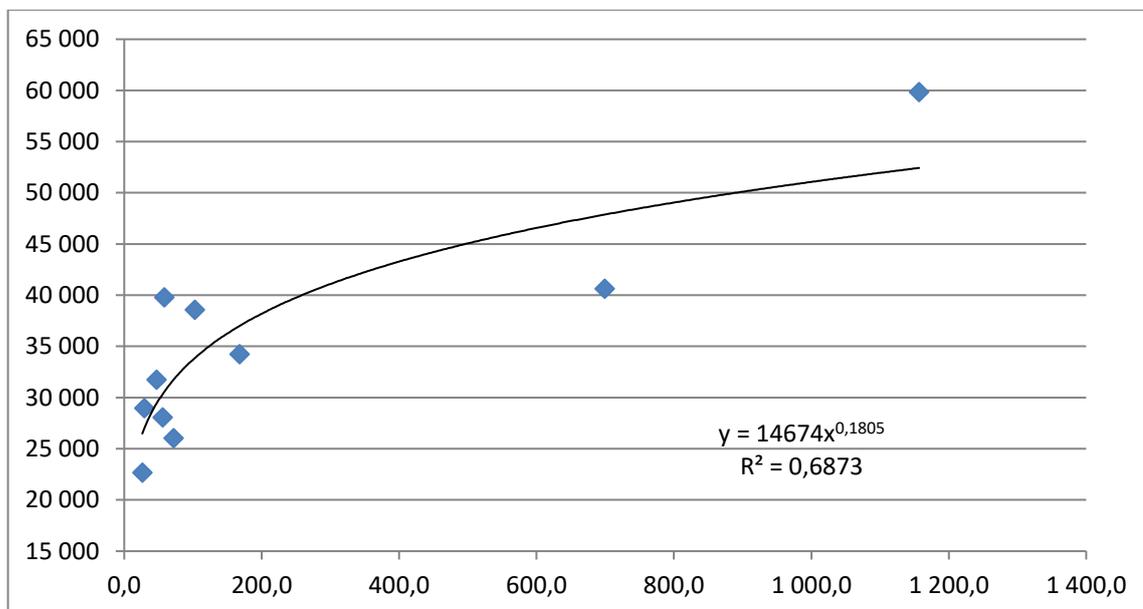
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 156,8	59 850
Тольятти	699,4	40 641
Новокуйбышевск	102,5	38 574
Сызрань	167,8	34 226
Жигулевск	55,7	28 045
Кинель	58,3	39 774
Октябрьск	26,3	22 653
Отрадный	47,2	31 728
Чапаевск	71,7	26 020
Похвистнево	28,9	28 966
Коэфф. корреляции		0,865556

Рисунок 5

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



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Таблица 10

Городской округ	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	январ.20	февр.20	мар.20
Самара	59 619р.	59 927р.	59 864р.	60 309р.	59 922р.	61 020р.	60 032р.	60 376р.	60 783р.	60 259 р	60 083 р	60 187 р	59 850 р
Тольятти	40 873р.	40 600р.	40 556р.	40 416р.	40 624р.	40 577р.	40 715р.	40 687р.	40 683р.	40 544 р	40 462 р	40 809 р	40 641 р
Новокуйбышевск	39 774р.	39 932р.	40 129р.	40 141р.	39 773р.	39 931р.	39 941р.	39 770р.	39 748р.	39 723 р	39 453 р	39 699 р	38 574 р
Сызрань	36 046р.	35 696р.	35 603р.	35 193р.	34 906р.	34 833р.	34 709р.	34 278р.	34 376р.	34 558 р	34 160 р	34 331 р	34 226 р
Жигулевск	28 672р.	27 942р.	28 143р.	28 416р.	28 319р.	28 251р.	28 329р.	27 900р.	28 037р.	27 518 р	27 725 р	27 622 р	28 045 р
Кинель	37 242р.	36 703р.	37 610р.	37 499р.	38 013р.	37 750р.	38 029р.	37 932р.	38 550р.	38 943 р	40 116 р	39 094 р	39 774 р
Октябрьск	23 009р.	23 049р.	22 506р.	22 282р.	23 141р.	23 040р.	23 131р.	23 336р.	22 719р.	22 906 р	22 970 р	23 266 р	22 653 р
Отрадный	31 692р.	32 081р.	31 762р.	31 531р.	31 711р.	31 591р.	31 406р.	30 897р.	31 545р.	31 232 р	31 440 р	31 725 р	31 728 р
Чапаевск	26 533р.	26 524р.	25 971р.	26 006р.	25 966р.	25 847р.	25 719р.	25 982р.	25 803р.	25 984 р	25 803 р	26 341 р	26 020 р
Похвистнево	28 128р.	27 964р.	28 970р.	28 663р.	28 806р.	28 609р.	27 956р.	27 798р.	28 854р.	28 758 р	28 867 р	28 875 р	28 966 р
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	46 785р.	47 423р.	47 760р.	47 081р.	46 678р.	47 082р.	46 863р.	47 703р.	47 182р.	46 848 р	46 686 р	46 939 р	46 766 р
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	121р.	638р.	337р.	-679р.	-403р.	404р.	-219р.	841р.	-521р.	-335р.	-162р.	253р.	-174р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	0,26%	1,36%	0,71%	-1,42%	-0,86%	0,87%	-0,47%	1,79%	-1,09%	-0,71%	-0,35%	0,54%	-0,37%

\*) Средневзвешенное значение показателя — среднее арифметическое 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**

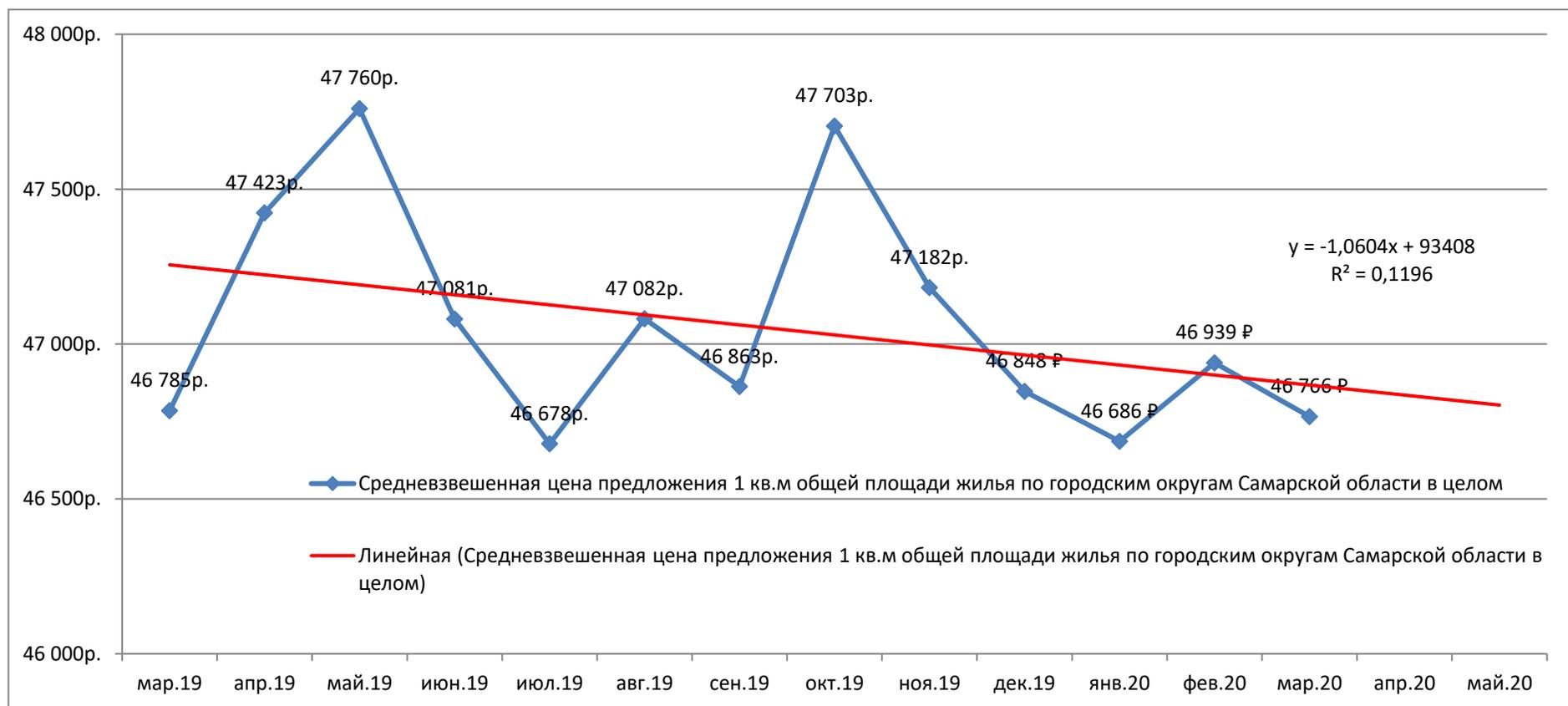


Рисунок 7

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

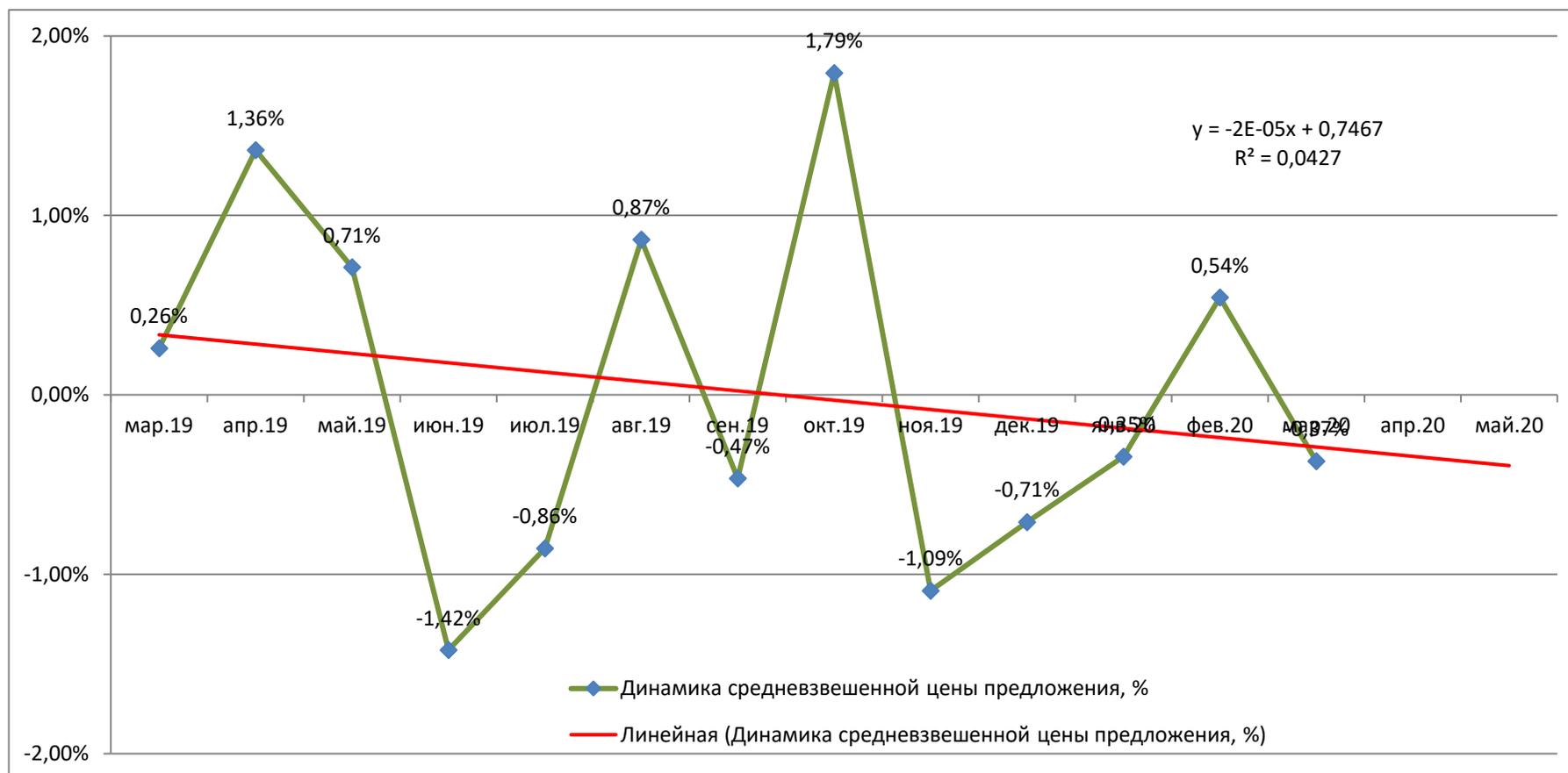
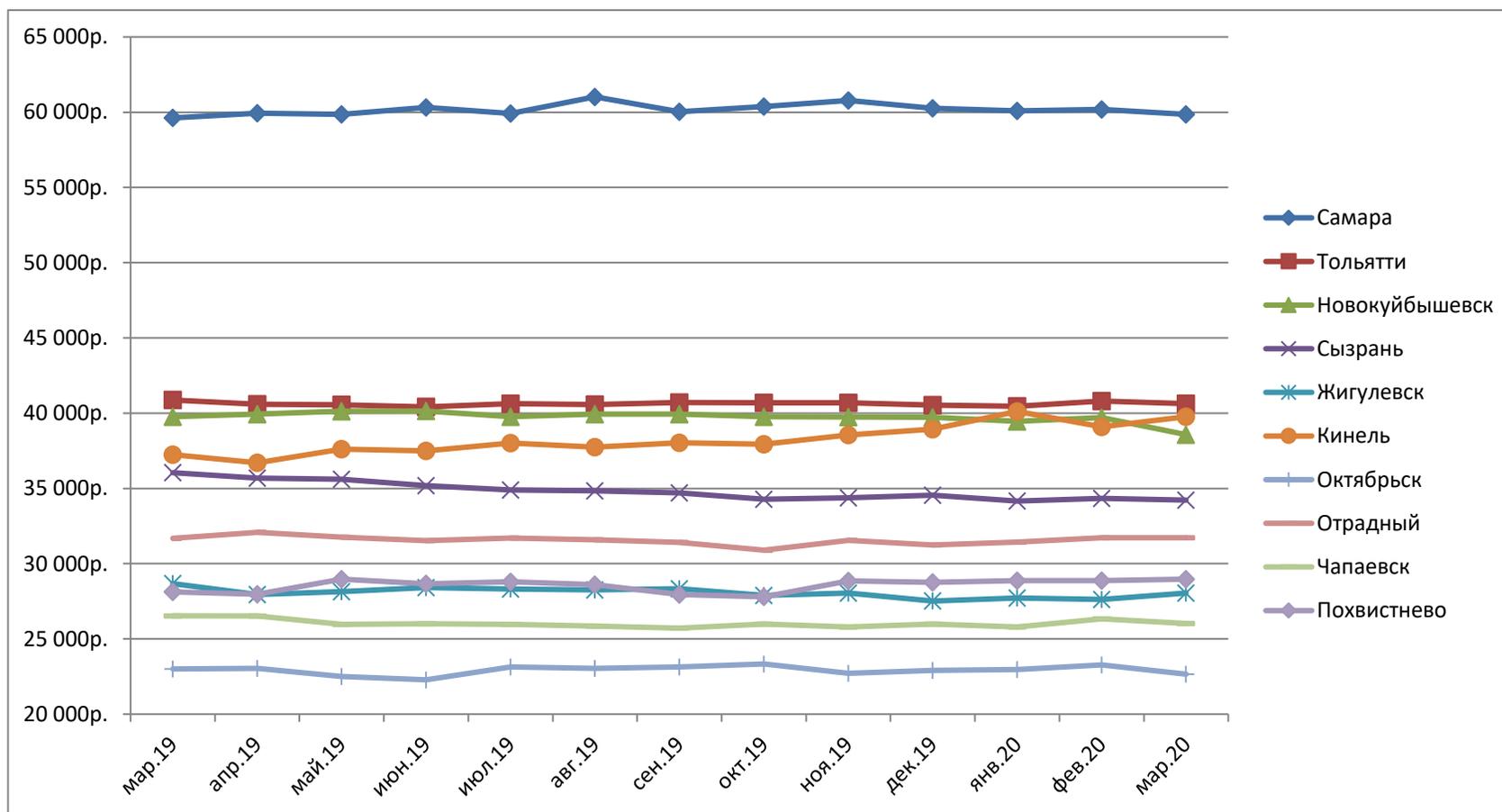


Рисунок 8

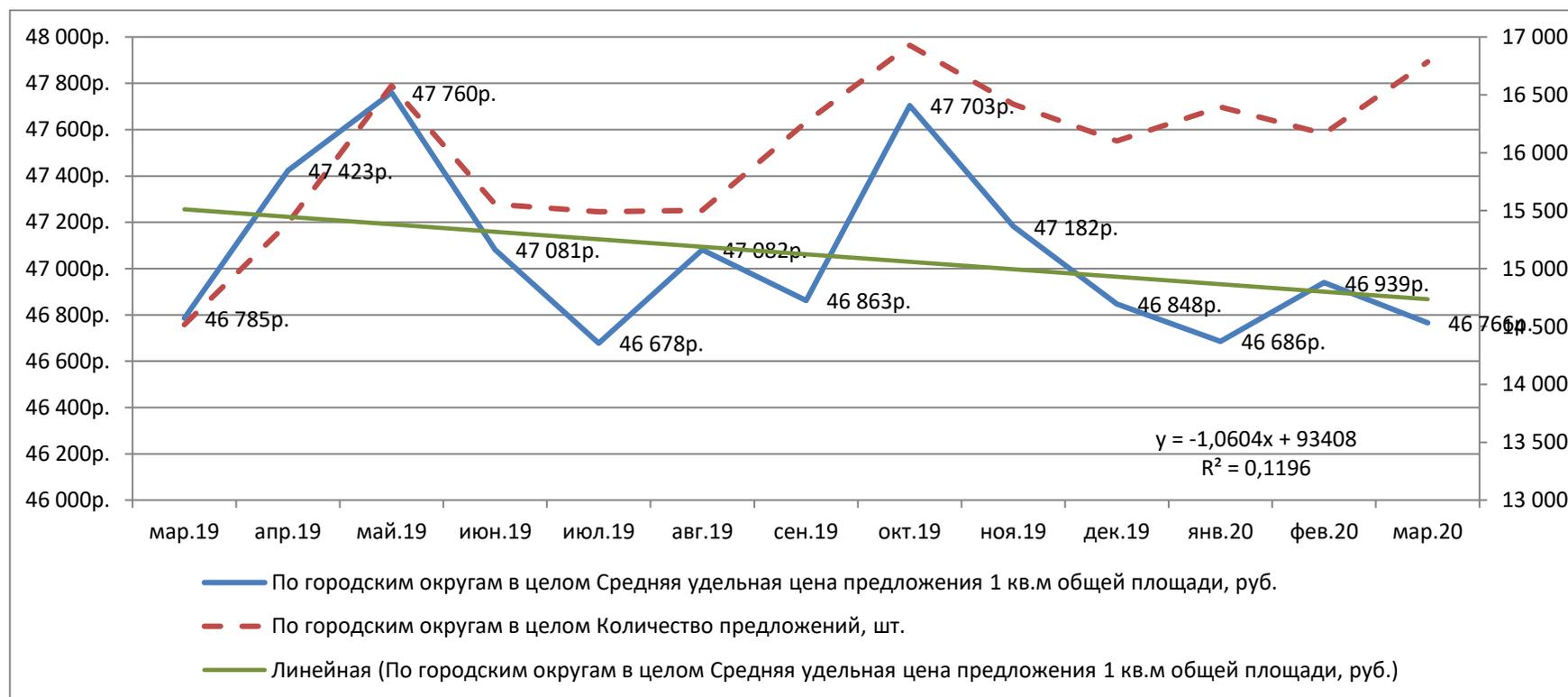
**Динамика средневзвешенного значения цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по городским округам Самарской области**



Самарский областной Фонд жилья и ипотеки  
 443110, г. Самара, ул. Мичурина, 21, 2 этаж офис 201  
 тел. 8-800-500-36-63, E-mail: mail@sofgi.ru, www.sofgi.ru

Рисунок 9

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



## Резюме

### Вторичный рынок недвижимости г. Самара

В марте 2020 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду февраль 2020 года носила отрицательный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 337 руб. (0,56%), что сравнимо с погрешностью проводимых вычислений (0,51%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2019 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 231 рубль (0,39%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды (на временном промежутке март 2019 – март 2020 г.г.), необходимо отметить общую положительную динамику на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара, однако данный рост не компенсирует инфляцию.

### Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

В марте 2020 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (февраль 2020 года) снижение средней удельной цены предложения составило 168 руб. (0,41%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2019 года) снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 232 рубля (0,57%).

Необходимо отметить, что разнонаправленная динамика, отмеченная за период март 2019 – март 2020 годов незначительна по абсолютной величине и не дает выявленного общего тренда.

### Рынок новостроек г. Самара

В марте 2020 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 2 181 руб. (4,62%). Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра новостроек в марте 2020 года составила величину, равную 45 062 рубля.

Необходимо отметить, что значительное влияние на величину средней удельной цены предложения оказывает объем предложения новостроек, расположенных в Куйбышевском

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

районе (в марте данная величина составила 47,9%), что при низкой средней удельной цене предложения в данном районе (36 325 руб./кв.м) значительно влияет на значение средней удельной цены предложения по городу в целом.

Рынок новостроек Самарской области

Сводная информация по рынку новостроек г.Тольятти и Волжского района Самарской области по состоянию на март 2020 представлена в таблице.

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Тольятти	по всем типам	количество объектов, шт.	208	108	65	35
		средняя площадь, кв.м	51,71	38,68	56,35	83,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 095	38 596	38 889	38 095
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 920	54 920	50 918	48 430
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 394	50 380	47 174	44 532
		медиана, руб./кв. м	48 782	51 152	47 914	45 257
		СКО, руб./кв. м	2 804	1 722	1 807	1 613
		погрешность, руб./кв. м	390	333	452	553
		погрешность, %	0,81%	0,66%	0,96%	1,24%
Волжский район мкр "Южный горд"	по всем типам	количество объектов, шт.	1 796	1 200	396	200
		средняя площадь, кв.м	43,83	35,92	53,24	72,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 391	41 391	42 861	42 861
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 797	52 626	55 797	47 926
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 625	47 158	46 367	43 938
		медиана, руб./кв. м	46 851	46 851	45 276	43 701
		СКО, руб./кв. м	1 508	1 105	2 206	654
		погрешность, руб./кв. м	71	64	222	93
		погрешность, %	0,15%	0,14%	0,48%	0,21%
Волжский район (Кошелев проект)	по всем типам	количество объектов, шт.	1 382	970	400	12
		средняя площадь, кв.м	38,17	31,48	53,15	79,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 269	34 269	34 809	36 595
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 033	59 033	48 817	46 656
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 770	47 053	42 771	42 093
		медиана, руб./кв. м	46 347	48 207	41 109	42 246
		СКО, руб./кв. м	4 291	4 180	3 355	2 213
		погрешность, руб./кв. м	231	269	336	1 335
		погрешность, %	0,50%	0,57%	0,79%	3,17%

## Данные официальной статистики

Таблица 11

**Основные экономические и социальные показатели Самарской области  
за февраль 2020 года<sup>1)</sup>**

	Февраль 2020 г.	Февраль 2020 г. в % к		Январь- февраль 2020 г.	Январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г.
		январю 2020 г.	февралю 2019 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	299 983,4	105,9	104,4	583 283,8	103,7
Индекс промышленного производства, %	х	102,0	102,0	х	101,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	27 689,9	89,4	91,9	58 656,1	103,3
обрабатывающие производства	81 889,4	118,7	94,5	150 906,3	91,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12 084,0	93,8	96,0	24 968,1	96,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2 910,3	100,7	95,4	5 799,4	96,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	7 517,3	117,1	в 1,7 р.	13 903,4	в 1,6 р.
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	116,3	94,2	...	239,8	...
в т.ч. индивидуальными застройщиками	81,3	136,5	...	140,9	...
Транспортировка и хранение, млн. рублей	18 533,2	105,3	128,9	36 137,9	122,9
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 643,8	99,3	100,5	9 320,3	99,8
Оборот розничной торговли, млн. рублей	55 772,0	103,4	105,0	109 450,8	102,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 136,5	98,6	99,9	4 298,9	100,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	81 946,6	102,5	99,1	161 011,0	104,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	15 056,5	96,8	97,6	30 545,4	100,0
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 125,8	100,9	101,5	2 240,6	101,9
Индекс потребительских цен, %	х	100,5	102,6	х	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	98,4	99,9	х	102,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	14,8	102,4	90,8	х	х

<sup>1)</sup>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/)) за январь–февраль 2020 года на территории Самарской области введено в эксплуатацию 2,7 тыс. квартир общей площадью 239,8 тыс. кв. метров (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 2,5 тыс. квартир общей площадью 213,5 тыс. кв. метров). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 140,9 тыс. кв. метров (в том числе 26,3 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 58,8% от общего объема жилья, введенного в январе–феврале 2020 года.

Таблица 12

**Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2020 году**

	Введено, общей (полезной) <sup>1)</sup> площади, тыс. м <sup>2</sup> (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства)		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2019 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2019 г.
январь	123,4	59,6	19,4	...	34,5	...
февраль	116,3	81,3	94,2	...	136,5	...
январь-февраль	239,8	140,9	х	...	х	...

<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

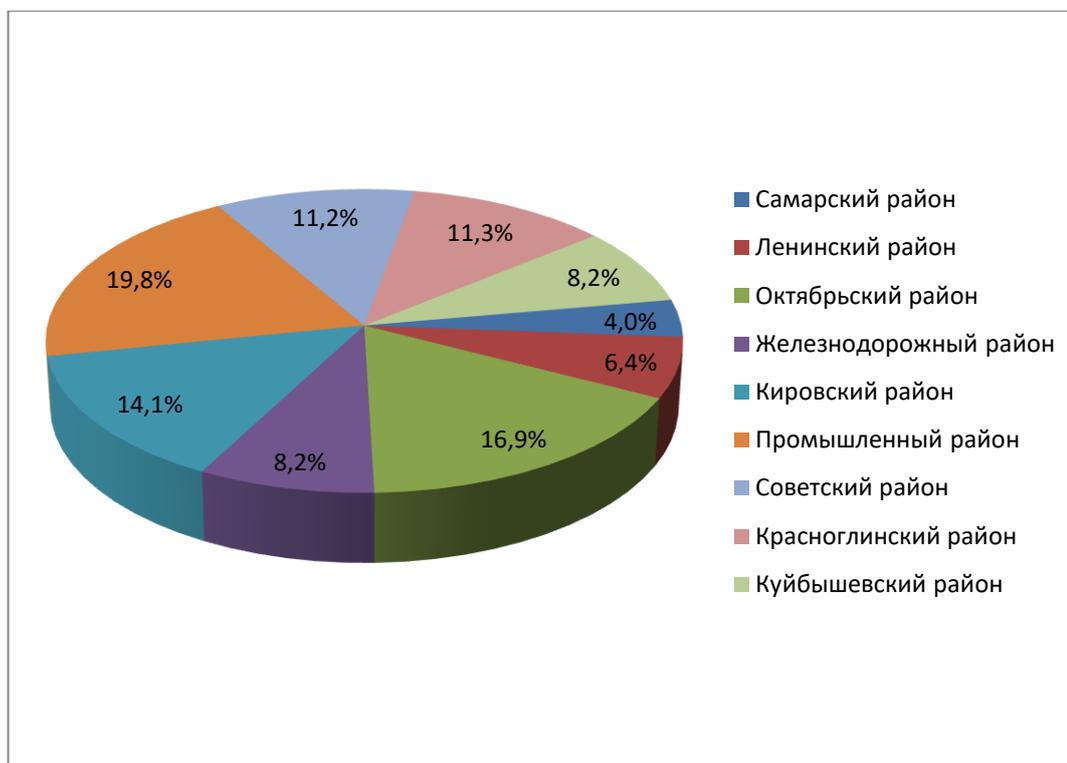
#### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 7 134 уникальных предложения, опубликованных в марте 2020 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**

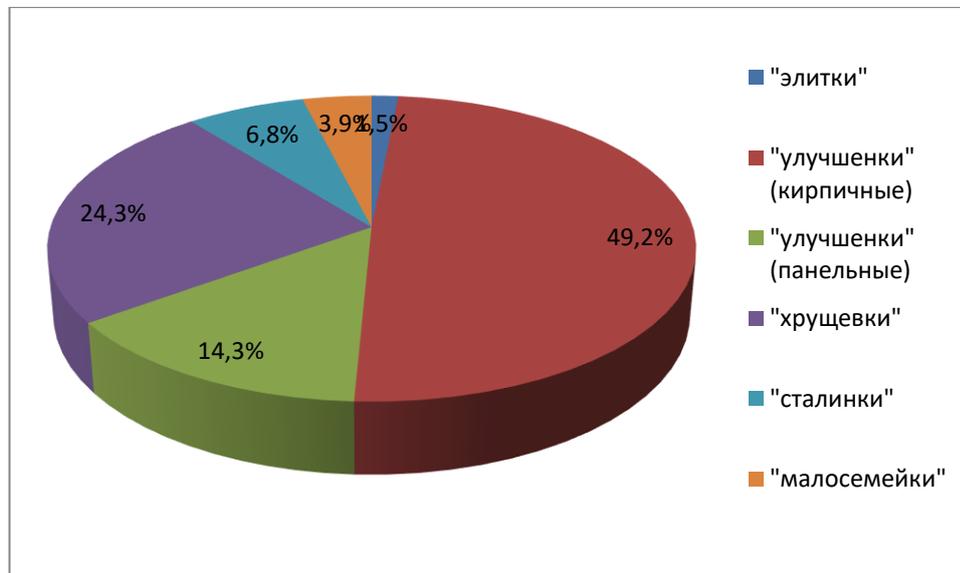


Наибольшее количество предложений – 19,8% приходится на Промышленный район.

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**



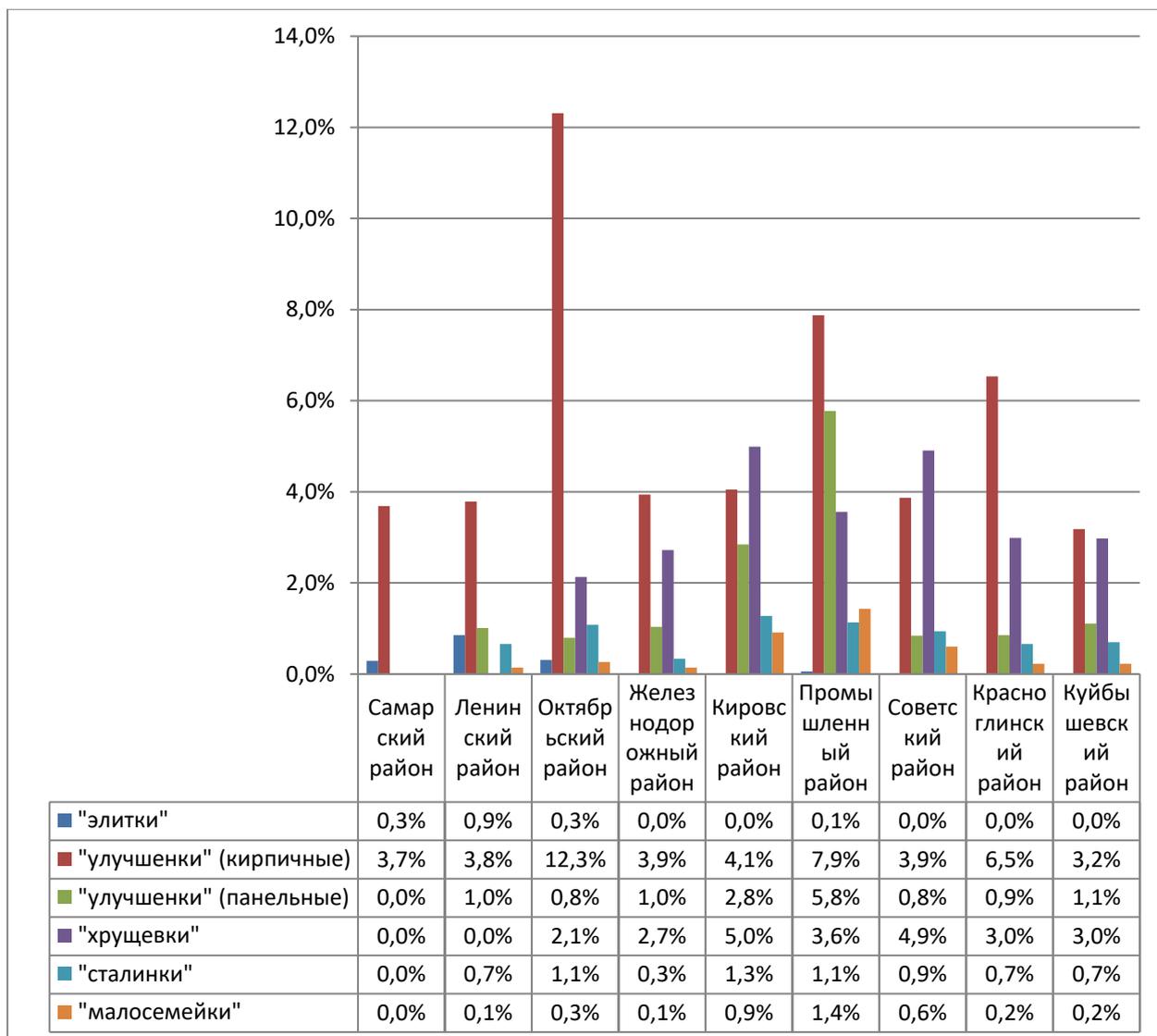
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 49,2% 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**

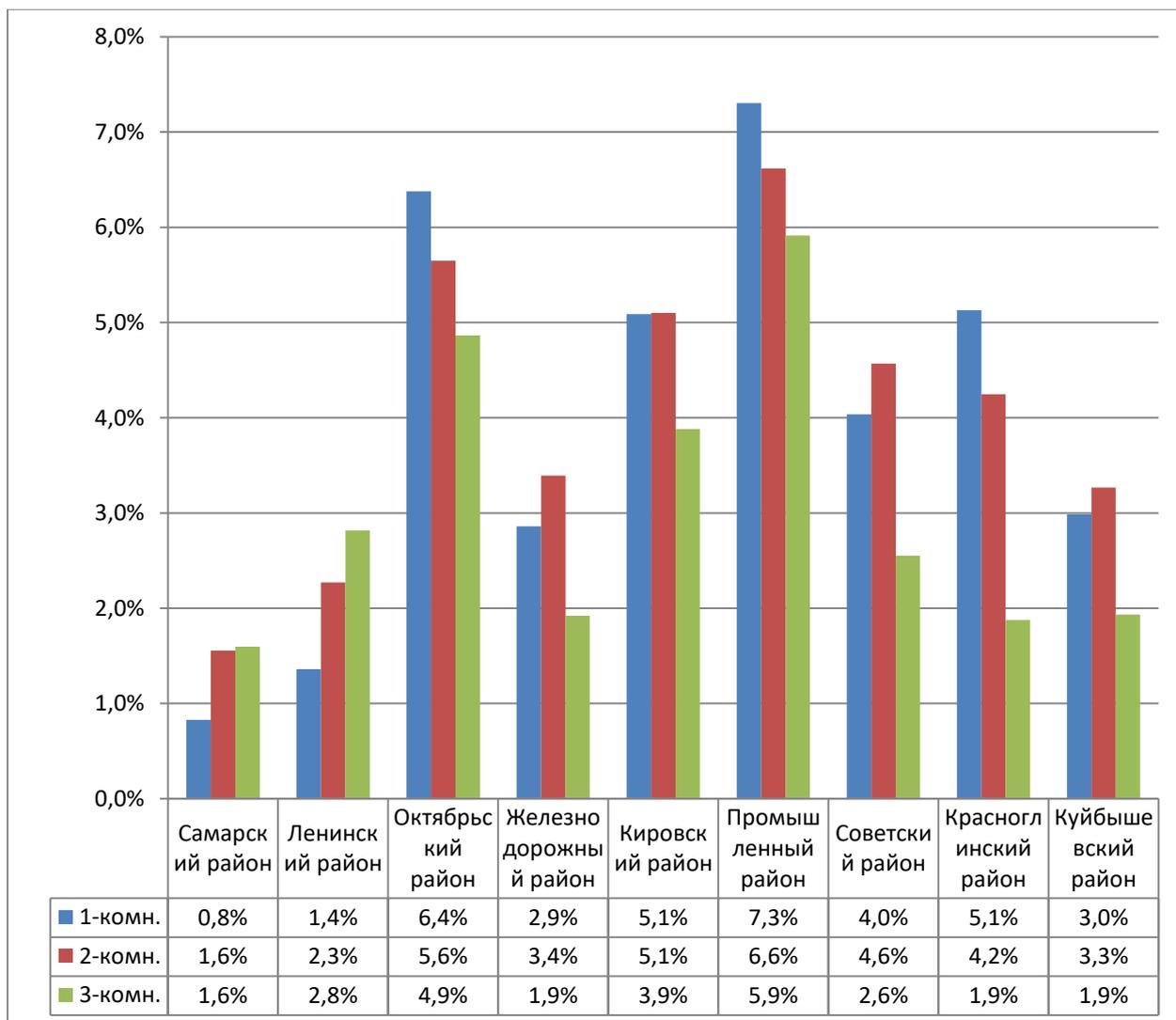


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 12,3% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Железнодорожном и Ленинском районах – по 0,1% от общего объема предложения.

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 – 7,3% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 0,8% 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.	7 134	2 566	2 616	1 952
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 850	61 235	58 450	59 906
		погрешность, %	0,51%	0,79%	0,86%	1,03%
	"элитки"	количество объектов, шт.	108	13	27	68
		средняя цена предложения, руб./кв. м	115 478	113 946	121 028	113 568
		погрешность, %	3,16%	5,16%	5,46%	4,47%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 512	1 473	1 174	865
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 855	64 554	64 461	65 903
		погрешность, %	0,65%	1,00%	1,18%	1,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	1 018	227	352	439
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 669	62 235	59 765	55 945
		погрешность, %	0,91%	1,91%	1,54%	1,23%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 731	499	815	417
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 276	53 177	50 100	47 150
		погрешность, %	0,75%	1,34%	1,07%	1,37%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	484	78	243	163
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 949	49 636	48 695	48 999
		погрешность, %	2,58%	6,94%	3,64%	4,30%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	281	276	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 944	58 058	51 619	
		погрешность, %	2,44%	2,48%	9,48%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	284	59	111	114
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 066	75 042	70 530	72 022
		погрешность, %	2,26%	4,18%	3,84%	3,64%
	"элитки"	количество объектов, шт.	21		6	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	100 720		106 955	98 226
		погрешность, %	4,58%		4,23%	6,21%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	263	59	105	99
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 778	75 042	68 449	68 051
		погрешность, %	2,22%	4,18%	3,73%	3,54%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	460	97	162	201
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 139	83 935	79 985	80 719
		погрешность, %	1,95%	3,54%	3,13%	3,26%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	61	11	12	38
		средняя цена предложения, руб./кв. м	112 952	114 102	116 078	111 633
		погрешность, %	3,59%	5,95%	6,53%	5,22%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	270	56	104	110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 996	80 783	78 184	76 401
		погрешность, %	2,19%	4,07%	3,80%	3,38%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	13	24	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 978	72 092	68 407	62 041
		погрешность, %	2,40%	4,14%	3,59%	3,39%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	47	7	22	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 255	88 617	81 443	78 162
		погрешность, %	5,53%	14,17%	6,57%	10,70%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	80 523	80 523			
	погрешность, %	12,10%	12,10%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 205	455	403	347
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 075	73 842	71 338	70 615
		погрешность, %	0,90%	1,06%	1,63%	2,13%
	"элитки"	количество объектов, шт.	22	2	7	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	137 617	113 090	141 929	139 068
		погрешность, %	9,41%	13,31%	15,86%	13,62%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	878	372	272	234
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 882	75 081	74 027	71 806
		погрешность, %	0,82%	1,00%	1,56%	1,97%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	57	17	14	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 264	71 776	75 975	66 199
		погрешность, %	3,88%	6,25%	7,38%	5,85%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	152	38	75	39
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 134	62 409	58 506	57 151
		погрешность, %	1,78%	2,83%	2,53%	3,93%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	77	7	35	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 668	68 993	61 964	55 508
		погрешность, %	3,90%	17,43%	4,72%	5,68%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	19	19		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 942	71 942		
		погрешность, %	10,25%	10,25%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	583	204	242	137
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 861	67 101	62 055	62 229
		погрешность, %	1,26%	1,82%	1,94%	2,96%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	281	120	100	61
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 534	69 895	65 935	70 118
		погрешность, %	1,85%	2,36%	3,43%	4,46%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	74	19	29	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 996	66 513	65 857	60 081
		погрешность, %	2,34%	5,18%	3,92%	3,23%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	194	55	99	40
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 762	60 952	57 606	53 761
		погрешность, %	1,45%	2,23%	1,75%	4,05%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24		14	10
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 103		57 922	53 556
		погрешность, %	10,73%		15,60%	14,62%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 500	68 500		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	11,06%	11,06%		
		количество объектов, шт.	1 004	363	364	277
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 143	56 937	51 894	49 812
	"элитки"	погрешность, %	0,93%	1,35%	1,56%	1,69%
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %				
		количество объектов, шт.	289	129	93	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 632	60 209	58 037	56 419
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	1,47%	2,09%	2,75%	2,93%
		количество объектов, шт.	203	47	70	86
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 534	55 923	56 320	52 322
	"хрущевки"	погрешность, %	1,64%	3,90%	2,44%	2,31%
		количество объектов, шт.	356	107	156	93
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 069	53 598	48 520	44 780
	"сталинки"	погрешность, %	1,35%	2,13%	1,98%	2,01%
		количество объектов, шт.	91	18	42	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 829	49 933	43 502	43 662
	"малосемейки"	погрешность, %	3,91%	6,70%	6,41%	6,33%
		количество объектов, шт.	65	62	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 345	58 693	51 145	
Промышленный район	по всем типам	погрешность, %	3,44%	3,48%	19,04%	
		количество объектов, шт.	1 415	521	472	422
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 960	62 565	59 127	57 677
	"элитки"	погрешность, %	0,87%	1,42%	1,58%	1,38%
		количество объектов, шт.	4		2	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	109 718		119 792	99 644
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %	12,43%		22,61%	6,09%
		количество объектов, шт.	562	246	173	143
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 301	66 911	64 432	63 581
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	1,25%	1,77%	2,64%	2,10%
		количество объектов, шт.	412	90	133	189
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 906	66 026	62 958	57 023
	"хрущевки"	погрешность, %	1,11%	2,07%	1,70%	1,49%
		количество объектов, шт.	254	64	118	72
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 041	56 015	51 346	49 647
	"сталинки"	погрешность, %	1,36%	2,15%	1,90%	2,58%
		количество объектов, шт.	81	19	46	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 478	47 263	45 423	43 519
	"малосемейки"	погрешность, %	4,01%	9,95%	4,87%	9,70%
		количество объектов, шт.	102	102		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 988	55 988		
Советский район	по всем типам	погрешность, %	3,46%	3,46%		
		количество объектов, шт.	796	288	326	182
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 111	60 927	55 715	53 571
	"элитки"	погрешность, %	1,02%	1,46%	1,64%	2,16%
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %				
		количество объектов, шт.	276	122	93	61
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 792	64 409	62 238	60 404
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	1,58%	2,21%	3,33%	2,63%
		количество объектов, шт.	60	11	26	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 540	63 631	61 973	60 049
	"хрущевки"	погрешность, %	2,86%	5,13%	5,16%	4,13%
		количество объектов, шт.	350	108	170	72
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 948	57 692	53 688	48 947
	"сталинки"	погрешность, %	1,15%	1,57%	1,63%	2,16%
		количество объектов, шт.	67	6	35	26

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 517	48 425	43 774	44 615	
		погрешность, %	4,12%	12,48%	5,86%	6,75%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	43	41	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 825	60 190	52 330		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	803	366	303	134	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 395	44 811	44 158	43 795	
		погрешность, %	0,93%	1,23%	1,64%	2,58%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	466	262	162	42	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 786	46 024	47 657	48 177	
		погрешность, %	1,01%	1,26%	1,80%	3,73%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	61	13	23	25	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 964	50 122	45 976	48 670	
		погрешность, %	3,24%	6,98%	3,90%	6,03%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	213	62	98	53	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 753	42 707	39 650	40 508	
		погрешность, %	1,73%	2,80%	2,65%	3,50%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	47	13	20	14	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 077	31 057	35 821	34 391	
		погрешность, %	4,47%	7,81%	7,63%	6,35%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	16			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 943	39 943			
		погрешность, %	10,09%	10,09%			
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	584	213	233	138
			средняя цена предложения, руб./кв. м	44 159	47 230	42 968	41 431
			погрешность, %	1,62%	2,63%	2,62%	2,91%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	227	107	72	48	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 475	53 043	49 687	45 931	
		погрешность, %	2,32%	3,14%	4,39%	4,46%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	79	17	33	29	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 695	46 119	43 562	42 426	
		погрешность, %	2,75%	8,69%	3,92%	3,59%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	212	65	99	48	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 495	40 197	41 414	39 001	
		погрешность, %	2,09%	3,39%	3,47%	3,70%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	50	8	29	13	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 682	34 654	30 913	31 567	
		погрешность, %	7,02%	10,53%	8,90%	18,89%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	16	16			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 398	44 398			
		погрешность, %	8,44%	8,44%			

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

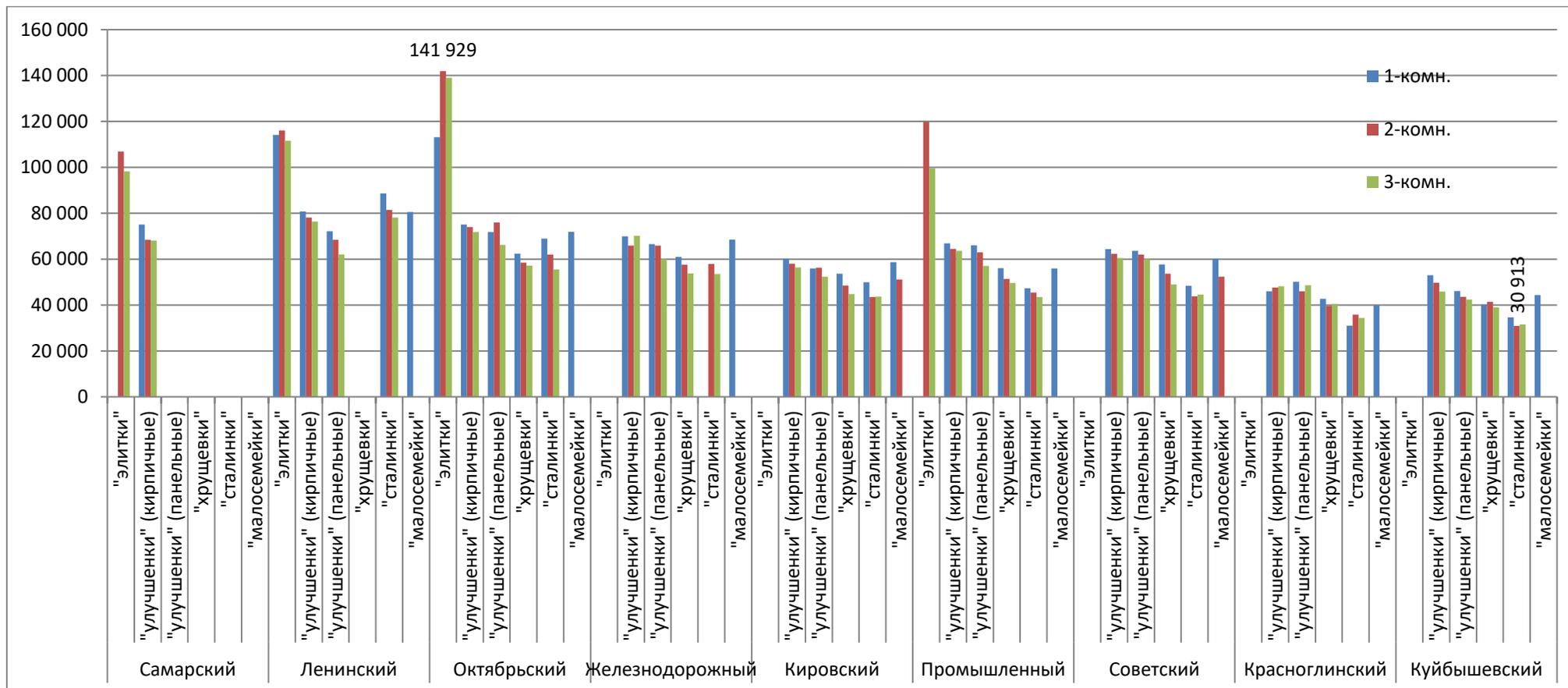


Рисунок 15

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

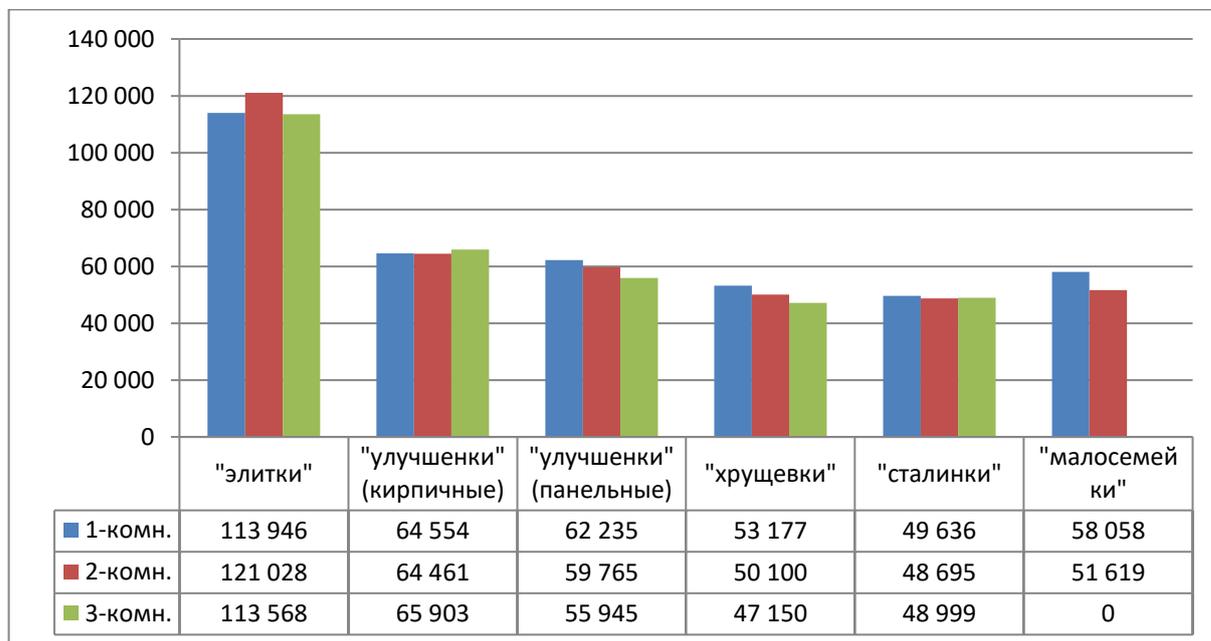


Рисунок 16

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

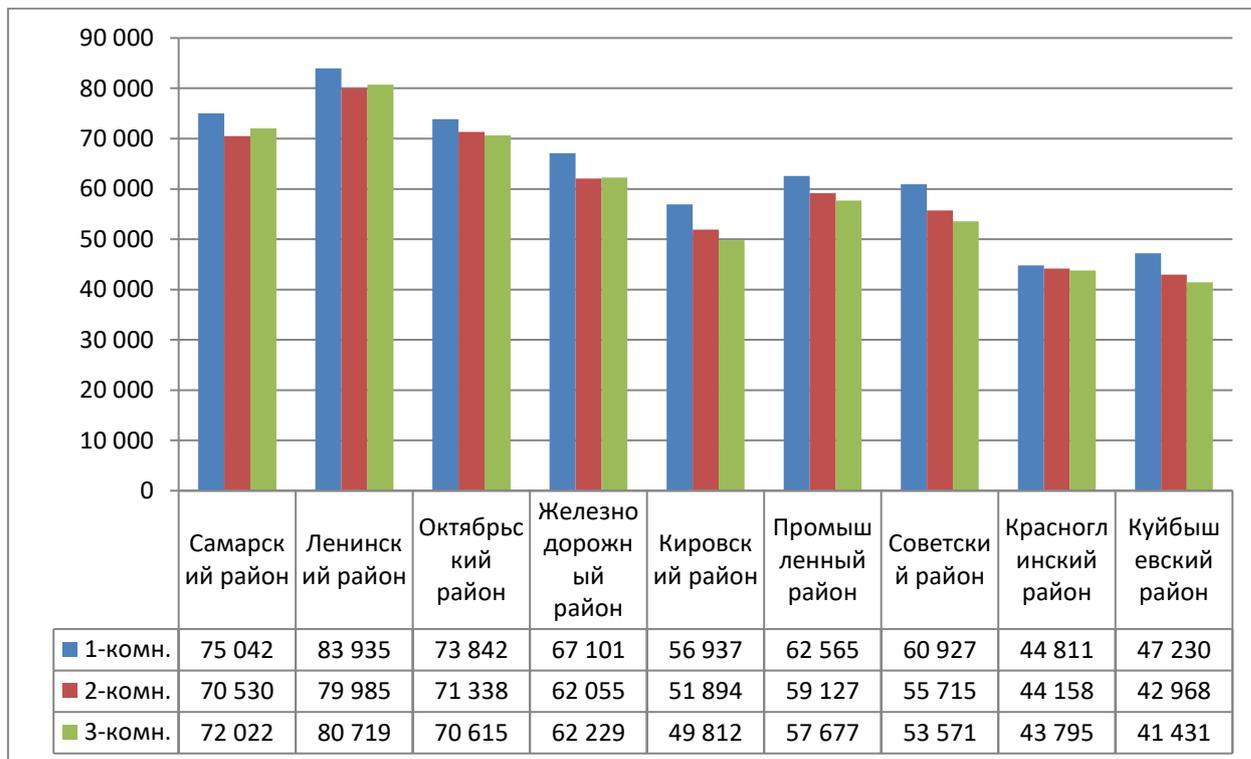
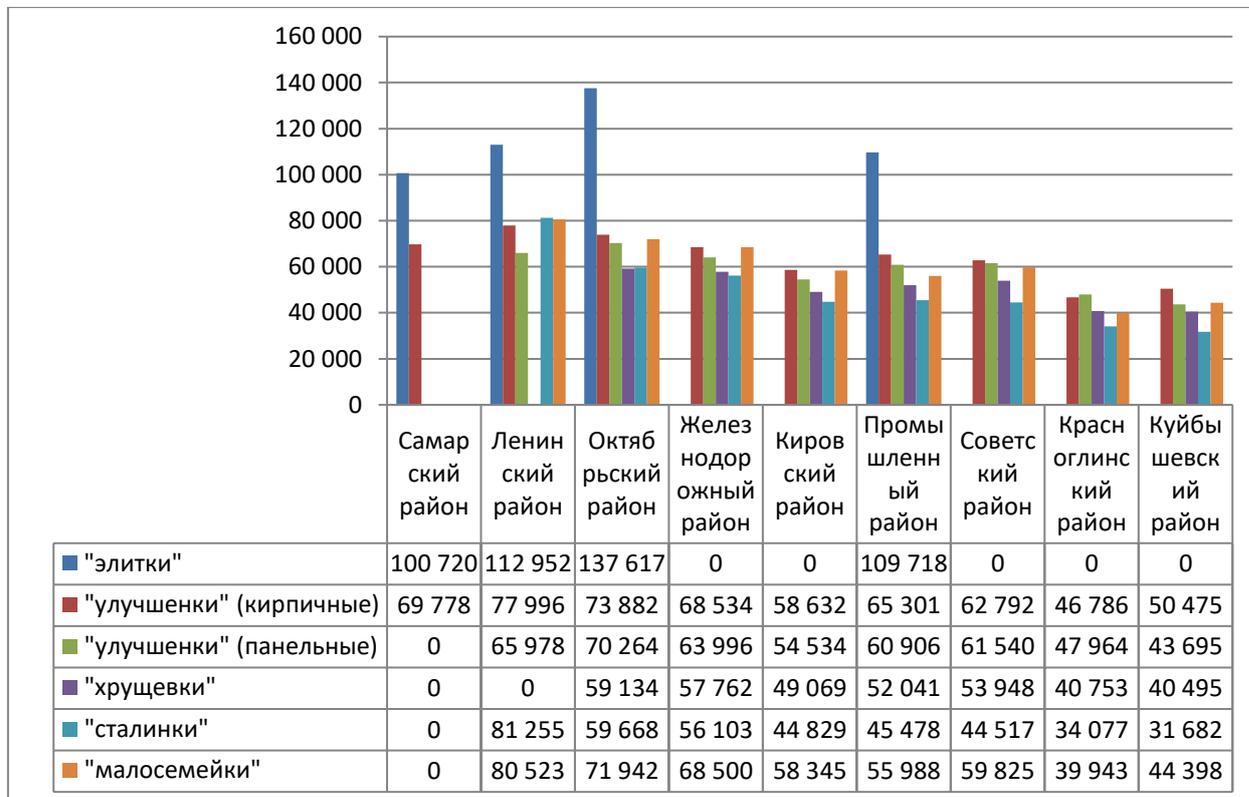


Рисунок 17

**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 и «новом центре» - Октябрьский район. 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:

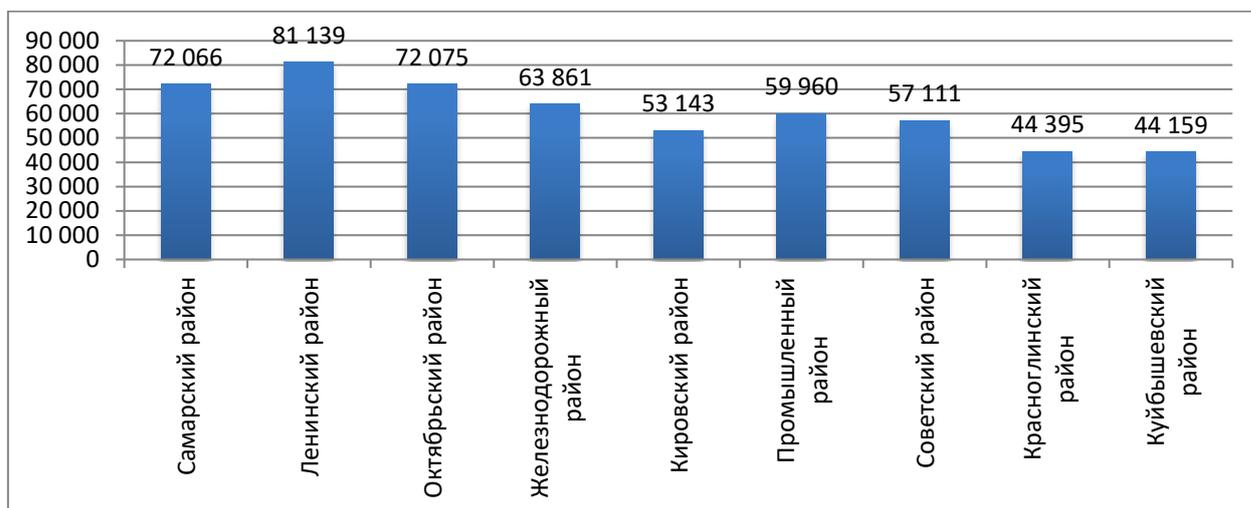
- Самарский район – 100 720 «элитки», 69 778 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 112 952 «элитки», 77 996 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 137 617 «элитки», 73 882 кирпичные «улучшенки»

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 31 682 руб.

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

Рисунок 18

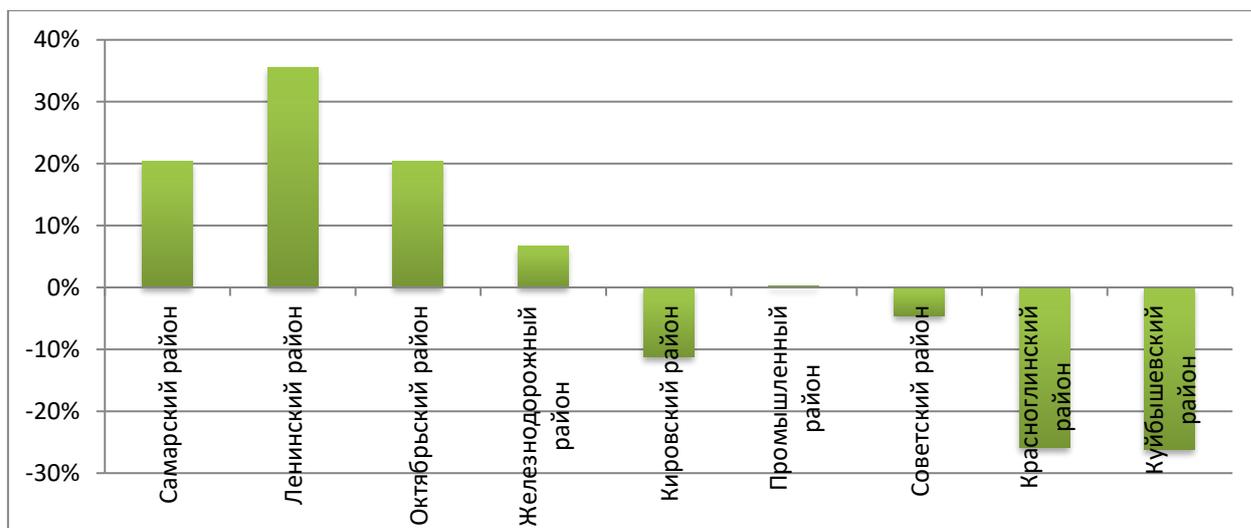
**Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара**



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

Рисунок 19

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



### Динамика цен предложения

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что в марте 2020 года прошла незначительная 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 (февраль 2020 года).

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 337 руб. (0,56%), что сравнимо с погрешностью проводимых вычислений (0,51%).

Рисунок 20

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

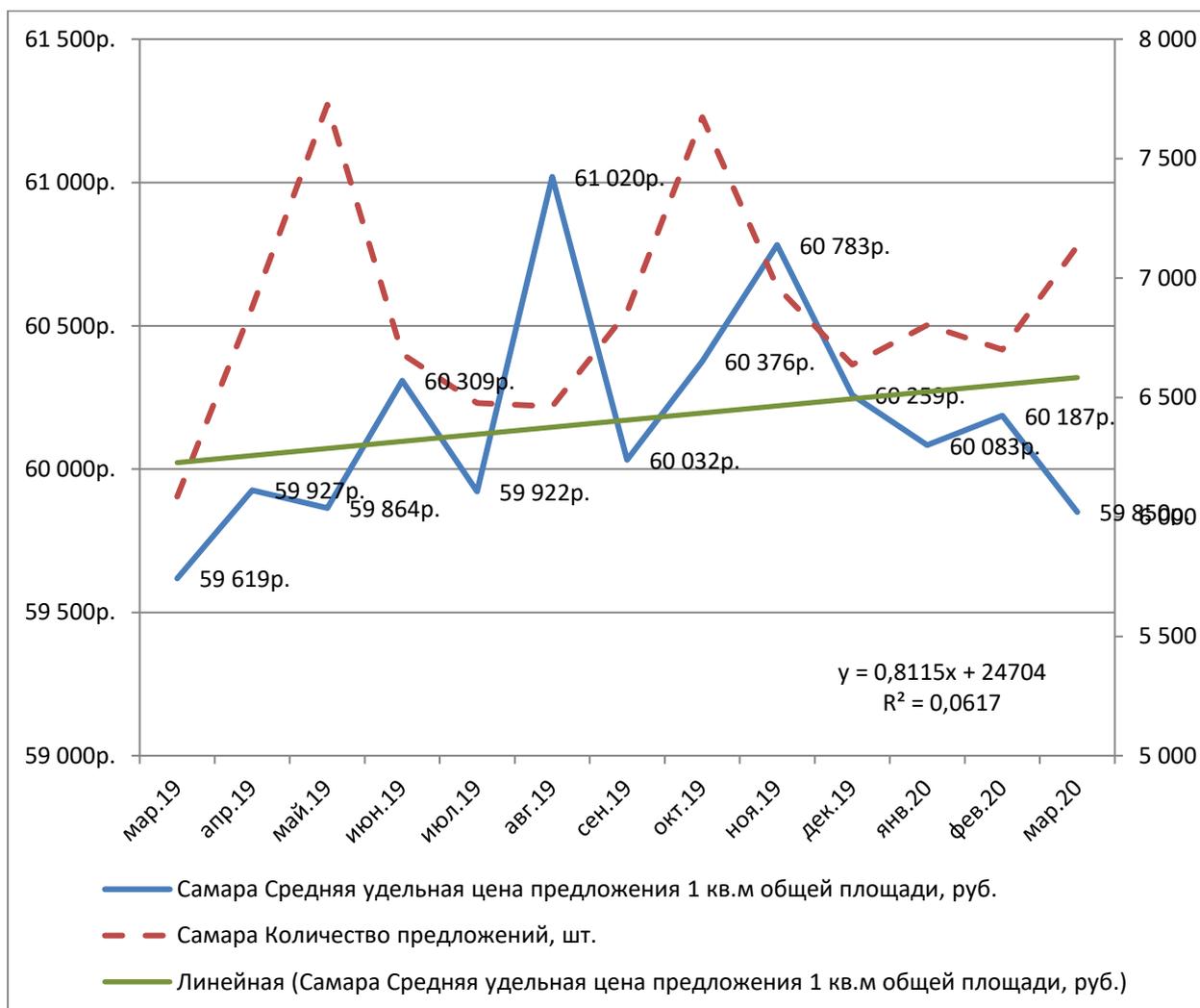
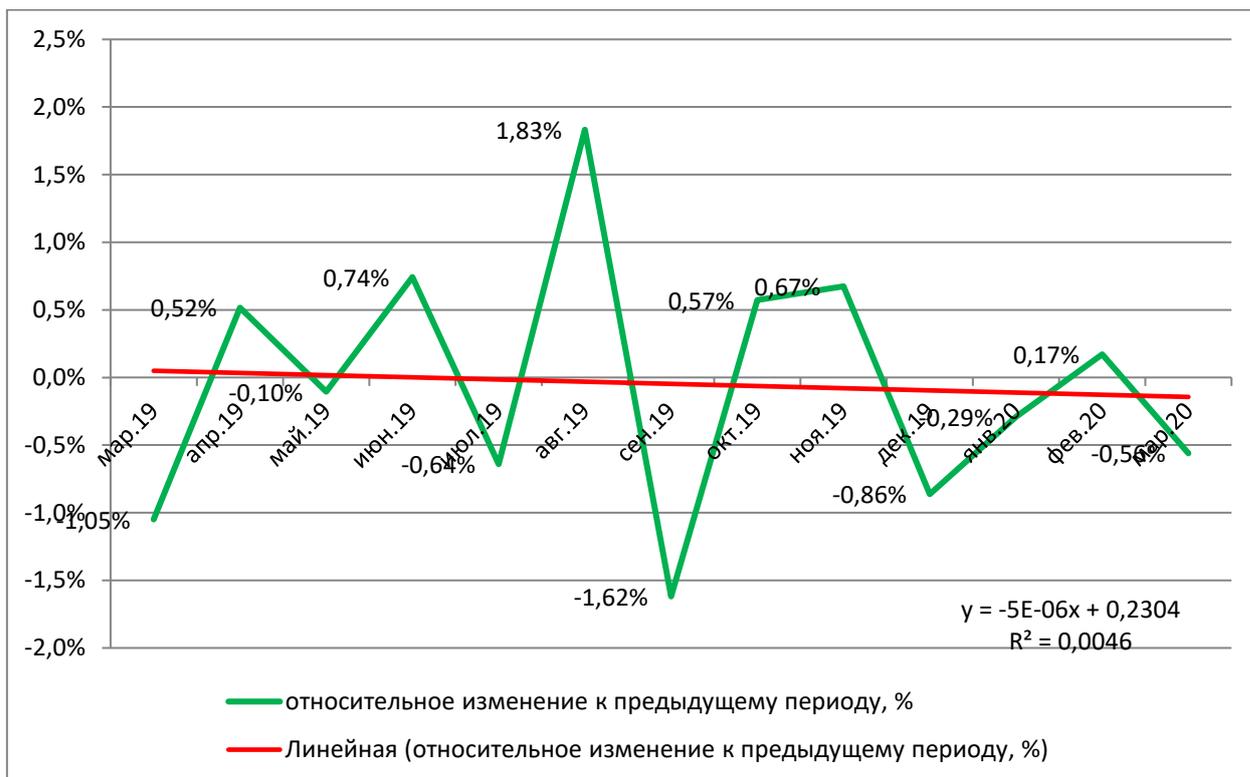


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2019 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составил 231 рубль (0,39%).

По отношению к началу 2020 года снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир составило 233 рубля (039%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды, необходимо отметить тенденцию положительного тренда на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара, однако данный рост не компенсирует инфляцию.

Таблица 14

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

Тип	Кол-во комнат	Параметры	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	янв.20	фев.20	мар.20
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 619	59 927	59 864	60 309	59 922	61 020	60 032	60 376	60 783	60 259	60 083	60 187	59 850
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-633	308	-62	445	-387	1 098	-988	344	406	-524	-175	104	-337
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,05%	0,52%	-0,10%	0,74%	-0,64%	1,83%	-1,62%	0,57%	0,67%	-0,86%	-0,29%	0,17%	-0,56%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 644	61 314	60 928	61 424	61 306	62 318	61 768	62 114	62 410	62 509	62 207	62 063	61 235
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-70	670	-386	496	-118	1 012	-550	346	296	99	-302	-144	-828
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,12%	1,10%	-0,63%	0,81%	-0,19%	1,65%	-0,88%	0,56%	0,48%	0,16%	-0,48%	-0,23%	-1,33%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 103	59 000	58 991	59 360	58 565	59 687	58 438	58 891	59 247	58 891	58 737	58 831	58 450
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-590	-103	-9	369	-795	1 122	-1 249	453	356	-356	-154	93	-381
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,99%	-0,17%	-0,01%	0,63%	-1,34%	1,92%	-2,09%	0,78%	0,60%	-0,60%	-0,26%	0,16%	-0,65%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	58 880	59 138	59 541	60 041	59 746	60 969	59 759	60 013	60 581	59 123	59 064	59 534	59 906
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 436	259	403	500	-294	1 223	-1 211	254	568	-1 458	-59	470	372
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-2,38%	0,44%	0,68%	0,84%	-0,49%	2,05%	-1,99%	0,43%	0,95%	-2,41%	-0,10%	0,80%	0,63%

## Городской округ Тольятти

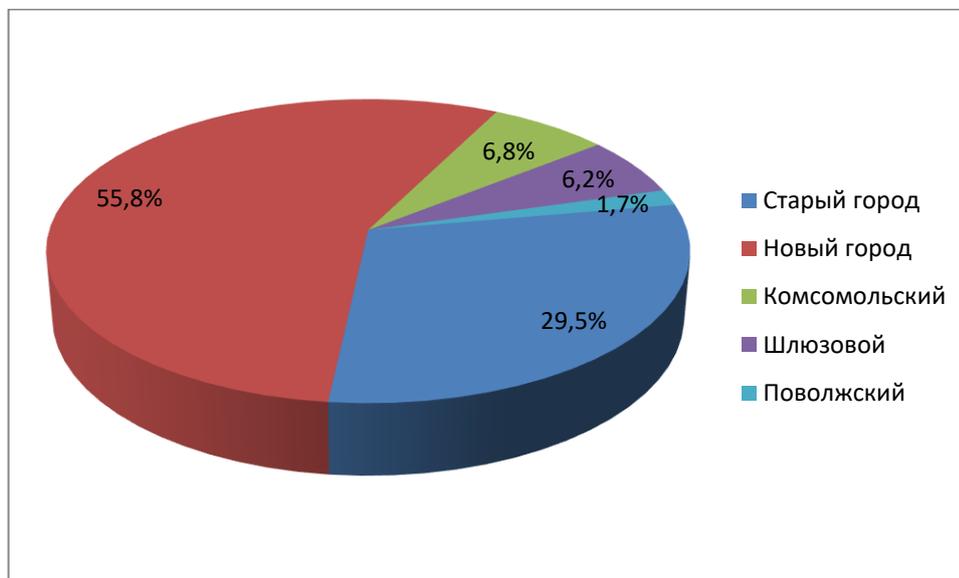
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 481 уникальных предложений, опубликованных в марте 2020 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

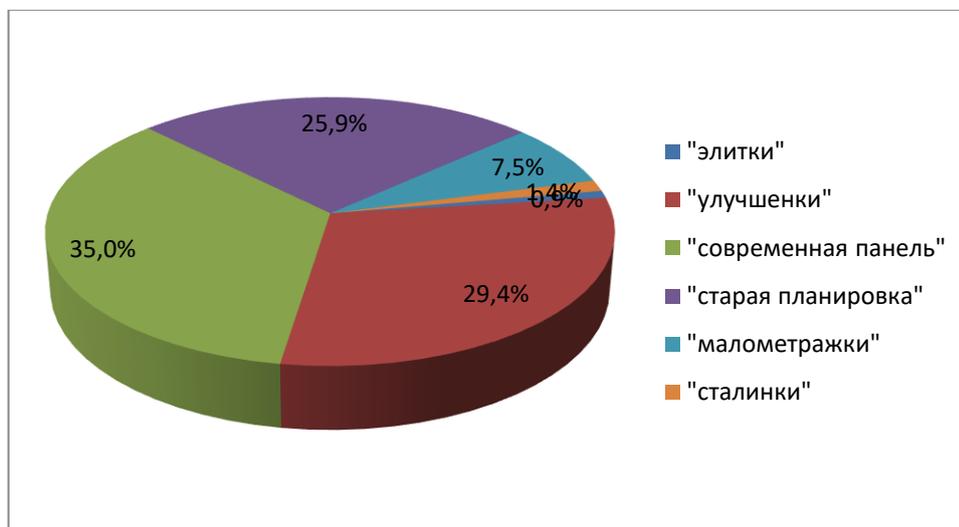


Наибольшее количество предложений (55,8%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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**



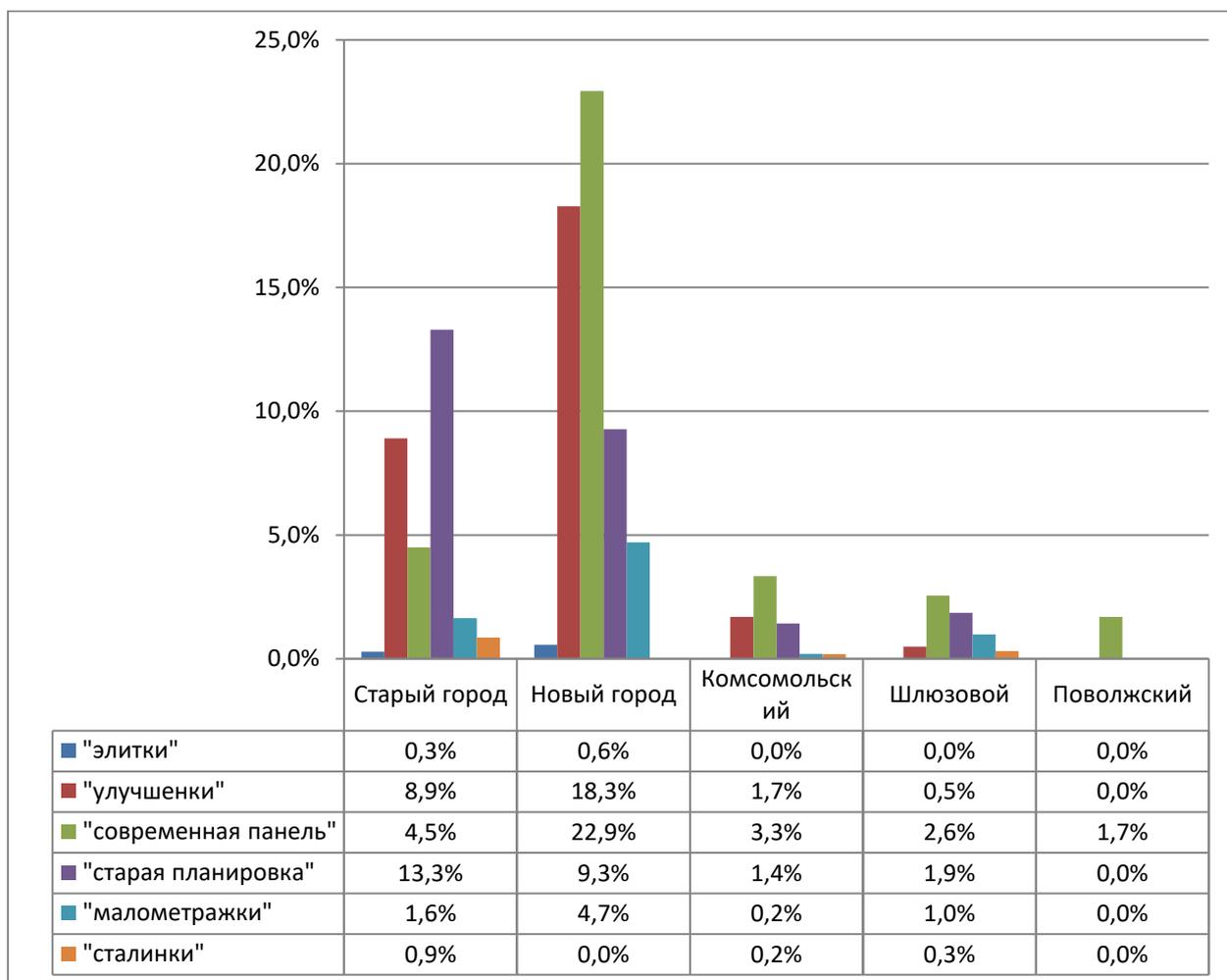
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 35,0% 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**

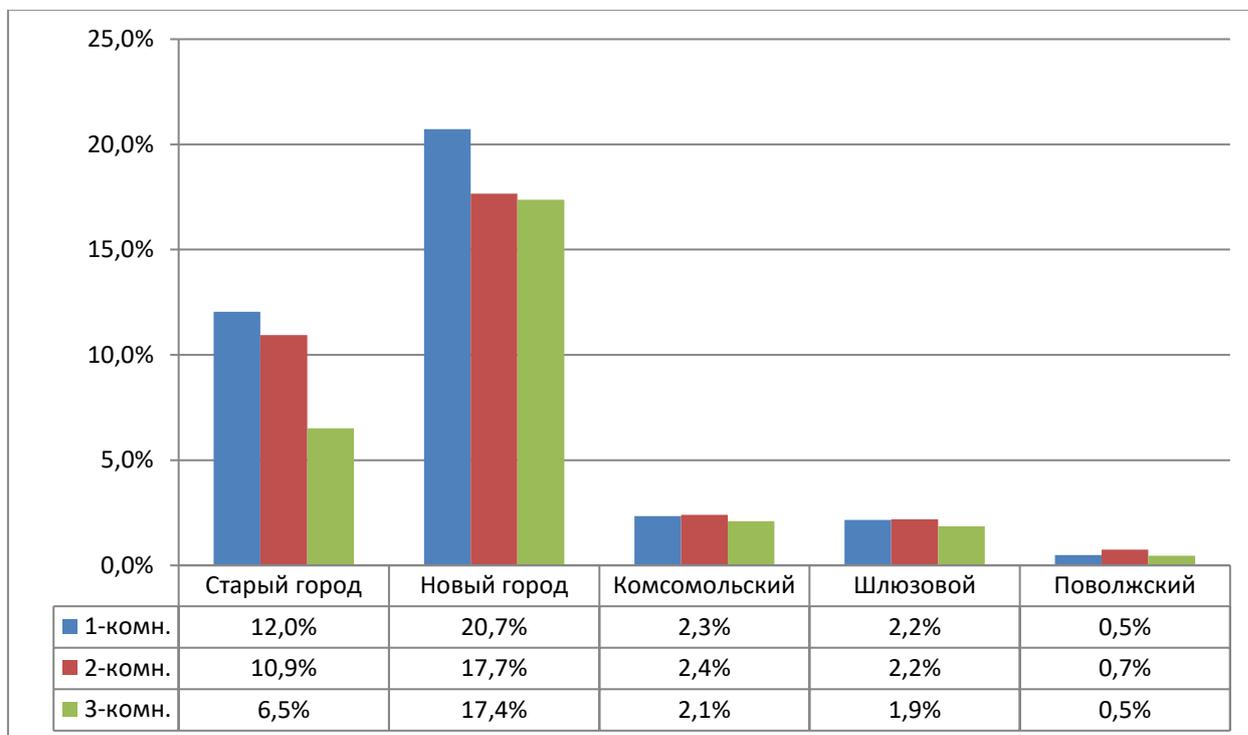


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 22,9% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» и «малометражки» в «Комсомольском» районе – по 0,2% от общего количества предложений.

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 – 20,7%.

Наименее представлены предложения однокомнатных и трехкомнатных квартир в «Поволжском» – по 0,5% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

Таблица 15

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 481	2 069	1 861	1 551
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 641	41 974	39 983	39 652
		погрешность, %	0,41%	0,64%	0,75%	0,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	47	4	20	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 975	67 790	64 076	65 267
		погрешность, %	1,37%	1,51%	2,25%	1,93%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 610	711	528	371
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 810	44 549	42 663	44 028
		погрешность, %	0,80%	1,14%	1,59%	1,51%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 920	748	587	585
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 890	43 526	41 689	40 001
		погрешность, %	0,55%	0,80%	1,04%	0,96%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 417	441	569	407
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 812	36 925	35 346	35 259
		погрешность, %	0,60%	1,09%	0,95%	1,07%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	413	159	130	124
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 912	36 634	38 359	35 752
		погрешность, %	1,16%	2,06%	2,06%	1,74%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	74	6	27	41
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 073	38 488	38 219	36 112
		погрешность, %	3,89%	12,38%	6,47%	5,33%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 617	660	600	357
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 717	37 616	37 333	38 550
		погрешность, %	0,77%	1,10%	1,38%	1,66%
	"элитки"	количество объектов, шт.	16	2	9	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 263	68 478	63 943	63 153
		погрешность, %	1,88%	3,17%	2,56%	1,83%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	488	216	164	108
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 297	38 792	38 859	40 971
		погрешность, %	1,58%	2,12%	3,15%	3,14%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	247	108	77	62
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 281	41 905	43 923	40 896
		погрешность, %	1,55%	2,22%	2,48%	3,42%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	729	274	307	148
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 788	35 541	34 011	35 003
		погрешность, %	0,81%	1,29%	1,18%	1,93%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	90	56	25	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 576	33 881	35 517	36 287
		погрешность, %	3,16%	4,34%	6,26%	4,20%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	47	4	18	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 751	37 308	41 118	39 158
		погрешность, %	4,35%	11,39%	7,53%	6,00%

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.	3 056	1 136	968	952
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 354	45 472	43 012	41 175
		погрешность, %	0,47%	0,65%	0,84%	0,87%
	"элитки"	количество объектов, шт.	31	2	11	18
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 343	67 103	64 185	65 854
		погрешность, %	1,90%	1,37%	3,81%	2,29%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 002	451	319	232
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 558	47 751	45 084	46 267
		погрешность, %	0,85%	1,10%	1,84%	1,67%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 257	503	365	389
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 341	45 087	43 449	40 980
		погрешность, %	0,55%	0,80%	0,98%	0,96%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	508	109	181	218
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 152	41 261	38 747	36 105
		погрешность, %	0,85%	1,42%	1,20%	1,31%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	258	71	92	95
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 576	39 583	39 951	36 493
		погрешность, %	1,15%	1,88%	1,95%	1,81%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	375	128	132	115
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 842	42 693	40 121	39 609
		погрешность, %	1,23%	1,82%	2,09%	2,30%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	93	32	35	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 059	43 083	40 839	38 863
		погрешность, %	2,50%	4,07%	4,13%	4,47%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	183	66	59	58
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 249	44 408	42 500	42 693
		погрешность, %	1,38%	2,02%	2,67%	2,44%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	78	23	36	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 221	38 438	36 009	33 937
		погрешность, %	2,15%	4,01%	2,94%	3,31%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	11	7		4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 909	38 719		36 490
		погрешность, %	3,87%	5,39%		4,38%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	10		2	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 038		31 364	34 707
		погрешность, %	6,33%		8,70%	7,60%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	340	118	120	102
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 295	34 764	32 656	32 346
		погрешность, %	1,30%	2,31%	2,02%	2,32%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	27	12	10	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 898	31 777	34 175	33 035
		погрешность, %	4,68%	7,03%	7,69%	9,15%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	140	44	45	51
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 393	37 024	34 756	34 548
		погрешность, %	1,90%	3,78%	3,03%	2,88%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	102	35	45	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 168	33 259	30 238	29 744
		погрешность, %	2,02%	3,46%	2,71%	3,94%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	54	25	13	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 650	33 842	32 554	30 866
		погрешность, %	3,04%	4,62%	6,47%	4,87%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	17	2	7	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 456	40 848	32 723	27 999
		погрешность, %	8,08%	42,23%	11,74%	8,19%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	93	27	41	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 360	29 377	28 263	27 420
		погрешность, %	1,81%	2,99%	2,37%	4,38%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	93	27	41	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 360	29 377	28 263	27 420
		погрешность, %	1,81%	2,99%	2,37%	4,38%
	"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 однокомнатных «элиток» в «Старом городе», а минимальная – у трехкомнатных квартир типа «современная панель» в «Поволжском».

Рисунок 26

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

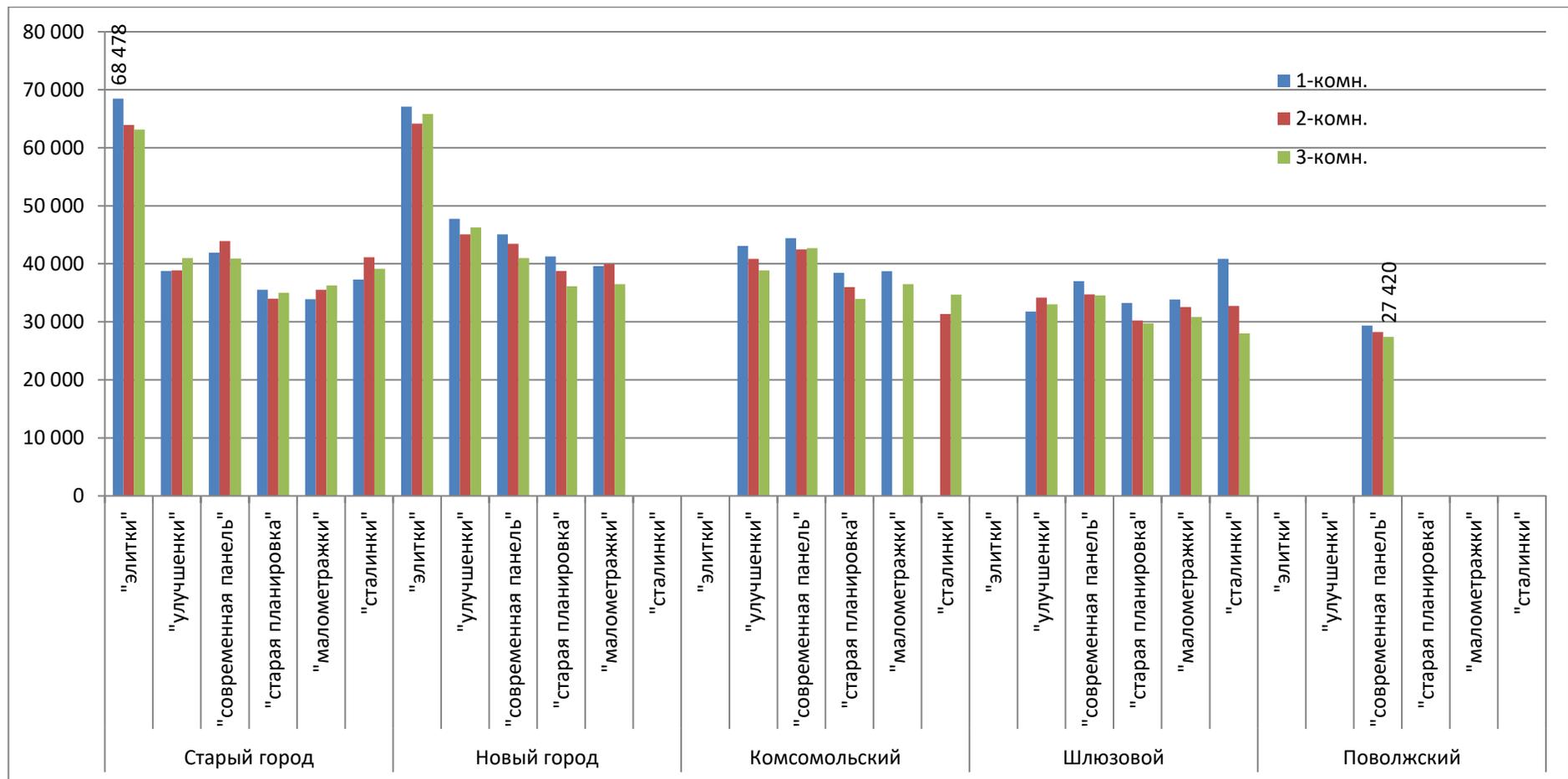


Рисунок 27

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

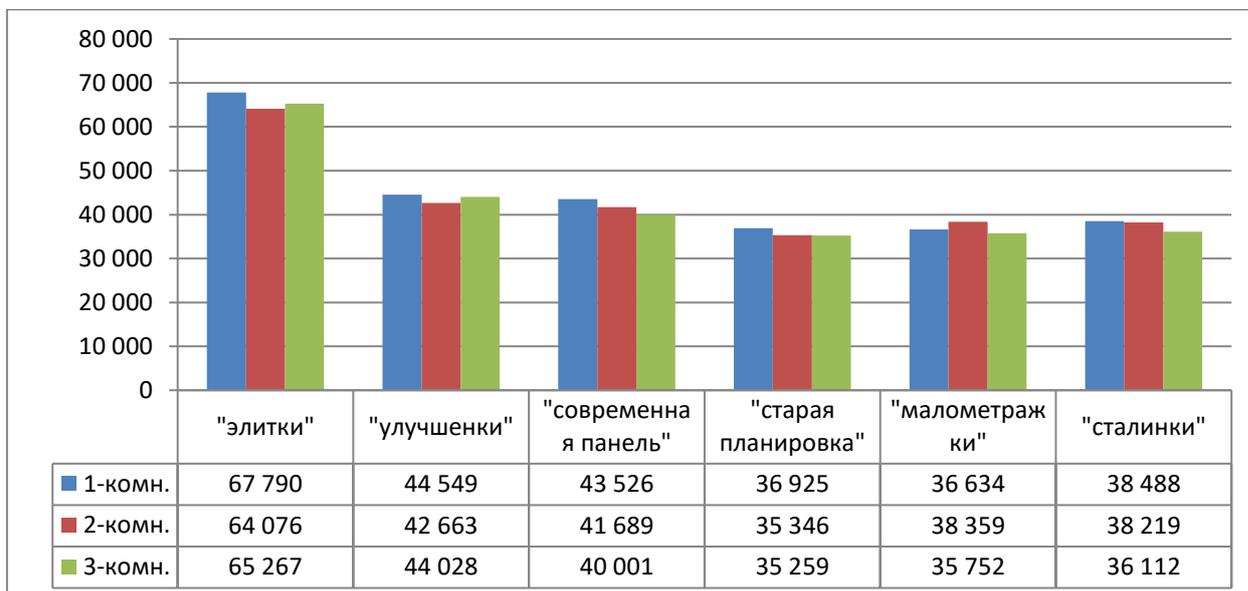
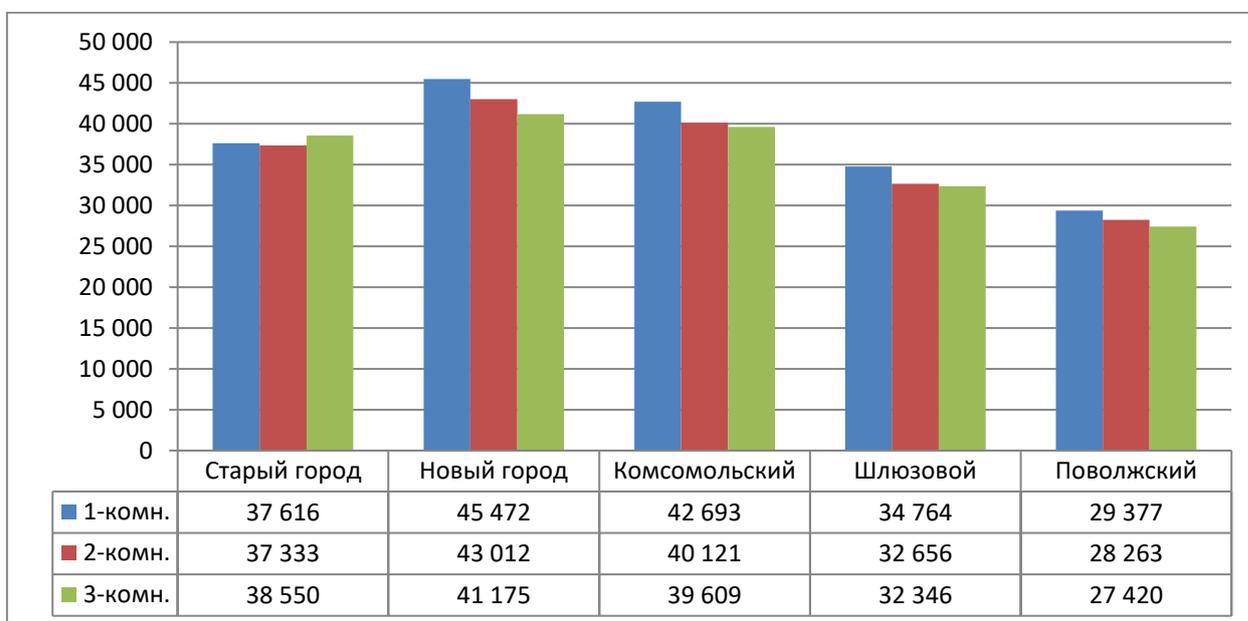


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

Кол-во комнат	Параметры	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	янв.20	фев.20	мар.20
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 873	40 600	40 556	40 416	40 624	40 577	40 715	40 687	40 683	40 544	40 462	40 809	40 641
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	74	-273	-44	-141	208	-47	138	-28	-4	-139	-82	347	-168
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,18%	-0,67%	-0,11%	-0,35%	0,52%	-0,12%	0,34%	-0,07%	-0,01%	-0,34%	-0,20%	0,86%	-0,41%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 899	41 804	41 618	41 384	41 818	41 907	41 728	41 838	41 751	41 461	41 570	41 878	41 974
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	5	-95	-185	-235	435	89	-179	110	-87	-290	109	308	96
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,01%	-0,23%	-0,44%	-0,56%	1,05%	0,21%	-0,43%	0,26%	-0,21%	-0,70%	0,26%	0,74%	0,23%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 494	40 032	39 875	39 822	39 965	39 855	40 256	40 335	40 222	40 152	39 980	40 283	39 983
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	115	-462	-157	-53	142	-109	401	79	-114	-69	-172	303	-300
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,29%	-1,14%	-0,39%	-0,13%	0,36%	-0,27%	1,01%	0,20%	-0,28%	-0,17%	-0,43%	0,76%	-0,75%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 932	39 675	39 911	39 780	39 826	39 702	39 943	39 565	39 821	39 798	39 572	39 935	39 652
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	122	-257	235	-131	46	-124	241	-377	256	-24	-225	363	-283
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,31%	-0,64%	0,59%	-0,33%	0,12%	-0,31%	0,61%	-0,94%	0,65%	-0,06%	-0,57%	0,92%	-0,71%

Рисунок 29

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

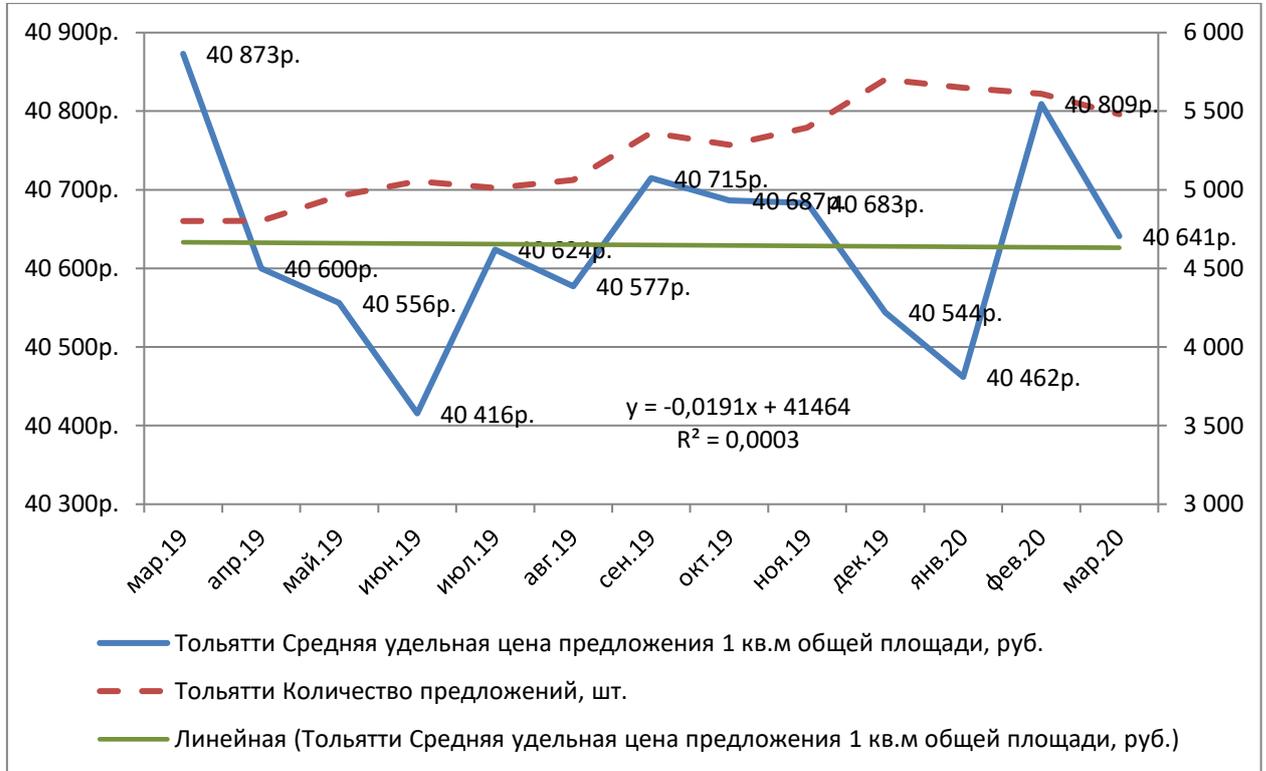
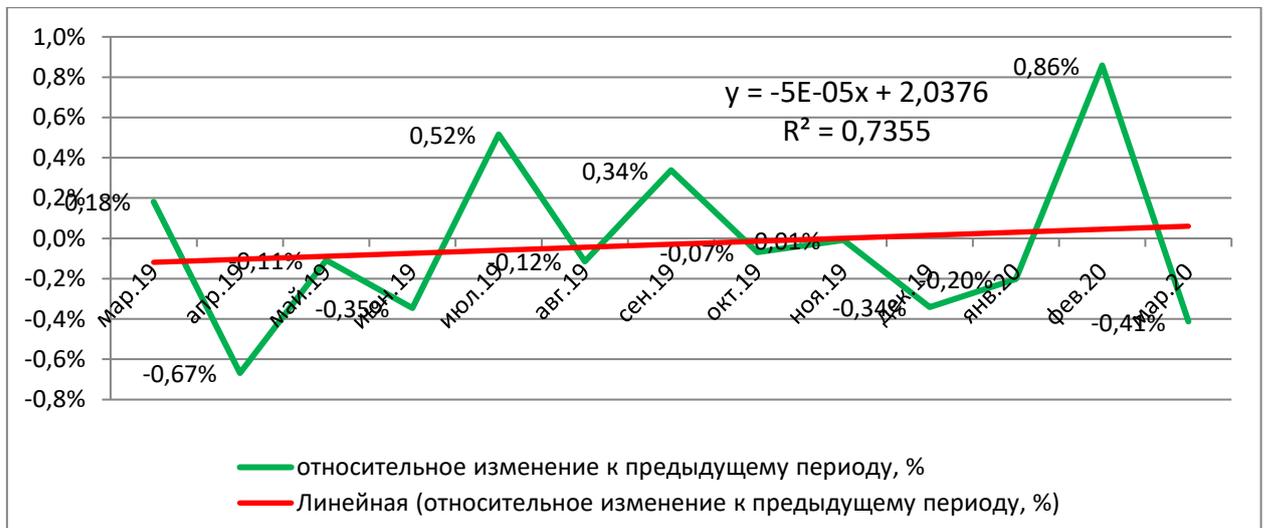


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о незначительной отрицательной динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (февраль 2020 года) снижение составило 168 руб. (0,41%), что сравнимо с погрешностью проводимых вычислений (0,41%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (март 2019 года) снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 232 рубля (0,57%).

По отношению к началу 2020 года рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади составил 179 рублей (0,44%).

Необходимо отметить, что разнонаправленная динамика, отмеченная за период март 2019 – март 2020 годов незначительна по абсолютной величине и не дает выявленного общего тренда.

## Новостройки

### Городской округ Самара

#### Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 2 404 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности, опубликованных в марте 2020 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.	2 404	887	830	687
		средняя площадь, кв.м	67,23	45,32	66,46	96,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 000	37 500	34 500	34 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 723	83 723	82 869	79 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 062	47 131	44 980	42 489
		медиана, руб./кв. м	41 853	43 850	42 350	37 500
		СКО, руб./кв. м	7 677	8 354	6 180	7 724
		погрешность, руб./кв. м	313	561	429	590
		погрешность, %	0,70%	1,19%	0,95%	1,39%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	40	18	5	17
		средняя площадь, кв.м	71,53	49,16	69,43	95,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	72 457	73 659	72 457	74 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 311	79 311	77 000	79 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 520	75 333	73 908	76 193
		медиана, руб./кв. м	75 000	75 000	73 548	75 992
		СКО, руб./кв. м	1 383	946	1 304	1 511
		погрешность, руб./кв. м	443	459	1 304	755
		погрешность, %	0,59%	0,61%	1,76%	0,99%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	25	7	13	5
		средняя площадь, кв.м	70,17	47,69	73,71	92,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 993	61 000	51 993	55 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 474	82 474	69 631	74 178
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 026	76 448	59 053	59 567
		медиана, руб./кв. м	62 000	78 224	61 024	56 000
		СКО, руб./кв. м	9 169	4 414	6 501	5 845
		погрешность, руб./кв. м	3 743	3 604	3 754	5 845
		погрешность, %	5,85%	4,71%	6,36%	9,81%

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.	207	78	63	66
		средняя площадь, кв.м	70,38	45,64	67,94	101,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 556	45 556	46 105	46 739
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 723	83 723	82 869	76 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 046	63 723	60 268	64 899
		медиана, руб./кв. м	64 644	65 000	61 918	72 000
		СКО, руб./кв. м	8 422	8 084	7 377	9 562
		погрешность, руб./кв. м	1 174	1 842	1 874	2 372
		погрешность, %	1,86%	2,89%	3,11%	3,66%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	12	9	3	
		средняя площадь, кв.м	50,81	44,46	69,85	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 000	47 000	47 827	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 802	62 802	60 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 554	57 226	54 538	
		медиана, руб./кв. м	56 597	57 406	55 788	
		СКО, руб./кв. м	4 299	4 220	4 474	
		погрешность, руб./кв. м	2 593	2 984	6 327	
		погрешность, %	4,58%	5,21%	11,60%	
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	221	123	90	8
		средняя площадь, кв.м	53,64	41,88	66,91	85,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 500	46 065	38 500	39 140
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 476	65 476	57 512	42 849
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 228	53 362	49 134	41 968
		медиана, руб./кв. м	51 888	53 472	49 283	42 586
		СКО, руб./кв. м	3 859	2 788	3 706	920
		погрешность, руб./кв. м	520	505	786	696
		погрешность, %	1,02%	0,95%	1,60%	1,66%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	176	68	72	36
		средняя площадь, кв.м	72,32	57,46	75,86	93,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 900	39 900	42 059	40 742
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 091	79 091	70 000	63 923
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 452	59 054	56 298	56 734
		медиана, руб./кв. м	56 009	61 555	53 740	55 974
		СКО, руб./кв. м	4 977	4 609	4 350	5 058
		погрешность, руб./кв. м	752	1 126	1 032	1 710
		погрешность, %	1,31%	1,91%	1,83%	3,01%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	20	6	12	2
		средняя площадь, кв.м	56,89	39,47	60,24	89,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 130	39 130	40 139	40 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 000	49 773	52 000	40 357
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 647	44 918	43 589	40 179
		медиана, руб./кв. м	42 699	44 952	42 654	40 179
		СКО, руб./кв. м	2 473	3 108	1 971	179

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 135	2 780	1 189	357
		погрешность, %	2,60%	6,19%	2,73%	0,89%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	552	199	200	153
		средняя площадь, кв.м	62,27	40,17	63,55	89,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 240	41 050	40 350	40 240
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 018	47 148	48 018	42 050
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 638	43 540	42 734	41 339
		медиана, руб./кв. м	42 350	43 850	42 350	41 300
		СКО, руб./кв. м	1 095	841	891	432
		погрешность, руб./кв. м	93	119	126	70
		погрешность, %	0,22%	0,27%	0,30%	0,17%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 151	379
средняя площадь, кв.м	71,01			46,78	65,73	98,86
минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 000			37 500	34 500	34 000
максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 807			51 807	44 100	41 475
средняя цена предложения, руб./кв. м	38 345			39 355	39 489	36 325
медиана, руб./кв. м	38 500			38 500	39 000	35 512
СКО, руб./кв. м	1 972			1 430	2 089	1 360
погрешность, руб./кв. м	116			147	217	136
погрешность, %	0,30%			0,37%	0,55%	0,37%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

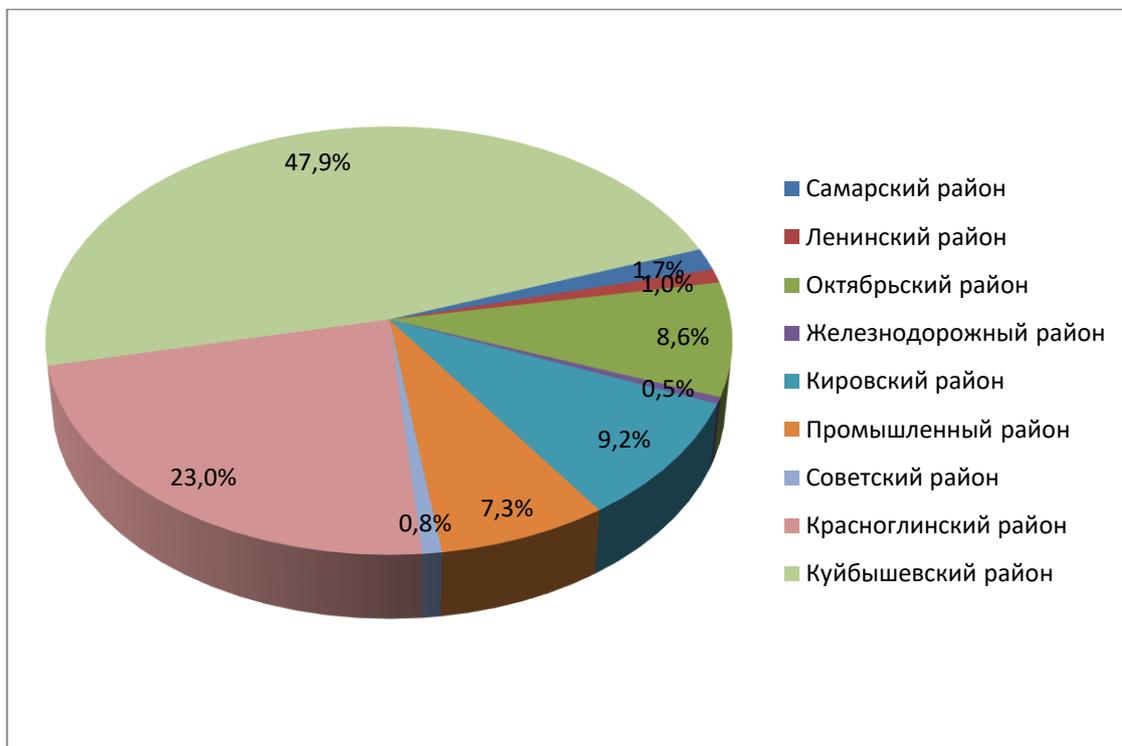
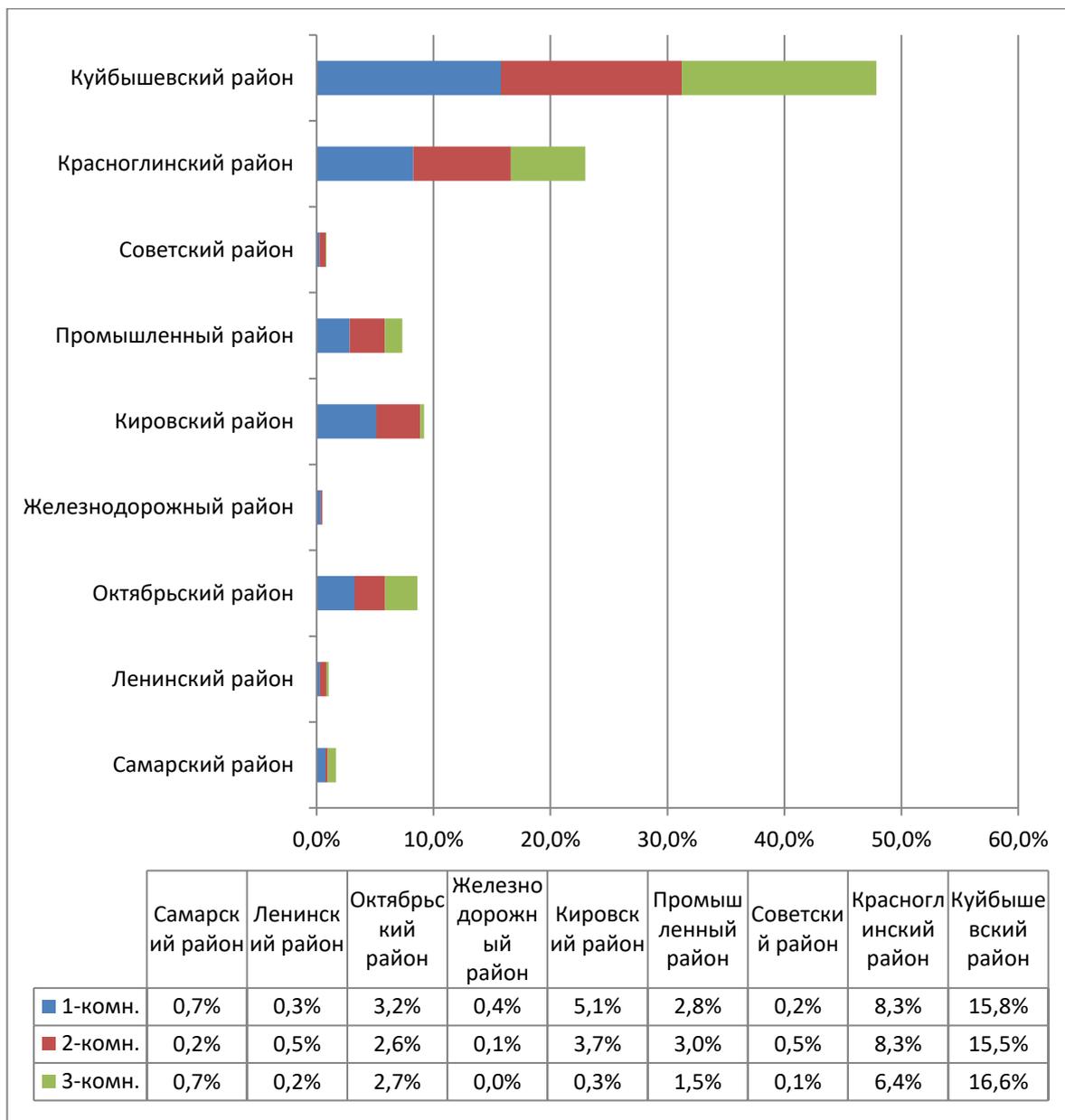


Рисунок 32

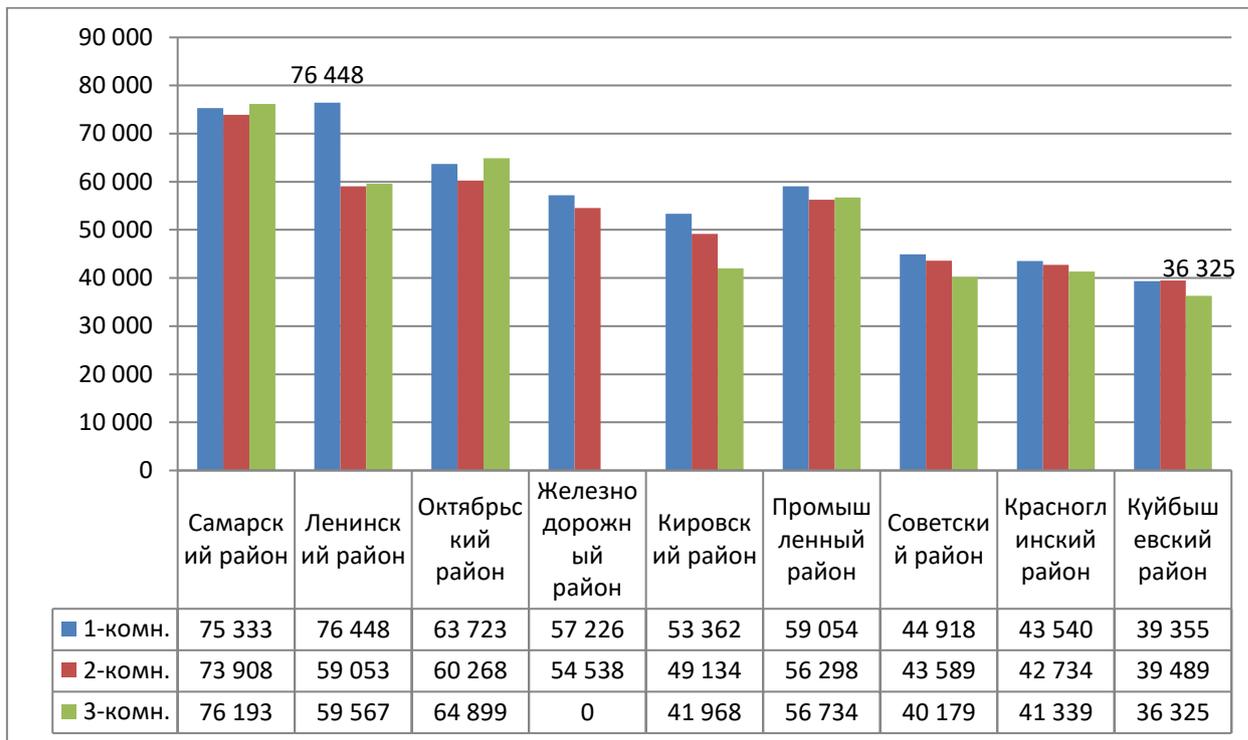
**Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире**



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже новостроек приходится на Куйбышевский район – 47,9%, при этом в структуре предложения на трехкомнатные квартиры приходится 16,6%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Советском районе и двухкомнатные квартиры в Железнодорожном районе – по 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	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	январ.20	фев.20	мар.20
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	49 177	44 938	45 116	45 018	44 725	44 678	45 238	48 215	48 516	47 466	45 545	47 243	45 062
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	1 858	-4 239	178	-98	-293	-46	559	2 977	301	-1 050	-1 920	1 698	-2 181
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	3,93%	-8,62%	0,40%	-0,22%	-0,65%	-0,10%	1,25%	6,58%	0,62%	-2,16%	-4,05%	3,73%	-4,62%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	50 567	46 560	46 950	46 842	46 043	46 097	46 706	49 577	50 511	49 062	48 002	49 983	47 131
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	2 333	-4 007	390	-108	-799	54	609	2 871	934	-1 449	-1 060	1 981	-2 852
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	4,84%	-7,93%	0,84%	-0,23%	-1,71%	0,12%	1,32%	6,15%	1,88%	-2,87%	-2,16%	4,13%	-5,71%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	48 043	44 776	44 793	44 675	45 553	45 694	45 850	47 548	47 128	46 757	43 974	45 271	44 980
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	965	-3 267	17	-118	878	141	157	1 698	-420	-372	-2 782	1 297	-292
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	2,05%	-6,80%	0,04%	-0,26%	1,96%	0,31%	0,34%	3,70%	-0,88%	-0,79%	-5,95%	2,95%	-0,64%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	48 210	41 806	41 925	41 829	41 261	40 819	41 609	46 544	46 812	45 692	44 046	45 381	42 489
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	2 783	-6 404	119	-96	-568	-442	790	4 935	268	-1 121	-1 646	1 335	-2 892
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	6,13%	-13,28%	0,28%	-0,23%	-1,36%	-1,07%	1,94%	11,86%	0,58%	-2,39%	-3,60%	3,03%	-6,37%

Рисунок 34

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

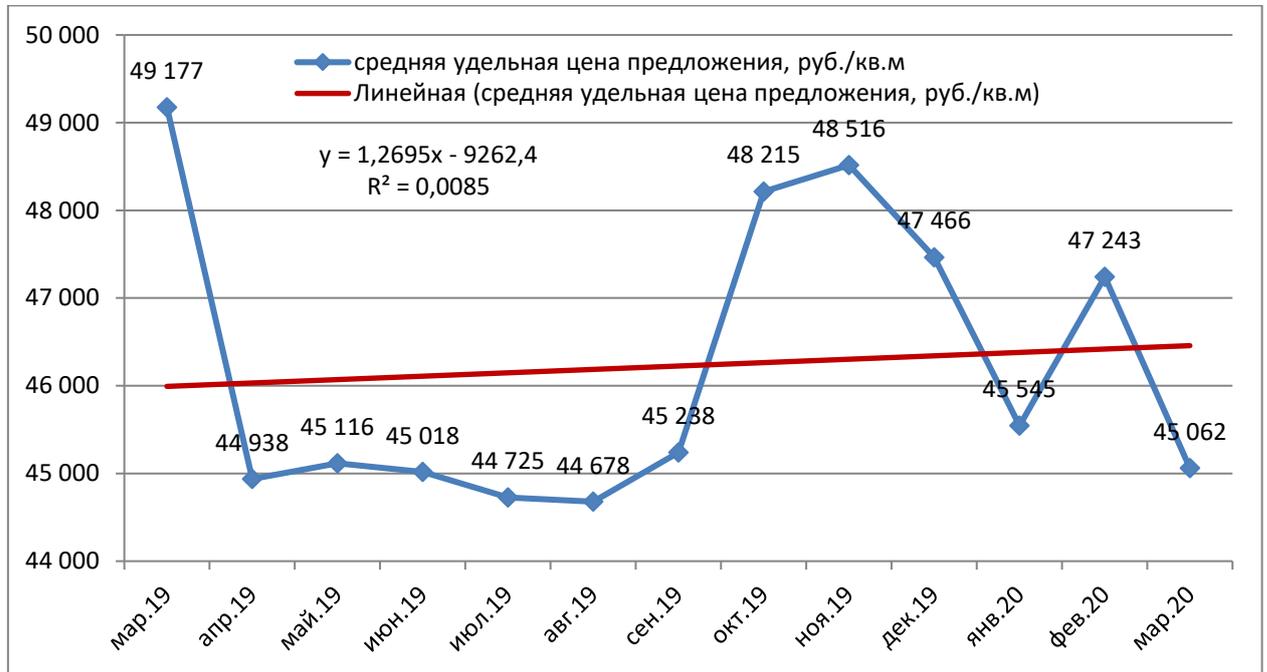
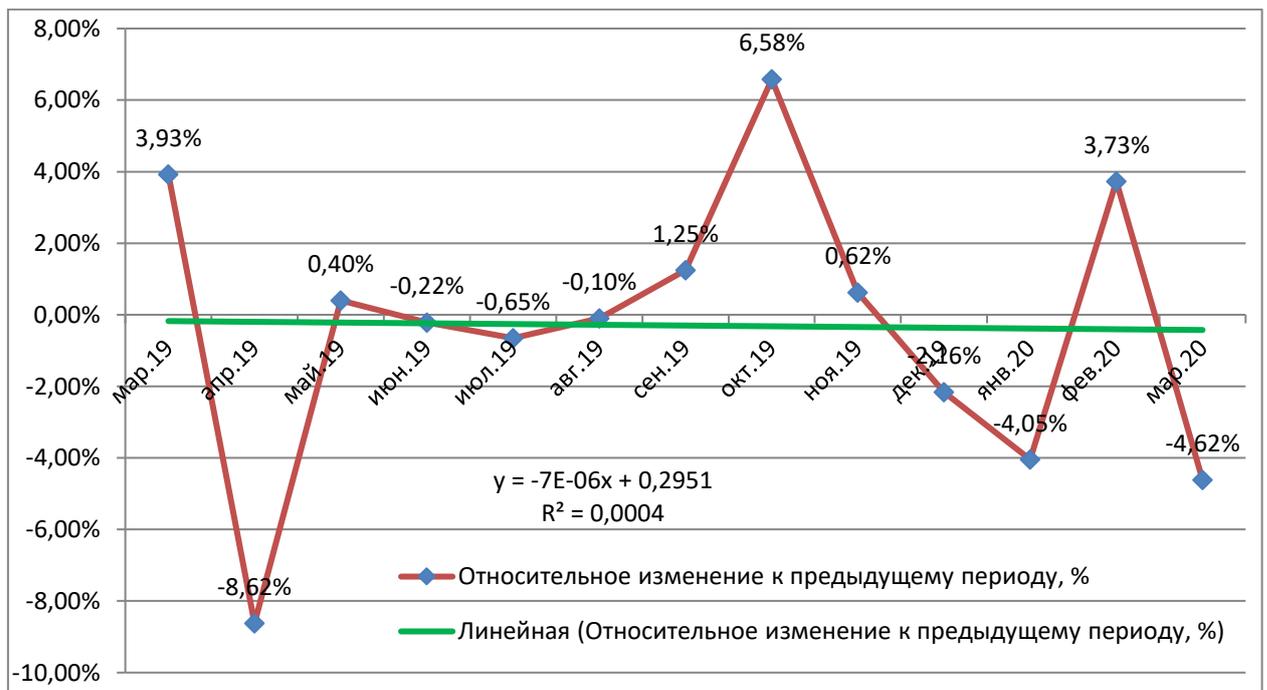


Рисунок 35

**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 1 349 уникальных предложений, опубликованных на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.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

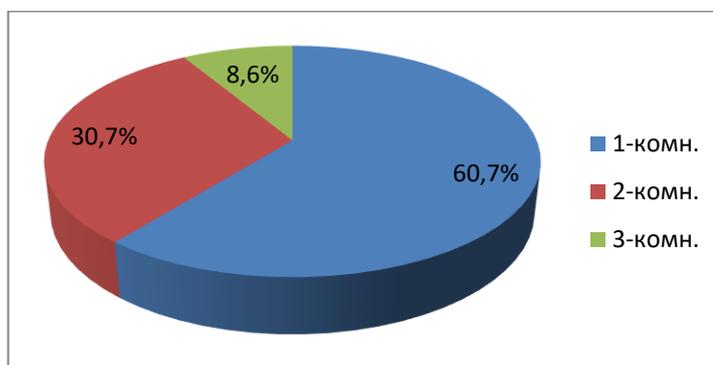
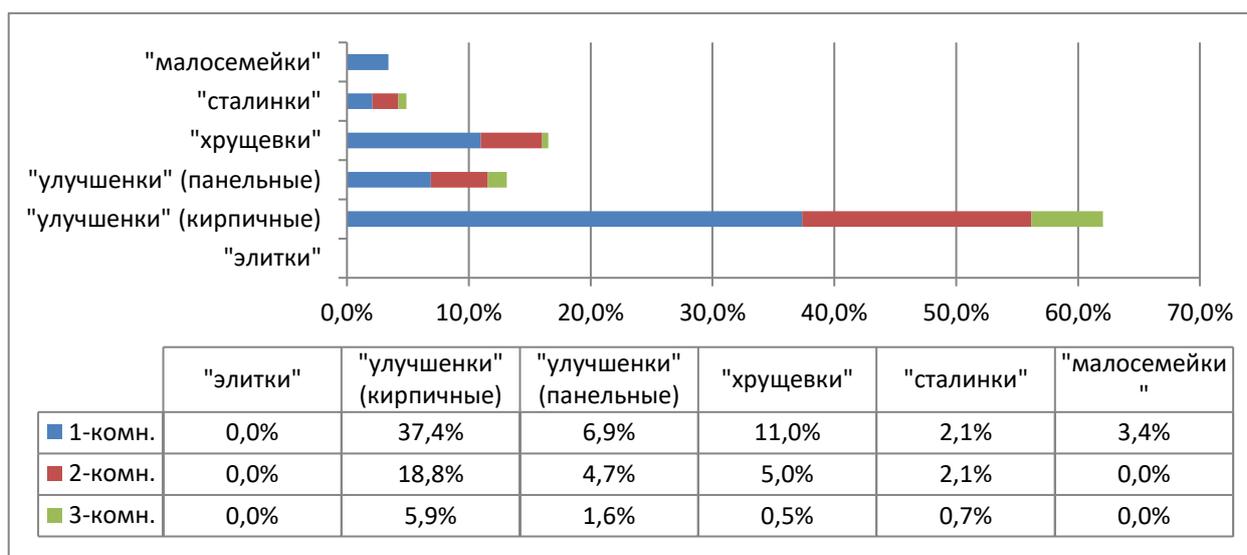


Рисунок 37

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

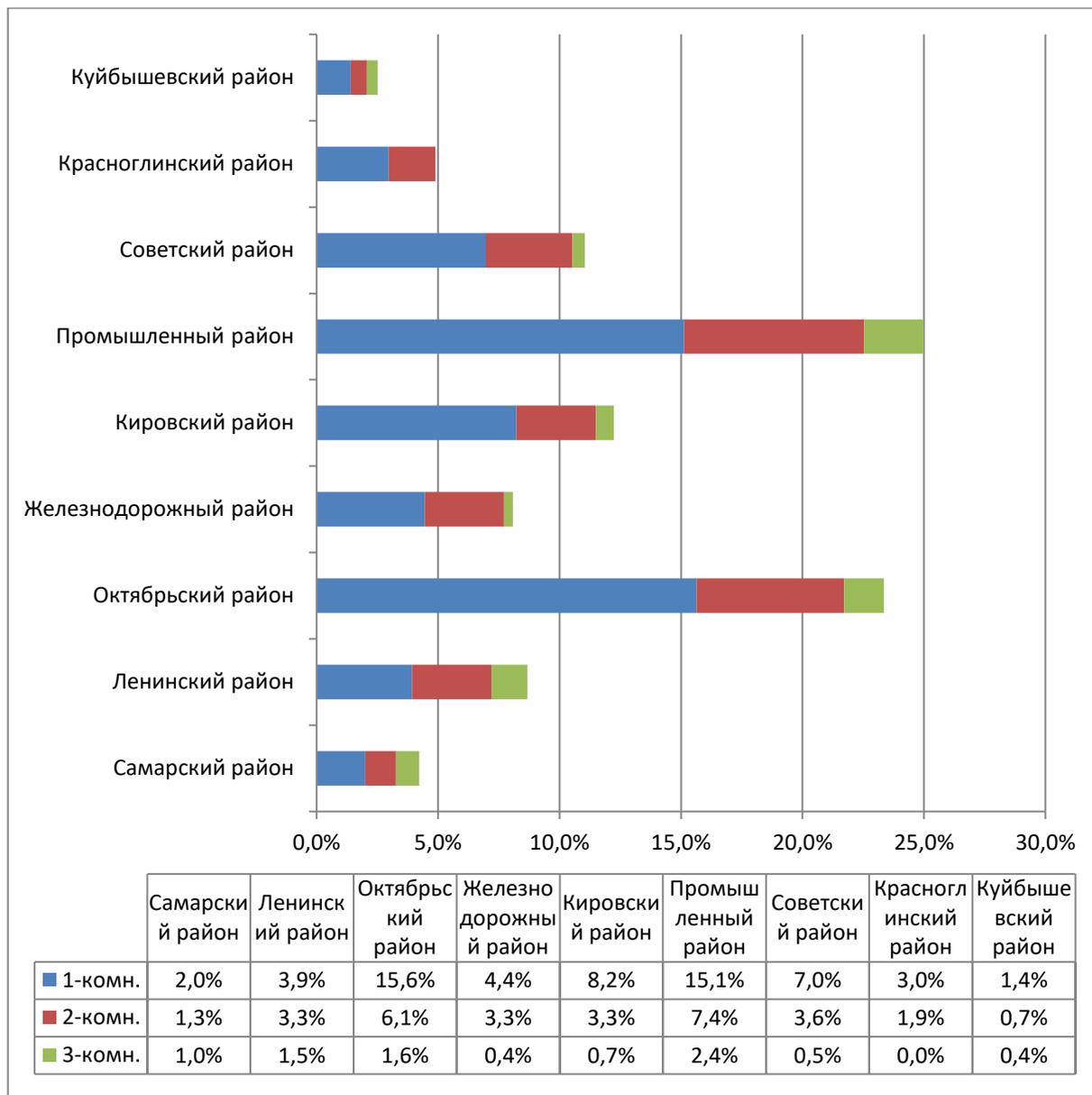


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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 Промышленном 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.	1 349	819	414	116
		средняя цена предложения, руб.	17 425	14 304	20 015	30 209
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	837	504	254	79
		средняя цена предложения, руб.	19 367	15 540	22 498	33 713
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	177	93	63	21
		средняя цена предложения, руб.	14 762	12 875	15 611	20 571
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	223	148	68	7
		средняя цена предложения, руб.	13 054	12 149	14 544	17 714
	"сталинки"	количество объектов, шт.	66	28	29	9
		средняя цена предложения, руб.	18 923	13 014	20 672	31 667
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	46	46		
		средняя цена предложения, руб.	11 370	11 370		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	57	27	17	13
		средняя цена предложения, руб.	24 902	17 778	25 206	39 300
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	57	27	17	13
		средняя цена предложения, руб.	24 902	17 778	25 206	39 300
	"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.				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	117	53	44	20
		средняя цена предложения, руб.	27 568	19 462	28 932	46 045
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	90	43	33	14
		средняя цена предложения, руб.	28 866	20 279	31 242	49 636
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	10	6	4	
		средняя цена предложения, руб.	14 900	14 000	16 250	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	17	4	7	6

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	28 147	18 875	25 286	37 667
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	315	211	82	22
		средняя цена предложения, руб.	19 161	15 883	23 017	36 227
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	249	164	63	22
		средняя цена предложения, руб.	20 499	16 673	24 967	36 227
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	13	10	3	
		средняя цена предложения, руб.	15 377	14 790	17 333	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	31	21	10	
		средняя цена предложения, руб.	13 290	12 119	15 750	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	13	7	6	
		средняя цена предложения, руб.	15 385	13 571	17 500	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб.	13 278	13 278		
	Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	109	60	44
средняя цена предложения, руб.			17 326	14 383	20 239	27 000
"элитки"		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	57	26	28	3
		средняя цена предложения, руб.	20 386	16 269	23 143	30 333
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	17	11	4	2
		средняя цена предложения, руб.	15 147	13 955	15 000	22 000
"хрущевки"		количество объектов, шт.	33	23	10	
		средняя цена предложения, руб.	13 152	12 457	14 750	
"сталинки"		количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	17 500		17 500	
"малосемейки"		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Кировский район		по всем типам	количество объектов, шт.	165	111	44
	средняя цена предложения, руб.		14 148	12 531	16 670	21 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	71	48	19	4
		средняя цена предложения, руб.	14 921	13 550	16 895	22 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	34	20	11	3
		средняя цена предложения, руб.	13 574	11 975	14 455	21 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	38	26	12	
		средняя цена предложения, руб.	12 711	11 750	14 792	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	4	2	3
		средняя цена предложения, руб.	20 444	12 250	38 000	19 667

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

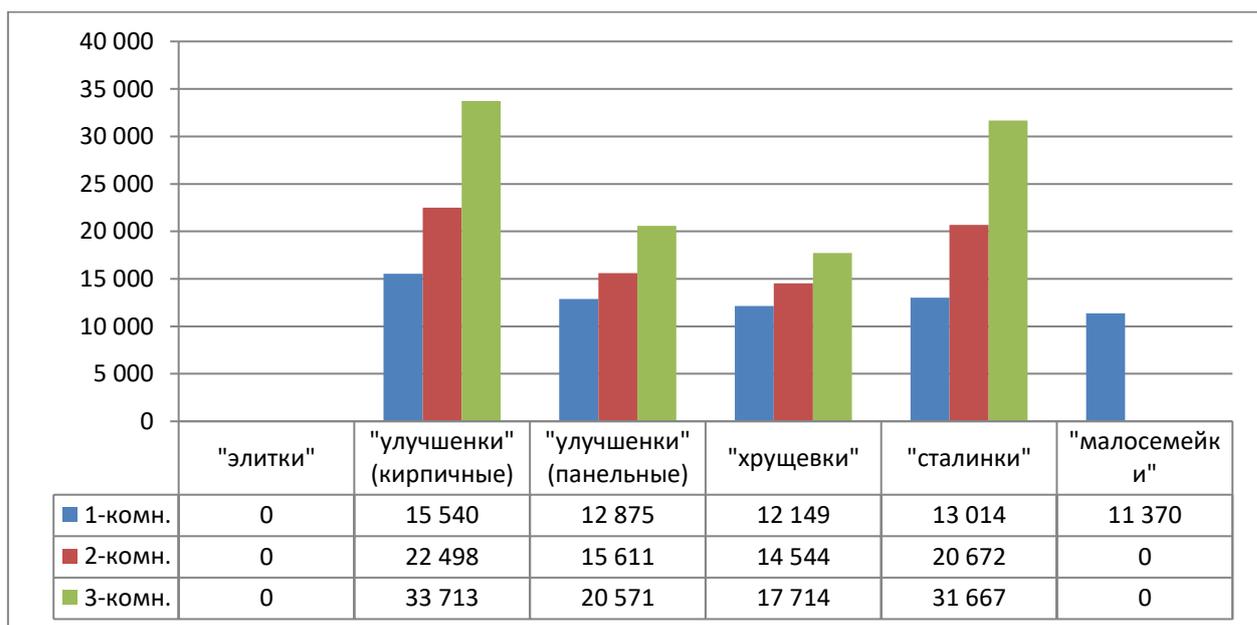
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	13	13		
		средняя цена предложения, руб.	11 269	11 269		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	337	204	100	33
		средняя цена предложения, руб.	15 642	13 600	17 875	21 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	188	115	56	17
		средняя цена предложения, руб.	16 883	14 774	19 563	22 324
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	84	44	26	14
		средняя цена предложения, руб.	15 006	12 534	15 923	21 071
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	41	23	16	2
		средняя цена предложения, руб.	13 390	12 435	14 250	17 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8	6	2	
		средняя цена предложения, руб.	14 250	10 667	25 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	16		
		средняя цена предложения, руб.	10 875	10 875		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	149	94	48	7
		средняя цена предложения, руб.	14 429	12 850	16 896	18 714
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	55	36	17	2
		средняя цена предложения, руб.	15 800	13 778	19 471	21 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	8		8	
		средняя цена предложения, руб.	17 438		17 438	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	65	47	13	5
		средняя цена предложения, руб.	13 215	12 468	14 154	17 800
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	5	10	
		средняя цена предложения, руб.	14 560	12 380	15 650	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	10 667	10 667		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	66	40	26	
		средняя цена предложения, руб.	11 644	10 350	13 635	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	55	38	17	
		средняя цена предложения, руб.	11 309	10 368	13 412	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4		4	
		средняя цена предложения, руб.	14 500		14 500	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	7	2	5	
		средняя цена предложения, руб.	12 643	10 000	13 700	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	34	19	9	6
		средняя цена предложения, руб.	12 132	10 632	13 389	15 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	15	7	4	4
		средняя цена предложения, руб.	13 467	11 929	14 625	15 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	7	2	3	2
		средняя цена предложения, руб.	12 429	10 500	12 000	15 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	8	6	2	
		средняя цена предложения, руб.	10 688	9 917	13 000	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	9 500	9 500		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
средняя цена предложения, руб.		9 500	9 500			

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 кирпичных «улучшенок» – 33 713 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 11 370 руб.

## Городской округ Тольятти

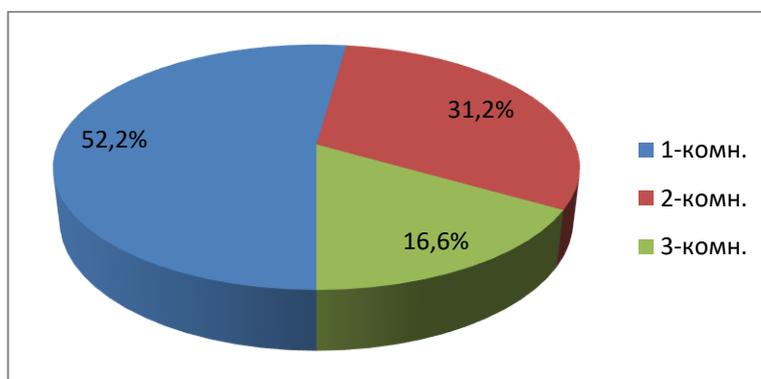
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 734 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

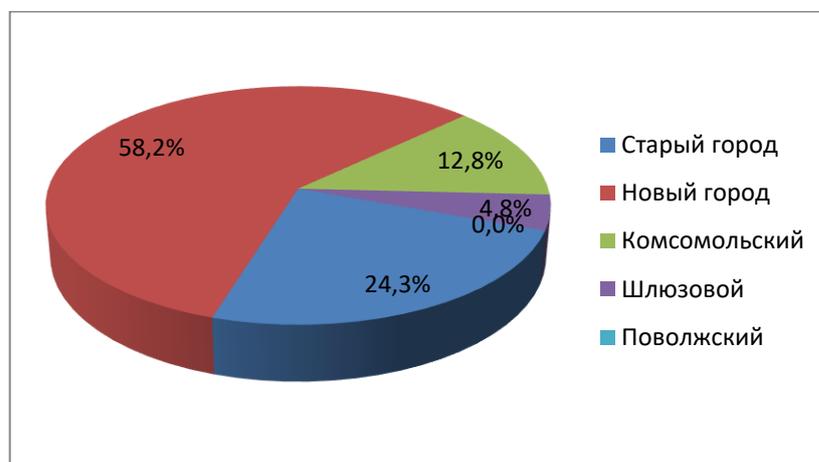
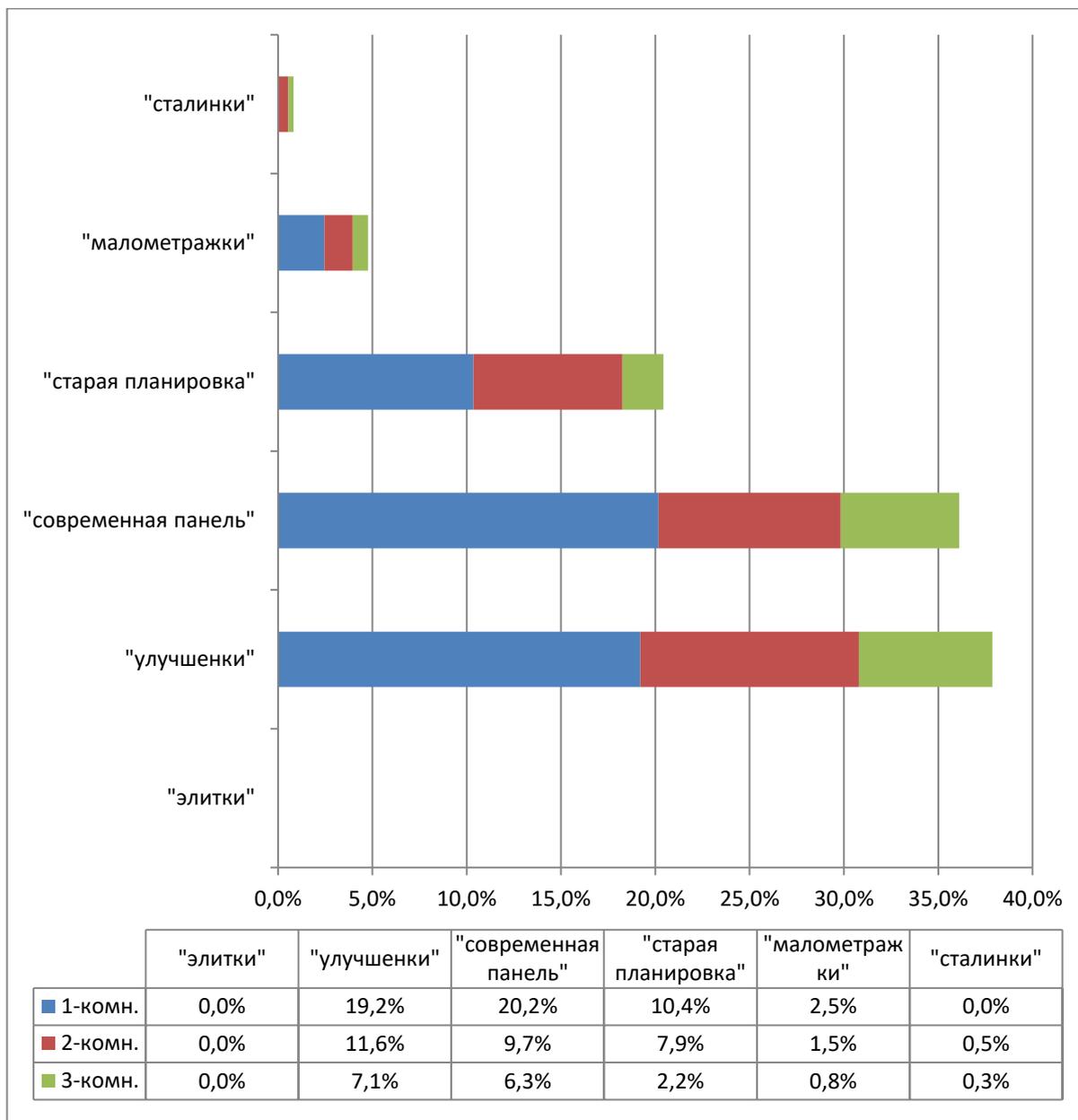


Рисунок 42

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

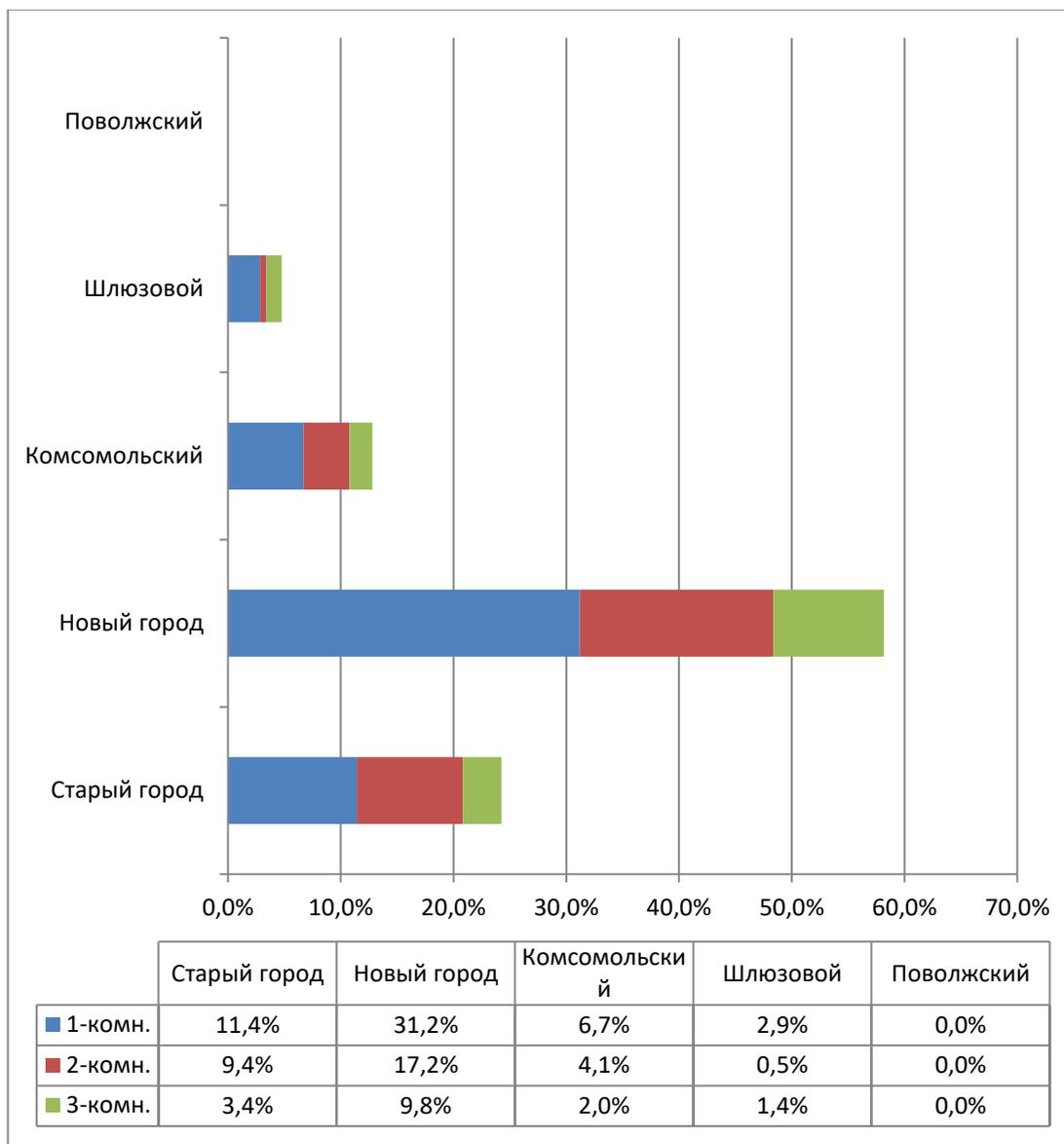


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 43

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



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

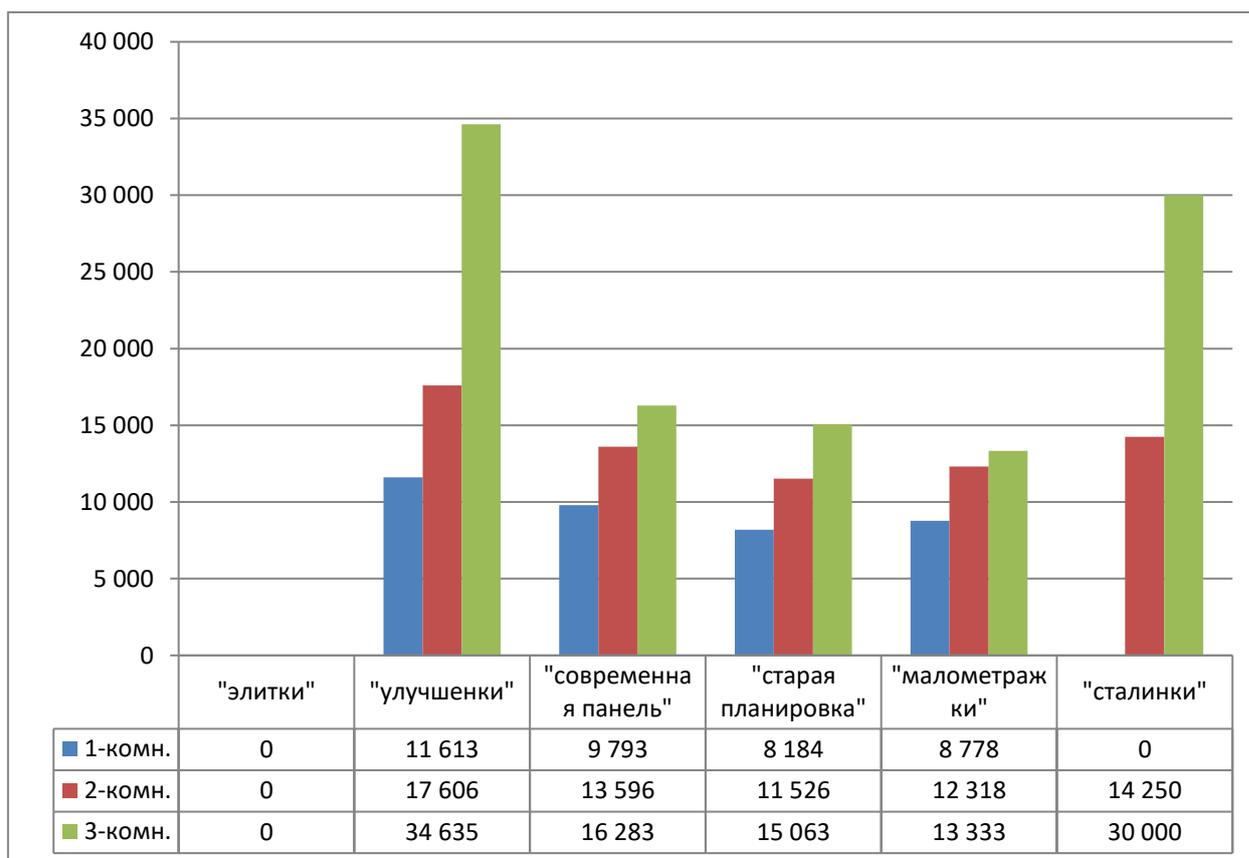
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	734	383	229	122
		средняя цена предложения, руб.	13 788	10 096	14 510	24 025
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	278	141	85	52
		средняя цена предложения, руб.	17 752	11 613	17 606	34 635
	"современная панель"	количество объектов, шт.	265	148	71	46
		средняя цена предложения, руб.	11 938	9 793	13 596	16 283
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	150	76	58	16
		средняя цена предложения, руб.	10 210	8 184	11 526	15 063
	"малометражки"	количество объектов, шт.	35	18	11	6
		средняя цена предложения, руб.	10 671	8 778	12 318	13 333
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6		4	2
		средняя цена предложения, руб.	19 500		14 250	30 000
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	178	84	69	25
		средняя цена предложения, руб.	11 854	9 119	12 391	19 560
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	53	26	18	9
		средняя цена предложения, руб.	12 509	9 692	12 167	21 333
	"современная панель"	количество объектов, шт.	33	21	4	8
		средняя цена предложения, руб.	12 788	10 095	16 000	18 250
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	84	37	41	6
		средняя цена предложения, руб.	10 470	8 162	11 866	15 167
	"малометражки"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	14 250		14 250	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6		4	2
		средняя цена предложения, руб.	19 500		14 250	30 000
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	427	229	126	72
		средняя цена предложения, руб.	15 596	10 931	16 460	28 917
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	195	101	55	39
		средняя цена предложения, руб.	20 159	12 406	20 618	39 590
	"современная панель"	количество объектов, шт.	170	94	50	26
		средняя цена предложения, руб.	12 309	10 101	14 120	16 808
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	39	24	12	3
		средняя цена предложения, руб.	9 559	8 325	10 583	15 333
	"малометражки"	количество объектов, шт.	23	10	9	4
		средняя цена предложения, руб.	11 435	10 100	11 889	13 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	94	49	30	15
		средняя цена предложения, руб.	10 811	8 988	11 927	14 533
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	28	12	12	4
		средняя цена предложения, руб.	11 768	10 083	11 958	16 250
	"современная панель"	количество объектов, шт.	48	26	13	9
		средняя цена предложения, руб.	10 865	9 046	12 254	14 111
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	15	8	5	2
		средняя цена предложения, руб.	9 480	7 650	11 000	13 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 667	7 667		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	35	21	4	10
		средняя цена предложения, руб.	9 577	7 486	9 000	14 200
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	5 750	5 750		
	"современная панель"	количество объектов, шт.	14	7	4	3
		средняя цена предложения, руб.	9 121	7 529	9 000	13 000
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	12	7		5
		средняя цена предложения, руб.	11 417	8 429		15 600
	"малометражки"	количество объектов, шт.	7	5		2
		средняя цена предложения, руб.	8 429	6 800		12 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «улучшенок» – 34 635 руб., минимальная – у однокомнатных квартир «старой планировки» – 8 184 руб.

## Приложения

### Приложение 1

### Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2020 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	7 134	2 566	2 616	1 952
		средняя площадь, кв.м	54,23	36,88	53,57	77,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 556	24 194	15 556	17 544
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	237 500	156 667	237 500	236 967
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 850	61 235	58 450	59 906
		медиана, руб./кв. м	57 914	60 526	56 399	56 821
		СКО, руб./кв. м	12 931	12 305	12 795	13 667
		погрешность, руб./кв. м	306	486	500	619
		погрешность, %	0,51%	0,79%	0,86%	1,03%
	"элитки"	количество объектов, шт.	108	13	27	68
		средняя площадь, кв.м	105,28	49,98	86,81	123,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	73 718	101 804	93 519	73 718
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	237 500	156 667	237 500	236 967
		средняя цена предложения, руб./кв. м	115 478	113 946	121 028	113 568
		медиана, руб./кв. м	108 116	107 143	116 279	106 518
		СКО, руб./кв. м	18 884	10 184	16 844	20 794
		погрешность, руб./кв. м	3 651	5 880	6 607	5 081
		погрешность, %	3,16%	5,16%	5,46%	4,47%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 512	1 473	1 174	865
		средняя площадь, кв.м	58,92	40,82	59,60	88,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 895	26 389	22 895	30 523

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	149 789	107 895	149 789	130 424
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 855	64 554	64 461	65 903
		медиана, руб./кв. м	64 773	65 714	63 985	64 516
		СКО, руб./кв. м	12 479	12 339	13 067	11 978
		погрешность, руб./кв. м	421	643	763	815
		погрешность, %	0,65%	1,00%	1,18%	1,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	1 018	227	352	439
		средняя площадь, кв.м	55,10	35,87	52,06	67,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 303	26 303	33 000	33 286
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 117	92 879	99 117	98 361
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 669	62 235	59 765	55 945
		медиана, руб./кв. м	58 268	63 235	59 830	55 476
		СКО, руб./кв. м	8 489	8 952	8 642	7 215
		погрешность, руб./кв. м	532	1 191	923	689
		погрешность, %	0,91%	1,91%	1,54%	1,23%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 731	499	815	417
		средняя площадь, кв.м	45,19	32,58	45,35	59,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 500	27 708	17 500	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	83 871	88 889	78 397
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 276	53 177	50 100	47 150
		медиана, руб./кв. м	50 222	54 667	50 351	46 583
		СКО, руб./кв. м	7 823	7 945	7 654	6 580
		погрешность, руб./кв. м	376	712	537	645
		погрешность, %	0,75%	1,34%	1,07%	1,37%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	484	78	243	163
		средняя площадь, кв.м	56,46	34,09	51,08	75,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 556	24 194	15 556	17 544
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	123 750	106 061	113 488	123 750

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 949	49 636	48 695	48 999
		медиана, руб./кв. м	45 254	43 649	45 192	46 388
		СКО, руб./кв. м	13 854	15 107	13 776	13 401
		погрешность, руб./кв. м	1 261	3 443	1 771	2 106
		погрешность, %	2,58%	6,94%	3,64%	4,30%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	281	276	5	
		средняя площадь, кв.м	24,61	24,61	24,56	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000	43 750	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 636	113 636	61 472	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 944	58 058	51 619	
		медиана, руб./кв. м	56 333	56 698	50 661	
		СКО, руб./кв. м	11 851	11 934	4 893	
		погрешность, руб./кв. м	1 417	1 439	4 893	
	погрешность, %	2,44%	2,48%	9,48%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	284	59	111	114
		средняя площадь, кв.м	71,72	41,29	60,91	98,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 250	46 429	36 667	36 250
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 287	100 000	117 474	125 287
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 066	75 042	70 530	72 022
		медиана, руб./кв. м	72 758	76 015	71 429	71 518
		СКО, руб./кв. м	13 717	11 933	14 219	13 941
		погрешность, руб./кв. м	1 631	3 134	2 711	2 623
		погрешность, %	2,26%	4,18%	3,84%	3,64%
		"элитки"	количество объектов, шт.	21		6
	средняя площадь, кв.м		115,37		97,55	122,49
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		77 841		98 039	77 841
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		125 287		117 474	125 287
	средняя цена предложения, руб./кв. м		100 720		106 955	98 226

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	104 167		105 655	97 642
		СКО, руб./кв. м	10 308		5 061	11 413
		погрешность, руб./кв. м	4 610		4 526	6 101
		погрешность, %	4,58%		4,23%	6,21%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	263	59	105	99
		средняя площадь, кв.м	68,24	41,29	58,82	94,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 250	46 429	36 667	36 250
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	109 901	100 000	108 889	109 901
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 778	75 042	68 449	68 051
		медиана, руб./кв. м	70 938	76 015	70 000	70 000
		СКО, руб./кв. м	12 549	11 933	13 031	11 937
		погрешность, руб./кв. м	1 551	3 134	2 556	2 412
		погрешность, %	2,22%	4,18%	3,73%	3,54%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					
	"хрущевки"		количество объектов, шт.			
		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, %					
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
		"малосемейки"	количество объектов, шт.				
	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						
	Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	460	97	162	201
средняя площадь, кв.м			72,35	41,35	61,26	96,24	
минимальная цена предложения, руб./кв. м			26 389	26 389	37 500	30 523	
максимальная цена предложения, руб./кв. м			194 399	156 667	150 000	194 399	
средняя цена предложения, руб./кв. м			81 139	83 935	79 985	80 719	
медиана, руб./кв. м			77 535	83 636	74 676	75 404	
СКО, руб./кв. м			16 917	14 554	15 875	18 579	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 579	2 971	2 502	2 627
		погрешность, %	1,95%	3,54%	3,13%	3,26%
	"элитки"	количество объектов, шт.	61	11	12	38
		средняя площадь, кв.м	100,96	50,19	88,73	119,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	77 772	101 804	93 519	77 772
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	194 399	156 667	150 000	194 399
		средняя цена предложения, руб./кв. м	112 952	114 102	116 078	111 633
		медиана, руб./кв. м	107 383	107 143	117 900	107 025
		СКО, руб./кв. м	15 689	10 739	12 574	17 721
		погрешность, руб./кв. м	4 051	6 792	7 583	5 827
		погрешность, %	3,59%	5,95%	6,53%	5,22%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	270	56	104
	средняя площадь, кв.м		73,06	44,41	62,17	97,95
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 389	26 389	37 500	30 523
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		149 789	103 846	149 789	130 424
	средняя цена предложения, руб./кв. м		77 996	80 783	78 184	76 401
	медиана, руб./кв. м		77 093	83 973	75 621	75 166
	СКО, руб./кв. м		14 007	12 206	15 064	13 488
	погрешность, руб./кв. м		1 708	3 292	2 969	2 584
	погрешность, %		2,19%	4,07%	3,80%	3,38%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	13	24	35
		средняя площадь, кв.м	55,89	36,74	50,00	67,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 031	61 538	55 849	49 031
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 417	83 436	85 417	85 380
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 978	72 092	68 407	62 041
		медиана, руб./кв. м	65 917	71 212	67 082	61 990
		СКО, руб./кв. м	6 658	5 173	5 890	6 131
		погрешность, руб./кв. м	1 580	2 987	2 456	2 103

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		погрешность, %	2,40%	4,14%	3,59%	3,39%	
	"хрущевки"	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.	47	7	22	18	
		средняя площадь, кв.м	66,30	34,28	54,28	93,44	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 388	57 181	60 000	46 388	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	123 750	106 061	113 488	123 750	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	81 255	88 617	81 443	78 162	
		медиана, руб./кв. м	76 816	97 222	77 802	74 047	
		СКО, руб./кв. м	15 231	15 383	12 258	17 242	
		погрешность, руб./кв. м	4 491	12 560	5 350	8 364	
		погрешность, %	5,53%	14,17%	6,57%	10,70%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10			
		средняя площадь, кв.м	25,39	25,39			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 222	47 222			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 636	113 636			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 523	80 523			
		медиана, руб./кв. м	82 042	82 042			
		СКО, руб./кв. м	14 618	14 618			
		погрешность, руб./кв. м	9 745	9 745			
		погрешность, %	12,10%	12,10%			

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.	1 205	455	403	347
		средняя площадь, кв.м	61,73	42,32	61,49	87,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 935	31 935	40 851	34 138
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	237 500	120 614	237 500	236 967
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 075	73 842	71 338	70 615
		медиана, руб./кв. м	70 714	73 822	69 231	66 287
		СКО, руб./кв. м	11 272	8 374	11 636	14 004
		погрешность, руб./кв. м	650	786	1 161	1 506
		погрешность, %	0,90%	1,06%	1,63%	2,13%
	"элитки"	количество объектов, шт.	22	2	7	13
		средняя площадь, кв.м	110,40	48,85	80,54	135,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	73 718	105 566	106 870	73 718
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	237 500	120 614	237 500	236 967
		средняя цена предложения, руб./кв. м	137 617	113 090	141 929	139 068
		медиана, руб./кв. м	126 853	113 090	133 333	128 705
		СКО, руб./кв. м	29 676	7 524	27 571	32 802
		погрешность, руб./кв. м	12 952	15 048	22 512	18 938
		погрешность, %	9,41%	13,31%	15,86%	13,62%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	878	372	272	234
		средняя площадь, кв.м	64,11	44,56	66,56	92,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 167	50 442	45 167	48 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	144 444	107 895	144 444	117 935
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 882	75 081	74 027	71 806
		медиана, руб./кв. м	73 456	74 575	73 069	70 000
		СКО, руб./кв. м	8 965	7 263	9 496	10 782
		погрешность, руб./кв. м	605	754	1 154	1 413
		погрешность, %	0,82%	1,00%	1,56%	1,97%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	57	17	14	26

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	55,04	37,31	50,86	68,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 122	47 368	56 027	45 122
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 117	92 879	99 117	98 361
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 264	71 776	75 975	66 199
		медиана, руб./кв. м	67 442	71 875	73 084	64 384
		СКО, руб./кв. м	10 205	8 977	10 103	9 679
		погрешность, руб./кв. м	2 727	4 489	5 604	3 872
		погрешность, %	3,88%	6,25%	7,38%	5,85%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	152	38	75	39
		средняя площадь, кв.м	47,19	33,41	46,56	61,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 219	49 459	46 465	42 219
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 889	83 871	88 889	75 541
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 134	62 409	58 506	57 151
		медиана, руб./кв. м	58 209	61 172	57 209	55 932
		СКО, руб./кв. м	6 456	5 377	6 367	6 924
		погрешность, руб./кв. м	1 051	1 768	1 480	2 246
	погрешность, %	1,78%	2,83%	2,53%	3,93%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	77	7	35	35
		средняя площадь, кв.м	63,83	33,39	54,50	79,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 935	31 935	40 851	34 138
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 153	103 836	108 153	103 175
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 668	68 993	61 964	55 508
		медиана, руб./кв. м	59 091	67 500	61 500	55 341
		СКО, руб./кв. м	10 134	14 729	8 526	9 188
		погрешность, руб./кв. м	2 325	12 026	2 924	3 151
		погрешность, %	3,90%	17,43%	4,72%	5,68%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	19	19		
		средняя площадь, кв.м	23,44	23,44		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 455	45 455		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	100 000		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	71 942	71 942		
		медиана, руб./кв. м	74 138	74 138		
		СКО, руб./кв. м	15 642	15 642		
		погрешность, руб./кв. м	7 374	7 374		
		погрешность, %	10,25%	10,25%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	583	204	242	137
		средняя площадь, кв.м	53,60	39,67	53,59	74,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 082	28 261	24 082	31 009
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	112 500	102 000	111 111	112 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 861	67 101	62 055	62 229
		медиана, руб./кв. м	62 382	66 652	60 000	60 317
		СКО, руб./кв. м	9 722	8 699	9 322	10 724
		погрешность, руб./кв. м	806	1 221	1 201	1 839
		погрешность, %	1,26%	1,82%	1,94%	2,96%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	281	120	100	61
		средняя площадь, кв.м	59,99	44,48	61,92	87,32
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 957	44 286	41 957	47 233

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	112 500	102 000	104 286	112 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 534	69 895	65 935	70 118
		медиана, руб./кв. м	68 605	70 409	64 782	69 388
		СКО, руб./кв. м	10 621	9 008	11 267	12 102
		погрешность, руб./кв. м	1 269	1 651	2 265	3 125
		погрешность, %	1,85%	2,36%	3,43%	4,46%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	74	19	29	26
		средняя площадь, кв.м	55,11	36,49	54,84	69,03
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 734	55 172	51 852	48 734
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	78 788	87 500	72 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 996	66 513	65 857	60 081
		медиана, руб./кв. м	63 010	64 103	66 019	61 484
		СКО, руб./кв. м	6 401	7 302	6 823	4 850
		погрешность, руб./кв. м	1 498	3 442	2 579	1 940
	погрешность, %	2,34%	5,18%	3,92%	3,23%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	194	55	99	40
		средняя площадь, кв.м	44,11	32,67	44,92	57,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 659	41 892	45 125	31 659
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 688	79 688	76 848	78 397
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 762	60 952	57 606	53 761
		медиана, руб./кв. м	57 494	60 906	57 048	52 734
		СКО, руб./кв. м	5 825	4 997	4 982	6 792
		погрешность, руб./кв. м	839	1 360	1 006	2 175
	погрешность, %	1,45%	2,23%	1,75%	4,05%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	24		14	10
		средняя площадь, кв.м	62,09		52,77	75,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 082		24 082	31 009
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	111 111		111 111	77 931

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 103		57 922	53 556	
		медиана, руб./кв. м	57 044		57 827	55 768	
		СКО, руб./кв. м	14 431		16 291	11 745	
		погрешность, руб./кв. м	6 018		9 037	7 830	
		погрешность, %	10,73%		15,60%	14,62%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10			
		средняя площадь, кв.м	26,46	26,46			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 261	28 261			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 000	89 000			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 500	68 500			
		медиана, руб./кв. м	70 626	70 626			
		СКО, руб./кв. м	11 360	11 360			
		погрешность, руб./кв. м	7 573	7 573			
	погрешность, %	11,06%	11,06%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 004	363	364	277	
		средняя площадь, кв.м	48,74	34,46	49,76	66,10	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 544	28 607	25 641	17 544	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 893	82 117	85 893	79 023	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 143	56 937	51 894	49 812	
		медиана, руб./кв. м	53 049	56 667	51 887	48 730	
		СКО, руб./кв. м	7 794	7 327	7 714	6 980	
		погрешность, руб./кв. м	492	770	810	840	
		погрешность, %	0,93%	1,35%	1,56%	1,69%	
		"элитки"	количество объектов, шт.				
	средняя площадь, кв.м						
	минимальная цена предложения, руб./кв. м						
	максимальная цена предложения, руб./кв. м						
	средняя цена предложения, руб./кв. м						

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		289	129	93	67
		средняя площадь, кв.м		54,12	40,49	58,00	74,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 106	42 000	41 458	35 106
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		85 893	78 837	85 893	79 023
		средняя цена предложения, руб./кв. м		58 632	60 209	58 037	56 419
		медиана, руб./кв. м		57 737	59 574	57 143	56 094
		СКО, руб./кв. м		7 289	7 129	7 641	6 726
		погрешность, руб./кв. м		859	1 260	1 593	1 656
		погрешность, %		1,47%	2,09%	2,75%	2,93%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		203	47	70
	средняя площадь, кв.м			52,53	36,34	50,17	63,29
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			28 607	28 607	33 000	38 889
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			77 728	73 529	71 571	77 728
	средняя цена предложения, руб./кв. м			54 534	55 923	56 320	52 322
	медиана, руб./кв. м			54 167	56 657	56 443	51 653
	СКО, руб./кв. м			6 340	7 390	5 699	5 575
	погрешность, руб./кв. м			892	2 179	1 372	1 209
	погрешность, %			1,64%	3,90%	2,44%	2,31%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		356	107	156
		средняя площадь, кв.м		45,66	32,32	45,50	61,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 091	34 500	30 684	29 091
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		74 194	74 194	69 565	60 976
		средняя цена предложения, руб./кв. м		49 069	53 598	48 520	44 780
		медиана, руб./кв. м		48 882	53 846	48 918	44 615

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	6 236	5 882	5 969	4 313	
		погрешность, руб./кв. м	662	1 143	959	899	
		погрешность, %	1,35%	2,13%	1,98%	2,01%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	91	18	42	31	
		средняя площадь, кв.м	52,72	34,23	48,44	69,25	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 544	33 069	25 641	17 544	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 194	74 194	66 000	74 124	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 829	49 933	43 502	43 662	
		медиана, руб./кв. м	45 070	49 500	42 893	45 070	
		СКО, руб./кв. м	8 316	6 892	8 925	7 566	
		погрешность, руб./кв. м	1 753	3 343	2 788	2 763	
		погрешность, %	3,91%	6,70%	6,41%	6,33%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	65	62	3	
			средняя площадь, кв.м	24,26	24,22	25,03	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 615	34 615	43 750		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		82 117	82 117	61 472		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		58 345	58 693	51 145		
	медиана, руб./кв. м		58 007	58 289	48 214		
	СКО, руб./кв. м		8 021	7 966	6 884		
	погрешность, руб./кв. м		2 005	2 040	9 736		
	погрешность, %	3,44%	3,48%	19,04%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 415	521	472	422	
		средняя площадь, кв.м	52,51	35,93	51,49	74,12	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 210	32 692	25 210	32 759	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	133 333	102 305	133 333	106 842	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 960	62 565	59 127	57 677	
		медиана, руб./кв. м	59 333	63 333	58 004	56 680	
		СКО, руб./кв. м	9 807	10 117	10 167	8 160	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	522	887	937	795
		погрешность, %	0,87%	1,42%	1,58%	1,38%
	"элитки"	количество объектов, шт.	4		2	2
		средняя площадь, кв.м	90,00		65,00	115,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	96 610		106 250	96 610
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	133 333		133 333	102 679
		средняя цена предложения, руб./кв. м	109 718		119 792	99 644
		медиана, руб./кв. м	104 464		119 792	99 644
		СКО, руб./кв. м	11 808		13 542	3 034
		погрешность, руб./кв. м	13 634		27 083	6 068
		погрешность, %	12,43%		22,61%	6,09%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	562	246	173
	средняя площадь, кв.м		59,04	41,61	57,50	90,91
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 000	32 845	30 000	39 141
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		106 842	102 305	100 000	106 842
	средняя цена предложения, руб./кв. м		65 301	66 911	64 432	63 581
	медиана, руб./кв. м		65 533	67 842	64 000	63 077
	СКО, руб./кв. м		9 691	9 279	11 175	7 961
	погрешность, руб./кв. м		818	1 186	1 704	1 336
	погрешность, %		1,25%	1,77%	2,64%	2,10%
	"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	412	90	133
		средняя площадь, кв.м	54,89	34,17	50,82	67,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	42 449	42 188	40 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 443	83 333	90 698	93 443
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 906	66 026	62 958	57 023
		медиана, руб./кв. м	60 000	65 255	62 000	55 732
		СКО, руб./кв. м	6 877	6 457	6 163	5 817
		погрешность, руб./кв. м	678	1 369	1 073	849

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,11%	2,07%	1,70%	1,49%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	254	64	118	72
		средняя площадь, кв.м	45,84	32,63	44,81	59,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 692	42 079	32 692	37 643
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	70 455	71 411
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 041	56 015	51 346	49 647
		медиана, руб./кв. м	51 624	56 037	51 111	48 406
		СКО, руб./кв. м	5 649	4 769	5 269	5 397
		погрешность, руб./кв. м	710	1 202	974	1 281
		погрешность, %	1,36%	2,15%	1,90%	2,58%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	81	19	46
	средняя площадь, кв.м		47,38	34,53	47,42	62,51
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 210	34 783	25 210	32 759
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		95 313	86 098	95 313	67 164
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 478	47 263	45 423	43 519
	медиана, руб./кв. м		43 421	41 925	43 832	40 488
	СКО, руб./кв. м		8 150	9 977	7 419	8 177
	погрешность, руб./кв. м		1 822	4 703	2 212	4 223
	погрешность, %		4,01%	9,95%	4,87%	9,70%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	102	102	
		средняя площадь, кв.м	26,13	26,13		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 692	32 692		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	88 636		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 988	55 988		
		медиана, руб./кв. м	52 956	52 956		
		СКО, руб./кв. м	9 736	9 736		
		погрешность, руб./кв. м	1 938	1 938		
		погрешность, %	3,46%	3,46%		

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.	796	288	326	182	
		средняя площадь, кв.м	48,39	34,23	49,69	68,48	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 059	32 222	25 316	22 059	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	100 000	97 800	87 500	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 111	60 927	55 715	53 571	
		медиана, руб./кв. м	56 844	60 328	55 619	53 048	
		СКО, руб./кв. м	8 242	7 527	8 241	7 781	
		погрешность, руб./кв. м	585	889	914	1 157	
		погрешность, %	1,02%	1,46%	1,64%	2,16%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	276	122	93	61	
		средняя площадь, кв.м	54,32	39,34	57,95	78,74	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	41 892	33 333	39 973	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 118	99 118	97 800	87 500	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 792	64 409	62 238	60 404	
		медиана, руб./кв. м	62 253	63 767	61 129	60 764	
		СКО, руб./кв. м	8 227	7 833	9 936	6 149	
		погрешность, руб./кв. м	992	1 424	2 072	1 588	
		погрешность, %	1,58%	2,21%	3,33%	2,63%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	60	11	26	23	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	56,79	41,56	53,63	67,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 165	50 716	45 198	43 165
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	73 421	86 667	75 130
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 540	63 631	61 973	60 049
		медиана, руб./кв. м	61 962	64 151	62 189	60 667
		СКО, руб./кв. м	6 765	5 160	8 002	5 820
		погрешность, руб./кв. м	1 761	3 264	3 201	2 481
		погрешность, %	2,86%	5,13%	5,16%	4,13%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	350	108	170	72
		средняя площадь, кв.м	43,61	31,89	44,81	58,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 184	33 122	27 184	36 424
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 134	79 743	83 134	62 069
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 948	57 692	53 688	48 947
		медиана, руб./кв. м	54 396	57 581	54 396	48 657
		СКО, руб./кв. м	5 771	4 674	5 673	4 453
		погрешность, руб./кв. м	618	904	873	1 057
	погрешность, %	1,15%	1,57%	1,63%	2,16%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	67	6	35	26
		средняя площадь, кв.м	57,93	38,12	49,94	73,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 059	38 235	25 316	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 416	58 974	58 333	61 416
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 517	48 425	43 774	44 615
		медиана, руб./кв. м	44 737	48 484	43 260	45 066
		СКО, руб./кв. м	7 448	6 756	7 477	7 533
		погрешность, руб./кв. м	1 834	6 042	2 565	3 013
		погрешность, %	4,12%	12,48%	5,86%	6,75%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	43	41	2	
		средняя площадь, кв.м	22,69	22,64	23,85	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 222	32 222	50 661	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	100 000	100 000	54 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 825	60 190	52 330	
		медиана, руб./кв. м	61 000	61 458	52 330	
		СКО, руб./кв. м	10 646	10 716	1 670	
		погрешность, руб./кв. м	3 286	3 389	3 339	
		погрешность, %	5,49%	5,63%	6,38%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	803	366	303	134
		средняя площадь, кв.м	44,75	33,17	48,96	66,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 500	24 194	17 500	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 469	71 429	73 469	71 216
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 395	44 811	44 158	43 795
		медиана, руб./кв. м	44 231	44 648	44 231	42 762
		СКО, руб./кв. м	5 874	5 270	6 291	6 509
		погрешность, руб./кв. м	415	552	724	1 129
		погрешность, %	0,93%	1,23%	1,64%	2,58%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	466	262	162	42
		средняя площадь, кв.м	43,02	34,00	49,70	73,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 895	29 412	22 895	34 286

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 469	71 429	73 469	71 216
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 786	46 024	47 657	48 177
		медиана, руб./кв. м	45 935	45 066	47 263	46 686
		СКО, руб./кв. м	5 116	4 675	5 456	5 754
		погрешность, руб./кв. м	474	579	860	1 797
		погрешность, %	1,01%	1,26%	1,80%	3,73%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	61	13	23	25
		средняя площадь, кв.м	57,33	35,04	55,51	70,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 545	35 946	34 545	36 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 600	60 000	59 259	66 600
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 964	50 122	45 976	48 670
		медиана, руб./кв. м	46 296	50 000	46 000	46 940
		СКО, руб./кв. м	6 014	6 063	4 210	7 190
		погрешность, руб./кв. м	1 553	3 501	1 795	2 935
		погрешность, %	3,24%	6,98%	3,90%	6,03%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	213	62	98	53
		средняя площадь, кв.м	44,77	32,10	45,13	58,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 500	28 378	17 500	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 501	55 380	55 476	59 501
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 753	42 707	39 650	40 508
		медиана, руб./кв. м	41 111	43 328	39 824	41 071
		СКО, руб./кв. м	5 143	4 663	5 177	5 109
		погрешность, руб./кв. м	706	1 194	1 051	1 417
		погрешность, %	1,73%	2,80%	2,65%	3,50%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	47	13	20	14
		средняя площадь, кв.м	53,13	32,91	54,18	70,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 194	24 194	25 758	28 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 143	42 994	47 143	41 447

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 077	31 057	35 821	34 391	
		медиана, руб./кв. м	32 258	30 000	33 378	33 493	
		СКО, руб./кв. м	5 168	4 200	5 956	3 935	
		погрешность, руб./кв. м	1 524	2 425	2 733	2 183	
		погрешность, %	4,47%	7,81%	7,63%	6,35%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	16			
		средняя площадь, кв.м	22,44	22,44			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 000	25 000			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 909	55 909			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 943	39 943			
		медиана, руб./кв. м	38 007	38 007			
		СКО, руб./кв. м	7 802	7 802			
		погрешность, руб./кв. м	4 029	4 029			
	погрешность, %	10,09%	10,09%				
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	584	213	233	138	
		средняя площадь, кв.м	51,17	35,71	52,58	72,65	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 556	24 324	15 556	21 053	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 248	89 706	83 333	96 248	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 159	47 230	42 968	41 431	
		медиана, руб./кв. м	43 007	46 477	42 081	41 460	
		СКО, руб./кв. м	8 631	9 043	8 561	7 058	
		погрешность, руб./кв. м	715	1 242	1 124	1 206	
		погрешность, %	1,62%	2,63%	2,62%	2,91%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		227	107	72	48
		средняя площадь, кв.м		53,98	38,55	59,07	80,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 879	27 879	28 000	30 714
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		89 706	89 706	78 125	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м		50 475	53 043	49 687	45 931
		медиана, руб./кв. м		49 485	52 023	48 788	44 234
		СКО, руб./кв. м		8 814	8 584	9 198	7 017
		погрешность, руб./кв. м		1 173	1 667	2 183	2 047
		погрешность, %		2,32%	3,14%	4,39%	4,46%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		79	17	33	29
		средняя площадь, кв.м		59,06	37,71	57,00	73,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 303	26 303	33 454	33 286
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 667	66 667	63 889	60 672
		средняя цена предложения, руб./кв. м		43 695	46 119	43 562	42 426
		медиана, руб./кв. м		42 593	43 333	43 071	41 469
		СКО, руб./кв. м		5 297	8 011	4 827	4 025
		погрешность, руб./кв. м		1 200	4 006	1 706	1 521
		погрешность, %		2,75%	8,69%	3,92%	3,59%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		212	65	99	48
		средняя площадь, кв.м		46,20	33,97	46,38	62,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		19 669	27 708	19 669	26 190
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		83 333	55 000	83 333	56 452
		средняя цена предложения, руб./кв. м		40 495	40 197	41 414	39 001
медиана, руб./кв. м			39 956	39 063	40 909	38 711	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	6 155	5 446	7 120	4 944
		погрешность, руб./кв. м	847	1 362	1 438	1 442
		погрешность, %	2,09%	3,39%	3,47%	3,70%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	50	8	29	13
		средняя площадь, кв.м	55,85	32,10	52,61	77,72
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 556	24 324	15 556	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 248	41 905	50 667	96 248
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 682	34 654	30 913	31 567
		медиана, руб./кв. м	30 512	35 208	31 481	27 084
		СКО, руб./кв. м	7 780	4 827	7 278	10 329
		погрешность, руб./кв. м	2 223	3 649	2 751	5 963
		погрешность, %	7,02%	10,53%	8,90%	18,89%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	16	16	
	средняя площадь, кв.м		23,48	23,48		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 273	27 273		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		61 905	61 905		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 398	44 398		
	медиана, руб./кв. м		44 731	44 731		
	СКО, руб./кв. м		7 259	7 259		
	погрешность, руб./кв. м		3 748	3 748		
	погрешность, %	8,44%	8,44%			

Приложение 2

**Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за март 2020 года**

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 481	2 069	1 861	1 551
		средняя площадь, кв.м	50,71	34,71	51,05	71,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 571	19 474	18 571	20 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 907	70 000	72 258	77 907
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 641	41 974	39 983	39 652
		медиана, руб./кв. м	40 000	41 935	39 405	38 806
		СКО, руб./кв. м	6 220	6 073	6 433	5 809
		погрешность, руб./кв. м	168	267	298	295
		погрешность, %	0,41%	0,64%	0,75%	0,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	47	4	20	23
		средняя площадь, кв.м	85,66	44,50	70,85	105,70
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	59 980	66 644	59 980	60 185
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	69 565	72 222	76 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 975	67 790	64 076	65 267
		медиана, руб./кв. м	65 049	67 476	64 401	64 130
		СКО, руб./кв. м	3 020	887	3 144	2 958
		погрешность, руб./кв. м	891	1 025	1 443	1 261
		погрешность, %	1,37%	1,51%	2,25%	1,93%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 610	711	528	371
		средняя площадь, кв.м	55,39	38,06	54,77	89,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 571	22 857	18 571	21 667

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 907	70 000	72 258	77 907
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 810	44 549	42 663	44 028
		медиана, руб./кв. м	43 500	44 500	42 156	43 517
		СКО, руб./кв. м	7 049	6 756	7 794	6 385
		погрешность, руб./кв. м	351	507	679	664
		погрешность, %	0,80%	1,14%	1,59%	1,51%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 920	748	587	585
		средняя площадь, кв.м	51,71	35,38	54,51	69,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 000	21 000	22 000	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 658	64 706	64 516	66 658
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 890	43 526	41 689	40 001
		медиана, руб./кв. м	42 188	43 939	42 157	40 000
		СКО, руб./кв. м	5 082	4 767	5 257	4 654
		погрешность, руб./кв. м	232	349	434	385
	погрешность, %	0,55%	0,80%	1,04%	0,96%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 417	441	569	407
		средняя площадь, кв.м	44,50	30,39	44,77	59,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 635	22 581	22 791	20 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 574	52 703	59 574	50 943
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 812	36 925	35 346	35 259
		медиана, руб./кв. м	35 484	37 097	34 884	34 821
		СКО, руб./кв. м	4 067	4 217	3 993	3 814
		погрешность, руб./кв. м	216	402	335	379
	погрешность, %	0,60%	1,09%	0,95%	1,07%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	413	159	130	124
		средняя площадь, кв.м	42,50	28,36	43,56	59,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 474	19 474	25 806	21 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 488	53 094	53 488	48 654

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 912	36 634	38 359	35 752
		медиана, руб./кв. м	37 288	37 097	38 298	36 178
		СКО, руб./кв. м	4 343	4 751	4 482	3 440
		погрешность, руб./кв. м	428	756	789	620
		погрешность, %	1,16%	2,06%	2,06%	1,74%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	74	6	27	41
		средняя площадь, кв.м	65,32	34,50	56,70	75,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 667	31 579	22 667	23 864
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 182	49 474	58 182	56 098
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 073	38 488	38 219	36 112
		медиана, руб./кв. м	35 236	37 994	36 111	34 527
		СКО, руб./кв. м	6 160	5 329	6 306	6 085
		погрешность, руб./кв. м	1 442	4 767	2 473	1 924
	погрешность, %	3,89%	12,38%	6,47%	5,33%	
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 617	660	600
средняя площадь, кв.м			46,06	31,31	48,42	69,37
минимальная цена предложения, руб./кв. м			18 571	19 474	18 571	21 667
максимальная цена предложения, руб./кв. м			69 565	69 565	66 234	66 658
средняя цена предложения, руб./кв. м			37 717	37 616	37 333	38 550
медиана, руб./кв. м			36 508	36 863	35 556	37 719
СКО, руб./кв. м			5 858	5 296	6 317	6 026
погрешность, руб./кв. м			291	413	516	639
погрешность, %			0,77%	1,10%	1,38%	1,66%
"элитки"		количество объектов, шт.	16	2	9	5
		средняя площадь, кв.м	72,88	46,00	69,67	89,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	60 294	67 391	60 294	61 236
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 565	69 565	66 234	66 049
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 263	68 478	63 943	63 153

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	64 925	68 478	65 333	62 887
		СКО, руб./кв. м	2 339	1 087	2 316	1 158
		погрешность, руб./кв. м	1 208	2 174	1 637	1 158
		погрешность, %	1,88%	3,17%	2,56%	1,83%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	488	216	164	108
		средняя площадь, кв.м	50,64	33,58	52,46	81,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 571	22 857	18 571	21 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 833	61 765	62 833	62 260
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 297	38 792	38 859	40 971
		медиана, руб./кв. м	38 113	37 543	37 500	40 817
		СКО, руб./кв. м	6 841	6 018	7 814	6 654
		погрешность, руб./кв. м	620	821	1 224	1 287
		погрешность, %	1,58%	2,12%	3,15%	3,14%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	247	108	77
	средняя площадь, кв.м		51,97	35,57	56,55	74,84
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 125	28 846	33 289	28 125
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		66 658	59 091	60 000	66 658
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 281	41 905	43 923	40 896
	медиана, руб./кв. м		41 667	40 909	43 571	40 311
	СКО, руб./кв. м		5 139	4 822	4 745	5 463
	погрешность, руб./кв. м		655	932	1 089	1 399
	погрешность, %		1,55%	2,22%	2,48%	3,42%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	729	274	307
		средняя площадь, кв.м	41,30	29,64	44,21	56,84
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 276	23 276	25 000	24 509
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 273	48 387	52 273	50 943
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 788	35 541	34 011	35 003
		медиана, руб./кв. м	34 348	35 294	33 333	34 494

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 805	3 783	3 521	4 088	
		погрешность, руб./кв. м	282	458	403	674	
		погрешность, %	0,81%	1,29%	1,18%	1,93%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	90	56	25	9	
		средняя площадь, кв.м	29,50	21,63	35,60	61,56	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 474	19 474	25 926	32 500	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	50 000	45 652	42 105	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 576	33 881	35 517	36 287	
		медиана, руб./кв. м	34 248	34 079	33 333	36 290	
		СКО, руб./кв. м	5 159	5 451	5 442	2 157	
		погрешность, руб./кв. м	1 094	1 470	2 222	1 525	
		погрешность, %	3,16%	4,34%	6,26%	4,20%	
		"сталинки"	количество объектов, шт.	47	4	18	25
			средняя площадь, кв.м	63,98	35,75	55,78	74,40
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 543	31 579	31 579	26 543	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 182	41 667	58 182	56 098	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		39 751	37 308	41 118	39 158	
	медиана, руб./кв. м		39 189	37 994	40 505	37 838	
	СКО, руб./кв. м		5 857	3 681	6 379	5 753	
	погрешность, руб./кв. м		1 727	4 251	3 094	2 349	
	погрешность, %	4,35%	11,39%	7,53%	6,00%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	3 056	1 136	968	952	
		средняя площадь, кв.м	53,67	36,91	53,15	74,21	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 857	24 889	24 857	26 508	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 907	70 000	72 258	77 907	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 354	45 472	43 012	41 175	
		медиана, руб./кв. м	42 431	44 737	42 000	39 992	
		СКО, руб./кв. м	5 610	4 998	5 620	5 527	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	203	297	361	358
		погрешность, %	0,47%	0,65%	0,84%	0,87%
	"элитки"	количество объектов, шт.	31	2	11	18
		средняя площадь, кв.м	92,26	43,00	71,82	110,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	59 980	66 644	59 980	60 185
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 667	67 561	72 222	76 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 343	67 103	64 185	65 854
		медиана, руб./кв. м	65 049	67 103	62 195	65 601
		СКО, руб./кв. м	3 395	458	3 868	3 106
		погрешность, руб./кв. м	1 240	917	2 446	1 506
		погрешность, %	1,90%	1,37%	3,81%	2,29%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 002	451	319
	средняя площадь, кв.м		58,62	40,38	56,77	96,64
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		24 857	24 889	24 857	32 381
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		77 907	70 000	72 258	77 907
	средняя цена предложения, руб./кв. м		46 558	47 751	45 084	46 267
	медиана, руб./кв. м		46 296	47 250	44 767	45 505
	СКО, руб./кв. м		6 275	5 579	7 376	5 866
	погрешность, руб./кв. м		397	526	827	772
	погрешность, %	0,85%	1,10%	1,84%	1,67%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 257	503	365	389
		средняя площадь, кв.м	51,79	35,54	54,86	69,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 889	32 558	24 889	29 231
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 706	64 706	64 516	64 179
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 341	45 087	43 449	40 980
		медиана, руб./кв. м	43 043	44 634	43 269	40 323
		СКО, руб./кв. м	4 257	4 023	4 067	3 890
		погрешность, руб./кв. м	240	359	426	395

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,55%	0,80%	0,98%	0,96%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	508	109	181	218
		средняя площадь, кв.м	49,66	31,81	45,98	61,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 515	33 235	30 784	26 515
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 574	52 703	59 574	47 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 152	41 261	38 747	36 105
		медиана, руб./кв. м	37 893	41 000	38 182	35 833
		СКО, руб./кв. м	3 641	3 039	3 109	3 483
		погрешность, руб./кв. м	323	585	464	473
		погрешность, %	0,85%	1,42%	1,20%	1,31%
		"малоэтажки"	количество объектов, шт.	258	71	92
	средняя площадь, кв.м		46,92	32,31	45,72	59,01
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 508	30 909	31 111	26 508
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		53 488	53 094	53 488	48 654
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 576	39 583	39 951	36 493
	медиана, руб./кв. м		38 549	39 531	39 669	36 765
	СКО, руб./кв. м		3 557	3 106	3 709	3 195
	погрешность, руб./кв. м		444	742	778	659
	погрешность, %		1,15%	1,88%	1,95%	1,81%
	"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.	375	128	132	115	
		средняя площадь, кв.м	49,15	34,54	49,26	65,30	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 230	31 646	28 261	26 230	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 163	59 163	56 275	58 333	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 842	42 693	40 121	39 609	
		медиана, руб./кв. м	40 444	42 647	39 010	38 971	
		СКО, руб./кв. м	4 851	4 366	4 790	4 866	
		погрешность, руб./кв. м	502	775	837	912	
		погрешность, %	1,23%	1,82%	2,09%	2,30%	
	"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.	93	32	35	26	
		средняя площадь, кв.м	48,80	37,47	48,83	62,69	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 230	31 646	31 646	26 230	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 163	59 163	53 393	49 206	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 059	43 083	40 839	38 863	
		медиана, руб./кв. м	39 750	42 427	38 636	38 258	
		СКО, руб./кв. м	4 921	4 881	4 914	4 341	
		погрешность, руб./кв. м	1 026	1 753	1 685	1 736	
		погрешность, %	2,50%	4,07%	4,13%	4,47%	
	"современная"	количество объектов, шт.	183	66	59	58	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	50,75	34,41	52,24	67,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 308	34 848	33 333	32 308
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 333	55 882	56 275	58 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 249	44 408	42 500	42 693
		медиана, руб./кв. м	43 478	44 799	42 308	42 601
		СКО, руб./кв. м	4 039	3 618	4 318	3 935
		погрешность, руб./кв. м	599	897	1 134	1 043
		погрешность, %	1,38%	2,02%	2,67%	2,44%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	78	23	36	19
		средняя площадь, кв.м	43,77	31,57	44,33	57,47
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 261	32 031	28 261	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 698	46 667	50 698	38 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 221	38 438	36 009	33 937
		медиана, руб./кв. м	36 148	39 091	35 880	34 167
		СКО, руб./кв. м	3 421	3 616	3 128	2 384
		погрешность, руб./кв. м	780	1 542	1 058	1 124
	погрешность, %	2,15%	4,01%	2,94%	3,31%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	11	7		4
		средняя площадь, кв.м	43,00	32,14		62,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 143	33 143		34 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 935	41 935		38 462
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 909	38 719		36 490
		медиана, руб./кв. м	37 500	40 625		36 561
		СКО, руб./кв. м	2 318	2 558		1 385
		погрешность, руб./кв. м	1 466	2 089		1 600
		погрешность, %	3,87%	5,39%		4,38%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	10		2
	средняя площадь, кв.м		72,10		57,50	75,75

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571		30 000	28 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649		32 727	48 649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 038		31 364	34 707
		медиана, руб./кв. м	33 469		31 364	34 229
		СКО, руб./кв. м	3 233		1 364	3 489
		погрешность, руб./кв. м	2 155		2 727	2 638
		погрешность, %	6,33%		8,70%	7,60%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	340	118	120	102
		средняя площадь, кв.м	47,59	32,70	48,31	63,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 635	21 000	22 667	20 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 474	49 474	46 795	45 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 295	34 764	32 656	32 346
		медиана, руб./кв. м	32 577	33 483	32 000	32 143
		СКО, руб./кв. м	3 972	4 351	3 595	3 774
		погрешность, руб./кв. м	431	805	659	751
		погрешность, %	1,30%	2,31%	2,02%	2,32%
	"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.	27	12	10	5
		средняя площадь, кв.м	43,85	33,42	49,60	57,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 939	23 939	27 358	27 833

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 795	44 211	46 795	38 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 898	31 777	34 175	33 035
		медиана, руб./кв. м	31 731	30 866	34 425	31 980
		СКО, руб./кв. м	3 923	3 704	3 945	3 024
		погрешность, руб./кв. м	1 539	2 233	2 630	3 024
		погрешность, %	4,68%	7,03%	7,69%	9,15%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	140	44	45	51
		средняя площадь, кв.м	51,88	34,68	52,07	66,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 000	21 000	27 778	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 970	46 970	46 552	45 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 393	37 024	34 756	34 548
		медиана, руб./кв. м	34 615	36 753	33 333	34 615
		СКО, руб./кв. м	3 958	4 592	3 494	3 522
		погрешность, руб./кв. м	671	1 400	1 054	996
	погрешность, %	1,90%	3,78%	3,03%	2,88%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	102	35	45	22
		средняя площадь, кв.м	42,24	31,11	43,98	56,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 635	22 581	22 791	20 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 182	41 667	43 182	38 372
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 168	33 259	30 238	29 744
		медиана, руб./кв. м	30 952	33 226	30 488	29 402
		СКО, руб./кв. м	3 158	3 353	2 713	2 686
		погрешность, руб./кв. м	628	1 150	818	1 172
	погрешность, %	2,02%	3,46%	2,71%	3,94%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	54	25	13	16
		средняя площадь, кв.м	42,96	31,16	43,62	60,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 667	25 000	25 806	21 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 424	42 424	39 889	40 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 650	33 842	32 554	30 866
		медиана, руб./кв. м	31 706	32 813	31 556	30 703
		СКО, руб./кв. м	3 611	3 830	3 648	2 911
		погрешность, руб./кв. м	992	1 564	2 106	1 503
		погрешность, %	3,04%	4,62%	6,47%	4,87%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	17	2	7	8
		средняя площадь, кв.м	65,06	32,00	58,86	78,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 667	32 222	22 667	23 864
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 474	49 474	38 235	32 530
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 456	40 848	32 723	27 999
		медиана, руб./кв. м	32 000	40 848	35 088	28 501
		СКО, руб./кв. м	5 083	8 626	4 704	3 033
		погрешность, руб./кв. м	2 541	17 251	3 841	2 293
		погрешность, %	8,08%	42,23%	11,74%	8,19%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	93	27	41	25
		средняя площадь, кв.м	51,70	35,15	53,51	66,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 000	22 857	22 000	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	39 189	39 189	35 185	35 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 360	29 377	28 263	27 420
		медиана, руб./кв. м	28 182	29 070	28 182	26 984
		СКО, руб./кв. м	2 459	2 239	2 116	2 943
		погрешность, руб./кв. м	513	878	669	1 202
		погрешность, %	1,81%	2,99%	2,37%	4,38%
		"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.		93	27	41	25
		средняя площадь, кв.м		51,70	35,15	53,51	66,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 000	22 857	22 000	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		39 189	39 189	35 185	35 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м		28 360	29 377	28 263	27 420
		медиана, руб./кв. м		28 182	29 070	28 182	26 984
		СКО, руб./кв. м		2 459	2 239	2 116	2 943
		погрешность, руб./кв. м		513	878	669	1 202
		погрешность, %		1,81%	2,99%	2,37%	4,38%
	"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, %							

**4-этажный таунхаус, 180 м²**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин

**8 300 000 ₽** ↓**+7 958 733-44-96**

ID 23070108

**180 м²**

Общая

**1 сот.**

Участок

**4**

Этажей в доме

Продам Таунхаус, расположенный на 2 линии от реки Волга на ул. Клары Цеткин/Лейтенанта Шмидта.

Таунхаус 5-ти уровневый: цокольный этаж в жилым/подсобным помещением и санузлом; первый этаж с просторной кухней-гостиной и выходом на задний дворик, где зона для барбекю, на этаже есть санузел; второй этаж с двумя спальнями, санузлом и выходом на балкон; третий этаж с просторным жилым помещением, из которого выход на плоскую эксплуатируемую крышу - 5 уровень, идеально подходящую для отдыха, приготовления барбекю и приема гостей. Изумительный вид на Волгу.

Индивидуальный проект коттеджа. Закрытая охраняемая территория, приветливые, уважаемые соседи. Звоните, показ в удобное для вас время.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

**Помощь риелтора**

Проверенный риелтор поможет купить или продать дом

[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

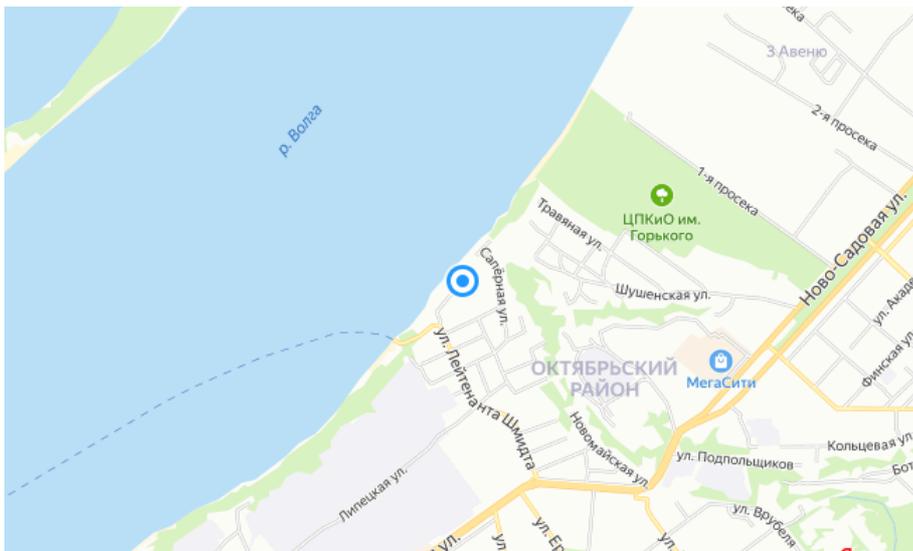
Отопление	Санузел в доме
Электричество	Газ
Канализация	Водоснабжение
Охрана	

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество спален	3
Площадь участка	1 сот.

### Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)



### Ипотечный калькулятор

[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры 8 300 000 ₽      Ставка 8,69 %      Ежемес. платеж 58 424 ₽

Первоначальный взнос 1 660 000 20% ₽      Срок 20 лет      Необходимый доход 97 374 ₽

Предложение от ЦИАН Ипотека



ВТБ

Оформить



Райффайзенбанк

Оформить



Росбанк Дом

Оформить



Газпромбанк

Оформить

О доме

Газоснабжение

Есть

Экспорт

Печать

Пожаловаться



## Участок, 12 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я



31 900 000 ₽

+7 958 733-06-07

ID 12519025

### 12 сот.      Индивидуальное жилищное строительство

Площадь      Статус земли

Земельный участок на 1 просеке прямоугольной формы (не узкий), по границе городские коммуникации-газ, вода, канализация. Закрытая охраняемая территория, круглосуточное видеонаблюдение, шлагбаум.

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)



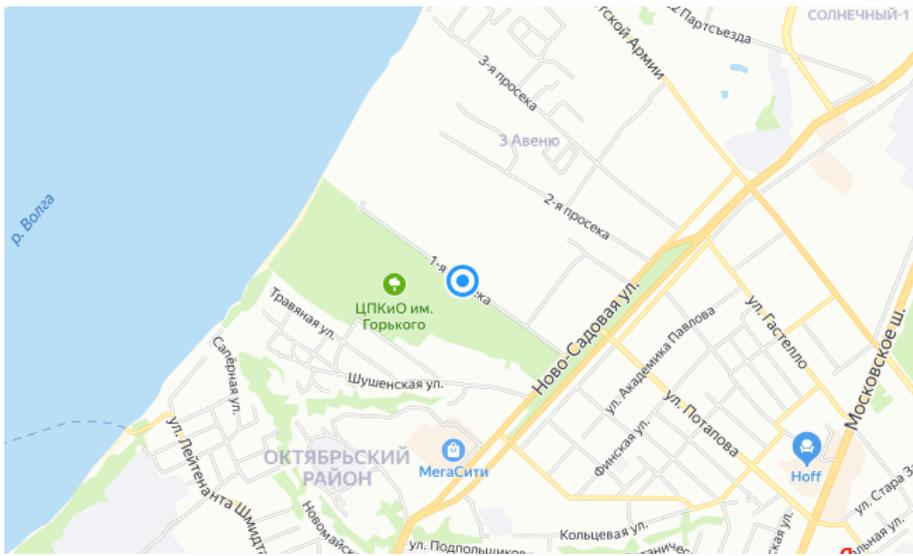
### Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	12 сот.

### Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться



[Смотреть](#)

### Ипотечный калькулятор

[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
31 900 000 <input type="text"/>	8,69 % <input type="text"/>	224 547 <input type="text"/>
₽		₽

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
6 380 000 <input type="text"/>	20 лет <input type="text"/>	374 245 <input type="text"/>
20% <input type="text"/>	₽	₽

### Предложение от ЦИАН Ипотека

ВТБ	Оформить	Райффайзенбанк	Оформить
Росбанк Дом	Оформить	Газпромбанк	Оформить

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)





[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Самара

Метро / Район / Направ...

Найти

Самара · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

В каталог

Следующее →

## Участок 25 сот. (ИЖС)

○ 47 500 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 августа в 15:55

8 846 977-06-00

[Группа Компаний Индест Девелопмент](#)  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Собственник (без комиссий)

№ 316981349, 12147 (+9)



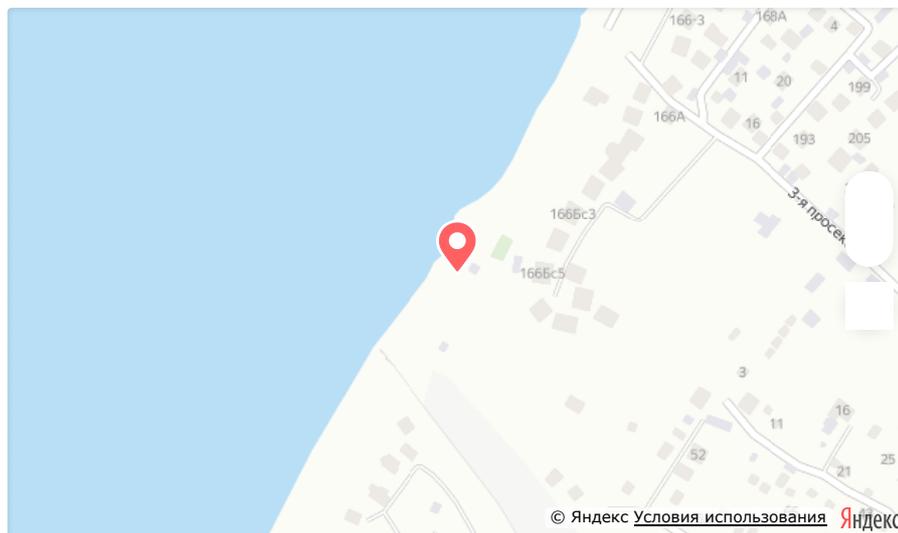
Площадь: 25 сот.; Расстояние до города: в черте города

**Уютные домики на берегу озера!**

Самарская область, Самара, Октябрьский район

Российская, 3,2 км

Алабинская, 3,8 км

[Скрыть карту](#)

Продавец: МангалКазан.ру. ОГРНИП: 307770000

**Магазин «Мангал-Казан»!  
С 2007 года!**Проектная декларация на сайте <https://наш.дом.>

Продаю земельный участок в центре города на Берегу реки Волга.

г. Самара, Вторая просека, берег реки Волга.

Общая площадь – 25 соток;

Назначение - Земли населенных пунктов ИЖС;

Газоснабжение; Электроснабжение 30 кВт (возможно увеличение);

Водоснабжение; Канализация;

Комфортный подъезд, осуществляется со стороны Третьей просеки;

Вид на Волгу и Жигулевские горы;

Собственный песчаный пляж, созданный природой;

Возможность причала яхт и катеров.

Стоимость – 1900 000 руб./сотка.

## Таунхаусы в ЖК «Мечта».

Мечта — это мечта!

Мы – не риэлторы, а собственники, а значит - без процентов и комиссий.

Мы – собственники, значит заинтересованы в Вас и Вашем благополучном бизнесе.

Не риэлторы, значит не одноразовая сделка, а основательно и надолго.

Мы – собственники земельных участков, торговых, офисных и складских помещений.

Ознакомиться со всеми нашими предложениями Вы можете, перейдя по ссылке в наш магазин, которая находится под данным объявлением, а также справа от объявления.

Пожаловаться

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2020. [Условия использования Авито](#). [Политика о данных пользователей](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

## Участок, 18 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я



32 000 000 ₽

+7 927 650-08-12

Собственник

ID 13835425

**18 сот.**      **Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь      Статус земли

**СРОЧНО!!!** Продаю участок на 1-й просеке. Удобный подъездной путь с 1-й и 2-й просек. Коммуникации: ГАЗ, водоснабжение, канализация. Участок готов для строительства зданий и сооружений. По всем вопросам, звоните.

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)



### Общая информация

Электричество	Газ
Канализация	Водоснабжение

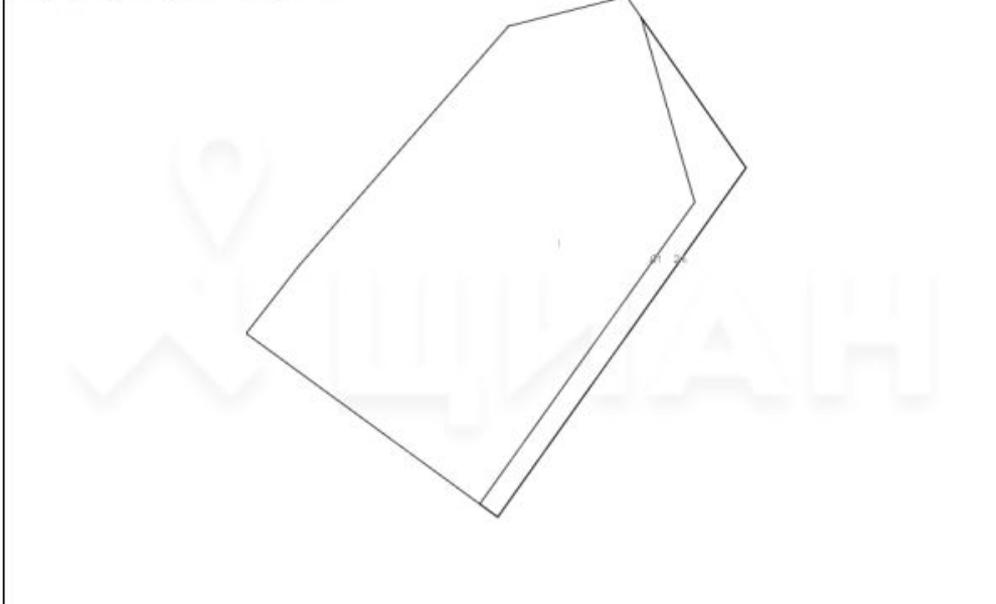
Статус участка      Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка      18 сот.





План (чертеж, схема) земельного участка:



## Участок, 8 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Саперная ул., 27

Российская · 4 мин. на транспорте    Алабинская · 4 мин. на транспорте

Московская · 5 мин. на транспорте



### 8 сот.      Индивидуальное жилищное строительство

Площадь      Статус земли

Шикарное место, 5 минут пешком до пляжа, хорошие подъездные пути. Вход на участок с 2-х сторон. Есть свет, газ, летняя вода. На участке расположен старый деревянный дом. Участок категории земель - земли населенных пунктов, под ИЖС. Документы готовы, есть межевое дело. Вся сумма в договоре.

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)



### Общая информация

Электричество      Газ

Водоснабжение

Статус участка

Индивидуальное жилищное строительство

12 000 000 ₽

+7 958 733-75-56

Собственник

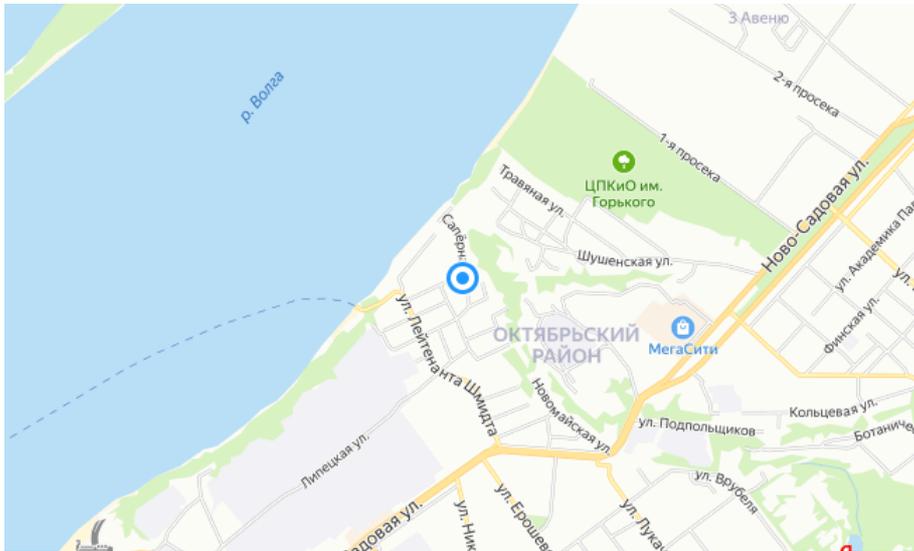
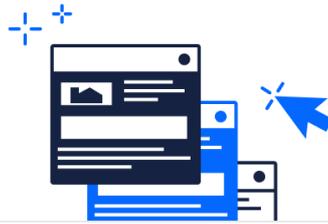
ID 47563728

Площадь участка

8 сот.

**Похожие объявления**

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)**Ипотечный калькулятор**[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
12 000 000 <span>₽</span>	8,69 %	84 469 <span>₽</span>

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
2 400 000 <span>20% <span>₽</span></span>	20 лет	140 782 <span>₽</span>

**Предложение от ЦИАН Ипотека**

ВТБ	Оформить	Райффайзенбанк	Оформить
Росбанк Дом	Оформить	Газпромбанк	Оформить

**О доме**

Газоснабжение

Есть

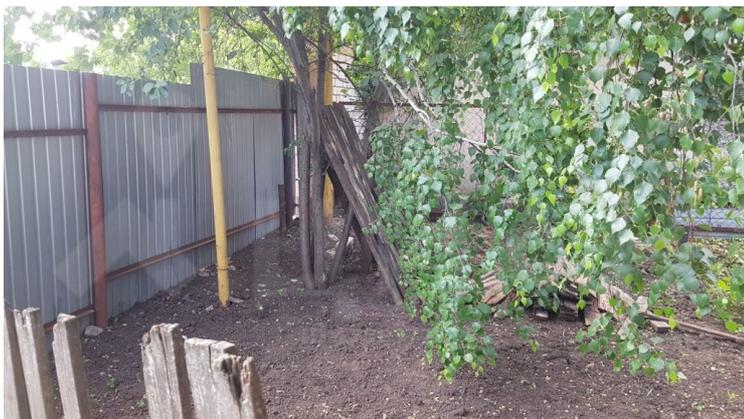
[↓ Экспорт](#)
[🖨 Печать](#)
[⚠ Пожаловаться](#)

## Собственник

ID 47563728

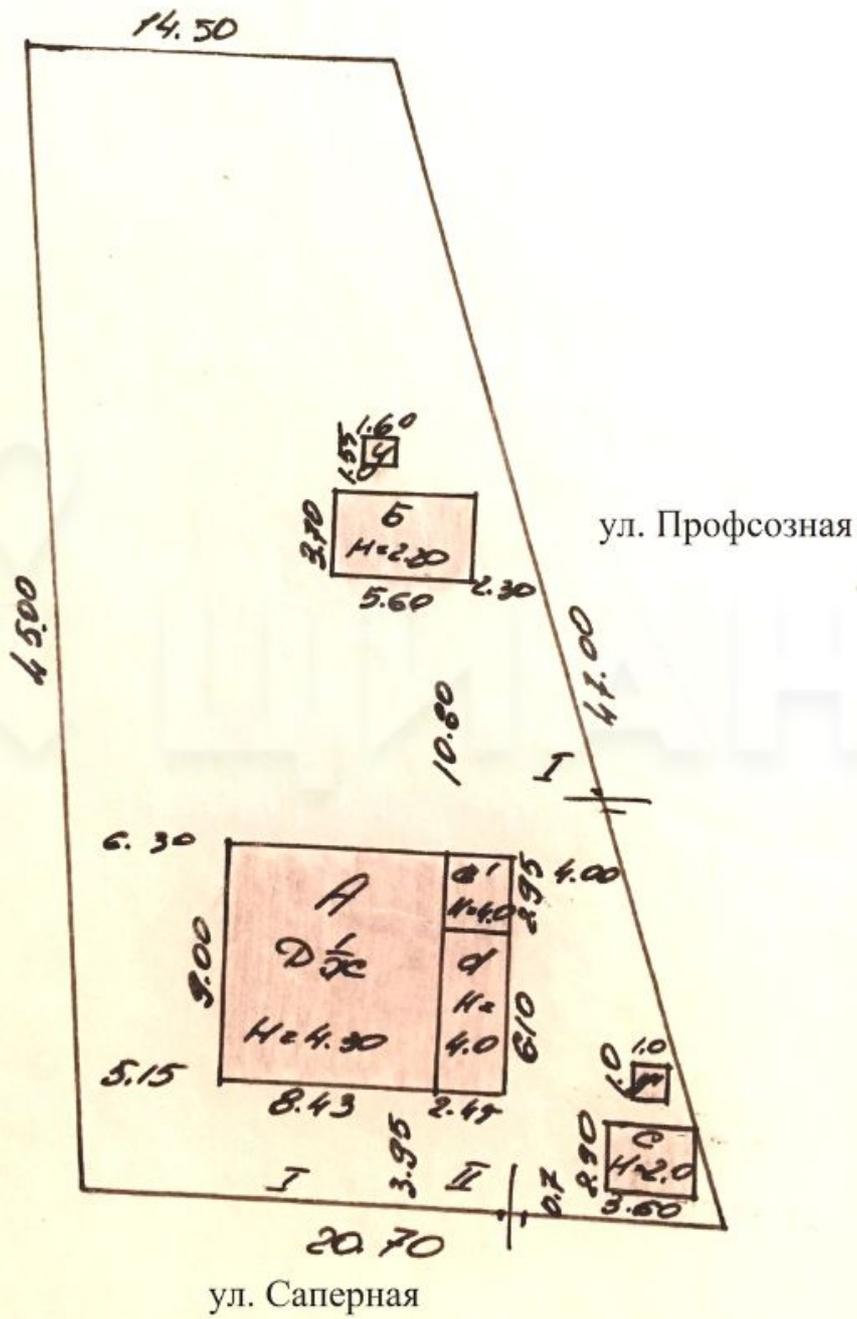
[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)









## Участок, 9,8 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд 1-я просека Внутренний

Российская · 38 мин. пешком

20 500 000 ₽

+7 958 734-27-63

Собственник

ID 55253575



**9.8 сот.      Индивидуальное жилищное строительство**

Площадь      Статус земли

От собственника.

1 просека 9,8 соток под ИЖС  
Ровный прямоугольный участок.  
Заезд с улицы Ново-Садовая к резиденции Губернатора. Дополнительный заезд со стороны  
отеля Ренессанс.

Элитное место в центре города в сложившейся застройке  
В непосредственной близости: Загородный парк, р. Волга, ТЦ МЕГА-Сити, теннисный корт,  
футбольное поле.

Все документы. Наличие всех коммуникации, канализация, газ, городская вода, электричество  
(15кВт мощности выкуплены и оформлены), охрана, с/п/у. Дружелюбные соседи.

**Узнайте больше**

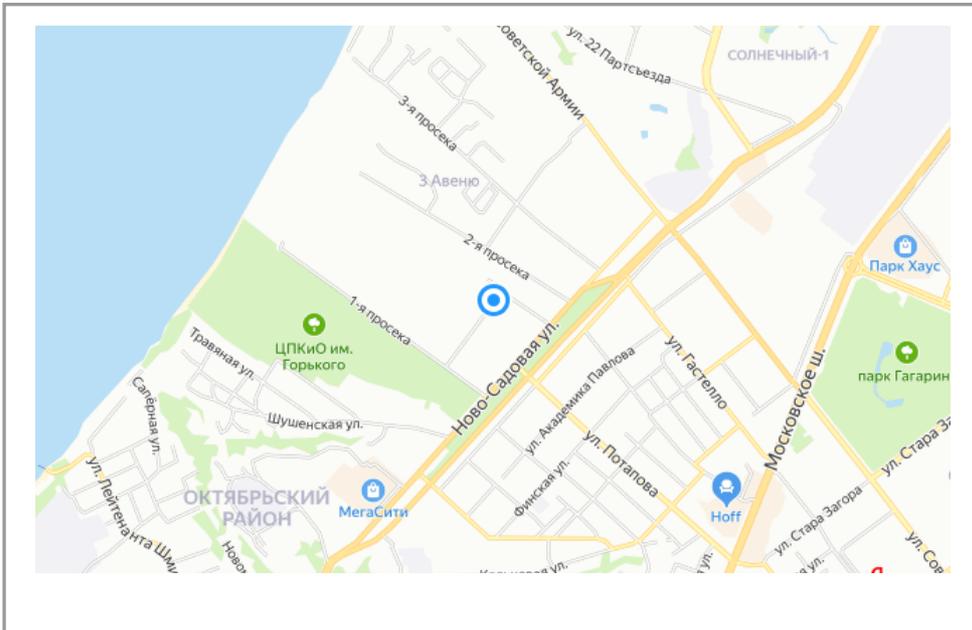
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)**Помощь риелтора**Проверенный риелтор поможет купить  
или продать недвижимость[Оставить заявку](#)**Общая информация**

Электричество	Газ
Канализация	Водоснабжение

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	9,8 сот.

**Похожие объявления**Мы подобрали варианты, которые могут  
вам понравиться[Смотреть](#)



### Ипотечный калькулятор

[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
20 500 000 <span>₽</span>	8,69 %	144 301 <span>₽</span>
Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
4 100 000 <span>20% <span>₽</span></span>	20 лет	240 502 <span>₽</span>

### Предложение от ЦИАН Ипотека



ВТБ

Оформить



Райффайзенбанк

Оформить



Росбанк Дом

Оформить



Газпромбанк

Оформить

### О доме

Газоснабжение

Есть

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

### Собственник

ID 55253575

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



**2-этажный таунхаус, 90 м²**

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Потапова, 1Б

Российская · 35 мин. пешком    Московская · 47 мин. пешком

**8 100 000 ₽**

Возможна ипотека

**+7 958 733-01-62**

ID 44090404

**90 м²**

Общая

**2 га**

Участок

**Кирпичный 2**

Тип дома

**2014**

Построен

Этажей в доме

Продам дом в Октябрьском районе Самары, напротив Центрального парка, 2-этажный с отличным ремонтом, уютный, тёплый, светлый, есть своя земля для проведения отдыха, своё парковочное место, прекрасные соседи. Кухня-прихожая 40 м с системой тёплого пола, на втором этаже 2 уютные комнаты со своими с/у (душевая кабина и ванна) Закрытая территория.

**Узнайте больше**

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать дом

[Оставить заявку](#)

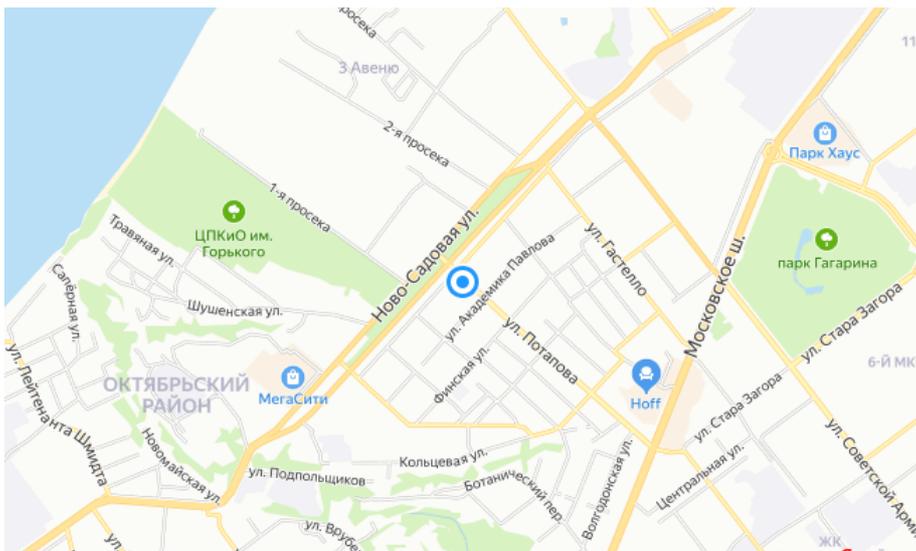
### Общая информация

Отопление	Санузел в доме
Электричество	Газ
Канализация	Водоснабжение

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество спален	2
Площадь участка	2 га

### Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)[Ипотечный калькулятор](#)[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
8 100 000 руб	8,69 %	57 017 руб

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
1 620 000 20% руб	20 лет	95 028 руб

#### Предложение от ЦИАН Ипотека



VTB

Оформить



Райффайзенбанк

Оформить



Росбанк Дом

Оформить



Газпромбанк

Оформить

#### О доме

По данным Циан

Тип дома	Кирпичный
----------	-----------

Газоснабжение	Есть
---------------	------

[Экспорт](#)[Печать](#)[Пожаловаться](#)

















## 2-этажный таунхаус, 200 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11



14 500 000 ₽ ↓

Возможна ипотека

+7 927 200-11-21

Yan Sarkisyan

Y

200 м²      3 сот.      Кирпичный      2      2006  
 Общая      Участок      Тип дома      Этажей в доме      Построен

Таунхаус 200 м на участке 3 сотки. 3 спальни, два санузла в( одном душевая кабина в другом ванна джакузи), сауна, зимний сад 40 м, гардероб 28 м, навес на две машины- удобный для жизни, идеальная локация - 500 м до Волги и загородного парка, утопает в зелени: три сорта винограда, сосна, вишня, зимний сад-летняя кухня с выходом из гостиной с камином - лучше и удобнее любой квартиры.

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать дом

[Оставить заявку](#)



### Общая информация

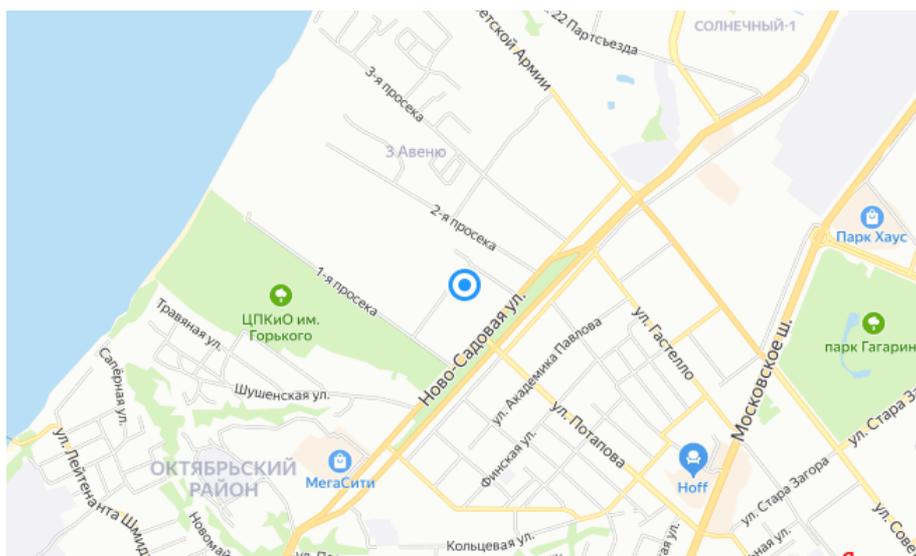
Отопление	Санузел в доме
Электричество	Газ
Канализация	Водоснабжение

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество спален	3
Площадь участка	3 сот.

### Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)



[Ипотечный калькулятор](#)

[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры	Ставка	Ежемес. платеж
14 500 000 <span>₽</span>	8,69 %	102 067 <span>₽</span>

Первоначальный взнос	Срок	Необходимый доход
2 900 000 <span>20% <span>₽</span></span>	20 лет	170 111 <span>₽</span>

#### Предложение от ЦИАН Ипотека



VTB

Оформить



Райффайзенбанк

Оформить



Росбанк Дом

Оформить



Газпромбанк

Оформить

#### О доме

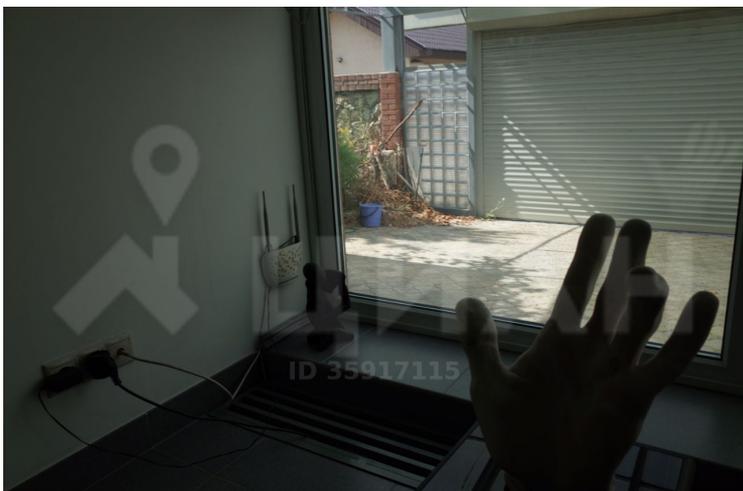
По данным Циан

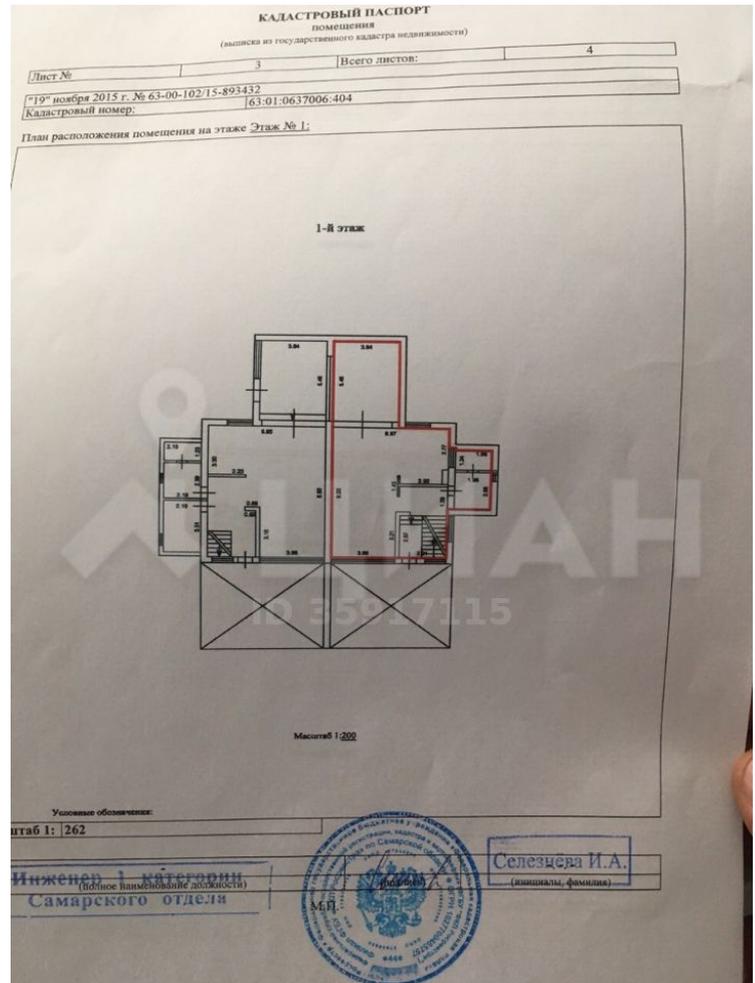
Тип дома	Кирпичный
----------	-----------

Газоснабжение	Есть
---------------	------

[↓ Экспорт](#)[🖨 Печать](#)[⚠ Пожаловаться](#)











## 3-этажный таунхаус, 125 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, Ново-Садовая ул., 241



6 000 000 ₽

+7 958 732-62-65

Елена Петрова

Е

125 м²

Общая

1 сот.

Участок

Кирпичный

Тип дома

3

Этажей в доме

2013

Построен

Новый жилой кирпичный дом в Октябрьском районе с хорошо развитой инфраструктурой (загородный парк, ТЦ Мегасити, ДК Современник, новый зеленый сквер для прогулок и отдыха), хорошая транспортная развязка, с закрытой территорией (ворота), парковкой для личного автотранспорта и видеонаблюдением на 2 дома. В доме 3 санузла, центральное водоснабжение и канализация, отопление газовый котел, балкон с двумя выходами, большая гардеробная, отлично подойдет для молодой семьи. Прямая срочная продажа! Ипотека не подходит!

### Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

### Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать дом

[Оставить заявку](#)



### Общая информация

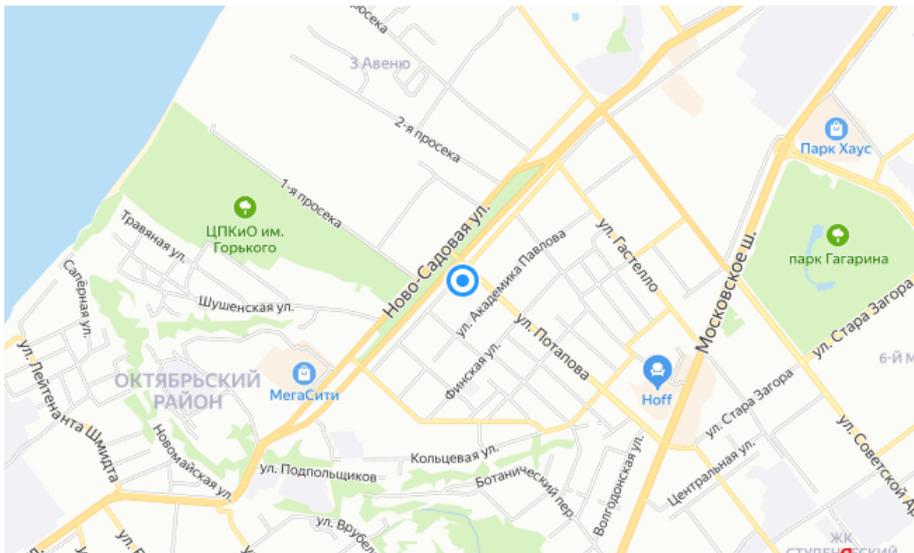
Отопление	Санузел в доме
Электричество	Газ
Канализация	Водоснабжение

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Количество спален	1
Площадь участка	1 сот.

### Похожие объявления

Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

[Смотреть](#)



### Ипотечный калькулятор

[Оформить ипотеку онлайн](#)

Стоимость квартиры 6 000 000 ₪      Ставка 8,69 %      Ежемес. платеж 42 235 ₪

Первоначальный взнос 1 200 000 20% ₪      Срок 20 лет      Необходимый доход 70 391 ₪

### Предложение от ЦИАН Ипотека



VTB

Оформить



Райффайзенбанк

Оформить



Росбанк Дом

Оформить



Газпромбанк

Оформить

**О доме**

По данным Циан

Тип дома

Кирпичный

Газоснабжение

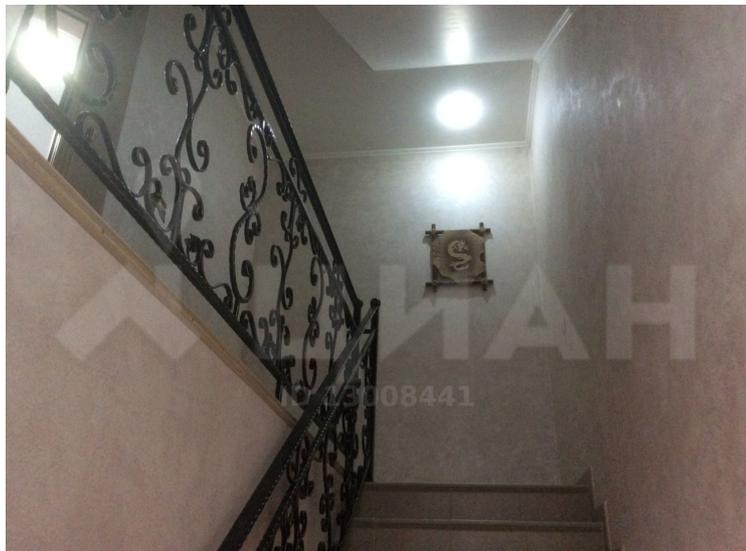
Есть

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться







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> \_\_\_\_\_ >>