

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

В.Д. Филатов

Экз. № \_\_\_\_\_

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №800-105-14-0320-06

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

по состоянию на 18 марта 2020 года  
(дата составления отчета: 18 марта 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 (Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 18 марта 2020 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее (дата составления отчета: 18 марта 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 марта 2020 года без НДС составляет:

**Справедливая стоимость без НДС, руб. 4 512 000,00 (Четыре миллиона пятьсот двенадцать тысяч рублей ноль копеек)**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
 ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	5
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
2.1	ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
2.2	КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	10
2.3	СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	11
2.4	ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	11
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>12</b>
3.1	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	12
3.1.1	Заявление оценщика.....	14
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	14
3.1.3	Сведения о независимости оценщика.....	14
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>16</b>
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ: .....	16
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:.....	16
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	16
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	18
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	18
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	18
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
5.5.1	Местоположение на карте .....	27
5.5.2	Данные портала Rosreestr.ru.....	29
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>32</b>
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	32
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	40
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	41
6.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	42
6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	42
6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....	43
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	46

<b>7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>47</b>
<b>8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>48</b>
8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости .....	48
8.2 Методы оценки земельных участков .....	49
8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	51
<b>9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>52</b>
9.1 МЕТОДИКА РАСЧЕТА.....	52
9.2 ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ .....	53
9.3 ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	53
9.3.1 Объекты - аналоги.....	54
9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	56
9.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ) ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	58
9.6 СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ:.....	62
<b>10 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - Жилое строение без права регистрации проживания в нем.....</b>	<b>63</b>
<b>11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>64</b>
11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.....	66
<b>12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>67</b>
12.1 Перечень методической литературы.....	67
<b>13 ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>68</b>

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

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

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

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №14 от 20 февраля 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. и 25.09.2014 г. №№ 297, 298, 299, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096	28,60	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Земельный участок 63:01:0208003:1083	653,00	Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64	не применялся	0,00	2 234 801,08	1,00	не применялся	0,00	2 235 000,00
3	Земельный участок 63:01:0208003:229	665,00	Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9	не применялся	0,00	2 275 869,40	1,00	не применялся	0,00	2 276 000,00
	<b>Итого:</b>									<b>4 512 000,00</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 марта 2020 года составляет:

**Справедливая стоимость без НДС, руб. 4 512 000,00 (Четыре миллиона пятьсот двенадцать тысяч рублей ноль копеек)**

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096	28,60	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	1 000,00
2	Земельный участок 63:01:0208003:1083	653,00	Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64	2 235 000,00
3	Земельный участок 63:01:0208003:229	665,00	Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9	2 276 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>4 512 000,00</b>

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	18 марта 2020 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №14 от 20 февраля 2020 года
<b>Оцениваемый объект:</b>	Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №14 от 20 февраля 2020 года
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов ЗПИФ рентный «Первый Рентный» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» (согласно Договору № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №14 от 20 февраля 2020 года)
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения 109240, г. Москва, ул. 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 марта 2020 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 20 февраля 2020 года по 18 марта 2020 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	800-105-14-0320-06



<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
<b>Телефон:</b>	(499) 502-82-03
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45
<b>ОГРН:</b>	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
<b>Расчетный счет:</b>	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.

## 2.1 Перечень объектов оценки

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

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p><b>Филатов Владимир Дмитриевич</b></p>	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> 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 им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</li> </ul>

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

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

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

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

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Отсутствуют.

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

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

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

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период проведения работ.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-14-0320-06
Глава 3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
Объект оценки:	Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

---

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

### 3.1.1 Заявление оценщика

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

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

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

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

### 3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью  
28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

---

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

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

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

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



«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 19 марта 2019 года.

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

*Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком*

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

### 5.2 Оцениваемые права

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

Право собственности подкреплено Выписками из ЕГРН<sup>1</sup>

Субъектом права на объект оценке является: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

### 5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4 Фотографии объекта оценки







Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

---





## 5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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

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

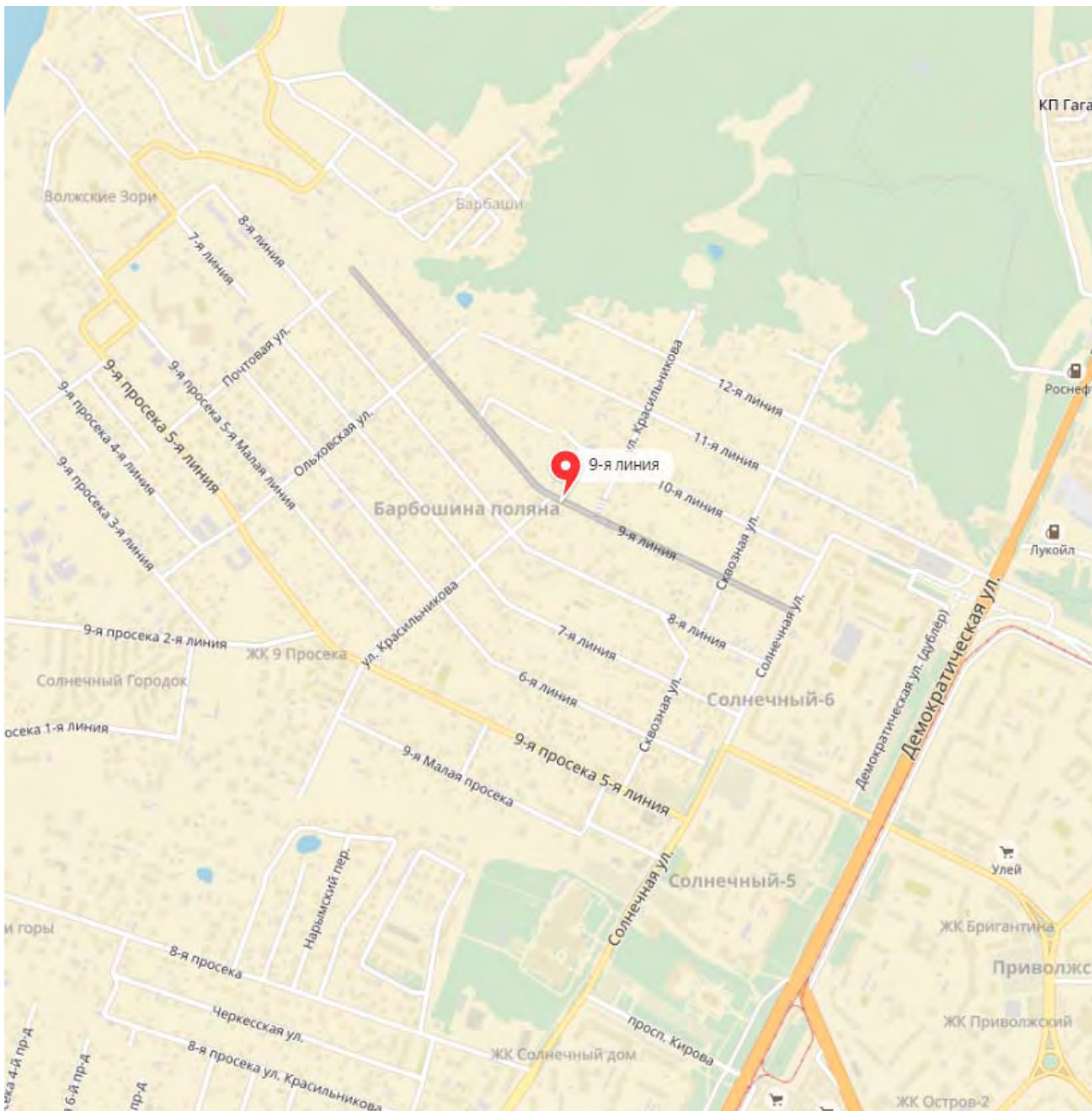
№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Категория земель	Разрешенное использование
1	63:01:0208003:1083	653,00	Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64	792 854,27	Земли населенных пунктов	Для ведения гражданами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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

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

### 5.5.1 Местоположение на карте





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
 Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
 Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

### 5.5.2 Данные портала Rosreestr.ru

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участки 63:01:0208003:1083 **Найти**

**Земельные участки** <sup>1</sup>

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

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 63:01:0208003:229 Найти

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 63:01:0208003:229  
Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад, номер:	63:01:0208003:229
Кад, квартал:	63:01:0208003
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	818 521,95 руб.
Уточненная площадь:	665 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	под садоводство
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	10.11.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	22.06.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	23.06.2016

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

Краткая характеристика: Жилое строение без права регистрации проживания в нем

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

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

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

В первую очередь отметим, что по первой оценке Росстата, реальный рост ВВП по итогам 2019 года составил 1,3% после роста на 2,5% в 2018 году. При этом Минэкономразвития оценило рост ВВП в декабре 2019 года (здесь и далее: г/г) в 2,4% после уточненного роста на 1,9% месяцем ранее, а в IV квартале 2019 года, по данным ведомства, рост ускорился до 2,3% после 1,7% по итогам III квартала.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Как сообщает Росстат, в декабре 2019 года рост промышленного производства восстановился до 2,1% после «символического» роста на 0,3% в ноябре. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в декабре увеличилось на 0,2%. По итогам 2019 года промышленное производство выросло на 2,4%.

**Динамика промпроизводства, % год к году**



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции ускорился до 1,8% после увеличения на 1,4% в ноябре. Рост выпуска в сегменте «**Обрабатывающие производства**» восстановился до 3,4% после незначительного роста на 0,1% месяцем ранее. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» производство в декабре упало на 5% после нулевой динамики в ноябре 2019 года. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» падение замедлилось до 0,8% после ноябрьского снижения на 8,9%.



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

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Октябрь'19	+0,9	+3,7	+2,5	-6,7
Ноябрь'19	+1,4	+0,1	+0,0	-8,9
<b>Декабрь'19</b>	<b>+1,8</b>	<b>+3,4</b>	<b>-5,0</b>	<b>-0,8</b>
<b>2019 год</b>	<b>+3,1</b>	<b>+2,3</b>	<b>+0,4</b>	<b>-0,3</b>

Таким образом, по итогам 2019 года лишь в секторе Водоснабжение было зафиксировано снижение выпуска (-0,3%). Остальные сегменты показали увеличение выпуска, при этом наибольший выпуск продемонстрировала **Добывающая промышленность** (+3,1%), наименьший рост – в сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» (+0,4%). Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Вид продукции	2019 год	Декабрь 2019 / Декабрь 2018	2019 / 2018
Добыча угля, млн тонн	439	-2,0%	-0,2%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	561	-1,1%	+1,0%
Природный газ, млрд м3	644	-0,4%	+0,8%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	29,5	+18,5%	+47,7%
Мясо скота, млн тонн	2,7	+3,2%	+5,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,6	-0,4%	-3,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,2	+6,8%	+1,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	150	+13,6%	+14,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,5	+7,3%	+0,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	22,2	-1,6%	+5,5%
Цемент, млн тонн	57,7	+8,2%	+7,4%
Бетон товарный, млн м3	34,5	-3,3%	+12,0%
Прокат готовый, млн тонн	61,5	-0,9%	-0,1%
Трубы стальные, млн тонн	12,4	+2,0%	+3,5%
Автомобили легковые, млн штук	1,5	-6,9%	-2,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	156	-11,4%	-1,1%

Переходя к рассмотрению динамики отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности, отметим переход добычи **угля** в декабре к снижению (-2%) после положительной динамики в ноябре (+2%), при этом за 2019 год добыча незначительно сократилась (-0,2%). Добыча природного газа и нефти показала в декабре слабую негативную динамику (снижение на 0,4% и 1,1% соответственно), а по итогам 2019 года добыча этих видов сырья увеличилась на 0,8% и 1% соответственно. При этом рост добычи «**Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного**» составил 18,5% после роста на 21,3% в ноябре. По итогам 2019 года добыча сжиженного газа увеличилась на 47,7%.

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим некоторое замедление роста выпуска **мяса скота** (по итогам года рост составил 5,7% после 6,5% по итогам 11 месяцев), а также замедление снижения производства **мяса домашней птицы** (-0,4% в декабре после снижения на 4,7% месяцем ранее, по итогам года выпуск снизился на 3,2%). Вместе с этим, объем выпуска **рыбы и рыбных продуктов** вырос почти на 7%, а по итогам года производство увеличилось на 1,6%.

В строительном сегменте в декабре наблюдалась смешанная динамика: в то время как производство **цемента и кирпичей** выросло на 8,2% и 7,3% соответственно (по итогам года рост на 7,4% и 0,3%), выпуск бетона и строительных блоков сократился на 3,3% и 1,6% (по итогам года производство эти позиций, тем не менее, показало рост на 12% и 5,5% соответственно. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства **легковых автомобилей** в декабре замедлилось до 6,9% после 9,5% месяцем ранее, при этом по итогам года выпуск снизился на 2,5%. В то же время выпуск **грузовых автотранспортных средств** резко ускорил снижение (-11,4% в декабре после -0,1% месяцем ранее), при этом по итогам года производство «грузовиков» сократилось на 1,1%.

Помимо этого, в конце декабря Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2019 года. Он составил 14,3 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 13,1 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 9,1%.

Показатель	Январь-ноябрь 2019 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+14 267,4	+13 078,1
Доля убыточных предприятий	28,1%	29,0%

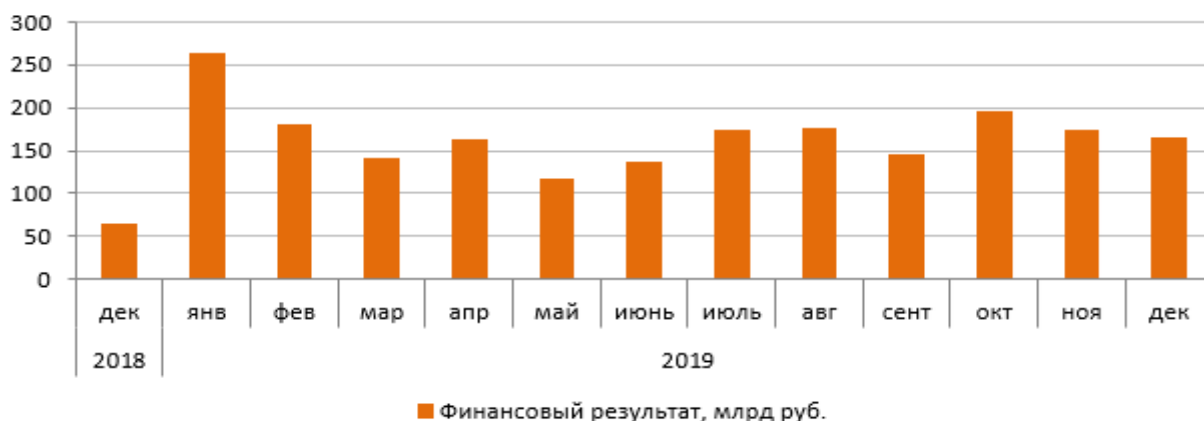
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-ноябре 2019 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2019 г. / Январь-ноябрь 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+289,4	-14,5%
Добыча полезных ископаемых	+3 654,2	-18,6%
Обрабатывающие производства	+4 016,0	+16,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+733,3	+24,1%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+702,2	+21,6%
Водоснабжение	+39,8	-2,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+2 637,9	+24,0%
Строительство	+82,4	-9,3%
Транспортировка и хранение	+1 168,0	+28,9%
Информация и связь	+421,0	+40,5%

По итогам января-ноября 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост относительно своей базы по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Информация и связь**» (+40,5%), «**Транспортировка и хранение**» (+28,9%), «**Обеспечение электроэнергией, газом и паром**» (+24,1%), а также «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+24%). При этом наиболее сильное снижение положительного сальдированного финансового результата показали сегменты «**Сельское и лесное хозяйство...**» (-14,5%), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (-18,6%).

Прибыль банковского сектора после 175 млрд руб. в ноябре составила 166 млрд руб. по итогам декабря. При этом прибыль Сбербанка за декабрь составила 55,9 млрд руб. В декабре 2018 года банковский сектор зафиксировал прибыль в 97 млрд руб. По итогам 2019 года прибыль российских банков составила 2,04 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,35 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за 2019 год составила 870,1 млрд руб.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в декабре, то объем его активов за месяц увеличился на 0,6% до 96,6 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** сократился на 0,8%, в то время как объем **розничного кредитования** вырос на 1%. По состоянию на 1 января 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 51,4 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции ниже целевого уровня 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Переходя к динамике потребительских цен в январе, следует отметить, что недельная инфляция находилась в диапазоне 0-0,3%, а по итогам месяца цены увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении по состоянию на начало февраля 2020 года рост потребительских цен замедлился до 2,4% после 3% по состоянию на конец 2019 года.

#### Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.

Месяц	2018	2019
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%
Декабрь	0,8%	0,4%
	2019	2020
Январь	1,0%	0,4%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В январе 2020 года среднее значение курса доллара снизилось до 61,8 руб. после 62,9 руб. за доллар месяцем ранее, однако к концу месяца курс доллара вырос на фоне снижения цен на нефть до 63 руб. после 61,9 в конце 2019 года.

#### Динамика официального курса доллара США в 2019-2020 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9
Январь'20	61,9	63,0	61,8

Влияние на валютный курс, в свою очередь, продолжает оказывать состояние внешней торговли, а также трансграничные потоки капитала между Россией и другими странами. Информацию об этом можно получить, изучив платежный баланс страны.

Во второй половине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2019 года. Исходя из этих данных, положительное **сальдо счета текущих операций** сложилось в размере 70,6 млрд долл., снизившись на 37,8% относительно значения за 2018 год. Основная причина снижения профицита счета текущих операций, как и прежде – снижение стоимостных показателей экспорта топливно-

энергетических товаров на фоне ухудшения мировой ценовой конъюнктуры. Кроме того, на сокращение профицита счета текущих операций повлияло увеличение совокупного дефицита других компонентов счета текущих операций (см. таблицу ниже).

Переходя к анализу динамики составляющих счета текущих операций, отметим, что **торговый баланс** сократился на 16,1% до 163,1 млрд долл. за счет разнонаправленной динамики экспорта и импорта. **Товарный экспорт** сократился на 5,7% до 417,9 млрд долл. на фоне более низких средних цен на энергоресурсы по сравнению с предыдущим годом. **Товарный импорт** увеличился на 2,5% и составил 254,8 млрд долл. В то же время, отрицательное **сальдо баланса услуг** выросло с 29,9 до 34,8 млрд долл. Отрицательное **сальдо баланса оплаты труда** увеличилось с 3 до 3,3 млрд долл., отрицательное **сальдо баланса инвестиционных доходов** выросло с 38,6 до 44,5 млрд долл.

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

Показатель	Справочно:			
	IV кв. 2019 г.	2019 г.	2018 г.	2019 / 2018, %
Счет текущих операций	16,3	70,6	113,5	-37,8%
Торговый баланс	39,1	163,1	194,4	-16,1%
Экспорт	110,9	417,9	443,1	-5,7%
Импорт	71,9	254,8	248,7	+2,5%
Баланс услуг	-8,5	-34,8	-29,9	-
Баланс оплаты труда	-1,3	-3,3	-3,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-8,6	-44,5	-38,6	-

Что касается **счета операций с капиталом и финансовыми инструментами**, то сальдо счета операций с капиталом сложилось на уровне, близком к нулю (-0,6 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Годом ранее этот показатель также составлял незначительные -1,1 млрд долл.

Чистое погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2018 году, сменилось наращиванием долга, и в отчетном периоде **чистое принятие внешних обязательств** составило 28,3 млрд долл. Львиную долю привлечения внешнего долга сформировали небанковские сектора (+25,7 млрд долл.), а также федеральные органы управления (в отчетном периоде наблюдался сильный приток средств нерезидентов в госбумаги: +22 млрд долл. долга по итогам 2019 года). Вместе с этим, банковский сектор продолжил избавляться от внешнего долга (сокращение на 20,1 млрд долл. по итогам 2019 года). **Чистое приобретение зарубежных активов** снизилось на 33,4% до 26,5 млрд долл. на фоне сокращения поступлений резидентам страны валютной выручки.

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

Показатель	IV кв.		Справочно:	
	2019 г.	2019 г.	2018 г.	2019 / 2018, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,6	-1,1	-
Чистое принятие обязательств (знак «—» - погашение)	4,4	28,3	-36,7	-
в т. ч. частным сектором	-0,7	5,6	-29,2	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «—» - продажа)	2,3	26,5	39,8	-33,4%
в т. ч. частным сектором	2,6	27,4	38,4	-28,6%
Чистые ошибки и пропуски	-2,8	-5,3	2,4	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	5,9	26,7	63,0	< в 2,4 раза

**Чистое принятие задолженности**, приходящееся на частный сектор, по итогам 2019 года составило 5,6 млрд долл. (банки погасили долга на 20,1 млрд долл., в то время как прочие сектора привлекли долга на 25,7 млрд долл.). **Чистое приобретение зарубежных финансовых активов** частного сектора составило 27,4 млрд долл. (при этом банки приобрели зарубежных активов на 1,7 млрд долл., а прочие сектора купили активов на 25,7 млрд долл.). отрицательное значение статьи «**Чистые ошибки и пропуски**» составило 5,3 млрд долл. В результате **чистый отток частного капитала** из страны составил 26,7 млрд долл., снизившись в 2,4 раза по сравнению со значением за 2018 год (63 млрд долл.). При этом стоит отметить, что основная часть чистого оттока частного капитала была сформирована в I квартале 2019 года (24 млрд долл.), а по итогам II и III кварталов 2019 года Банк России зафиксировал небольшой нетто-приток капитала в размере 1,1 и 2,2 млрд долл. соответственно.

Таким образом, отток частного капитала в 2019 году был сформирован в основном в результате операций небанковских секторов по размещению средств за рубежом, при этом погашения внешнего долга банковским сектором были более чем компенсированы привлечением внешнего долга прочими секторами.

Показатель	1.01.19	1.01.20	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	454,680	481,473	+5,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	468,495	554,359	+18,3%

Стоит отметить, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2019 года за год увеличился на 5,9% на фоне привлечения долга органами государственного управления, и небанковскими секторами частично компенсированного погашением внешней задолженности банками. При этом объем золотовалютных резервов ЦБ за этот же период вырос на 18,3% главным образом в результате покупки валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила.

**Выводы:**

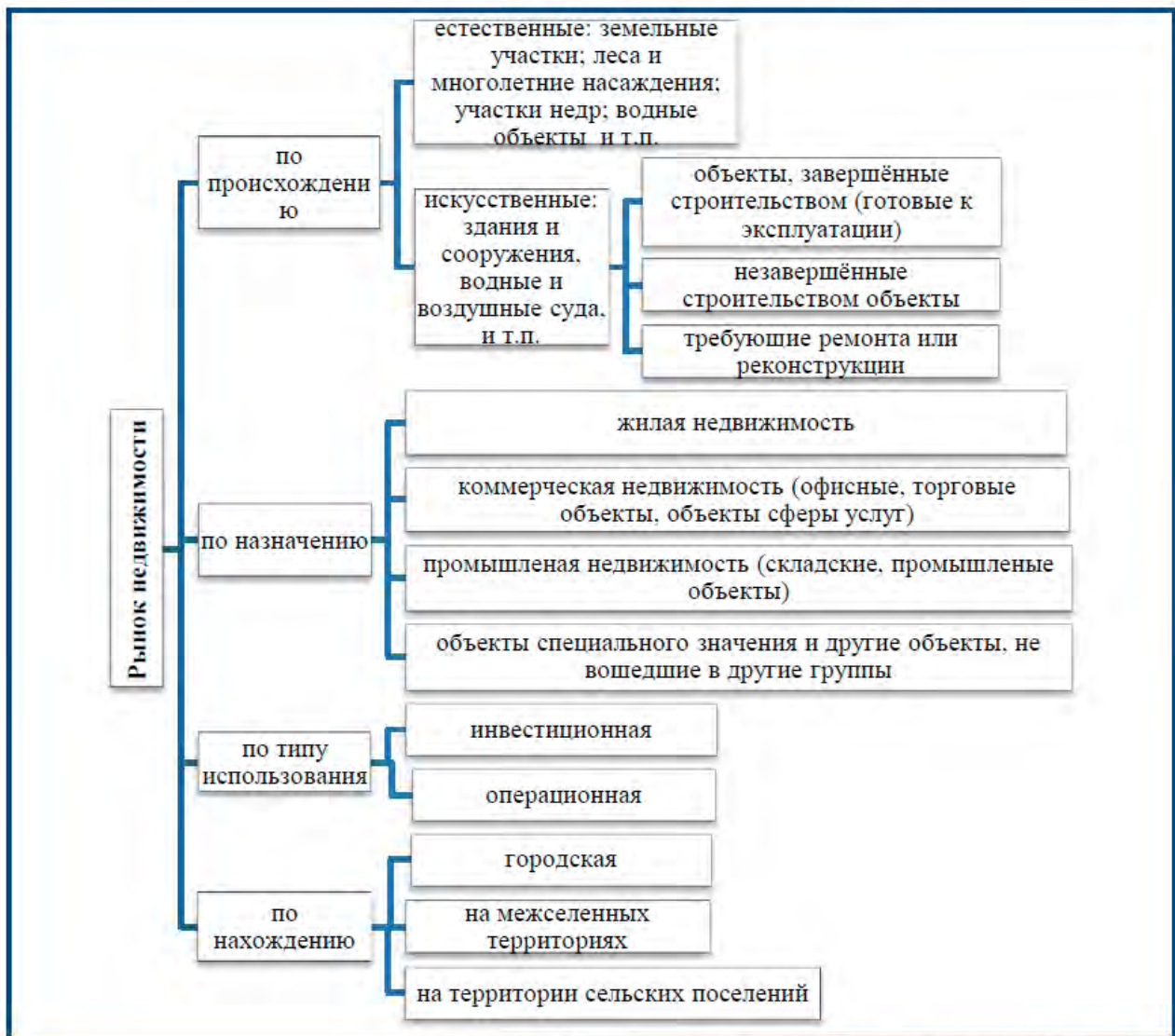
- **Реальный рост ВВП, согласно оценке Росстата, по итогам 2019 года составил 1,3% после роста экономики в 2018 году на 2,5% в реальном выражении;**
- **Промпроизводство в декабре 2019 года восстановило свой рост в годовом выражении до 2,1% после увеличения на 0,3% месяцем ранее. По итогам 2019 года промышленность показала рост на 2,4%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2019 года составил 14,3 трлн руб. по сравнению с 13,1 трлн руб. годом ранее (+9,1%). При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,9 п.п. до 28,1%;**
- **В банковском секторе по итогам 2019 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 2,04 трлн руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 870,1 млрд руб.) по сравнению с 1,35 трлн руб. за 2018 год;**
- **Потребительские цены в январе 2020 года увеличились на 0,4%. При этом в годовом выражении на начало февраля инфляция замедлилась до 2,4% после 3% по состоянию на начало года;**
- **Среднее значение курса доллара США в январе 2020 года сократилось до 61,8 руб. по сравнению с 62,9 руб. в декабре 2019 года, однако к концу месяца курс доллара вырос до 63 руб. на фоне снижения цен на нефть;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 2019 года снизилось на 37,8% до 70,6 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала при этом упал в 2,4 раза до 26,7 млрд долл.;**
- **Величина внешнего долга страны на 1 января 2020 года увеличилась за год на 5,9% до 481,5 млрд долл. Объем золотовалютных резервов за этот же период вырос на 18,3% до 554,4 млрд долл.**

Источник: [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_yanvar\\_2020/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_yanvar_2020/)

## 6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

### Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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



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

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

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

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

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

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

На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:

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

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

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А	Самара, Барбошина поляна	Самара, Барбошина поляна, 9-я линия	Самара, Барбошина поляна, 12-я линия	Самарская область, Самара, Барбошина поляна, 11-я линия
9	Площадь, кв.м.	860,00	1 100,00	1 300,00	1 800,00	1 500,00
10	Стоимость, руб.	4 730 000,00	3 950 000,00	3 333 333,00	6 200 000,00	5 300 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	5 500,00	3 590,91	2 564,10	3 444,44	3 533,33
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью  
 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

13	Разрешенное использование земельного участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot_izhs_9_82682877">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot_izhs_9_82682877</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_136_1130725">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_136_1130725</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_149592_6368">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_izhs_149592_6368</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot_izhs_1760446389">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot_izhs_1760446389</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_14228440_01">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_14228440_01</a>

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

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

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

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

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 2 564,10 руб. за один квадратный метр до 5 500,00 руб. за один квадратный метр для земельных участков под садоводство.

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

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

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

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

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

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

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

## 8 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

### 8.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

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

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

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

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



## 8.2 Методы оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

### **Метод сравнения продаж**

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

### ***Метод выделения***

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

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

### ***Метод распределения***

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

Условия применения метода:

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

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

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

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

### ***Метод остатка***

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

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

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

### 8.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

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

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

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

## 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 9.1 Методика расчета

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 Выбор единиц сравнения

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

## 9.3 Подбор объектов-аналогов

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

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

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

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

Объекты – аналоги

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

### 9.3.1 Объекты - аналоги

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru	avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А	Самара, Барбошина поляна	Самара, Барбошина поляна, 9-я линия	Самара, Барбошина поляна, 12-я линия	Самарская область, Самара, Барбошина поляна, 11-я линия
9	Площадь, кв.м.	860,00	1 100,00	1 300,00	1 800,00	1 500,00
10	Стоимость, руб.	4 730 000,00	3 950 000,00	3 333 333,00	6 200 000,00	5 300 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м.	5 500,00	3 590,91	2 564,10	3 444,44	3 533,33
12	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
13	Разрешенное использование земельного участка	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
14	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
 Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
 Глава 9 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ  
 СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ  
 Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью  
 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

15	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
16	Ссылка на источник	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot._izhs_9_82682877">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot._izhs_9_82682877</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_136_1130725">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_136_1130725</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_149592_6368">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_149592_6368</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot._izhs_1760446389">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot._izhs_1760446389</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_14228440_01">https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_14228440_01</a>

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

## 9.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

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

#### Объем передаваемых прав

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

#### Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

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

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

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

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

Для участков под ИЖС 8,8-9,9%.

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



## Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

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

Таблица 121

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

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

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Март 2020 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

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

#### Корректировка на площадь объекта

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

Таблица 35

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

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

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

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А	Самара, Барбошина поляна	Самара, Барбошина поляна, 9-я линия	Самара, Барбошина поляна, 12-я линия	Самарская область, Самара, Барбошина поляна, 11-я линия
Цена предложения по объявлению, руб.		4 730 000	3 950 000	3 333 333	6 200 000	5 300 000
Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Площадь объекта, кв.м	1 318,00	860	1 100	1 300	1 800	1 500
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		5 500,00	3 590,91	2 564,10	3 444,44	3 533,33
Среднее значение, руб./кв.м		3 726,56				
Коэффициент вариации		28,88%				
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		5 500,00	3 590,91	2 564,10	3 444,44	3 533,33
Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%

Корректировка ед. цены		-511,50	-333,95	-238,46	-320,33	-328,60
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 124,11	3 204,73
<b>Условия финансирования (условия сделки)</b>	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
<b>Корректировка</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 124,11	3 204,73
<b>Динамика сделок (корректировка на дату оценки)</b>	18 марта 2020 года	18 марта 2020 года	18 марта 2020 года	18 марта 2020 года	18 марта 2020 года	18 марта 2020 года
<b>Корректировка</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 124,11	3 204,73
<b>Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)</b>	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
<b>Корректировка</b>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 124,11	3 204,73

<b>Местоположение</b>	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	Самара, Барбошина поляна, 11-я линия, 22А	Самара, Барбошина поляна	Самара, Барбошина поляна, 9-я линия	Самара, Барбошина поляна, 12-я линия	Самарская область, Самара, Барбошина поляна, 11-я линия
Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Корректировка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 124,11	3 204,73
<b>Транспортная доступность</b>	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
<b>Корректировка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 124,11	3 204,73
<b>Площадь, кв.м</b>	1 318,00	860,00	1 100,00	1 300,00	1 800,00	1 500,0
<b>Корректировка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	156,21	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 280,32	3 204,73
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
<b>Корректировка</b>		<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 280,32	3 204,73

Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		4 988,50	3 256,96	2 325,64	3 280,32	3 204,73
Среднее значение, руб./кв.м		3 411,23				
Коэффициент вариации		28,38%				
Число внесенных корректировок	6,00	1	1	1	2	1
Абсолютная величина внесенных корректировок		-511,50	-333,95	-238,46	-164,12	-328,60
Относительная величина внесенных корректировок		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-4,76%	-9,30%
	1,00	0,167	0,167	0,167	0,333	0,167
	26,96	5,988	5,988	5,988	3,003	5,988
Удельный вес	1,00	0,222	0,222	0,222	0,111	0,222
Удельная стоимость		1 107,45	723,05	516,29	364,12	711,45
Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м	3 422,36					

## 9.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.
1	63:01:0208003:1083	653,00	Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64	3 422,3600	2 234 801,08
2	63:01:0208003:229	665,00	Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9	3 422,3600	2 275 869,40
	<b>Итого:</b>	<b>1 318,00</b>			<b>4 510 670,48</b>

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 марта 2020 года (НДС не облагается) составляет:

**4 510 670,48 руб. (Четыре миллиона пятьсот десять тысяч шестьсот семьдесят рублей сорок восемь копеек )**

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

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

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

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

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

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

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

## 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Данным подходам были присвоены следующие веса:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096	28,60	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	1 000,00	1,00	не применялся	0,00	не применялся	0,00	1 000,00
2	Земельный участок 63:01:0208003:1083	653,00	Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64	не применялся	0,00	2 234 801,08	1,00	не применялся	0,00	2 235 000,00
3	Земельный участок 63:01:0208003:229	665,00	Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9	не применялся	0,00	2 275 869,40	1,00	не применялся	0,00	2 276 000,00
	<b>Итого:</b>									<b>4 512 000,00</b>



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»  
Отчет об оценке №800-105-14-0320-06  
Глава 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
Объект оценки: Жилое строение без права регистрации проживания в нем общей площадью 28,60 кв.м. и земельные участки общей площадью 1 318,00 кв.м.

**Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, на 18 марта 2020 года составляет:**

**4 512 000,00 (Четыре миллиона пятьсот двадцать тысяч рублей ноль копеек)**

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./  
/Филатов В.Д./

18 марта 2020 года

### 11.1 Поэлементная стоимость объектов оценки.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб., округленно
1	Жилое строение без права регистрации проживания в нем, 63:01:0208004:3096	28,60	Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64	1 000,00
2	Земельный участок 63:01:0208003:1083	653,00	Самарская обл., г. Самара, р-н Кировский, линия 9 (Барбошина поляна), участок №64	2 235 000,00
3	Земельный участок 63:01:0208003:229	665,00	Самарская обл, г Самара, р-он Кировский, п. им. Фрунзе, 10 линия Участок 9	2 276 000,00
	<b>Итого:</b>			<b>4 512 000,00</b>

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

### **12.1 Перечень методической литературы**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 109, октябрь 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №25, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

## 13 ДОКУМЕНТАЦИЯ



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

16.01.2020 № 07-00172/20

на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору  
ООО «Оценочно-Консалтинговые  
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

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

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Начальник Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна  
(495) 531-08-00 (11-93)  
отпечатано в 1-м экземпляре



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №42-01/20

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 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

(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 **16.01.2020**

Дата составления выписки **16.01.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Филатов Владимир Дмитриевич**

ИНН 772375339166

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

3294-19

**ДАТА ВЫДАЧИ**

02.07.2019

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

**Сведения о квалификационных аттестатах**

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

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Проверьте членство в реестре



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





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №43-01/20

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 16.01.2020

Дата составления выписки 16.01.2020

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова





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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Филатов Владимир Дмитриевич**

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК:**

**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_

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



**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 20 18 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 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 19 » января 20 21 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 регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи 02 ноября 2009 года

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

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

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Назначение: Земли населенных пунктов,  
для садоводства

Площадь: 665,20 кв.м

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

Кадастровый ( или условный ) номер

63:01:0208003:0229

Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

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

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

Государственный регистратор Д.В. Ли



63-АД 270087

# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

не зарегистрированы

Государственный регистратор

Д.В. Ли



# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63



# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области

Дата выдачи

02 ноября 2009 года

Документы-  
основания

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

Субъект  
(субъекты) права

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

Вид права

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права

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

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

Кадастровый ( или условный ) номер

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

Существующие ограничения  
(обременения) права

Доверительное управление

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

02 ноября 2009 года

сделана запись регистрации

63-63-01/282/2009-784

Государственный регистратор Д.В. Ли



63-АД 270079





# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

не зарегистрированы

Государственный регистратор Д.В. Ли



# САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ 63

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

**Управление Федеральной регистрационной службы  
по Самарской области**

Дата выдачи 02 ноября 2009 года

Документы-основания Договор купли-продажи от 22.10.2009г.

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

Вид права ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

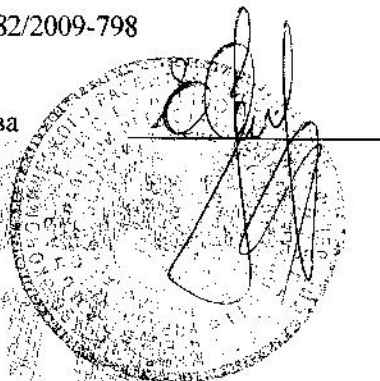
Объект права ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ В НЕМ.  
Назначение: Нежилое здание  
Площадь: 28,60 кв.м  
этажность: 1  
инвентарный номер: 4004600  
Адрес объекта: Самарская область, г. Самара, Кировский р-н, Линия 9 (Поляна Фрунзе), участок №64

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

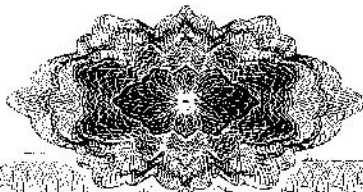
Существующие ограничения (обременения) права Доверительное управление

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

Государственный регистратор Е.В. Дроздова



63-АД 321931



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

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

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

М.П.

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

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

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

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

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

М.П.

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

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

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

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

М.П.



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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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


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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела <b>4.2</b>	Всего листов раздела <b>4.2</b> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
<b>17.09.2019 № 99/2019/284462681</b>			
Кадастровый номер:		<b>63:01:0208003:1083</b>	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-63				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	396175.7	1378373.49	626002000000	0.1
14	396173.32	1378376.79	626002000000	0.1
15	396166.62	1378371.78	626002000000	0.1
16	396168.96	1378368.51	626002000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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



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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

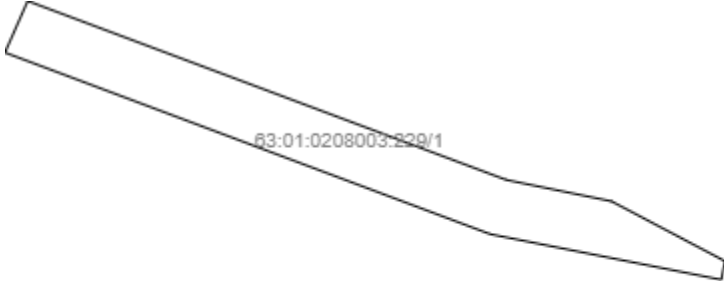
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-63				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	396203.77	1378367.3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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-63				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
7	396210.54	1378401.66	данные отсутствуют	0.3
11	396206.96	1378383.16	данные отсутствуют	0.3
12	396207.42	1378380.89	данные отсутствуют	0.3
13	396211.27	1378370.57	данные отсутствуют	0.3
14	396210.16	1378370.08	данные отсутствуют	0.3
15	396206.25	1378380.55	данные отсутствуют	0.3
16	396205.27	1378385.53	данные отсутствуют	0.3
17	396205.67	1378385.61	данные отсутствуют	0.3
18	396212.09	1378385.81	данные отсутствуют	0.3
19	396209.64	1378390.54	данные отсутствуют	0.3
20	396204.45	1378387.89	данные отсутствуют	0.3
21	396206.97	1378383.14	данные отсутствуют	0.3
22	396212.92	1378398.51	данные отсутствуют	0.3
23	396209.66	1378396.9	данные отсутствуют	0.3
24	396207.85	1378400.38	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

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

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-63

Зона №

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 3

Система координат: МСК-63

Зона №

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



# софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

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

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

## МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за январь 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 январь 2020 года .....	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за январь 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

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 16 102 уникальных предложения к продаже, опубликованных в СМИ в январе 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	1 156,5	6 803	2 462	2 460	1 881	60 083	62 207	58 737	59 064
Тольятти	702,7	5 649	2 129	1 896	1 624	40 462	41 570	39 980	39 572
Новокуйбышевск	103,0	771	216	327	228	39 453	39 790	38 882	39 953
Сызрань	169,5	1 219	380	476	363	34 160	34 539	33 294	34 900
Жигулевск	56,6	587	204	214	169	27 725	29 076	26 759	27 319
Кинель	58,3	170	52	66	52	40 116	42 600	40 192	37 534
Октябрьск	26,5	189	65	82	42	22 970	23 613	23 132	21 660
Отрадный	47,0	400	125	163	112	31 440	30 878	30 901	32 851
Чапаевск	72,2	494	167	197	130	25 803	26 013	25 594	25 849
Похвистнево	29,0	112	37	43	32	28 867	29 913	28 478	28 179
ИТОГО:	2 421,3	16 394	5 837	5 924	4 633	46 686	48 376	45 651	45 880

Рисунок 1

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

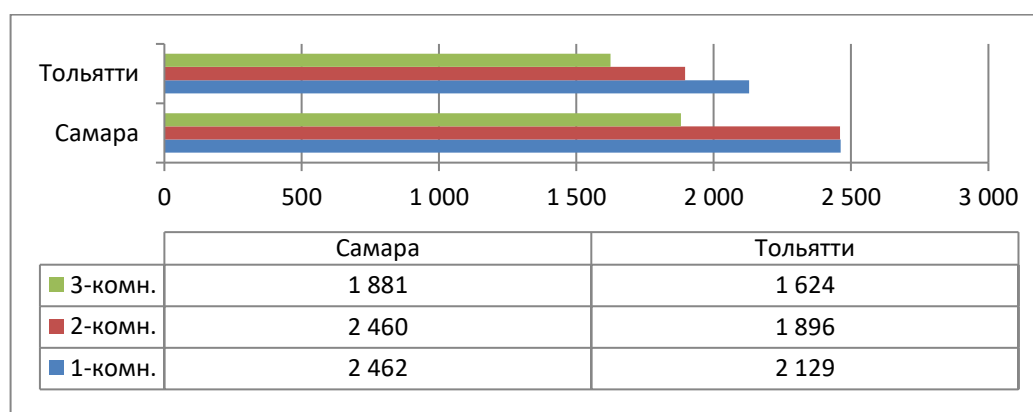


Рисунок 2

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

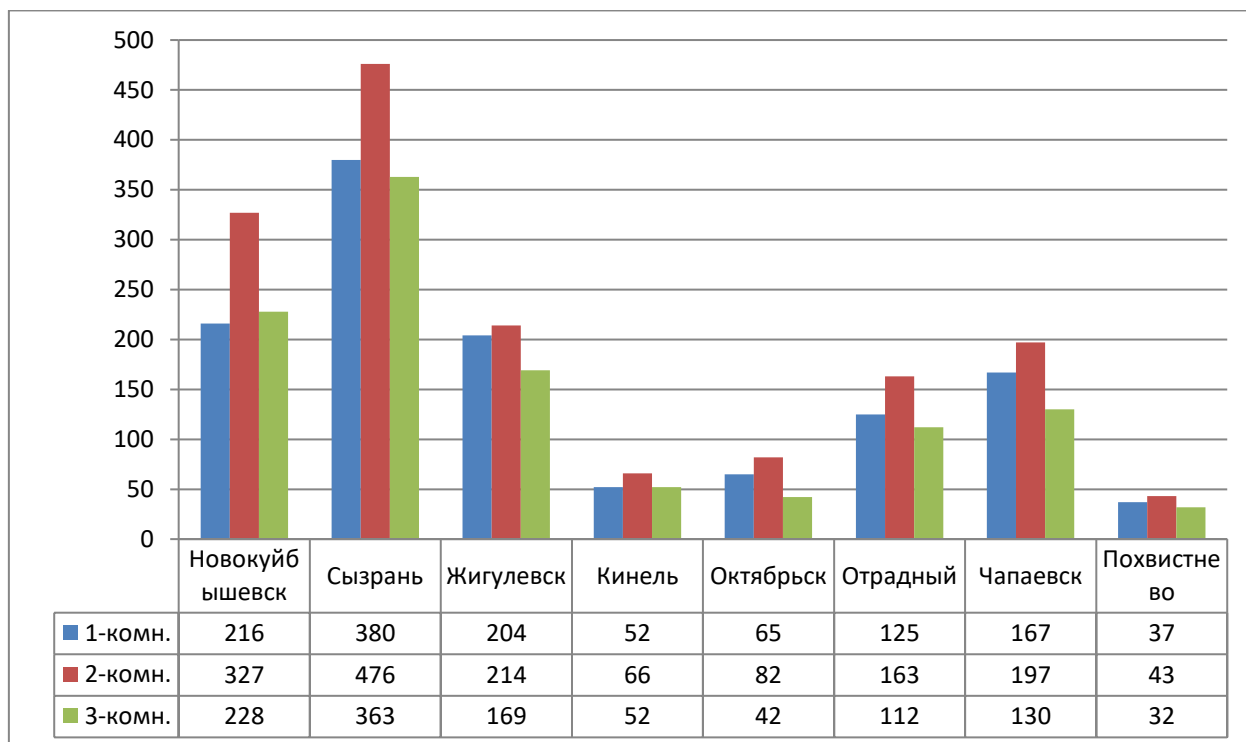


Рисунок 3

**Активность рынка**

(отношение количества предложений к количеству жителей)

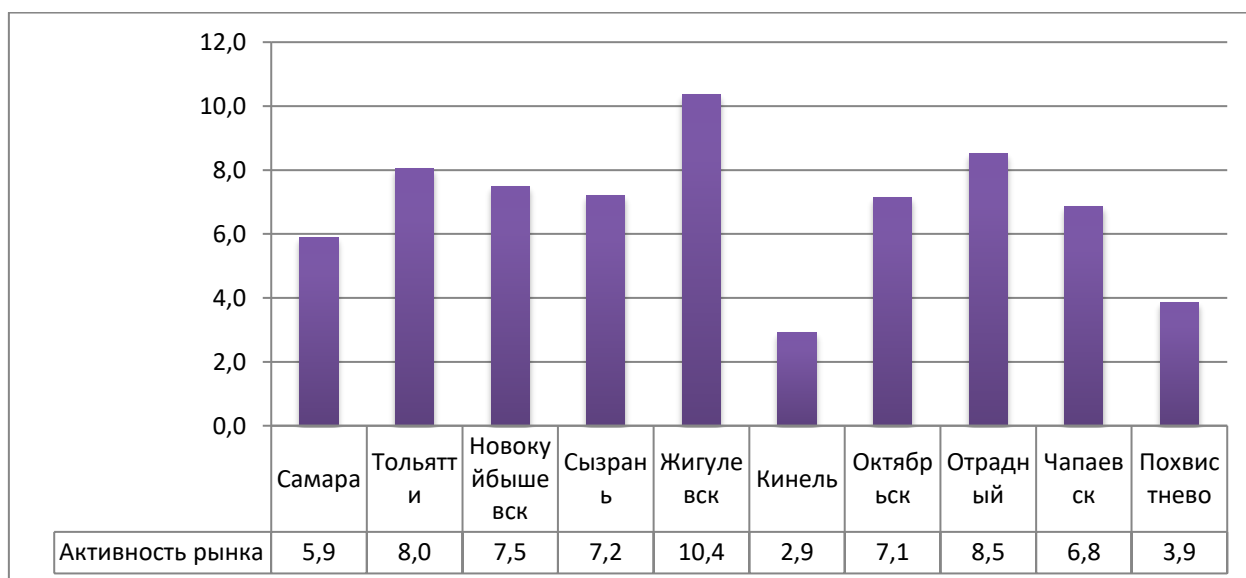
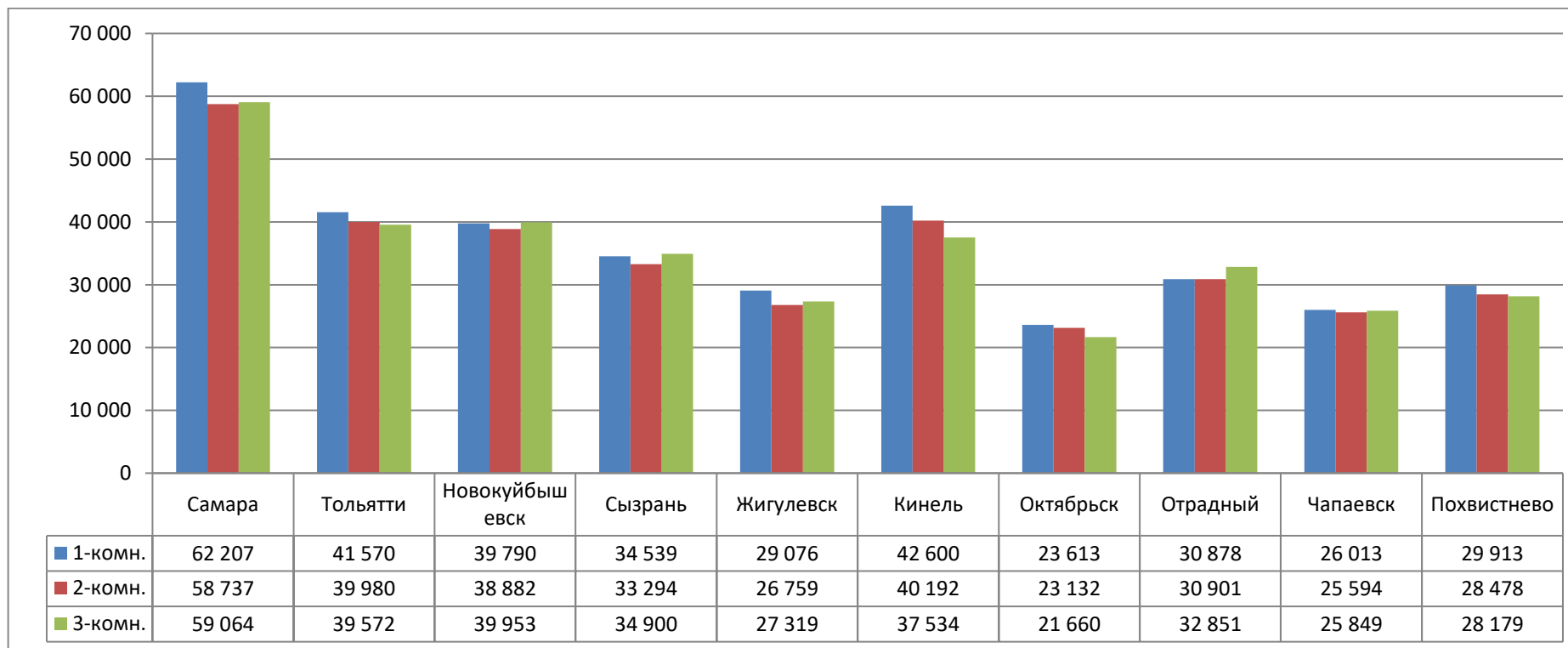


Рисунок 4

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



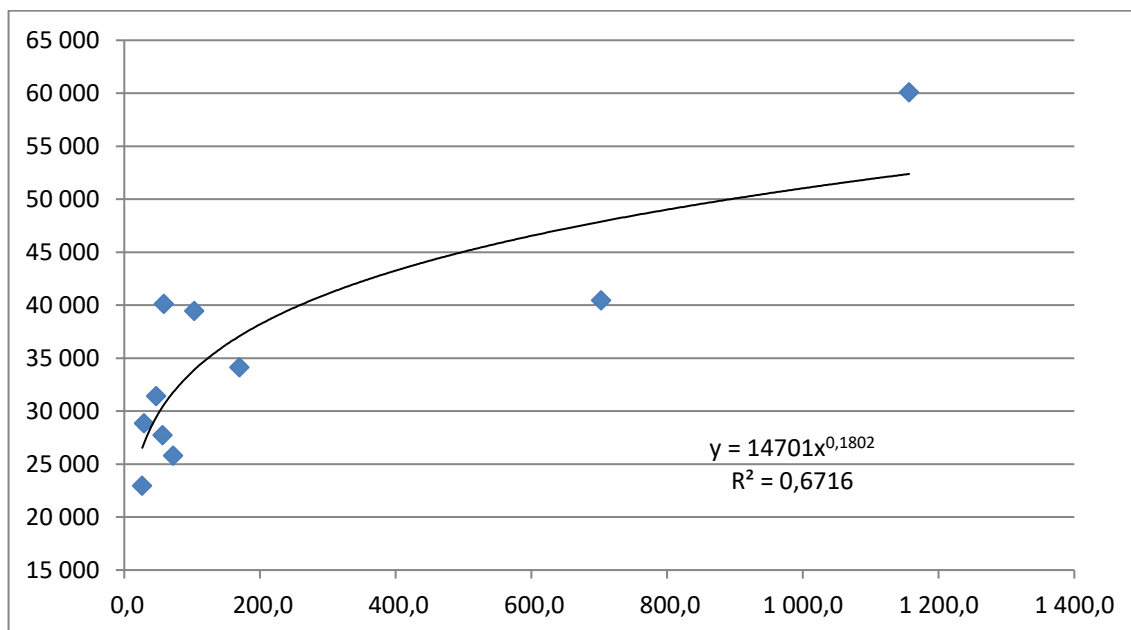
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 156,5	60 083
Тольятти	702,7	40 462
Новокуйбышевск	103,0	39 453
Сызрань	169,5	34 160
Жигулевск	56,6	27 725
Кинель	58,3	40 116
Октябрьск	26,5	22 970
Отрадный	47,0	31 440
Чапаевск	72,2	25 803
Похвистнево	29,0	28 867
Коэфф. корреляции		0,856421

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	январь.19	февраль.19	март.19	апрель.19	май.19	июнь.19	июль.19	август.19	сентябрь.19	октябрь.19	ноябрь.19	декабрь.19	январь.20
Самара	60 127р.	60 252р.	59 619р.	59 927р.	59 864р.	60 309р.	59 922р.	61 020р.	60 032р.	60 376р.	60 783р.	60 259 Р	60 083 Р
Тольятти	40 374р.	40 799р.	40 873р.	40 600р.	40 556р.	40 416р.	40 624р.	40 577р.	40 715р.	40 687р.	40 683р.	40 544 Р	40 462 Р
Новокуйбышевск	39 528р.	40 473р.	39 774р.	39 932р.	40 129р.	40 141р.	39 773р.	39 931р.	39 941р.	39 770р.	39 748р.	39 723 Р	39 453 Р
Сызрань	35 654р.	35 910р.	36 046р.	35 696р.	35 603р.	35 193р.	34 906р.	34 833р.	34 709р.	34 278р.	34 376р.	34 558 Р	34 160 Р
Жигулевск	28 424р.	28 151р.	28 672р.	27 942р.	28 143р.	28 416р.	28 319р.	28 251р.	28 329р.	27 900р.	28 037р.	27 518 Р	27 725 Р
Кинель	35 758р.	37 061р.	37 242р.	36 703р.	37 610р.	37 499р.	38 013р.	37 750р.	38 029р.	37 932р.	38 550р.	38 943 Р	40 116 Р
Октябрьск	22 798р.	23 137р.	23 009р.	23 049р.	22 506р.	22 282р.	23 141р.	23 040р.	23 131р.	23 336р.	22 719р.	22 906 Р	22 970 Р
Отрадный	31 549р.	31 730р.	31 692р.	32 081р.	31 762р.	31 531р.	31 711р.	31 591р.	31 406р.	30 897р.	31 545р.	31 232 Р	31 440 Р
Чапаевск	26 310р.	26 066р.	26 533р.	26 524р.	25 971р.	26 006р.	25 966р.	25 847р.	25 719р.	25 982р.	25 803р.	25 984 Р	25 803 Р
Похвистнево	28 044р.	28 569р.	28 128р.	27 964р.	28 970р.	28 663р.	28 806р.	28 609р.	27 956р.	27 798р.	28 854р.	28 758 Р	28 867 Р
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	46 311р.	46 664р.	46 785р.	47 423р.	47 760р.	47 081р.	46 678р.	47 082р.	46 863р.	47 703р.	47 182р.	46 848 Р	46 686 Р
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-766р.	353р.	121р.	638р.	337р.	-679р.	-403р.	404р.	-219р.	841р.	-521р.	-335р.	-162р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,63%	0,76%	0,26%	1,36%	0,71%	-1,42%	-0,86%	0,87%	-0,47%	1,79%	-1,09%	-0,71%	-0,35%

\*) 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**

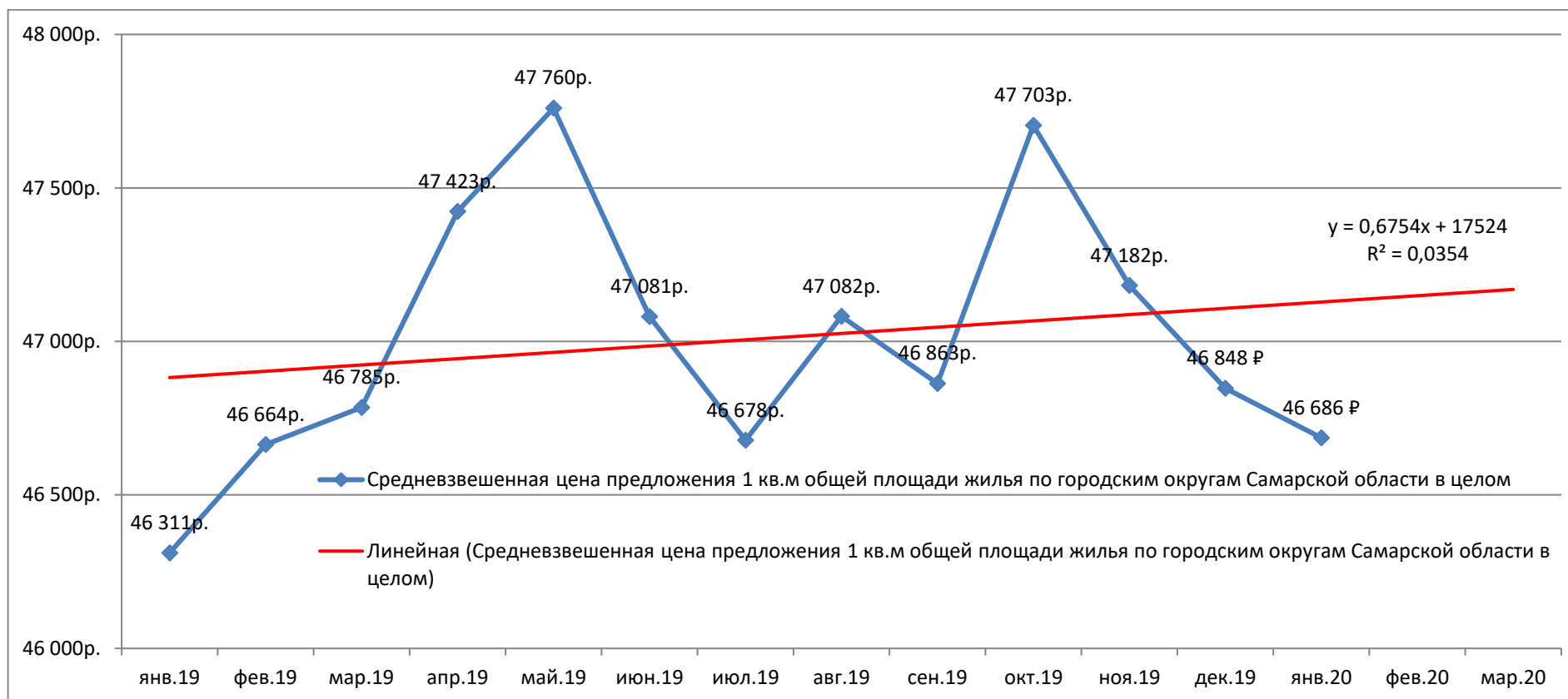


Рисунок 7

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

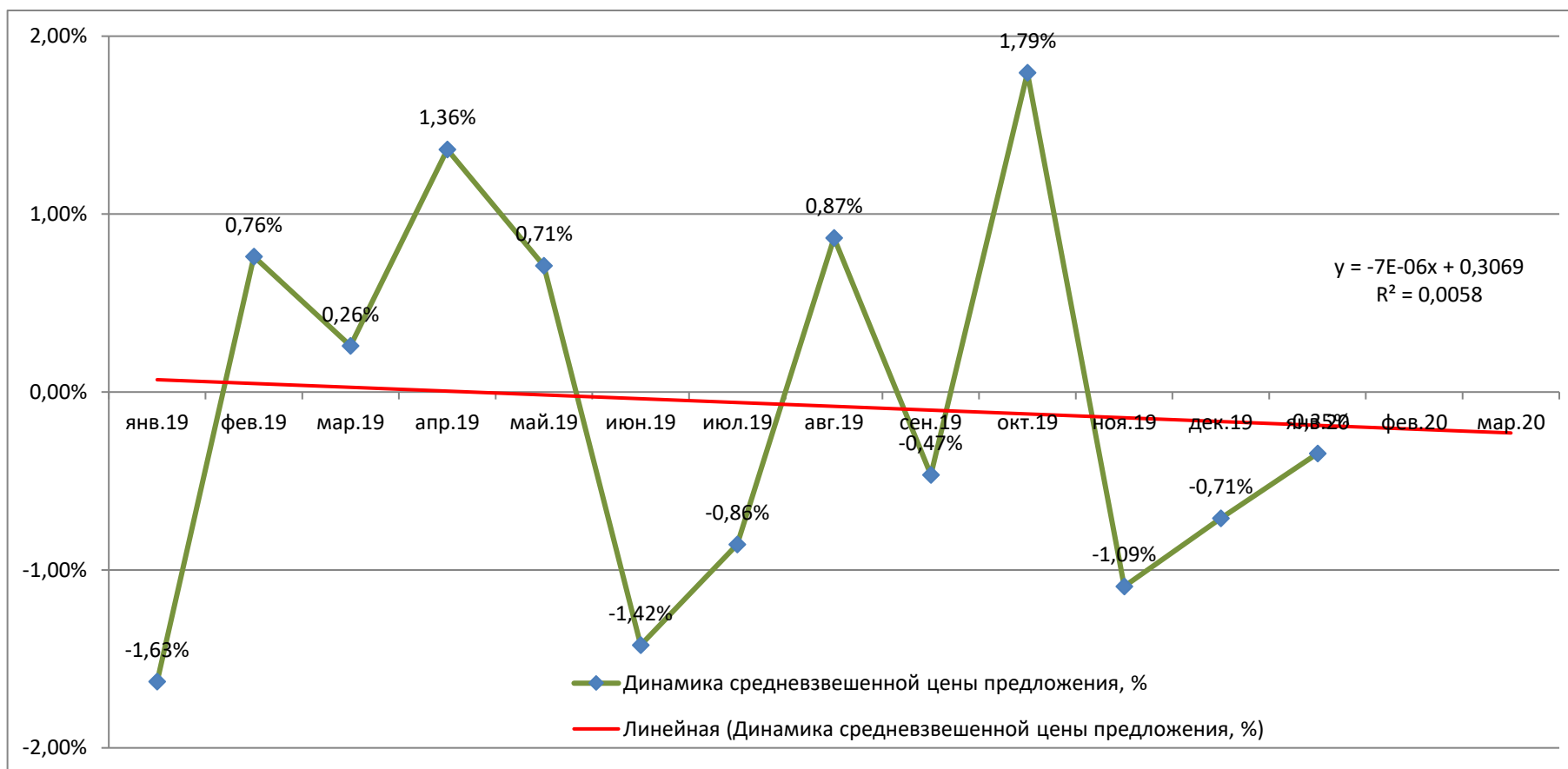


Рисунок 8

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

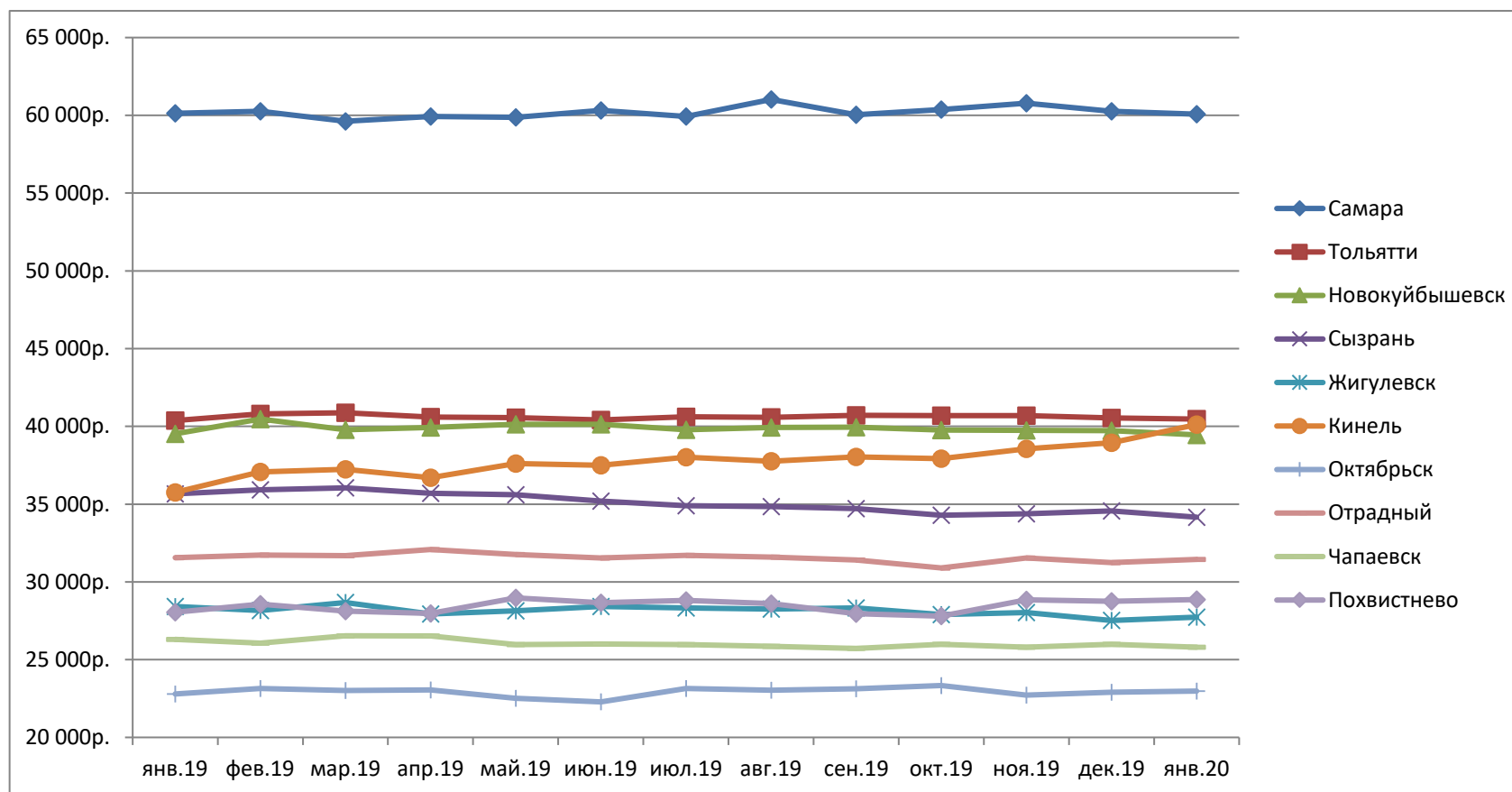
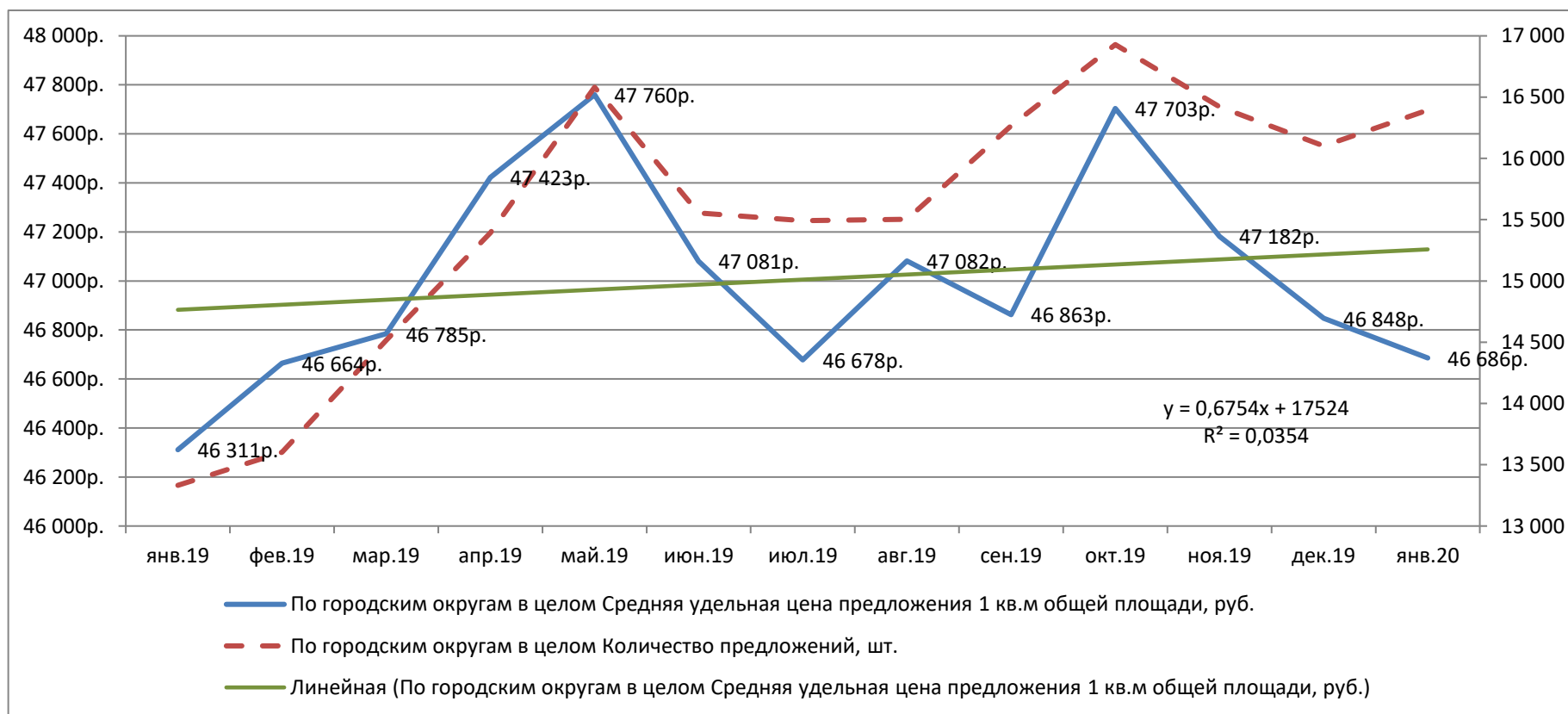




Рисунок 9

**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 январе 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 декабрь 2019 года носила отрицательный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 175 руб. (0,29%), что значительно ниже погрешности проводимых вычислений (0,51%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2019 года) падение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 43 рубля (0,07%).

Несмотря на разнонаправленность динамики в отдельные периоды (на временном промежутке январь 2019 – январь 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 январе 2020 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (декабрь 2019 года) снижение средней удельной цены предложения составило 82 руб. (0,20%), что ниже погрешности проводимых вычислений (0,41%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2019 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 88 рублей (0,22%).

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

### Рынок новостроек г. Самара

В январе 2020 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила отрицательный характер и составила 1 921 руб. (4,05%). Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра новостроек в январе 2020 года составила величину, равную 45 545 рублей.

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Необходимо отметить, что значительное влияние на величину средней удельной цены предложения оказывает объем предложения новостроек, расположенных в Куйбышевском районе (в январе данная величина составила 54,4%), что при низкой средней удельной цене предложения в данном районе (36 353 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 январь 2020 представлена в таблице.

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Тольятти	по всем типам	количество объектов, шт.	256	137	77	42
		средняя площадь, кв.м	50,11	37,30	55,79	81,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 400	38 596	38 400	40 206
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 874	54 874	50 144	47 863
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 320	50 204	46 950	44 687
		медиана, руб./кв. м	48 675	50 591	47 709	44 908
		СКО, руб./кв. м	2 534	1 495	1 762	1 345
		погрешность, руб./кв. м	317	256	404	420
		погрешность, %	0,66%	0,51%	0,86%	0,94%
Волжский район мкр "Южный горд"	по всем типам	количество объектов, шт.	1 159	651	321	187
		средняя площадь, кв.м	48,49	35,97	58,45	74,98
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 861	44 436	42 861	42 861
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 219	51 219	49 644	48 594
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 322	47 993	47 532	44 624
		медиана, руб./кв. м	48 442	48 948	48 594	43 701
		СКО, руб./кв. м	2 291	2 090	2 118	1 583
		погрешность, руб./кв. м	135	164	237	232
		погрешность, %	0,28%	0,34%	0,50%	0,52%
Волжский район (Кошелев проект)	по всем типам	количество объектов, шт.	1 262	880	368	14
		средняя площадь, кв.м	38,81	31,61	54,44	80,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 293	38 256	37 293	38 423
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 652	59 652	48 379	45 531
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 592	47 952	43 546	41 143
		медиана, руб./кв. м	47 207	48 638	42 945	40 897
		СКО, руб./кв. м	3 749	3 434	3 022	1 981
		погрешность, руб./кв. м	211	232	315	1 099
		погрешность, %	0,45%	0,48%	0,72%	2,67%

## Данные официальной статистики

Таблица 11

### Основные экономические и социальные показатели Самарской области за декабрь 2019 года<sup>1)</sup>

	Декабрь 2019 г.	Декабрь 2019 г. в % к		2019 г.	2019 г. в % к 2018 г.
		ноябрю 2019 г.	декабрю 2018 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	339 987,6	109,0	103,5	3 618 668,3	106,9
Индекс промышленного производства, %	х	102,0	96,5	х	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	29 041,9	106,5	99,6	365 799,3	100,1
обрабатывающие производства	100 446,8	105,9	91,8	1 107 912,7	104,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12 463,3	100,7	97,6	121 060,7	98,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 788,3	92,2	86,4	44 437,5	114,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	24 408,0	в 1,6 р.	107,9	159 955,3	97,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	537,3	в 3,4 р.	116,6	1 702,9	95,6
в т.ч. индивидуальными застройщиками	74,2	81,8	59,1	771,9	100,3
Транспортировка и хранение, млн. рублей	17 364,2	98,4	119,8	204 960,9	117,0
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5 061,7	108,9	98,5	54 819,6	98,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	67 356,6	111,8	102,8	687 516,7	101,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 405,2	101,6	100,2	27 584,6	102,6
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	112 547,3	107,9	104,3	1 183 276,1	101,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	16 381,6	104,7	94,2	183 516,9	99,4
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 327,6	109,9	99,8	14 108,0	101,0
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	103,0	х	104,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	102,2	100,8	х	103,3
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	14,6	104,4	101,4	х	х

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 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 2019 год на территории Самарской области введено в эксплуатацию 24,6 тыс. квартир общей площадью 1841,0 тыс. кв. метров (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 23,5 тыс. квартир общей площадью 1702,9 тыс. кв. метров). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 910,0 тыс. кв. метров (в том числе 138,0 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства), или 49,4% от общего объема жилья, введенного в 2019 году.

Таблица 12

**Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2019 году**

	Введено, общей (полезной) <sup>1)</sup> площади, тыс. м <sup>2</sup>		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2018 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2018 г.
январь	39,6	37,0	8,6	36,6	29,5	55,5
февраль	79,4	48,6	в 2,0 р.	63,7	131,5	57,9
март	97,8	54,7	123,1	80,6	112,5	68,3
апрель	57,4	56,4	58,7	89,6	103,0	103,7
май	48,0	47,3	83,6	84,9	83,9	84,2
июнь	78,5	52,3	в 1,6 р.	88,7	110,7	88,1
июль	69,9	69,4	89,1	35,6	132,6	108,5
август	176,3	75,7	в 2,5 р.	133,5	109,1	в 1,8 р.
сентябрь	217,0	83,3	123,1	в 1,8 р.	110,0	в 1,9 р.
октябрь	141,8	82,2	65,3	108,7	98,7	в 1,9 р.
ноябрь	159,8	90,8	112,7	90,7	110,4	в 1,8 р.
декабрь	537,3	74,2	в 3,4 р.	116,6	81,8	59,1
январь-декабрь	1702,9	771,9	х	95,6	х	100,3

<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

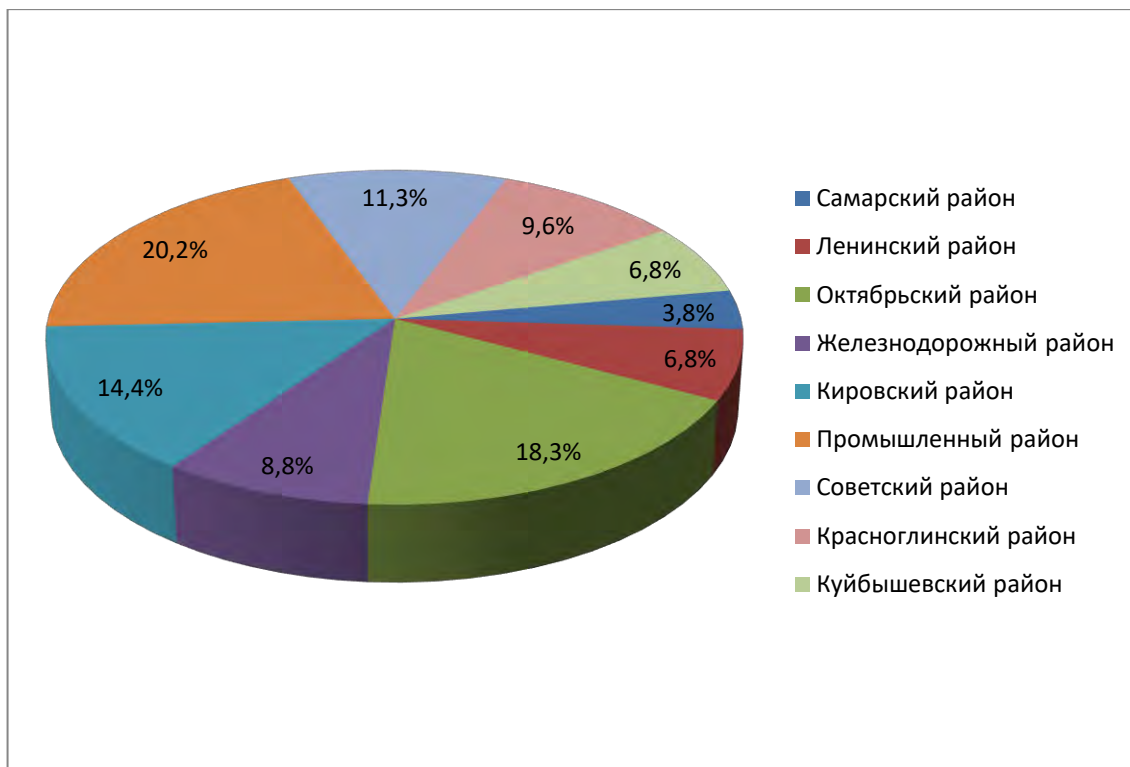
#### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 6 803 уникальных предложения, опубликованных в январе 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**

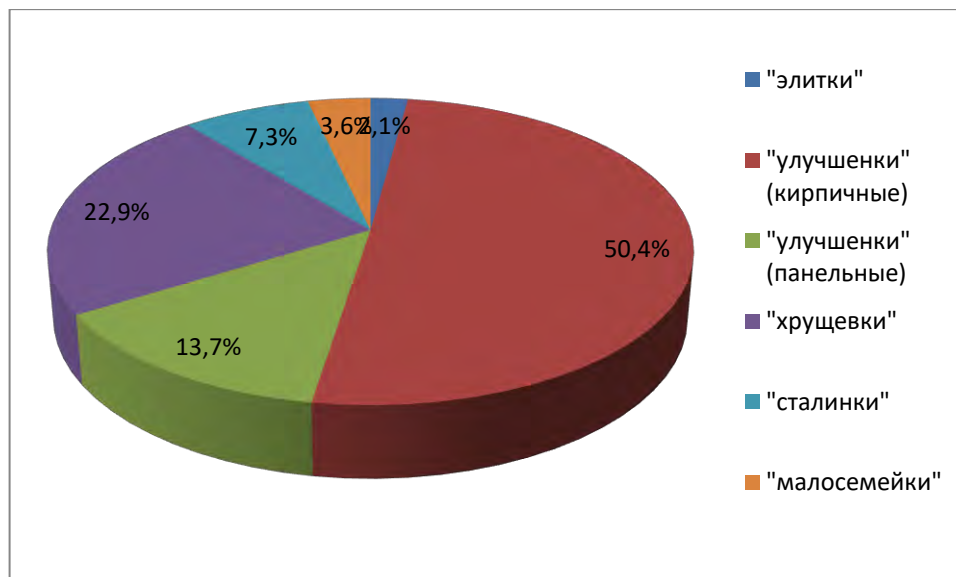


Наибольшее количество предложений – 20,2% приходится на Промышленный район.

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

Рисунок 11

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



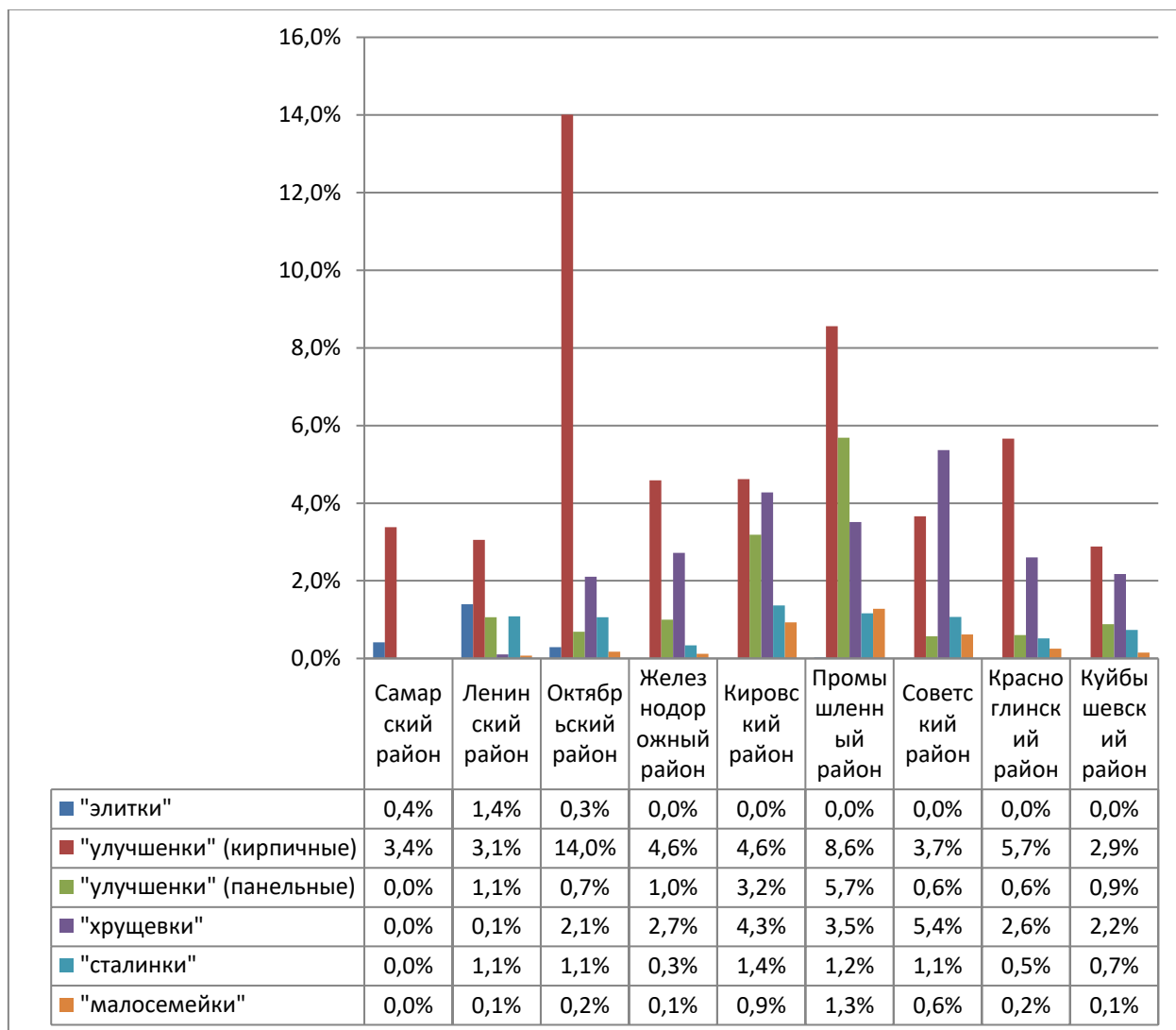
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 50,4% 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**



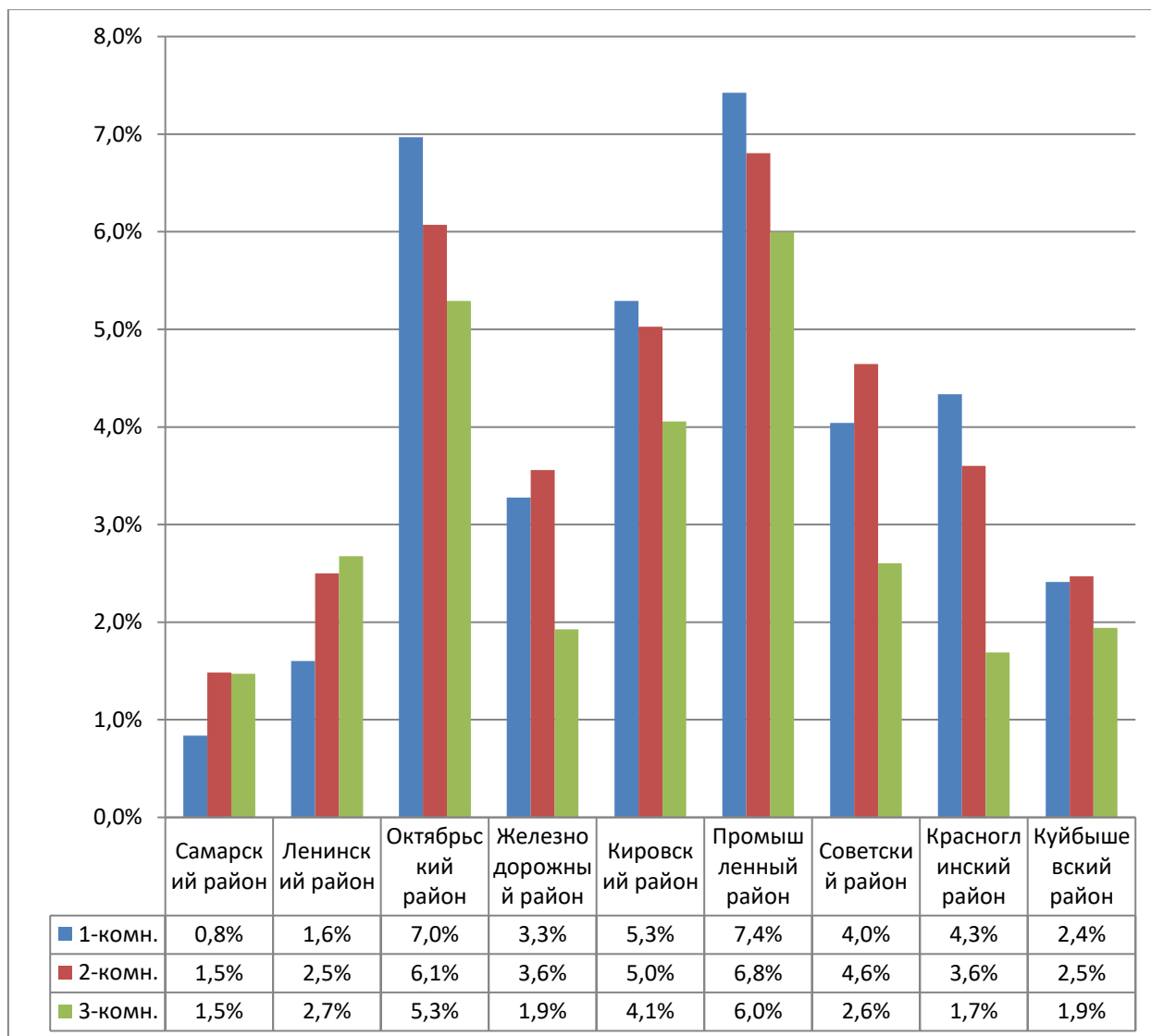
Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 14,0% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском, Железнодорожном и Куйбышевском районах – по 0,1% от общего объема предложения.



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 – 7,4% 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.	6 803	2 462	2 460	1 881
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 083	62 207	58 737	59 064
		погрешность, %	0,51%	0,78%	0,86%	1,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.	145	30	36	79
		средняя цена предложения, руб./кв. м	108 901	108 592	114 771	106 343
		погрешность, %	2,27%	2,42%	3,42%	4,04%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 429	1 447	1 118	864
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 414	64 685	64 550	63 785
		погрешность, %	0,63%	0,97%	1,14%	1,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	931	216	307	408
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 255	62 985	59 220	55 026
		погрешность, %	0,93%	1,83%	1,56%	1,28%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 555	457	748	350
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 023	54 107	50 702	47 682
		погрешность, %	0,76%	1,45%	1,01%	1,44%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	499	86	233	180
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 976	53 986	48 703	46 936
		погрешность, %	2,52%	5,59%	3,93%	3,94%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	244	226	18	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 639	58 949	41 200	
		погрешность, %	2,60%	2,54%	6,06%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	258	57	101	100
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 910	78 064	71 392	71 505
		погрешность, %	2,28%	4,20%	3,77%	3,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	28	4	7	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	98 522	115 599	107 380	90 857
		погрешность, %	5,05%	8,57%	5,90%	6,41%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	230	53	94	83
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 792	75 231	68 712	67 541
		погрешность, %	2,23%	3,82%	3,57%	3,76%
	"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.	461	109	170	182
		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 851	83 616	79 647	80 321
		погрешность, %	1,87%	2,91%	3,13%	3,35%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"элитки"	количество объектов, шт.	95	20	26	49
		средняя цена предложения, руб./кв. м	110 190	107 792	115 541	108 330
		погрешность, %	2,53%	2,76%	3,90%	4,51%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	208	45	83	80
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 837	80 146	75 473	73 790
		погрешность, %	1,96%	3,61%	3,27%	3,14%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	20	24	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 399	74 617	67 725	61 963
		погрешность, %	2,35%	3,88%	2,89%	2,63%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	7	2	3	2
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 876	58 347	57 940	53 807
		погрешность, %	10,87%	54,32%	11,13%	16,17%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	74	17	34	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 185	81 108	72 719	68 018
		погрешность, %	3,83%	5,46%	6,35%	6,50%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 767	72 767			
	погрешность, %	12,44%	12,44%			
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 247	474	413	360
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 803	73 237	70 246	68 236
		погрешность, %	0,88%	1,09%	1,54%	2,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.	20	6	3	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	118 188	106 585	125 341	122 566
		погрешность, %	9,56%	4,54%	17,34%	17,33%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	953	403	292	258
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 470	73 792	73 137	69 648
		погрешность, %	0,83%	1,06%	1,49%	1,99%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	47	11	15	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 517	72 458	76 105	65 508
		погрешность, %	4,60%	5,36%	8,30%	6,85%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	143	36	73	34
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 673	63 946	57 779	55 011
		погрешность, %	1,87%	3,76%	2,18%	3,83%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	72	6	30	36
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 599	61 614	64 004	55 593
		погрешность, %	4,64%	19,31%	7,13%	5,86%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	12	12		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 327	72 327		
		погрешность, %	10,95%	10,95%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	596	223	242	131
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 393	66 100	62 013	61 332
		погрешность, %	1,27%	1,85%	2,04%	2,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	312	136	111	65
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 458	67 775	67 406	66 882
		погрешность, %	1,85%	2,64%	3,35%	4,08%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	68	22	25	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 980	68 891	63 597	59 291
		погрешность, %	2,62%	3,96%	4,27%	3,76%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	185	57	92	36
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 614	61 306	56 602	54 354
		погрешность, %	1,43%	2,46%	1,64%	3,99%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	23		14	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 743		51 986	53 920
		погрешность, %	10,01%		15,93%	11,67%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	8		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 108	64 108		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	9,36%	9,36%		
		количество объектов, шт.	978	360	342	276
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 164	57 497	51 854	49 134
		погрешность, %	0,93%	1,29%	1,55%	1,67%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	314	128	108	78
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 200	60 269	56 449	53 206
		погрешность, %	1,51%	1,98%	2,75%	3,13%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	217	51	64	102
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 244	57 141	53 956	50 848
		погрешность, %	1,67%	3,15%	3,12%	2,19%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	291	96	138	57
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 308	53 888	49 350	46 599
		погрешность, %	1,40%	2,25%	1,98%	2,21%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	93	24	30	39
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 116	51 973	42 900	40 215
		погрешность, %	3,87%	4,28%	6,83%	5,89%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	63	61	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 315	59 831	43 556	
погрешность, %		3,62%	3,51%	0,89%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 376	505	463	408
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 781	63 203	58 052	57 507
		погрешность, %	0,84%	1,30%	1,46%	1,43%
		количество объектов, шт.	2			2
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	100 068			100 068
		погрешность, %	5,22%			5,22%
		количество объектов, шт.	582	272	152	158
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 251	66 257	66 085	62 716
		погрешность, %	1,12%	1,60%	2,21%	2,13%
		количество объектов, шт.	387	83	130	174
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 009	65 426	60 866	56 784
		погрешность, %	1,06%	1,86%	1,58%	1,48%
		количество объектов, шт.	239	62	125	52
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 733	57 137	52 030	49 170
		погрешность, %	1,52%	2,77%	1,97%	2,86%
		количество объектов, шт.	79	12	45	22
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 072	41 444	44 200	41 653
		погрешность, %	3,79%	5,24%	5,29%	7,83%
		количество объектов, шт.	87	76	11	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	55 781	58 226	38 883	
		погрешность, %	4,44%	4,19%	5,54%	
количество объектов, шт.		768	275	316	177	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	56 797	61 164	55 139	52 970
		погрешность, %	1,08%	1,75%	1,56%	2,17%
		количество объектов, шт.				
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	249	111	90	48
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 672	64 873	61 772	59 271
		погрешность, %	1,85%	2,94%	2,94%	3,59%
		количество объектов, шт.	39	7	13	19
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 145	62 603	62 930	61 438
		погрешность, %	3,56%	12,61%	7,46%	3,73%
		количество объектов, шт.	365	104	176	85
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 793	57 751	53 181	50 217
		погрешность, %	1,08%	1,60%	1,51%	1,82%
		количество объектов, шт.	73	14	34	25
	"сталинки"	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./кв. м	45 514	49 795	45 017	43 792	
		погрешность, %	4,22%	7,80%	6,50%	7,81%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	42	39	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 713	63 537	51 994		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	655	295	245	115	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 012	44 284	43 883	43 588	
		погрешность, %	0,99%	1,27%	1,79%	2,70%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	385	208	133	44	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 271	45 282	47 330	47 747	
		погрешность, %	1,01%	1,24%	1,77%	3,68%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	41	10	17	14	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 259	49 875	46 679	49 022	
		погрешность, %	3,60%	4,35%	5,33%	8,16%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	177	54	77	46	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 344	41 809	39 685	39 728	
		погрешность, %	1,92%	3,88%	2,91%	3,06%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	35	8	16	11	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 648	34 778	33 531	36 176	
		погрешность, %	5,93%	10,48%	9,77%	9,68%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	17	15	2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 068	40 692	35 389		
		погрешность, %	9,49%	10,45%	18,68%		
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	464	164	168	132
			средняя цена предложения, руб./кв. м	42 868	46 555	41 293	40 294
			погрешность, %	1,73%	2,91%	2,86%	2,96%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	196	91	55	50	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 896	51 581	47 458	45 590	
		погрешность, %	2,27%	3,37%	3,89%	4,04%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	60	12	19	29	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 312	43 198	44 531	40 491	
		погрешность, %	3,09%	8,71%	4,54%	3,92%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	148	46	64	38	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 702	39 870	40 574	38 028	
		погрешность, %	2,29%	4,23%	3,34%	4,55%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	50	5	30	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 568	34 841	29 474	27 997	
		погрешность, %	5,73%	11,45%	8,05%	8,10%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	10	10			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 450	41 450			
		погрешность, %	10,16%	10,16%			

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

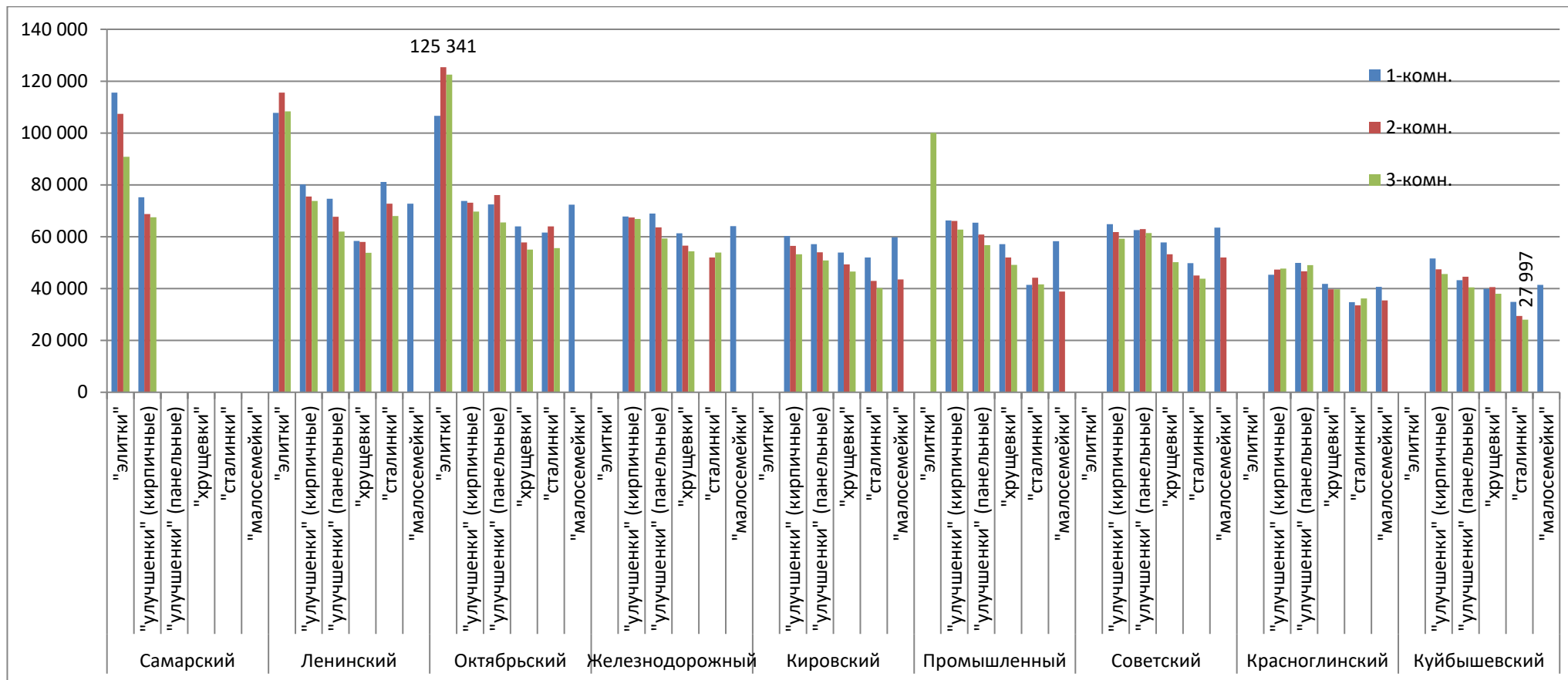


Рисунок 15

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

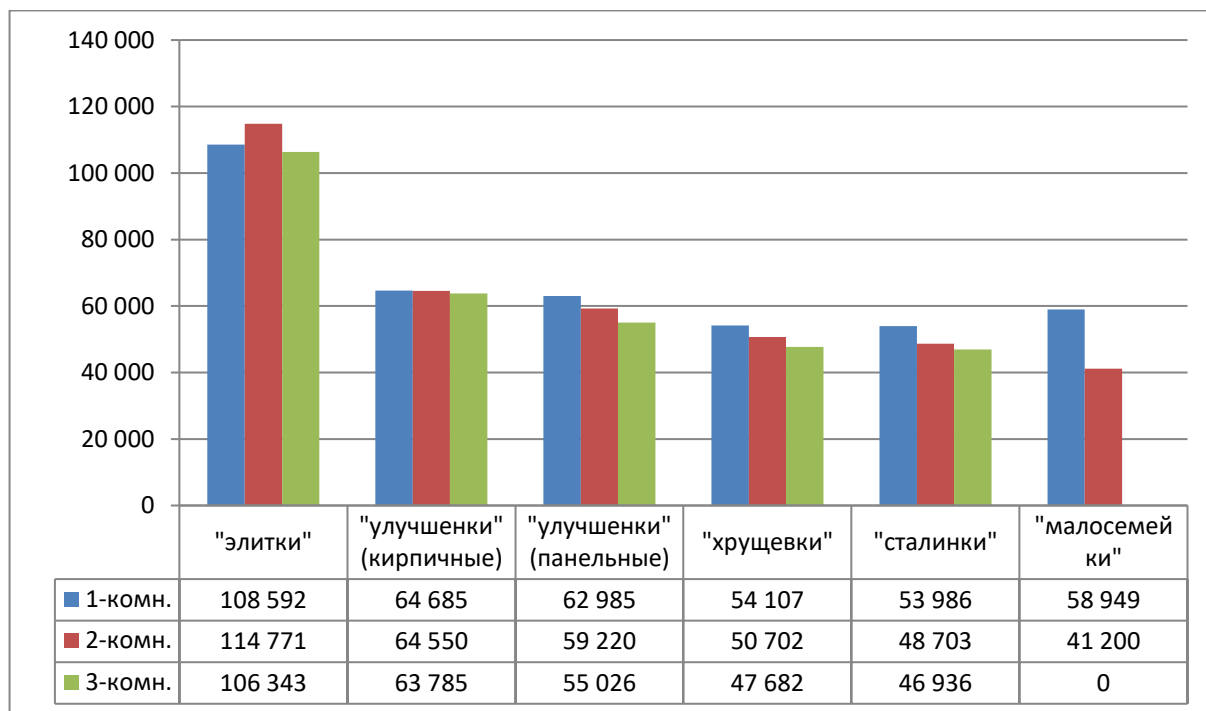


Рисунок 16

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

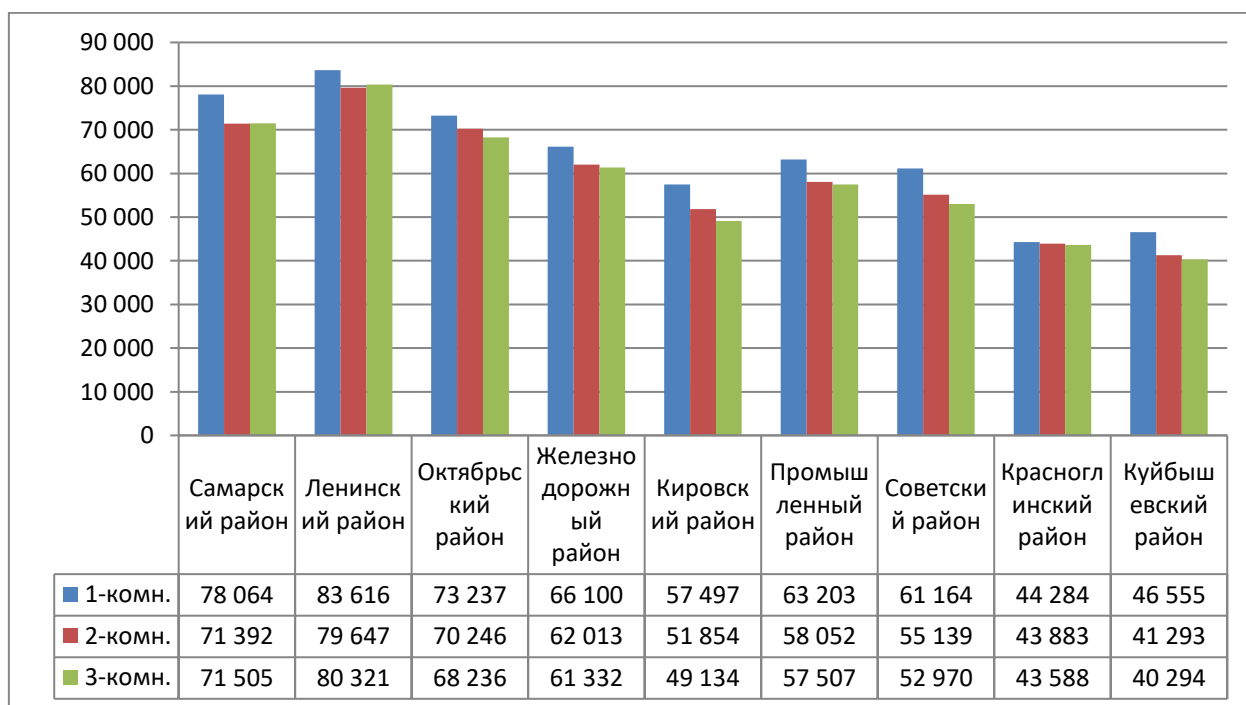
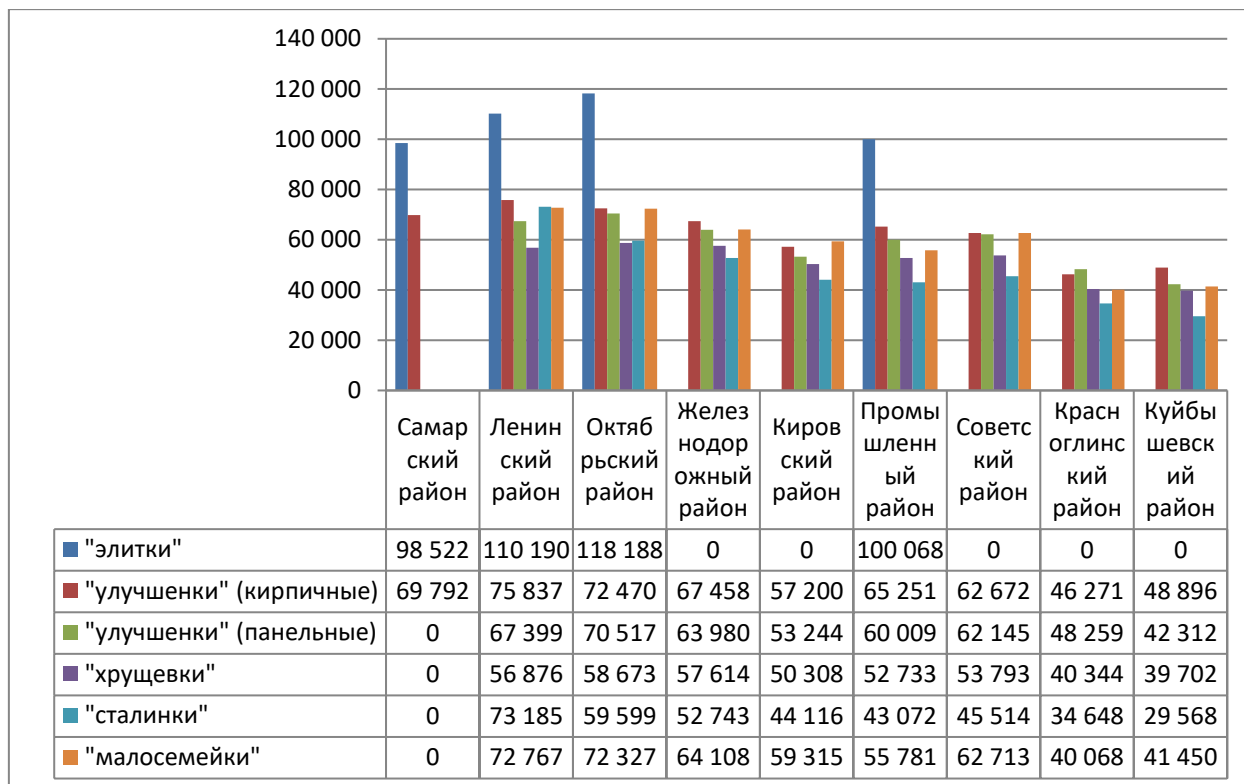


Рисунок 17

**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 – 98 522 «элитки», 69 792 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 110 190 «элитки», 75 837 кирпичные «улучшенки»;
- Октябрьский район – 118 188 «элитки», 72 470 кирпичные «улучшенки»

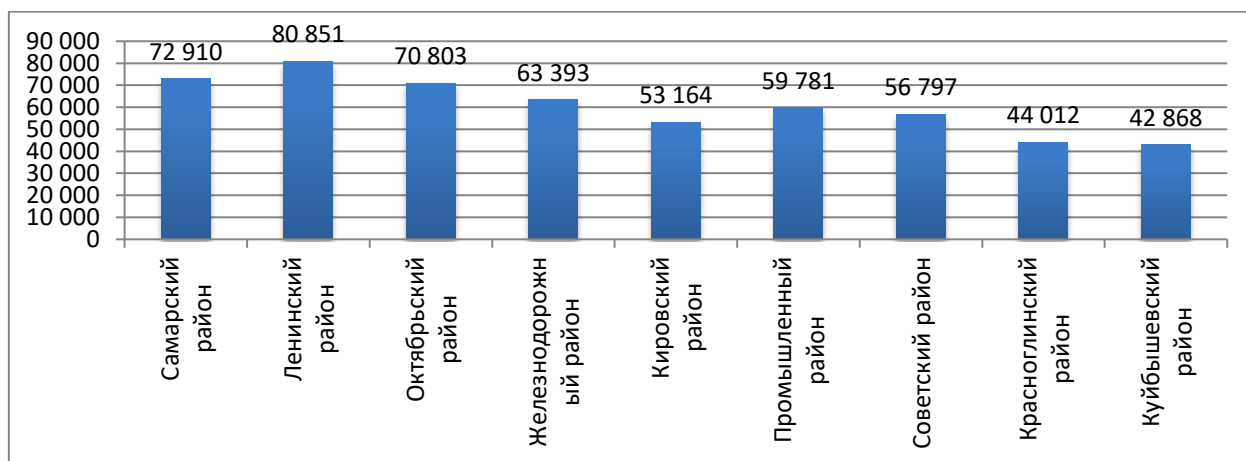
В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 29 568 руб.



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

Рисунок 18

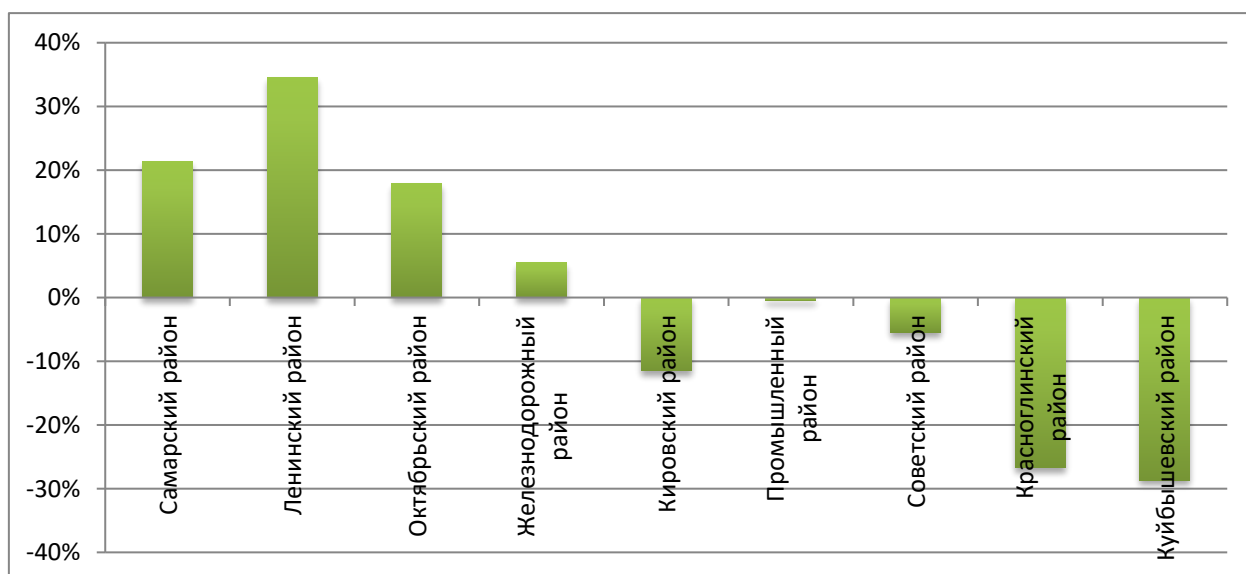
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 январе 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 (декабрь 2019 года).

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 175 руб. (0,29%), что значительно ниже погрешности 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**

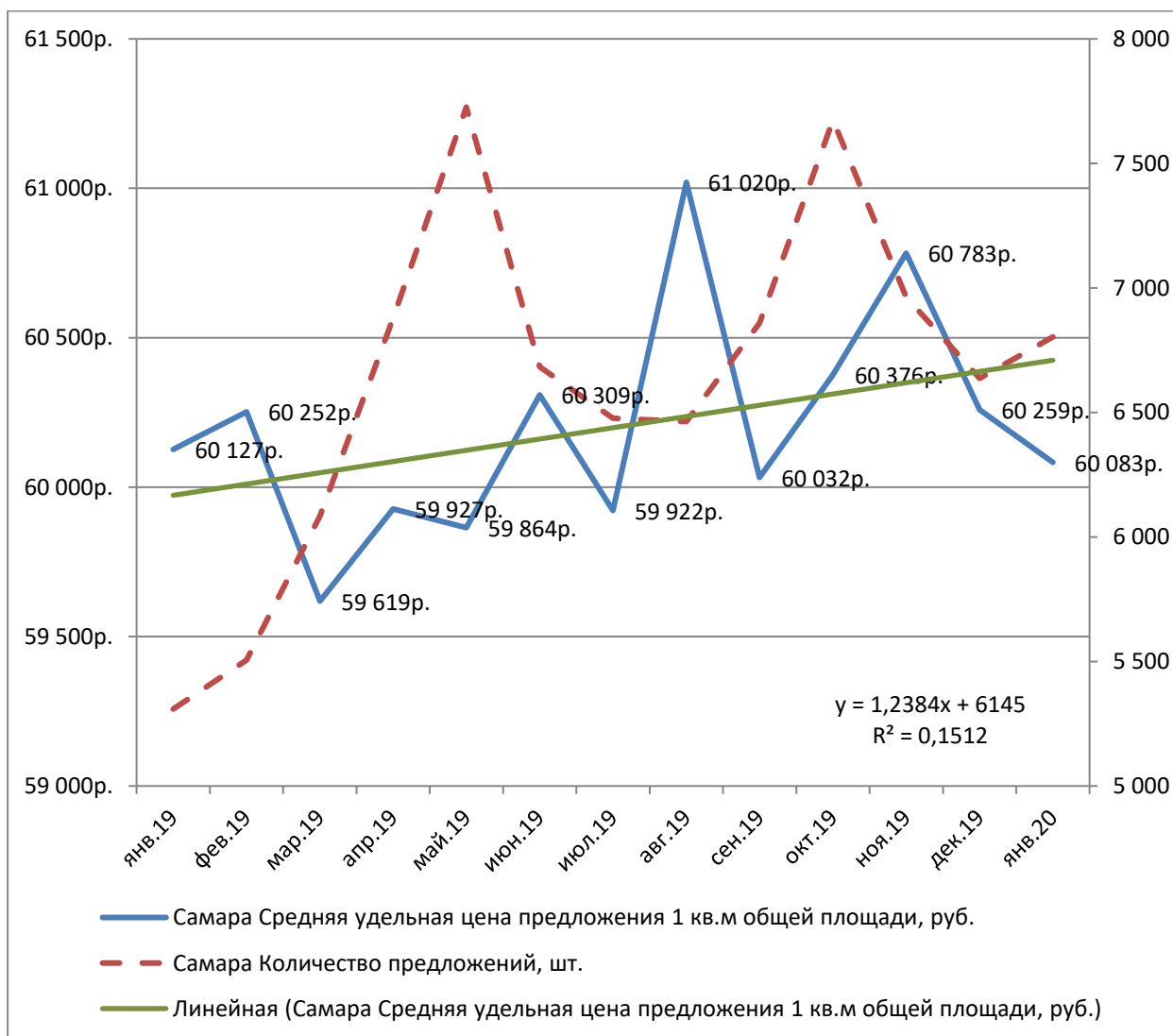
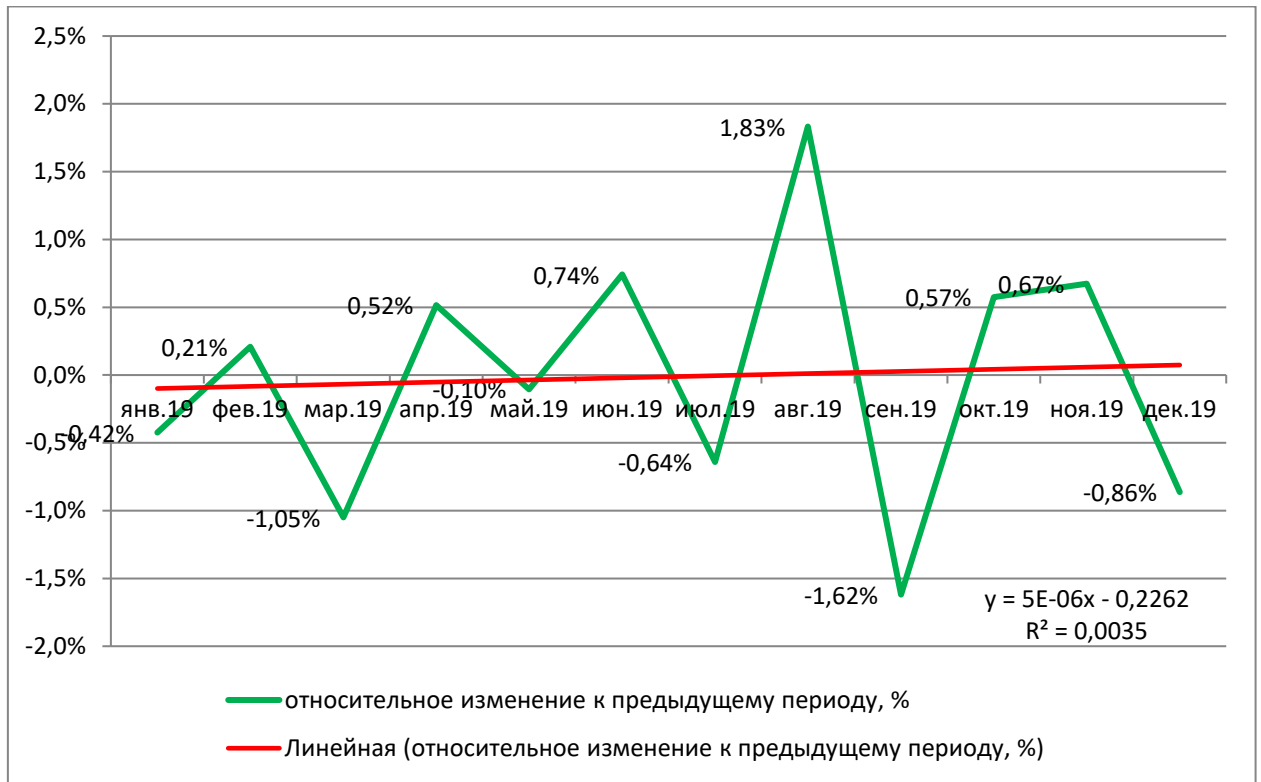


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2019 года) снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 43 рубля (0,07%).

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	янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	янв.20
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 127	60 252	59 619	59 927	59 864	60 309	59 922	61 020	60 032	60 376	60 783	60 259	60 083
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-256	125	-633	308	-62	445	-387	1 098	-988	344	406	-524	-175
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,42%	0,21%	-1,05%	0,52%	-0,10%	0,74%	-0,64%	1,83%	-1,62%	0,57%	0,67%	-0,86%	-0,29%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 789	60 714	60 644	61 314	60 928	61 424	61 306	62 318	61 768	62 114	62 410	62 509	62 207
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-78	-75	-70	670	-386	496	-118	1 012	-550	346	296	99	-302
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,13%	-0,12%	-0,12%	1,10%	-0,63%	0,81%	-0,19%	1,65%	-0,88%	0,56%	0,48%	0,16%	-0,48%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 736	59 693	59 103	59 000	58 991	59 360	58 565	59 687	58 438	58 891	59 247	58 891	58 737
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	110	-42	-590	-103	-9	369	-795	1 122	-1 249	453	356	-356	-154
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,19%	-0,07%	-0,99%	-0,17%	-0,01%	0,63%	-1,34%	1,92%	-2,09%	0,78%	0,60%	-0,60%	-0,26%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 766	60 315	58 880	59 138	59 541	60 041	59 746	60 969	59 759	60 013	60 581	59 123	59 064
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-881	549	-1 436	259	403	500	-294	1 223	-1 211	254	568	-1 458	-59
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,45%	0,92%	-2,38%	0,44%	0,68%	0,84%	-0,49%	2,05%	-1,99%	0,43%	0,95%	-2,41%	-0,10%

## Городской округ Тольятти

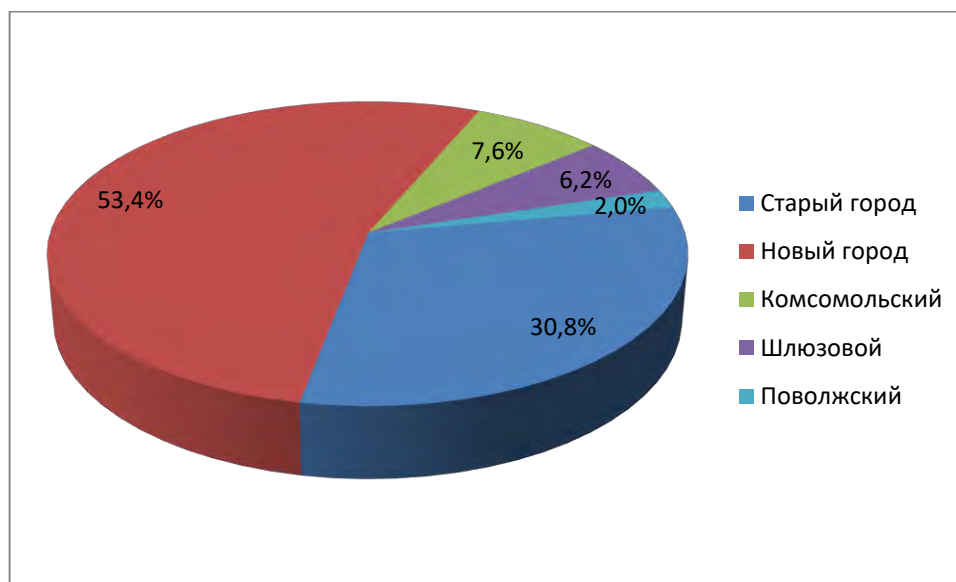
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 5 649 уникальных предложений, опубликованных в январе 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

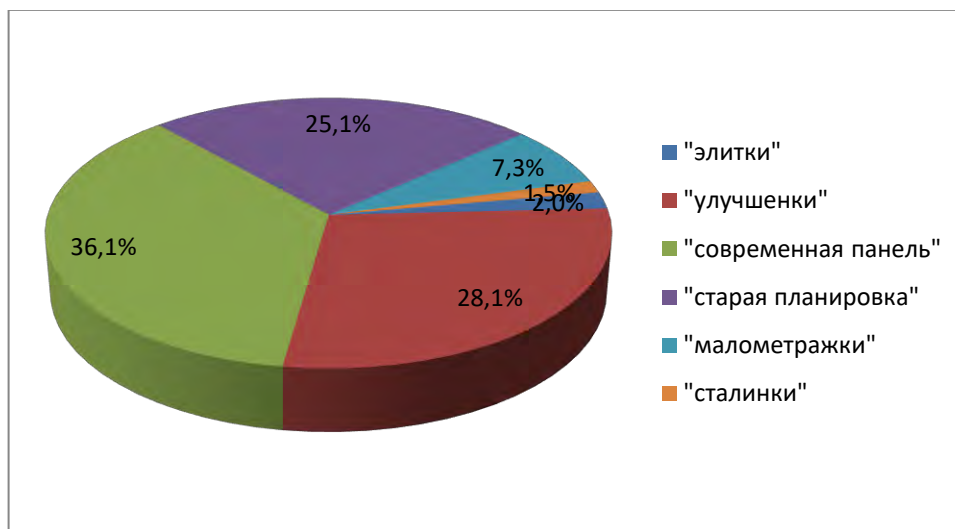


Наибольшее количество предложений (53,4%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

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



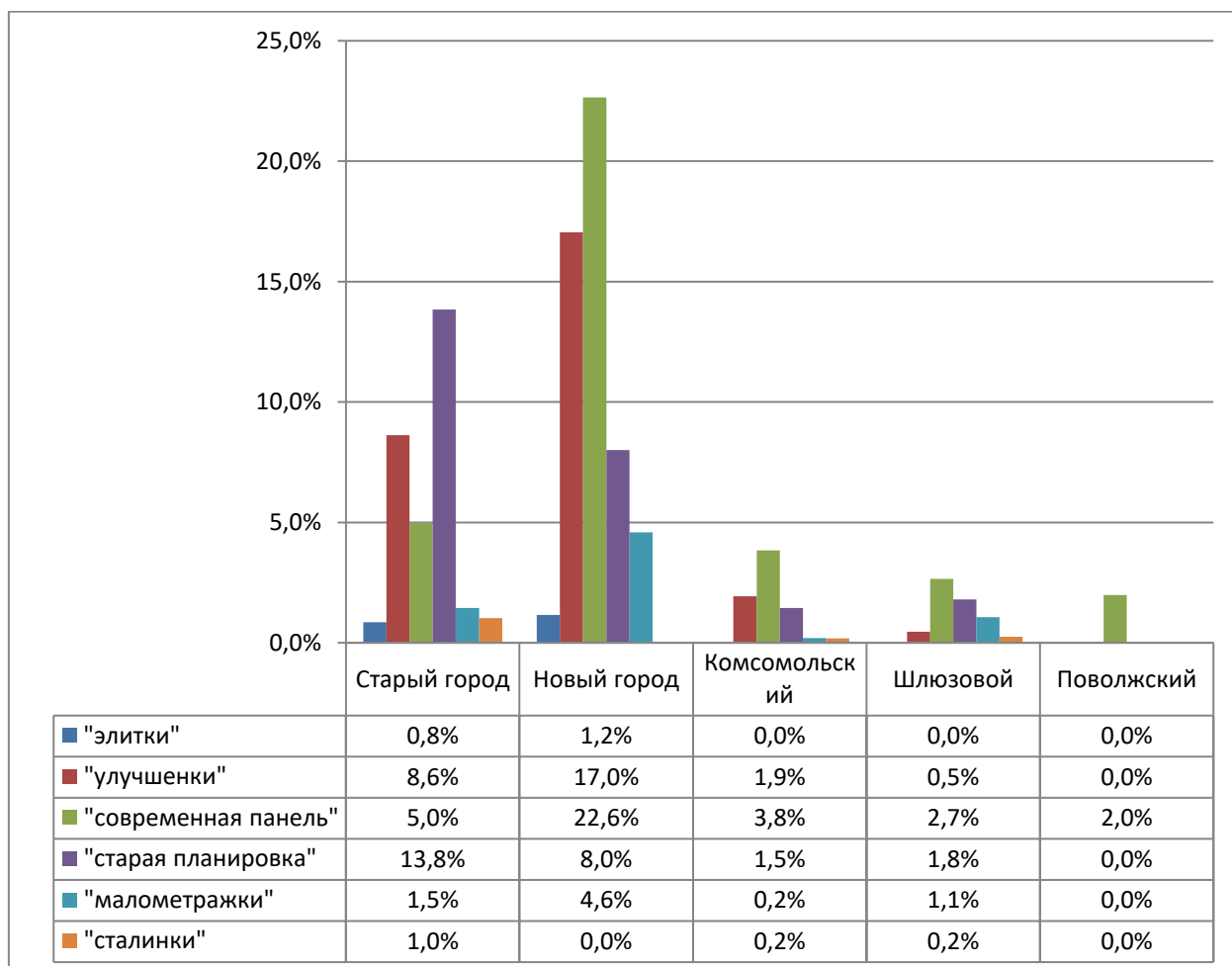
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 36,1% 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**

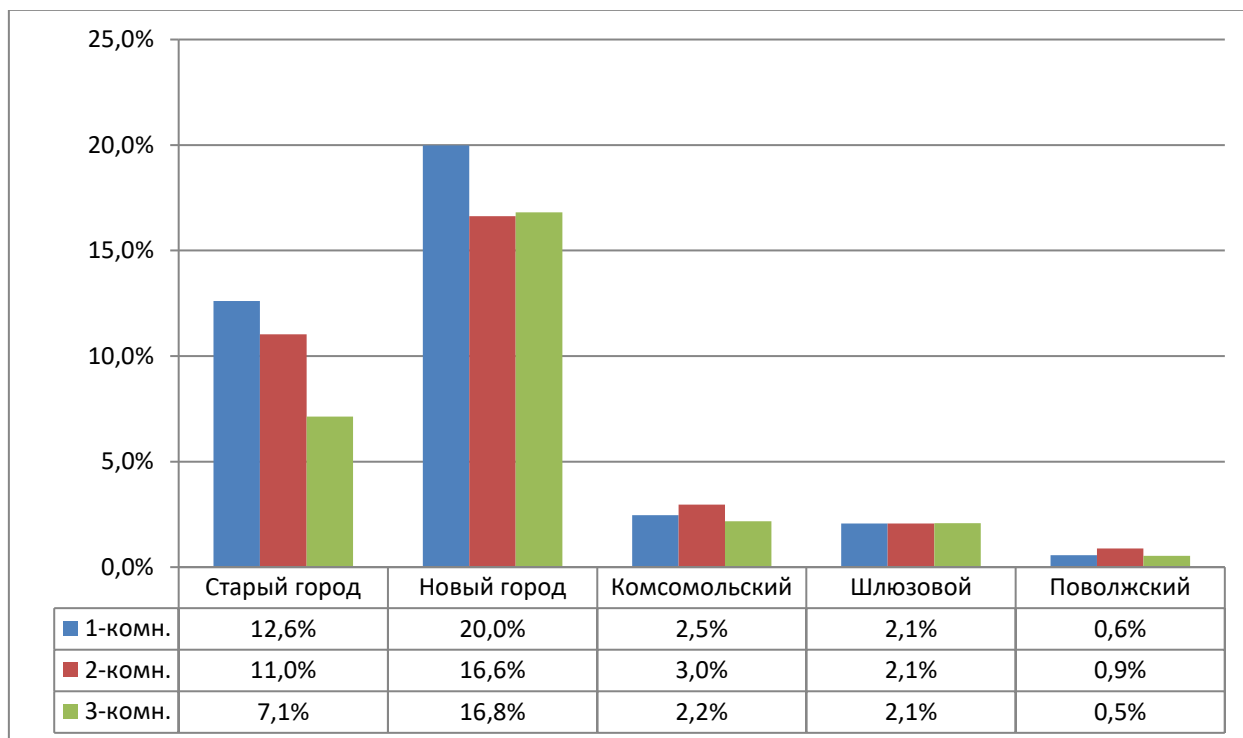


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 22,6% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» и «Шлюзовом» районах – по 0,2% от общего количества предложений.

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 – 20,0%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 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.	5 649	2 129	1 896	1 624
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 462	41 570	39 980	39 572
		погрешность, %	0,41%	0,62%	0,76%	0,75%
	"элитки"	количество объектов, шт.	113	24	36	53
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 992	57 347	60 626	58 626
		погрешность, %	1,62%	2,99%	2,77%	2,40%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 585	696	528	361
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 039	43 452	42 239	43 416
		погрешность, %	0,81%	1,16%	1,60%	1,53%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2 039	769	628	642
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 533	43 133	41 463	39 686
		погрешность, %	0,57%	0,83%	1,06%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 418	459	567	392
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 653	36 846	35 201	34 909
		погрешность, %	0,59%	1,04%	0,92%	1,05%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	412	171	109	132
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 400	37 538	39 152	35 776
		погрешность, %	1,17%	1,73%	2,56%	1,78%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	82	10	28	44
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 012	38 303	37 579	36 358
		погрешность, %	3,69%	12,92%	5,61%	5,16%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 738	712	623	403
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 775	37 456	37 210	39 213
		погрешность, %	0,76%	1,02%	1,36%	1,73%
	"элитки"	количество объектов, шт.	48	10	16	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 387	58 126	62 374	57 788
		погрешность, %	2,28%	4,58%	3,80%	3,17%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	487	220	164	103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 437	37 481	37 933	41 282
		погрешность, %	1,59%	2,05%	3,10%	3,38%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	281	125	82	74
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 877	40 883	43 332	41 945
		погрешность, %	1,53%	2,14%	2,71%	3,25%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	782	295	325	162
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 703	35 575	34 031	34 463
		погрешность, %	0,75%	1,21%	1,08%	1,72%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	82	55	15	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 724	35 633	35 520	36 396
		погрешность, %	3,00%	3,70%	10,87%	2,46%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	58	7	21	30
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 785	39 599	38 885	38 526
		погрешность, %	4,05%	11,47%	6,93%	5,64%

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.	3 018	1 129	939	950
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 194	45 011	43 188	41 041
		погрешность, %	0,48%	0,67%	0,86%	0,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.	65	14	20	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 699	56 790	59 228	59 221
		погрешность, %	2,26%	3,88%	3,84%	3,51%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	963	433	311	219
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 851	46 780	44 847	45 438
		погрешность, %	0,88%	1,14%	1,86%	1,74%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 279	484	377	418
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 046	44 958	43 265	40 633
		погрешность, %	0,59%	0,87%	1,00%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	452	110	154	188
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 117	40 915	38 708	35 997
		погрешность, %	0,90%	1,59%	1,27%	1,31%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	259	88	77	94
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 021	39 851	40 910	36 698
		погрешность, %	1,21%	1,65%	2,30%	1,93%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	429	139	167	123
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 289	42 734	40 924	40 152
		погрешность, %	1,07%	1,55%	1,88%	2,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	109	31	46	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 146	43 467	41 171	38 862
		погрешность, %	2,13%	3,51%	3,52%	3,88%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	217	81	73	63
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 415	43 873	43 521	42 705
		погрешность, %	1,21%	1,71%	2,50%	2,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	82	25	41	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 953	38 557	36 707	35 075
		погрешность, %	2,10%	3,54%	2,55%	5,04%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	11	2	4	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 082	37 465	40 348	38 716
		погрешность, %	5,21%	16,97%	13,22%	4,24%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	10		3	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 685		32 330	35 694
		погрешность, %	8,12%		15,56%	10,51%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	352	117	117	118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 270	35 370	32 735	31 719
		погрешность, %	1,30%	2,24%	2,07%	2,15%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	26	12	7	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 064	32 787	34 239	32 363
		погрешность, %	4,41%	6,16%	9,15%	9,15%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	150	47	46	57
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 406	38 478	34 681	33 457
		погрешность, %	1,89%	2,94%	3,42%	2,72%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	102	29	47	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 968	32 865	30 491	29 714
		погрешность, %	1,87%	3,38%	2,51%	4,35%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	количество объектов, шт.	60	26	13	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 386	33 746	32 561	30 594
		погрешность, %	3,01%	4,49%	6,40%	4,61%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	3	4	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 331	35 278	34 664	27 734
		погрешность, %	9,69%	37,94%	12,30%	9,31%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	112	32	50	30
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 963	29 293	28 044	26 409
		погрешность, %	1,92%	2,95%	2,34%	4,71%
	"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.	112	32	50	30
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 963	29 293	28 044	26 409
		погрешность, %	1,92%	2,95%	2,34%	4,71%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади у двухкомнатных «элиток» в «Новом 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

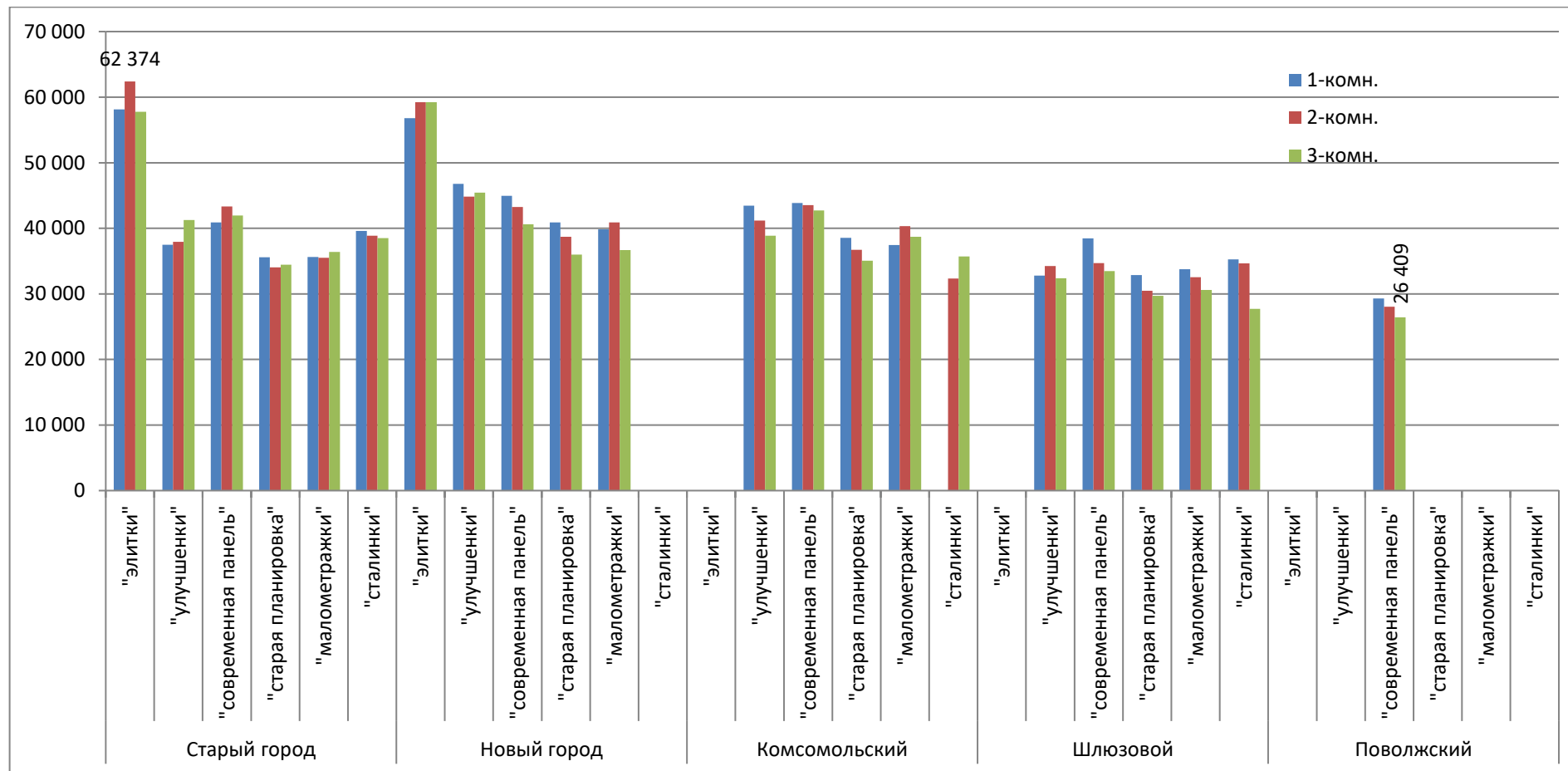


Рисунок 27

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

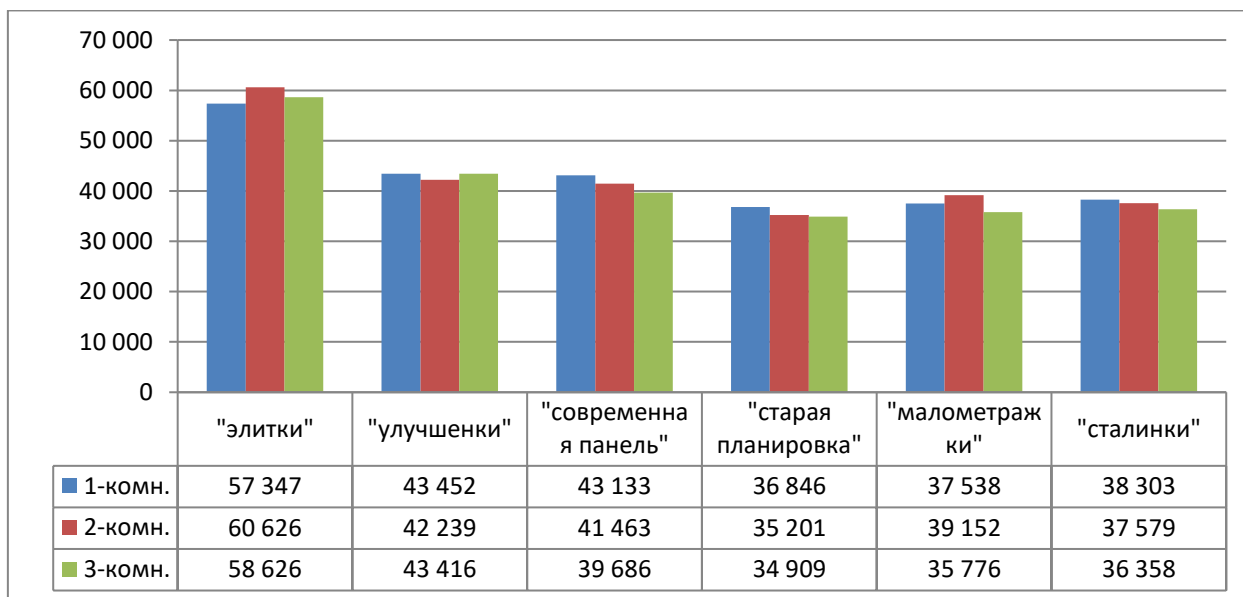
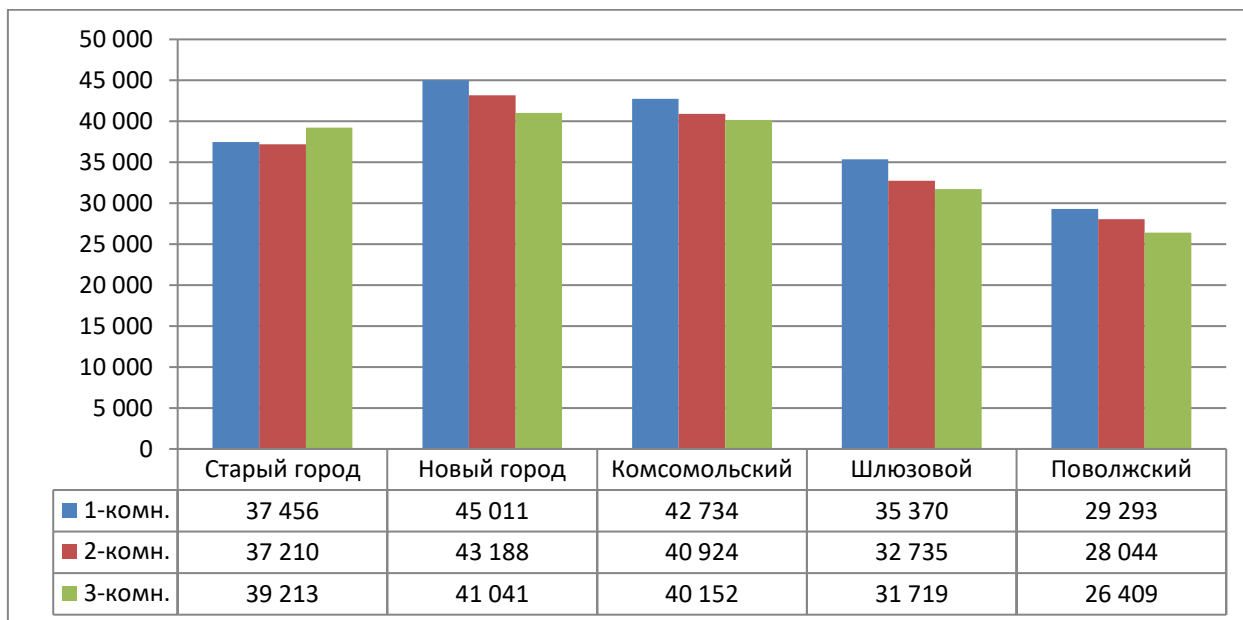


Рисунок 28

**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	янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	янв.20
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 374	40 799	40 873	40 600	40 556	40 416	40 624	40 577	40 715	40 687	40 683	40 544	40 462
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	286	425	74	-273	-44	-141	208	-47	138	-28	-4	-139	-82
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,71%	1,05%	0,18%	-0,67%	-0,11%	-0,35%	0,52%	-0,12%	0,34%	-0,07%	-0,01%	-0,34%	-0,20%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 190	41 893	41 899	41 804	41 618	41 384	41 818	41 907	41 728	41 838	41 751	41 461	41 570
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-107	704	5	-95	-185	-235	435	89	-179	110	-87	-290	109
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,26%	1,71%	0,01%	-0,23%	-0,44%	-0,56%	1,05%	0,21%	-0,43%	0,26%	-0,21%	-0,70%	0,26%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	40 023	40 379	40 494	40 032	39 875	39 822	39 965	39 855	40 256	40 335	40 222	40 152	39 980
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	480	356	115	-462	-157	-53	142	-109	401	79	-114	-69	-172
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,21%	0,89%	0,29%	-1,14%	-0,39%	-0,13%	0,36%	-0,27%	1,01%	0,20%	-0,28%	-0,17%	-0,43%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 663	39 810	39 932	39 675	39 911	39 780	39 826	39 702	39 943	39 565	39 821	39 798	39 572
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	602	147	122	-257	235	-131	46	-124	241	-377	256	-24	-225
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	1,54%	0,37%	0,31%	-0,64%	0,59%	-0,33%	0,12%	-0,31%	0,61%	-0,94%	0,65%	-0,06%	-0,57%

Рисунок 29

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

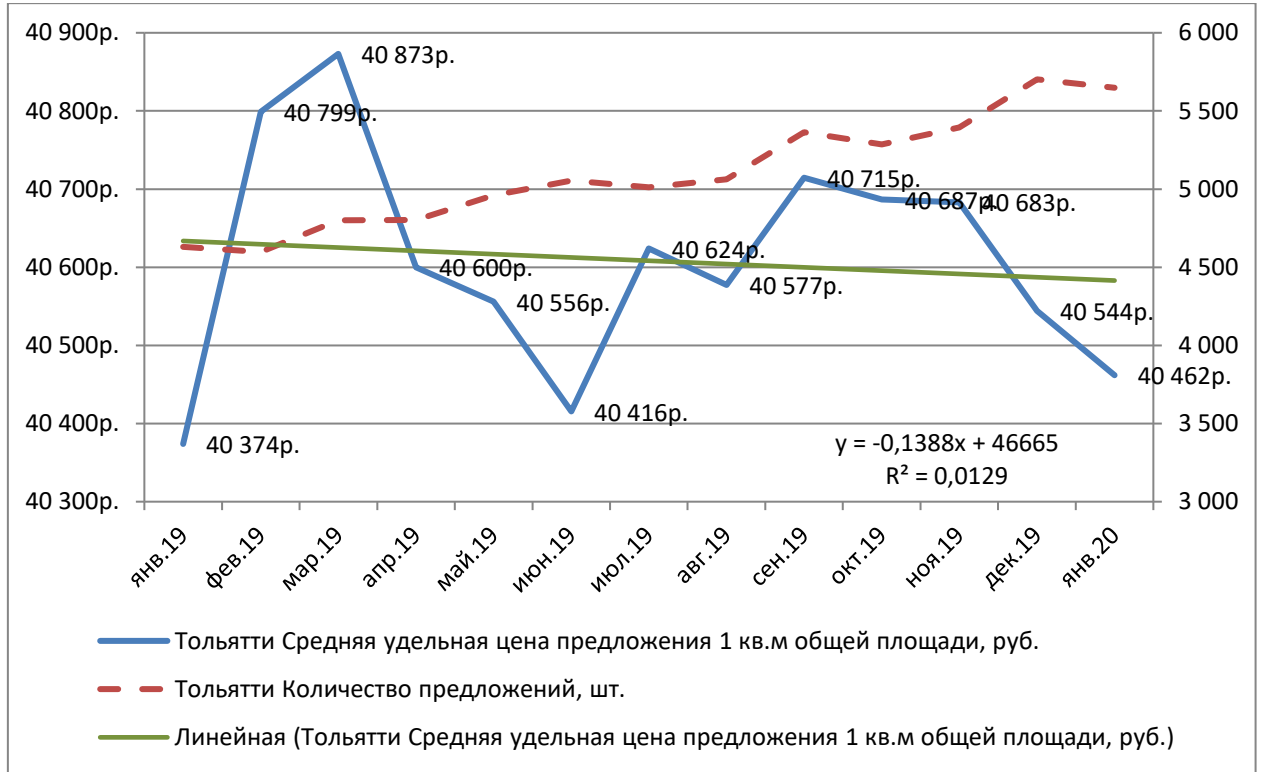
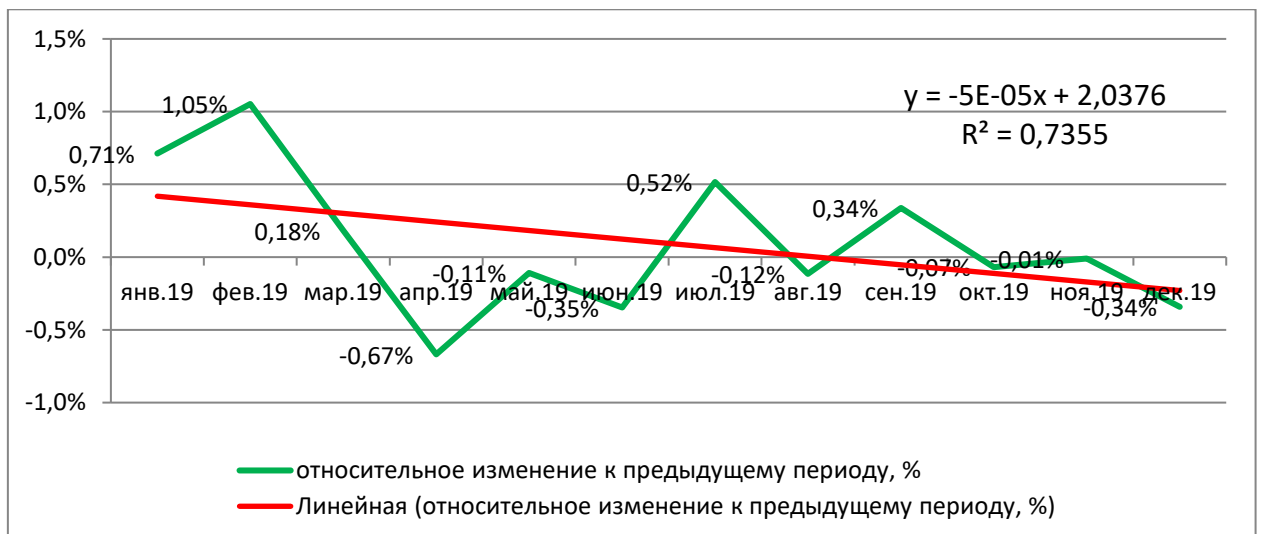


Рисунок 30

**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 (декабрь 2019 года) снижение составило 82 руб. (0,20%), что ниже погрешности проводимых вычислений (0,41%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (январь 2019 года) рост средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составил 88 рублей (0,22%).

Необходимо отметить, что положительная динамика, прошедшая относительно аналогичного периода прошлого года (январь 2019 года) не покрывает прошедшую за данный период инфляцию.



## Новостройки

### Городской округ Самара

#### Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 1 988 предложения к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности, опубликованных в январе 2019 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>). В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 988	766	693	529
		средняя площадь, кв.м	65,64	44,73	66,00	95,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 684	37 500	34 500	33 684
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 018	83 133	89 018	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 545	48 002	43 974	44 046
		медиана, руб./кв. м	40 474	43 050	40 250	38 000
		СКО, руб./кв. м	8 814	9 862	6 452	9 800
		погрешность, руб./кв. м	395	713	491	853
		погрешность, %	0,87%	1,49%	1,12%	1,94%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	22	12	6	4
		средняя площадь, кв.м	63,16	49,90	68,08	95,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	72 457	73 659	72 457	75 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 311	79 311	74 607	79 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 286	75 757	73 537	76 496
		медиана, руб./кв. м	75 000	75 889	73 812	75 992
		СКО, руб./кв. м	1 354	1 078	720	1 252
		погрешность, руб./кв. м	591	650	644	1 446
		погрешность, %	0,78%	0,86%	0,88%	1,89%
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	37	11	15	11
		средняя площадь, кв.м	70,47	45,85	72,26	92,66
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 000	52 000	51 971	51 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 018	78 351	89 018	74 645
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 355	61 402	58 190	58 895
		медиана, руб./кв. м	55 000	55 000	54 993	56 215
		СКО, руб./кв. м	8 187	9 859	7 068	7 439
		погрешность, руб./кв. м	2 729	6 235	3 778	4 705
		погрешность, %	4,60%	10,16%	6,49%	7,99%

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.	313	147	69	97
		средняя площадь, кв.м	66,11	45,13	69,21	95,69
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 101	44 168	45 628	44 101
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 263	83 133	83 263	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 476	64 656	60 791	63 599
		медиана, руб./кв. м	64 240	65 485	61 918	62 039
		СКО, руб./кв. м	7 261	6 538	7 126	8 064
		погрешность, руб./кв. м	822	1 082	1 728	1 646
		погрешность, %	1,30%	1,67%	2,84%	2,59%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	31	16	15	
		средняя площадь, кв.м	55,10	44,84	66,04	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 338	47 059	44 338	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 654	56 654	53 624	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 185	51 513	50 836	
		медиана, руб./кв. м	51 000	51 233	51 000	
		СКО, руб./кв. м	1 483	1 486	1 529	
		погрешность, руб./кв. м	542	767	817	
		погрешность, %	1,06%	1,49%	1,61%	
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	124	41	70	13
		средняя площадь, кв.м	60,89	42,68	66,79	86,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 500	40 500	38 500	39 140
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 810	73 810	55 291	47 891
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 450	49 620	45 322	42 528
		медиана, руб./кв. м	45 677	50 219	44 434	42 467
		СКО, руб./кв. м	3 981	3 457	3 560	2 026
		погрешность, руб./кв. м	718	1 093	857	1 170
		погрешность, %	1,55%	2,20%	1,89%	2,75%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	112	53	25	34
		средняя площадь, кв.м	64,61	46,82	70,82	87,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 742	46 512	46 015	40 742
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 091	79 091	65 158	63 923
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 776	60 384	59 905	55 437
		медиана, руб./кв. м	61 661	61 723	61 973	55 706
		СКО, руб./кв. м	5 095	3 148	4 783	6 099
		погрешность, руб./кв. м	967	873	1 953	2 124
		погрешность, %	1,65%	1,45%	3,26%	3,83%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	22	5	13	4
		средняя площадь, кв.м	61,79	36,93	62,74	89,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 247	41 711	39 444	39 247
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 000	55 000	43 001	48 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 943	46 238	41 563	43 308
		медиана, руб./кв. м	42 023	44 978	41 789	42 743
		СКО, руб./кв. м	2 353	3 505	990	3 685

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 027	3 505	572	4 255
		погрешность, %	2,39%	7,58%	1,38%	9,82%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	246	113	77	56
		средняя площадь, кв.м	58,93	40,03	65,13	88,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 250	41 050	40 350	40 250
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 841	46 841	44 585	41 750
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 680	43 476	42 724	41 013
		медиана, руб./кв. м	42 550	43 550	42 350	40 800
		СКО, руб./кв. м	1 199	781	1 111	378
		погрешность, руб./кв. м	153	148	255	102
		погрешность, %	0,36%	0,34%	0,60%	0,25%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 081	368
средняя площадь, кв.м	67,95			45,83	65,02	98,03
минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 684			37 500	34 500	33 684
максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 999			45 999	44 000	40 250
средняя цена предложения, руб./кв. м	38 344			39 342	38 965	36 353
медиана, руб./кв. м	38 500			39 000	38 500	36 051
СКО, руб./кв. м	1 600			1 245	1 386	1 360
погрешность, руб./кв. м	97			130	138	155
погрешность, %	0,25%			0,33%	0,35%	0,43%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

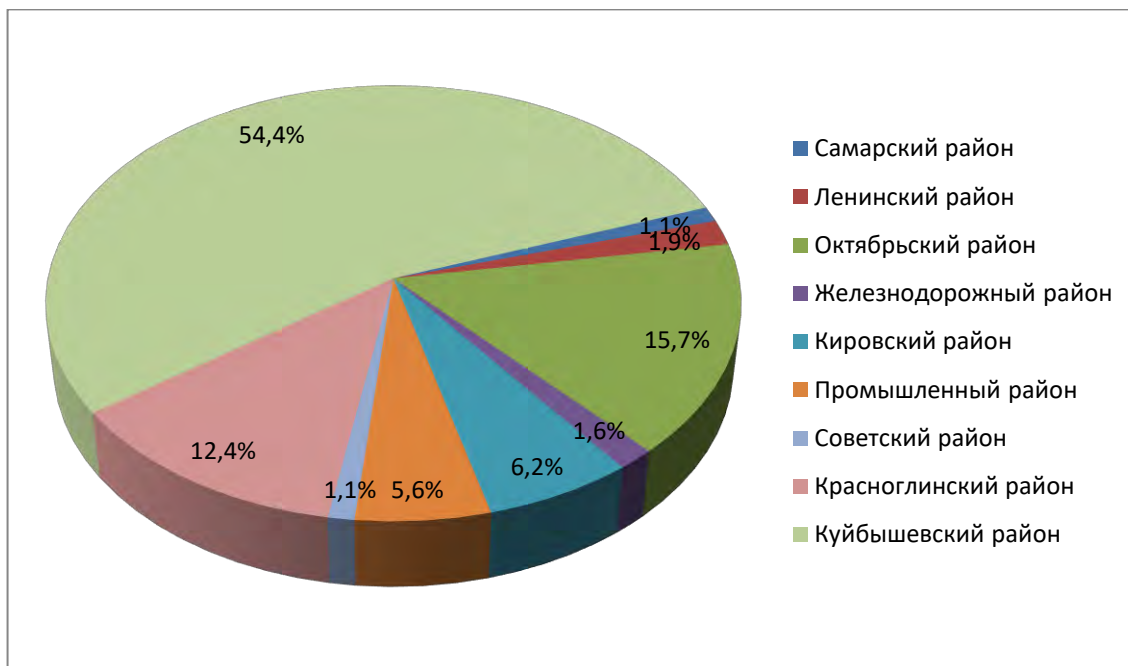
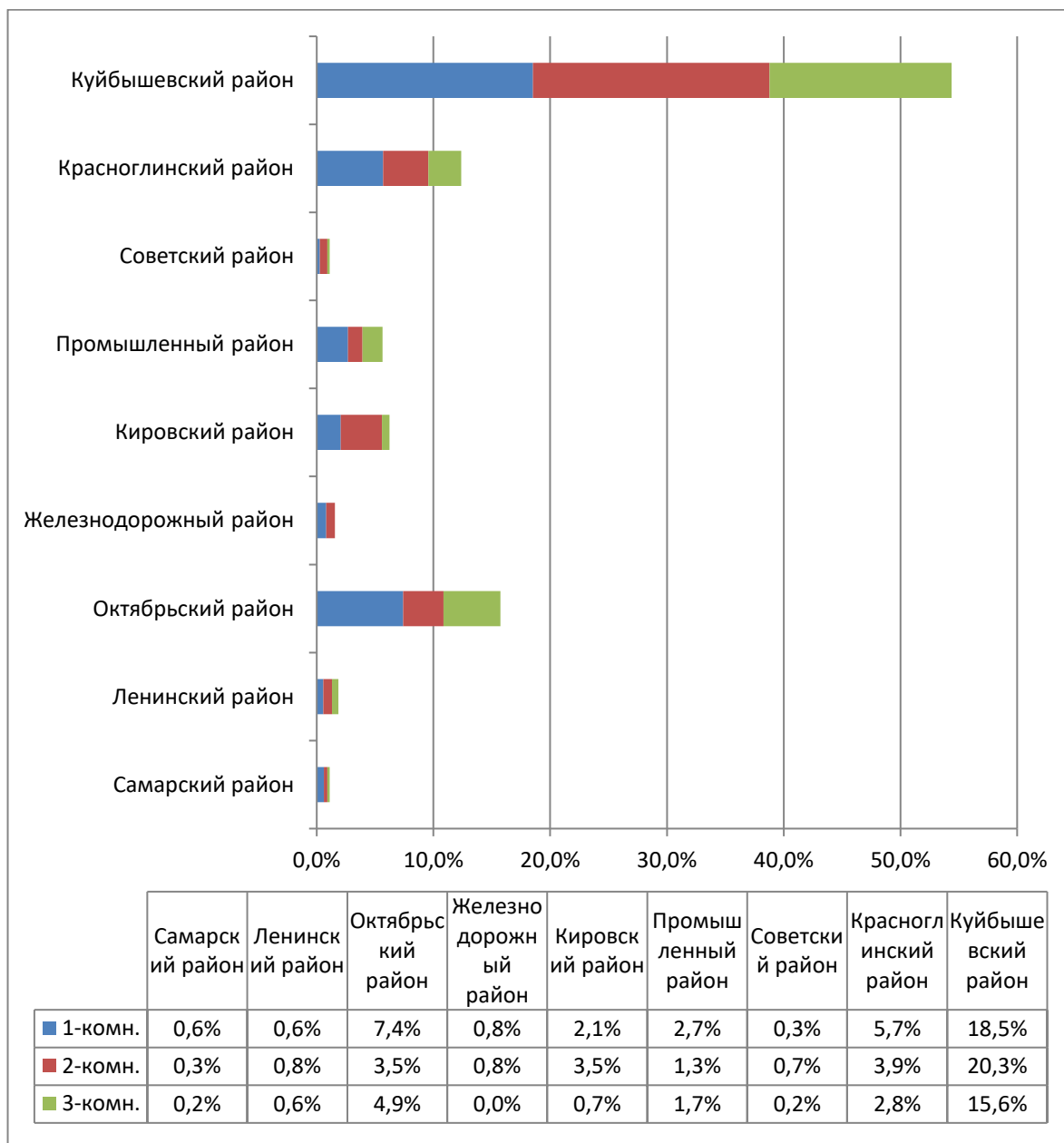


Рисунок 32

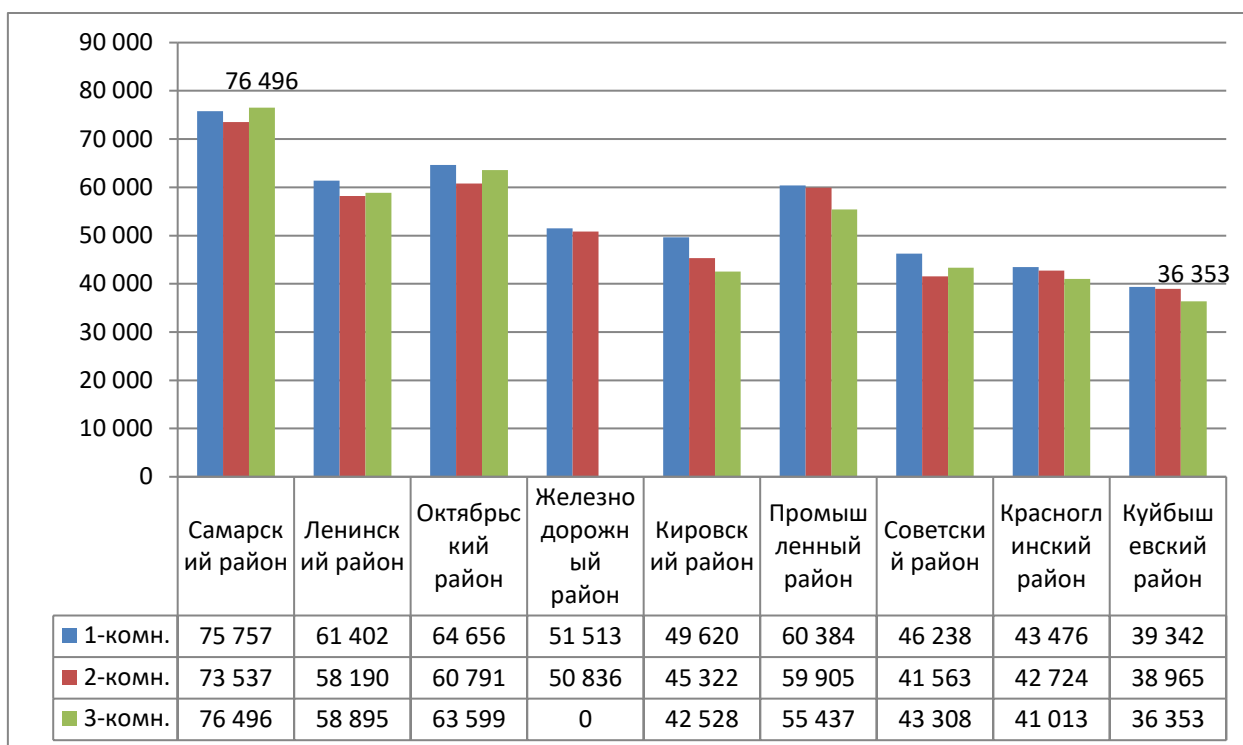
**Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире**



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже новостроек приходится на Куйбышевский район – 54.4%, при этом в структуре предложения на двухкомнатные квартиры приходится 20,3%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Самарском районе – 0,2% 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 трехкомнатных квартир в Самарском 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	янв.19	фев.19	мар.19	апр.19	май.19	июн.19	июл.19	авг.19	сен.19	окт.19	ноя.19	дек.19	янв.20
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 637	47 318	49 177	44 938	45 116	45 018	44 725	44 678	45 238	48 215	48 516	47 466	45 545
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-3 123	681	1 858	-4 239	178	-98	-293	-46	559	2 977	301	-1 050	-1 920
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-6,28%	1,46%	3,93%	-8,62%	0,40%	-0,22%	-0,65%	-0,10%	1,25%	6,58%	0,62%	-2,16%	-4,05%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	47 667	48 235	50 567	46 560	46 950	46 842	46 043	46 097	46 706	49 577	50 511	49 062	48 002
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-1 777	567	2 333	-4 007	390	-108	-799	54	609	2 871	934	-1 449	-1 060
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-3,59%	1,19%	4,84%	-7,93%	0,84%	-0,23%	-1,71%	0,12%	1,32%	6,15%	1,88%	-2,87%	-2,16%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 359	47 078	48 043	44 776	44 793	44 675	45 553	45 694	45 850	47 548	47 128	46 757	43 974
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-3 281	719	965	-3 267	17	-118	878	141	157	1 698	-420	-372	-2 782
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-6,61%	1,55%	2,05%	-6,80%	0,04%	-0,26%	1,96%	0,31%	0,34%	3,70%	-0,88%	-0,79%	-5,95%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	44 774	45 427	48 210	41 806	41 925	41 829	41 261	40 819	41 609	46 544	46 812	45 692	44 046
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-6 117	653	2 783	-6 404	119	-96	-568	-442	790	4 935	268	-1 121	-1 646
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-12,02%	1,46%	6,13%	-13,28%	0,28%	-0,23%	-1,36%	-1,07%	1,94%	11,86%	0,58%	-2,39%	-3,60%

Рисунок 34

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

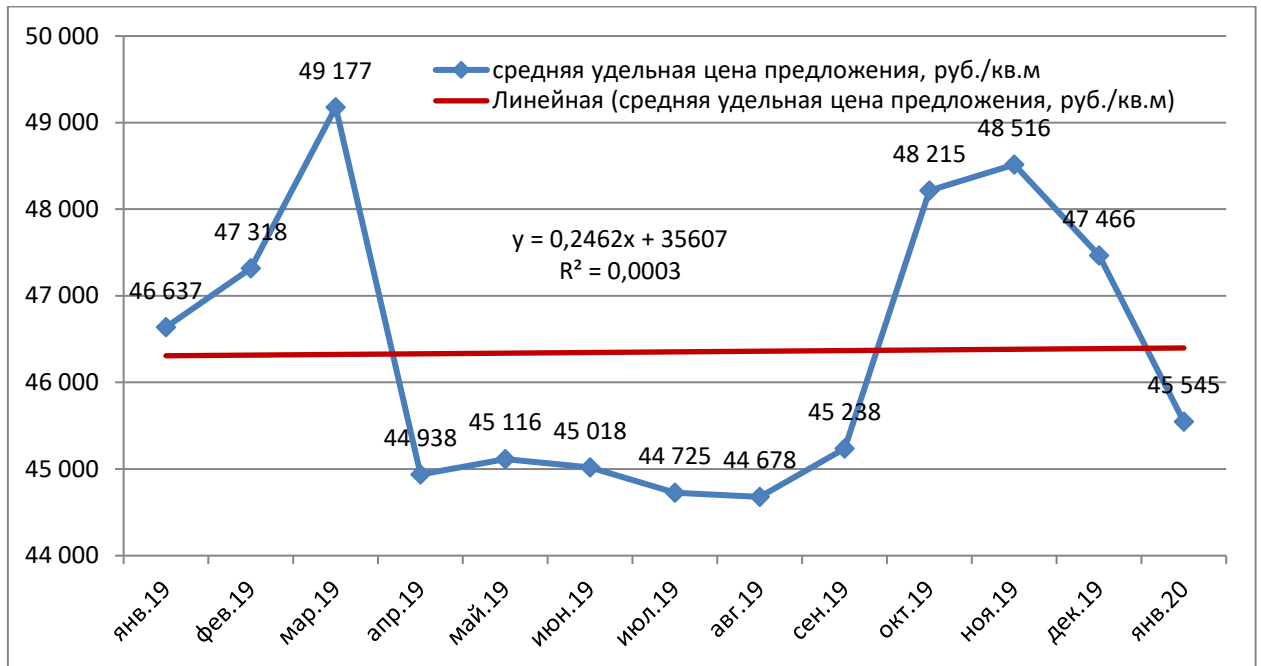
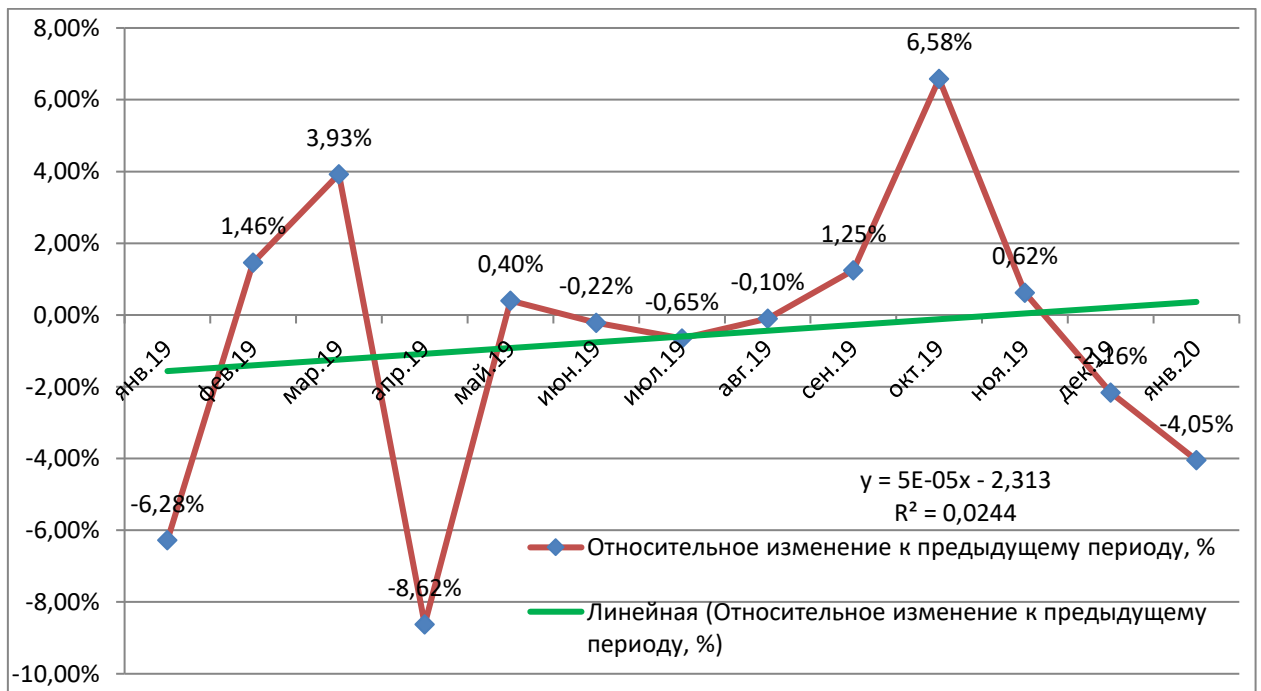


Рисунок 35

**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 1 159 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

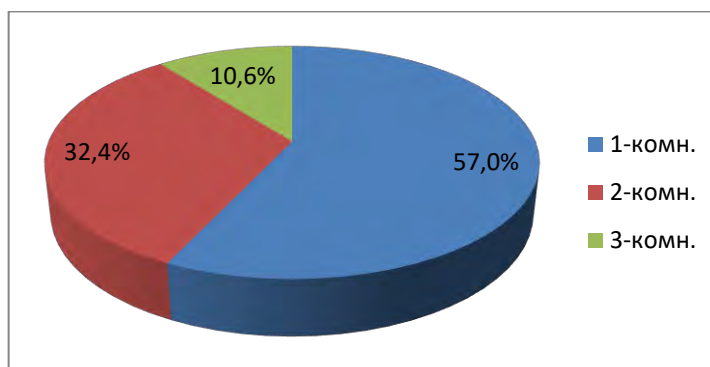
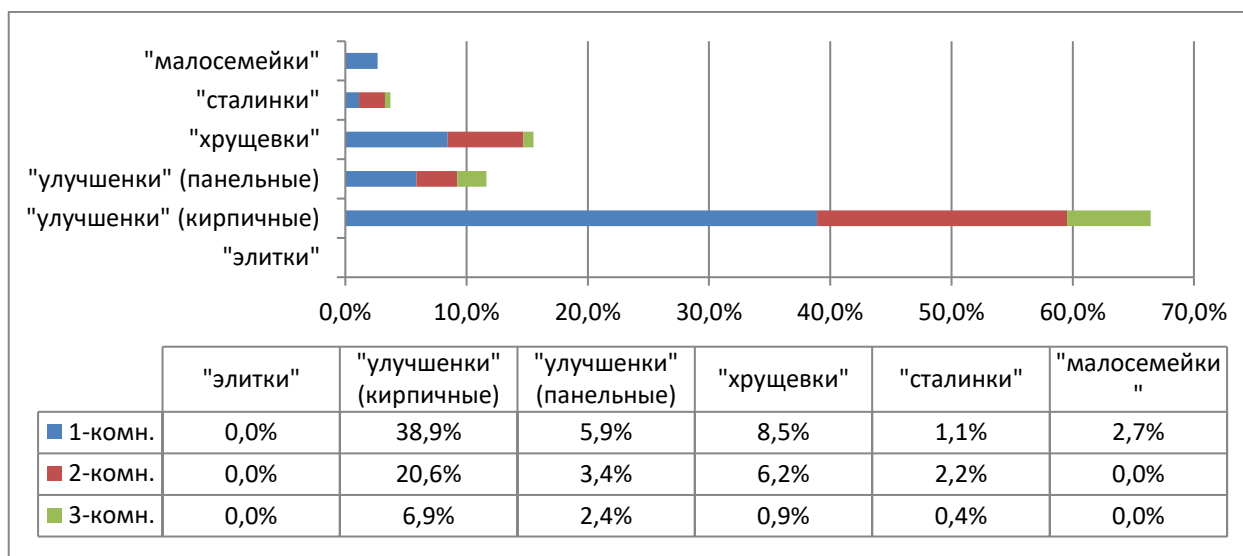


Рисунок 37

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



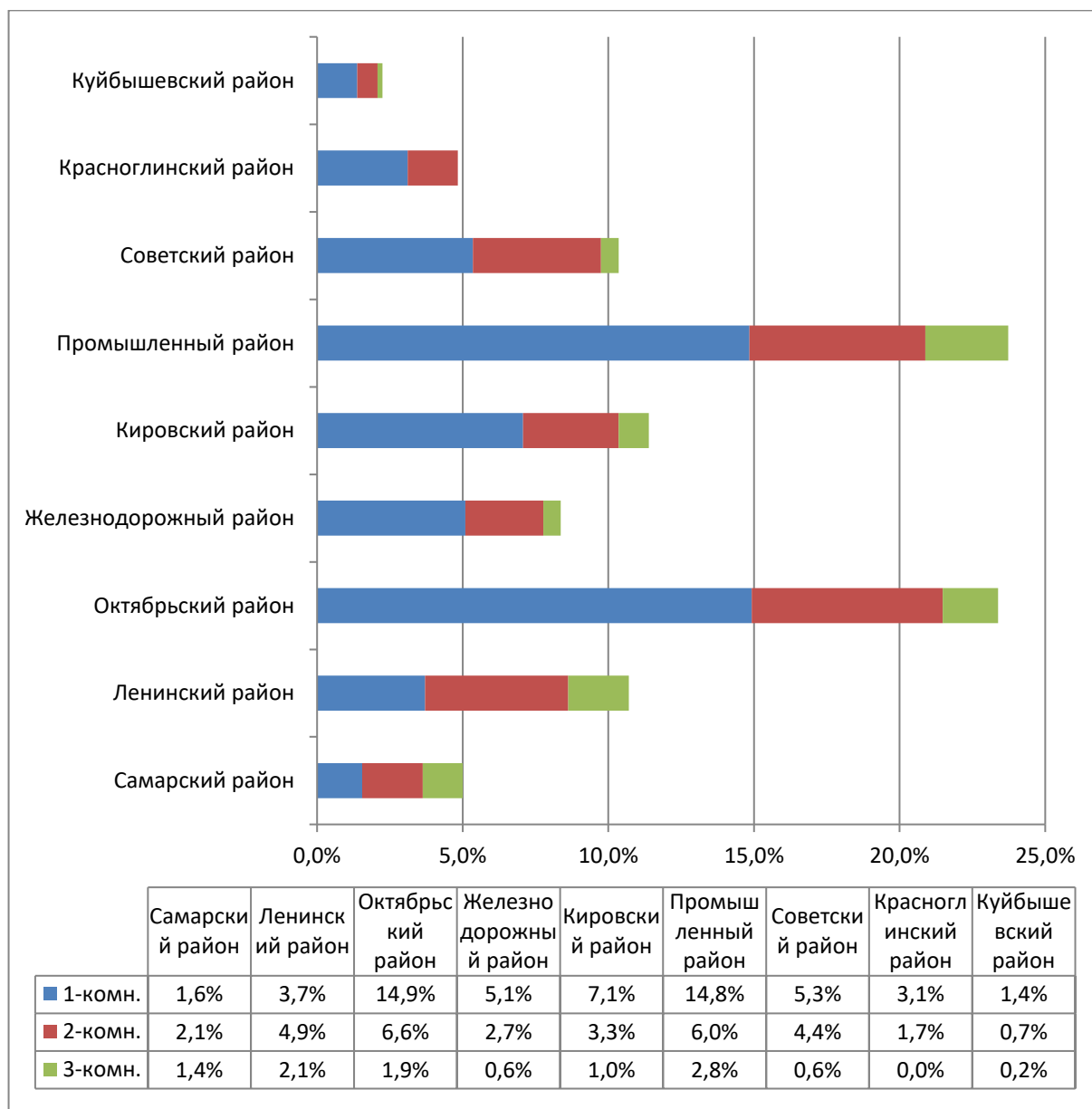


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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.	1 159	661	375	123
		средняя цена предложения, руб.	18 349	14 872	20 473	30 557
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	770	451	239	80
		средняя цена предложения, руб.	20 269	15 949	23 314	35 531
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	135	68	39	28
		средняя цена предложения, руб.	15 278	13 007	15 821	20 036
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	180	98	72	10
		средняя цена предложения, руб.	13 329	12 173	14 282	17 800
	"сталинки"	количество объектов, шт.	43	13	25	5
		средняя цена предложения, руб.	19 256	14 692	18 400	35 400
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	31	31		
		средняя цена предложения, руб.	11 903	11 903		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	58	18	24	16
		средняя цена предложения, руб.	27 371	18 139	28 479	36 094
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	58	18	24	16
		средняя цена предложения, руб.	27 371	18 139	28 479	36 094
	"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.	124	43	57	24
		средняя цена предложения, руб.	28 319	19 977	27 746	44 625
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	93	32	45	16
		средняя цена предложения, руб.	30 688	21 484	29 656	52 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	12	6	3	3
		средняя цена предложения, руб.	15 958	13 417	16 333	20 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	19	5	9	5

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	24 526	18 200	22 000	35 400
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	271	173	76	22
		средняя цена предложения, руб.	19 846	16 786	23 941	29 773
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	231	153	61	17
		средняя цена предложения, руб.	20 658	17 182	25 885	33 176
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	9	5	2	2
		средняя цена предложения, руб.	15 444	14 600	15 500	17 500
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	22	9	10	3
		средняя цена предложения, руб.	14 568	12 333	15 350	18 667
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя цена предложения, руб.	17 300	15 250	18 667	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	15 125	15 125		
	Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	97	59	31
средняя цена предложения, руб.			17 912	15 500	20 194	28 143
"элитки"		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	61	32	24	5
		средняя цена предложения, руб.	20 197	17 656	21 458	30 400
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	9	7		2
		средняя цена предложения, руб.	15 278	13 214		22 500
"хрущевки"		количество объектов, шт.	23	18	5	
		средняя цена предложения, руб.	13 370	12 861	15 200	
"сталинки"		количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	17 500		17 500	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 750	12 750		
Кировский район		по всем типам	количество объектов, шт.	132	82	38
	средняя цена предложения, руб.		14 329	12 676	16 053	20 167
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	61	38	18	5
		средняя цена предложения, руб.	15 515	13 576	17 083	24 600
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	24	17	5	2
		средняя цена предложения, руб.	14 292	12 941	17 200	18 500
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	33	17	11	5
		средняя цена предложения, руб.	13 106	11 294	14 409	16 400
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		4	
		средняя цена предложения, руб.	14 500		14 500	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

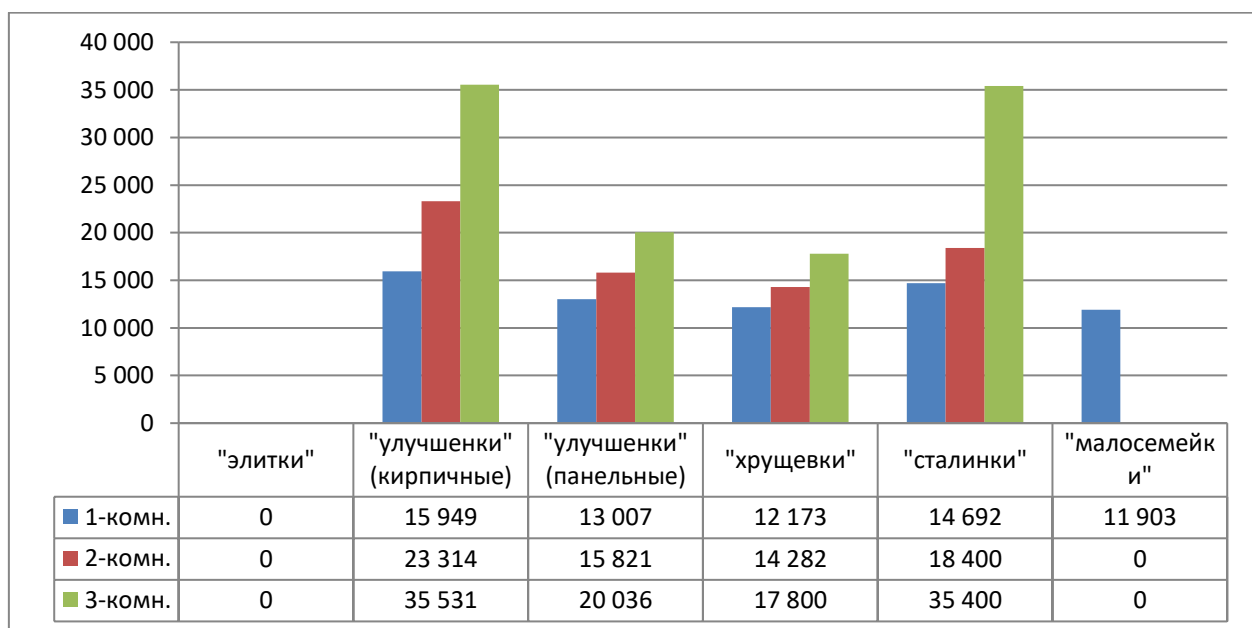
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	11 150	11 150		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	275	172	70	33
		средняя цена предложения, руб.	15 748	14 006	16 374	23 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	156	105	35	16
		средняя цена предложения, руб.	16 886	15 062	17 906	26 625
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	29	26	17
		средняя цена предложения, руб.	15 535	12 810	15 288	20 559
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	29	23	6	
		средняя цена предложения, руб.	12 741	12 348	14 250	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	4	3	
		средняя цена предложения, руб.	11 429	10 875	12 167	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11		
		средняя цена предложения, руб.	11 682	11 682		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	120	62	51	7
		средняя цена предложения, руб.	15 608	13 444	16 304	29 714
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	49	29	15	5
		средняя цена предложения, руб.	18 051	14 724	19 300	33 600
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя цена предложения, руб.	15 900	13 000	17 833	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	58	27	29	2
		средняя цена предложения, руб.	13 509	12 278	14 207	20 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	2	4	
		средняя цена предложения, руб.	17 083	13 000	19 125	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 500	11 500		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	56	36	20	
		средняя цена предложения, руб.	11 302	9 958	13 720	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	49	34	15	
		средняя цена предложения, руб.	11 141	9 926	13 893	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 500	10 500		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	5		5	
		средняя цена предложения, руб.	13 200		13 200	
	"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.	26	16	8	2
		средняя цена предложения, руб.	12 435	11 625	13 100	16 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	12	10	2	
		средняя цена предложения, руб.	12 583	12 300	14 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	16 250			16 250
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	4	6	
		средняя цена предложения, руб.	11 980	10 750	12 800	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		

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» – 35 531 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 11 903 руб.

## Городской округ Тольятти

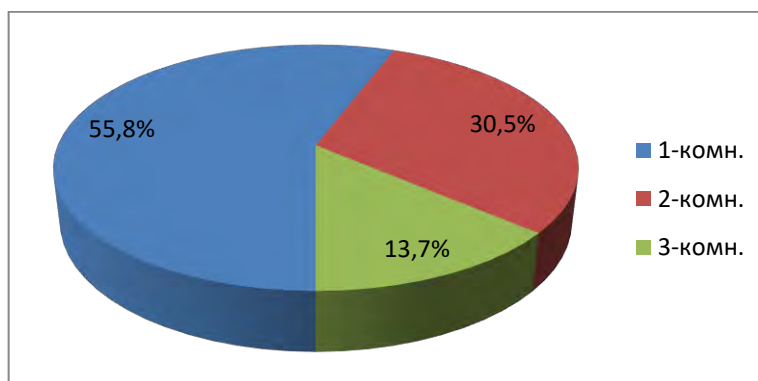
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 663 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

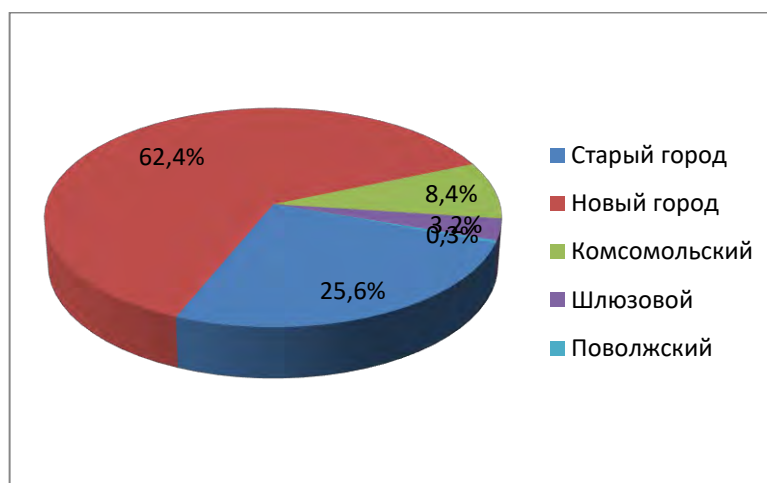
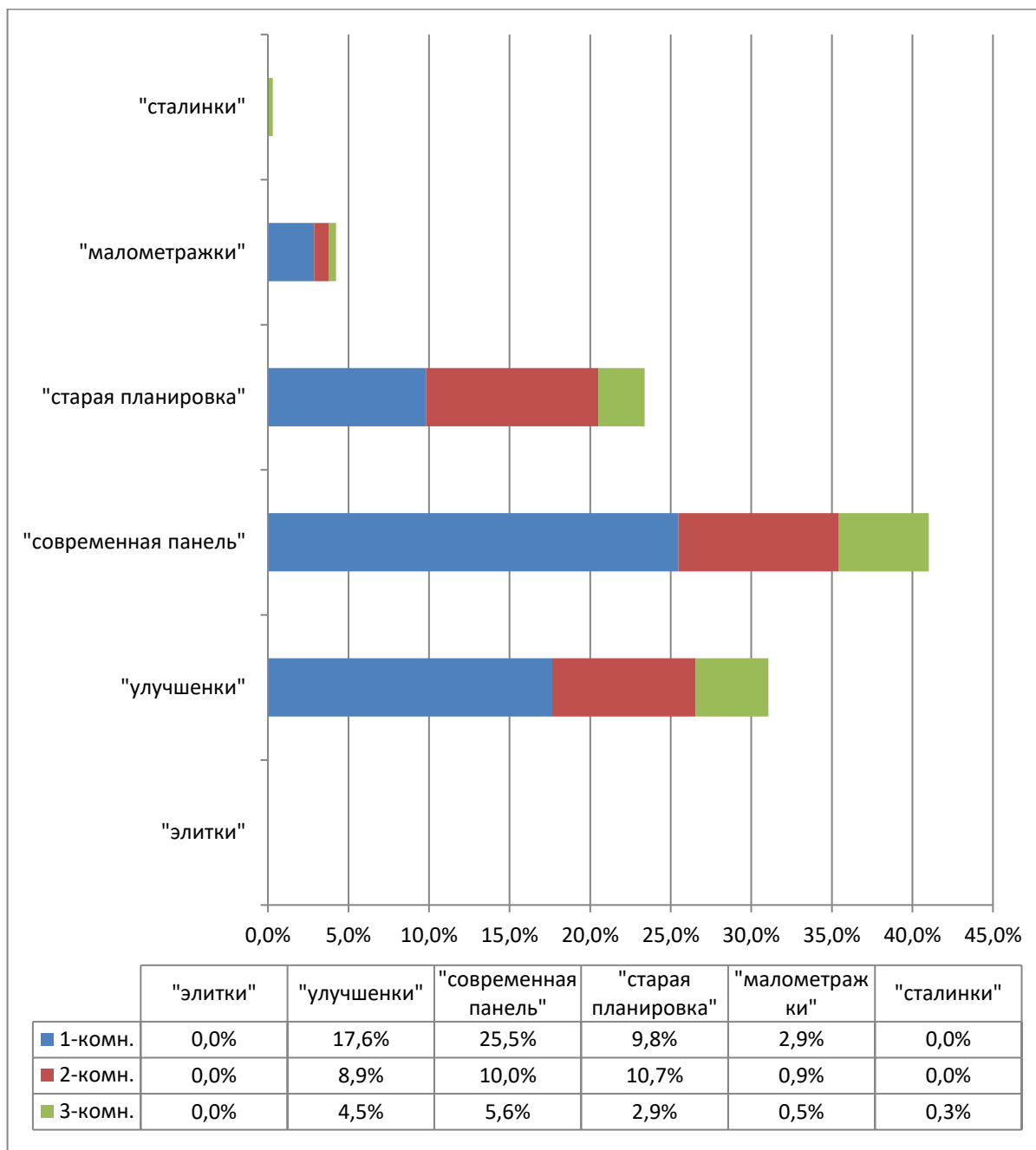


Рисунок 42

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

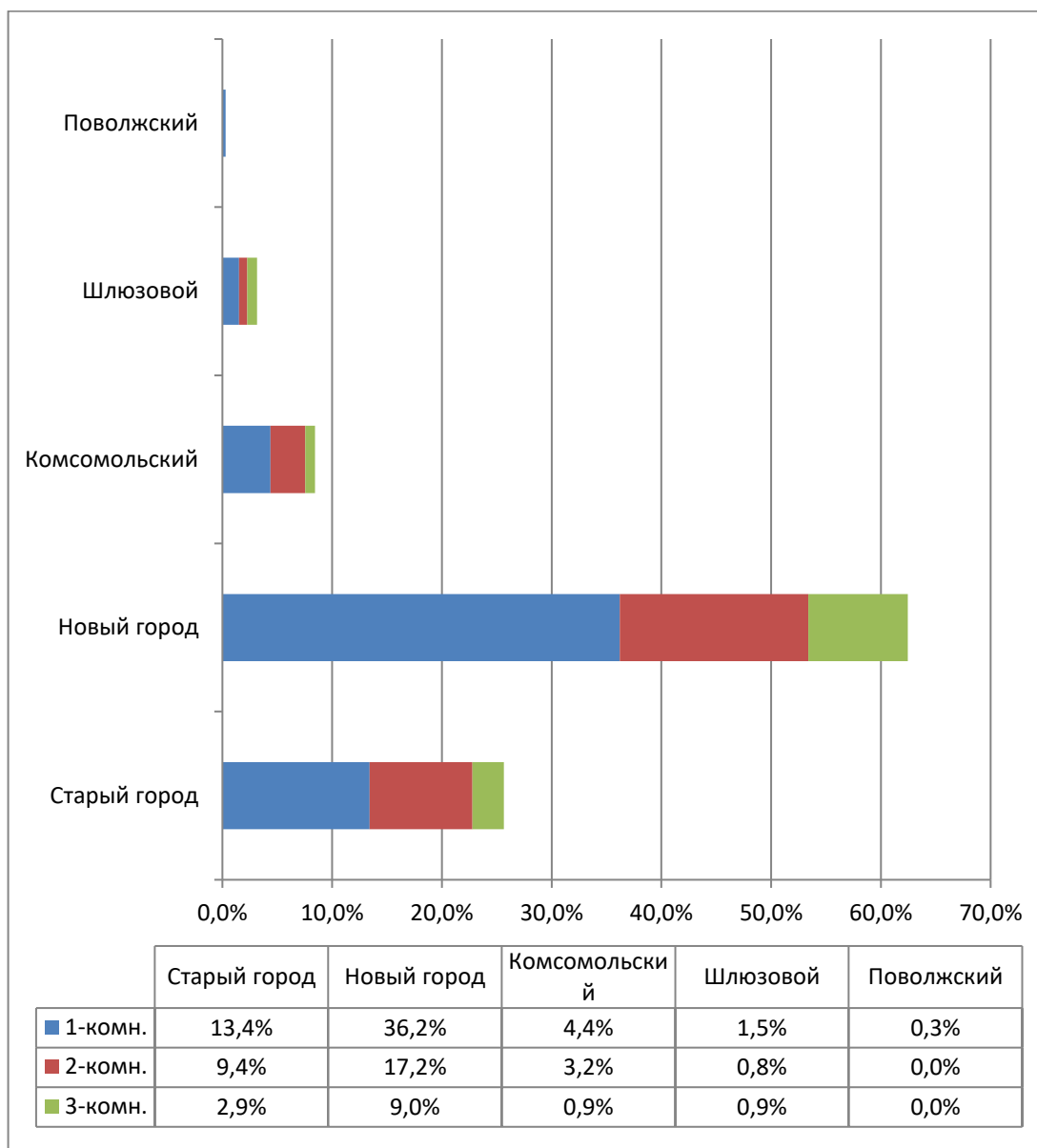


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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

Рисунок 43

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



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



Анализ арендной платы

Таблица 20

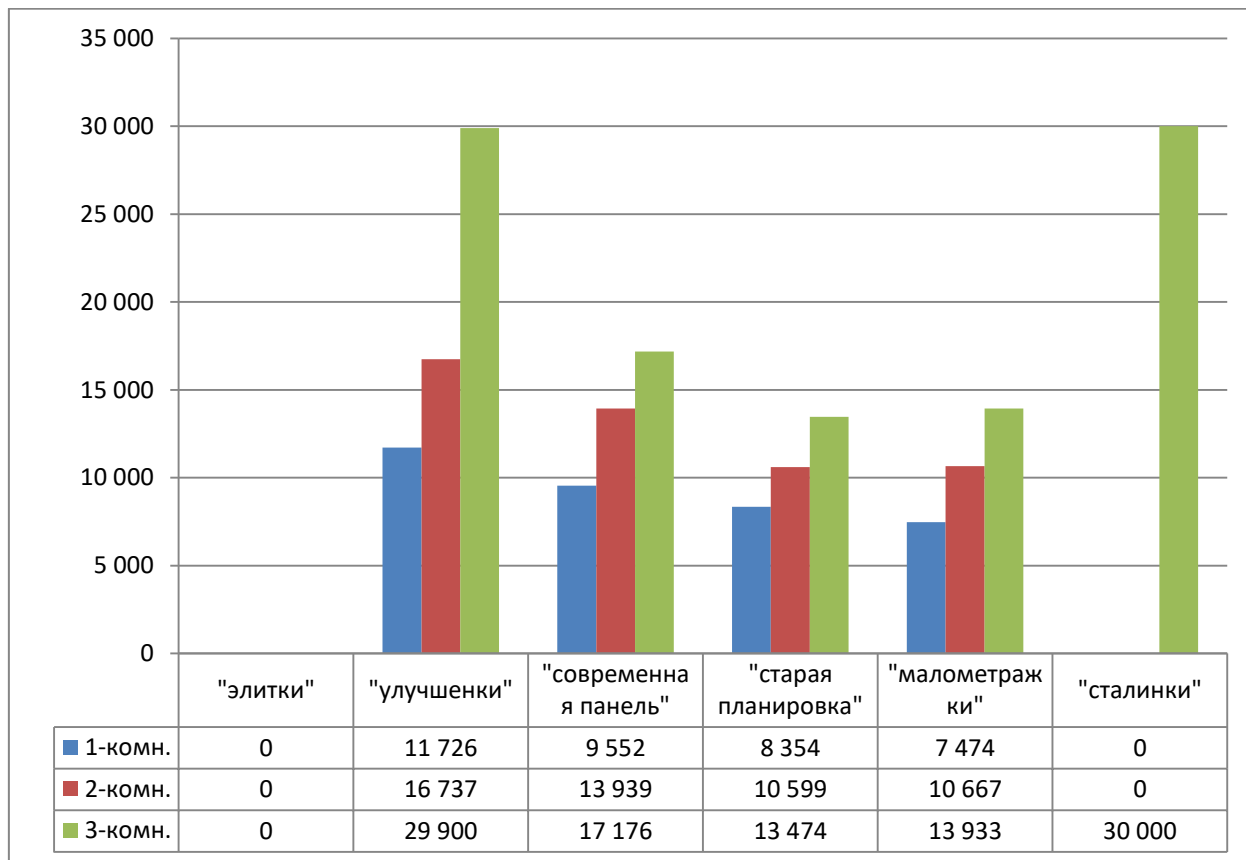
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	663	370	202	91
		средняя цена предложения, руб.	12 497	9 922	13 485	20 773
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	206	117	59	30
		средняя цена предложения, руб.	15 808	11 726	16 737	29 900
	"современная панель"	количество объектов, шт.	272	169	66	37
		средняя цена предложения, руб.	11 654	9 552	13 939	17 176
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	155	65	71	19
		средняя цена предложения, руб.	10 010	8 354	10 599	13 474
	"малометражки"	количество объектов, шт.	28	19	6	3
		средняя цена предложения, руб.	8 850	7 474	10 667	13 933
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	30 000			30 000
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	170	89	62	19
		средняя цена предложения, руб.	11 503	9 124	11 782	21 737
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	53	31	14	8
		средняя цена предложения, руб.	13 264	9 903	13 286	26 250
	"современная панель"	количество объектов, шт.	33	20	10	3
		средняя цена предложения, руб.	11 439	9 775	13 200	16 667
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	79	35	38	6
		средняя цена предложения, руб.	10 101	8 357	10 855	15 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	5 667	5 667		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	30 000			30 000
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	414	240	114	60
		средняя цена предложения, руб.	13 407	10 443	15 079	22 088
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	141	82	37	22
		средняя цена предложения, руб.	17 170	12 468	19 230	31 227
	"современная панель"	количество объектов, шт.	193	119	48	26
		средняя цена предложения, руб.	12 178	9 818	14 635	18 442
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	58	26	23	9
		средняя цена предложения, руб.	9 828	8 154	10 478	13 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	22	13	6	3
		средняя цена предложения, руб.	9 514	7 962	10 667	13 933

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	56	29	21	6
		средняя цена предложения, руб.	10 384	9 328	10 952	13 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	12	4	8	
		средняя цена предложения, руб.	11 042	10 625	11 250	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	32	23	5	4
		средняя цена предложения, руб.	9 969	8 957	12 000	13 250
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	12	2	8	2
		средняя цена предложения, руб.	10 833	11 000	10 000	14 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	21	10	5	6
		средняя цена предложения, руб.	9 095	7 550	8 900	11 833
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	12	5	3	4
		средняя цена предложения, руб.	9 667	7 500	8 500	13 250
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	6	2	2	2
		средняя цена предложения, руб.	8 917	8 250	9 500	9 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 167	7 167		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	3 500	3 500		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	3 500	3 500		
	"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 «сталинок» – 30 000 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 474 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 январь 2020 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	6 803	2 462	2 460	1 881
		средняя площадь, кв.м	54,96	37,59	54,30	78,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 474	17 572	15 474	15 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	208 333	130 000	165 000	208 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 083	62 207	58 737	59 064
		медиана, руб./кв. м	58 286	61 867	56 667	56 129
		СКО, руб./кв. м	12 661	12 078	12 478	13 099
		погрешность, руб./кв. м	307	487	503	604
		погрешность, %	0,51%	0,78%	0,86%	1,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.	145	30	36	79
		средняя площадь, кв.м	99,34	49,79	77,53	128,10
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	63 510	100 000	95 238	63 510
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	195 238	130 000	165 000	195 238
		средняя цена предложения, руб./кв. м	108 901	108 592	114 771	106 343
		медиана, руб./кв. м	106 952	105 594	111 474	106 370
		СКО, руб./кв. м	14 825	7 082	11 624	18 980
		погрешность, руб./кв. м	2 471	2 630	3 930	4 298
		погрешность, %	2,27%	2,42%	3,42%	4,04%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	3 429	1 447	1 118	864
		средняя площадь, кв.м	59,93	41,72	61,55	88,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 231	27 879	19 231	29 630

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	208 333	112 952	115 476	208 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 414	64 685	64 550	63 785
		медиана, руб./кв. м	64 686	65 714	64 692	62 500
		СКО, руб./кв. м	11 972	11 923	12 279	11 574
		погрешность, руб./кв. м	409	627	735	788
		погрешность, %	0,63%	0,97%	1,14%	1,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	931	216	307	408
		средняя площадь, кв.м	54,62	35,57	51,42	67,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 055	26 055	33 000	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 338	86 667	99 338	90 405
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 255	62 985	59 220	55 026
		медиана, руб./кв. м	57 738	63 246	58 758	55 000
		СКО, руб./кв. м	8 266	8 469	8 060	7 100
		погрешность, руб./кв. м	542	1 155	922	704
		погрешность, %	0,93%	1,83%	1,56%	1,28%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 555	457	748	350
		средняя площадь, кв.м	44,61	32,45	45,35	58,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 572	17 572	19 489	26 275
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 087	97 087	88 889	78 397
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 023	54 107	50 702	47 682
		медиана, руб./кв. м	51 563	55 375	51 562	47 482
		СКО, руб./кв. м	7 650	8 355	7 019	6 431
		погрешность, руб./кв. м	388	783	514	688
		погрешность, %	0,76%	1,45%	1,01%	1,44%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	499	86	233	180
		средняя площадь, кв.м	55,97	33,66	50,19	74,13
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 474	24 865	15 474	15 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	110 615	104 225	110 615	92 700

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 976	53 986	48 703	46 936
		медиана, руб./кв. м	46 025	50 176	45 673	44 582
		СКО, руб./кв. м	13 774	13 906	14 569	12 375
		погрешность, руб./кв. м	1 234	3 017	1 913	1 850
		погрешность, %	2,52%	5,59%	3,93%	3,94%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	244	226	18	
		средняя площадь, кв.м	23,94	23,39	30,91	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 826	27 826	31 871	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 069	92 069	55 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 639	58 949	41 200	
		медиана, руб./кв. м	58 018	59 304	40 580	
		СКО, руб./кв. м	11 680	11 213	5 149	
		погрешность, руб./кв. м	1 499	1 495	2 498	
	погрешность, %	2,60%	2,54%	6,06%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	258	57	101	100
		средняя площадь, кв.м	71,78	41,68	63,04	97,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 295	45 652	43 548	41 295
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	130 000	130 000	125 000	109 901
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 910	78 064	71 392	71 505
		медиана, руб./кв. м	73 505	77 778	71 123	71 375
		СКО, руб./кв. м	13 325	12 278	13 475	13 181
		погрешность, руб./кв. м	1 662	3 282	2 695	2 650
		погрешность, %	2,28%	4,20%	3,77%	3,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	28	4	7	17
		средняя площадь, кв.м	110,00	50,25	84,33	134,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	70 588	103 333	95 238	70 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	130 000	130 000	125 000	109 901
		средняя цена предложения, руб./кв. м	98 522	115 599	107 380	90 857

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	99 867	114 531	107 678	85 714
		СКО, руб./кв. м	12 935	8 575	7 762	11 644
		погрешность, руб./кв. м	4 979	9 901	6 338	5 822
		погрешность, %	5,05%	8,57%	5,90%	6,41%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	230	53	94	83
		средняя площадь, кв.м	67,12	41,04	61,46	90,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 295	45 652	43 548	41 295
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	98 601	98 601	98 333	94 551
		средняя цена предложения, руб./кв. м	69 792	75 231	68 712	67 541
		медиана, руб./кв. м	70 931	76 419	70 614	67 532
		СКО, руб./кв. м	11 762	10 373	11 814	11 514
		погрешность, руб./кв. м	1 554	2 877	2 450	2 543
		погрешность, %	2,23%	3,82%	3,57%	3,76%
		"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.	461	109	170	182
средняя площадь, кв.м			71,13	42,01	63,06	96,10	
минимальная цена предложения, руб./кв. м			33 019	42 500	33 019	33 071	
максимальная цена предложения, руб./кв. м			184 444	128 713	165 000	184 444	
средняя цена предложения, руб./кв. м			80 851	83 616	79 647	80 321	
медиана, руб./кв. м			76 687	81 210	74 310	73 496	
СКО, руб./кв. м			16 174	12 653	16 179	18 082	



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 508	2 435	2 489	2 688
		погрешность, %	1,87%	2,91%	3,13%	3,35%
	"элитки"	количество объектов, шт.	95	20	26	49
		средняя площадь, кв.м	94,69	50,80	75,37	122,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	100 000	100 000	66 667
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	184 444	128 713	165 000	184 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	110 190	107 792	115 541	108 330
		медиана, руб./кв. м	107 622	104 638	113 732	107 622
		СКО, руб./кв. м	13 496	6 473	11 256	16 920
		погрешность, руб./кв. м	2 784	2 970	4 502	4 884
		погрешность, %	2,53%	2,76%	3,90%	4,51%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	208	45	83
	средняя площадь, кв.м		73,75	46,51	69,06	93,93
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 019	54 167	33 019	36 977
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		108 079	105 769	97 911	108 079
	средняя цена предложения, руб./кв. м		75 837	80 146	75 473	73 790
	медиана, руб./кв. м		74 395	81 288	74 444	72 216
	СКО, руб./кв. м		10 713	9 586	11 172	10 296
	погрешность, руб./кв. м		1 489	2 890	2 467	2 317
	погрешность, %		1,96%	3,61%	3,27%	3,14%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	20	24	28
		средняя площадь, кв.м	52,31	35,36	50,89	65,64
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 899	58 974	56 667	51 899
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 364	86 364	80 000	75 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 399	74 617	67 725	61 963
		медиана, руб./кв. м	65 917	76 744	67 152	61 298
		СКО, руб./кв. м	6 666	6 315	4 687	4 230
		погрешность, руб./кв. м	1 582	2 898	1 955	1 628

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,35%	3,88%	2,89%	2,63%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	7	2	3	2
		средняя площадь, кв.м	50,39	35,50	45,80	72,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 500	42 500	53 488	49 458
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 194	74 194	64 777	58 156
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 876	58 347	57 940	53 807
		медиана, руб./кв. м	55 556	58 347	55 556	53 807
		СКО, руб./кв. м	7 572	15 847	4 558	4 349
		погрешность, руб./кв. м	6 182	31 694	6 446	8 698
		погрешность, %	10,87%	54,32%	11,13%	16,17%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	74	17	34
	средняя площадь, кв.м		56,76	32,71	49,12	85,83
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 071	57 895	42 735	33 071
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		110 615	104 225	110 615	92 700
	средняя цена предложения, руб./кв. м		73 185	81 108	72 719	68 018
	медиана, руб./кв. м		72 906	80 000	70 672	69 355
	СКО, руб./кв. м		11 982	8 850	13 265	10 365
	погрешность, руб./кв. м		2 805	4 425	4 618	4 420
	погрешность, %		3,83%	5,46%	6,35%	6,50%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	5	5	
		средняя площадь, кв.м	27,10	27,10		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 800	52 800		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 621	88 621		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 767	72 767		
		медиана, руб./кв. м	72 635	72 635		
		СКО, руб./кв. м	9 053	9 053		
		погрешность, руб./кв. м	9 053	9 053		
		погрешность, %	12,44%	12,44%		

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.	1 247	474	413	360
		средняя площадь, кв.м	62,85	43,23	62,24	89,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 769	31 935	30 769	31 034
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	208 333	120 614	140 398	208 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 803	73 237	70 246	68 236
		медиана, руб./кв. м	70 263	73 019	69 863	65 000
		СКО, руб./кв. м	10 939	8 657	10 948	13 067
		погрешность, руб./кв. м	620	796	1 079	1 379
		погрешность, %	0,88%	1,09%	1,54%	2,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.	20	6	3	11
		средняя площадь, кв.м	104,95	46,15	80,30	143,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	63 510	100 000	102 290	63 510
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	195 238	120 614	140 398	195 238
		средняя цена предложения, руб./кв. м	118 188	106 585	125 341	122 566
		медиана, руб./кв. м	109 288	104 731	133 333	111 111
		СКО, руб./кв. м	24 637	5 405	15 367	33 582
		погрешность, руб./кв. м	11 304	4 834	21 732	21 239
		погрешность, %	9,56%	4,54%	17,34%	17,33%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	953	403	292	258
		средняя площадь, кв.м	65,25	44,91	67,59	94,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 719	45 822	39 800	36 719
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	208 333	112 952	115 476	208 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 470	73 792	73 137	69 648
		медиана, руб./кв. м	72 266	73 684	72 651	68 064
		СКО, руб./кв. м	9 303	7 812	9 321	11 112
		погрешность, руб./кв. м	603	779	1 093	1 386
		погрешность, %	0,83%	1,06%	1,49%	1,99%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	47	11	15	21

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	54,32	36,45	49,14	67,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 285	62 827	38 285	45 122
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 338	81 750	99 338	90 405
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 517	72 458	76 105	65 508
		медиана, руб./кв. м	67 910	72 973	81 111	64 516
		СКО, руб./кв. м	11 000	6 146	11 814	10 031
		погрешность, руб./кв. м	3 244	3 887	6 315	4 486
		погрешность, %	4,60%	5,36%	8,30%	6,85%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	143	36	73	34
		средняя площадь, кв.м	46,50	34,65	46,28	59,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	33 333	45 349	39 587
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 087	97 087	88 889	68 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 673	63 946	57 779	55 011
		медиана, руб./кв. м	58 491	62 806	57 258	54 177
		СКО, руб./кв. м	6 524	7 104	5 352	6 056
		погрешность, руб./кв. м	1 095	2 402	1 262	2 108
	погрешность, %	1,87%	3,76%	2,18%	3,83%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	72	6	30	36
		средняя площадь, кв.м	64,10	32,07	53,66	78,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 769	31 935	30 769	31 034
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 333	88 889	93 333	92 308
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 599	61 614	64 004	55 593
		медиана, руб./кв. м	58 667	59 677	63 155	56 149
		СКО, руб./кв. м	11 640	13 301	12 294	9 645
		погрешность, руб./кв. м	2 763	11 897	4 566	3 261
		погрешность, %	4,64%	19,31%	7,13%	5,86%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	12	12		
		средняя площадь, кв.м	23,18	23,18		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 235	38 235		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	92 069	92 069		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 327	72 327		
		медиана, руб./кв. м	78 904	78 904		
		СКО, руб./кв. м	13 132	13 132		
		погрешность, руб./кв. м	7 919	7 919		
		погрешность, %	10,95%	10,95%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	596	223	242	131
		средняя площадь, кв.м	54,01	40,34	54,28	76,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 469	39 437	24 469	30 441
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 024	106 024	104 286	103 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 393	66 100	62 013	61 332
		медиана, руб./кв. м	61 111	65 000	59 717	57 509
		СКО, руб./кв. м	9 826	9 134	9 797	9 933
		погрешность, руб./кв. м	806	1 226	1 262	1 742
		погрешность, %	1,27%	1,85%	2,04%	2,84%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	312	136	111	65
		средняя площадь, кв.м	61,22	45,29	63,42	90,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 437	39 437	41 026	41 579

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	106 024	106 024	104 286	103 250
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 458	67 775	67 406	66 882
		медиана, руб./кв. м	66 748	67 786	66 721	65 806
		СКО, руб./кв. м	11 023	10 378	11 832	10 925
		погрешность, руб./кв. м	1 250	1 786	2 256	2 731
		погрешность, %	1,85%	2,64%	3,35%	4,08%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	68	22	25	21
		средняя площадь, кв.м	52,74	35,79	53,11	70,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 367	56 154	51 495	49 367
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 938	80 303	85 938	71 390
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 980	68 891	63 597	59 291
		медиана, руб./кв. м	63 357	68 643	62 500	57 480
		СКО, руб./кв. м	6 854	6 247	6 658	4 986
		погрешность, руб./кв. м	1 675	2 726	2 718	2 230
	погрешность, %	2,62%	3,96%	4,27%	3,76%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	185	57	92	36
		средняя площадь, кв.м	43,05	32,05	44,43	56,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 441	43 909	41 667	30 441
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 397	78 125	77 381	78 397
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 614	61 306	56 602	54 354
		медиана, руб./кв. м	56 667	60 526	56 298	53 571
		СКО, руб./кв. м	5 591	5 641	4 420	6 416
		погрешность, руб./кв. м	824	1 508	927	2 169
	погрешность, %	1,43%	2,46%	1,64%	3,99%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	23		14	9
		средняя площадь, кв.м	57,19		48,72	70,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 469		24 469	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 310		78 740	79 310

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 743		51 986	53 920	
		медиана, руб./кв. м	56 144		57 412	51 613	
		СКО, руб./кв. м	12 385		14 928	8 895	
		погрешность, руб./кв. м	5 281		8 281	6 290	
		погрешность, %	10,01%		15,93%	11,67%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	8			
		средняя площадь, кв.м	27,70	27,70			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 207	56 207			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 107	82 107			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 108	64 108			
		медиана, руб./кв. м	59 667	59 667			
		СКО, руб./кв. м	7 941	7 941			
		погрешность, руб./кв. м	6 003	6 003			
	погрешность, %	9,36%	9,36%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	978	360	342	276	
		средняя площадь, кв.м	49,01	34,55	50,02	66,63	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 489	27 907	19 489	22 603	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 893	85 766	85 893	79 286	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 164	57 497	51 854	49 134	
		медиана, руб./кв. м	53 162	57 214	52 095	48 576	
		СКО, руб./кв. м	7 694	7 012	7 405	6 788	
		погрешность, руб./кв. м	492	740	802	819	
		погрешность, %	0,93%	1,29%	1,55%	1,67%	
	"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.		314	128	108	78
		средняя площадь, кв.м		54,88	40,99	58,11	73,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		23 800	31 746	23 800	34 358
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		85 893	82 813	85 893	79 286
		средняя цена предложения, руб./кв. м		57 200	60 269	56 449	53 206
		медиана, руб./кв. м		57 108	59 475	56 119	53 068
		СКО, руб./кв. м		7 618	6 707	8 037	7 310
		погрешность, руб./кв. м		861	1 190	1 554	1 666
		погрешность, %		1,51%	1,98%	2,75%	3,13%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		217	51	64
	средняя площадь, кв.м			53,05	35,31	48,41	64,82
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			29 104	29 104	33 000	37 952
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			71 844	71 844	71 111	71 014
	средняя цена предложения, руб./кв. м			53 244	57 141	53 956	50 848
	медиана, руб./кв. м			53 284	56 818	55 276	50 410
	СКО, руб./кв. м			6 528	6 356	6 672	5 593
	погрешность, руб./кв. м			888	1 798	1 681	1 113
	погрешность, %			1,67%	3,15%	3,12%	2,19%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		291	96	138
		средняя площадь, кв.м		43,97	32,28	45,37	60,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		19 489	27 907	19 489	33 486
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		70 588	70 588	69 048	60 976
		средняя цена предложения, руб./кв. м		50 308	53 888	49 350	46 599
медиана, руб./кв. м			50 638	53 897	50 491	46 569	



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	5 980	5 919	5 727	3 852	
		погрешность, руб./кв. м	702	1 215	979	1 029	
		погрешность, %	1,40%	2,25%	1,98%	2,21%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	93	24	30	39	
		средняя площадь, кв.м	52,39	34,43	47,10	67,52	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 603	40 500	28 448	22 603	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 333	63 333	63 095	56 098	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 116	51 973	42 900	40 215	
		медиана, руб./кв. м	43 372	53 259	40 794	40 571	
		СКО, руб./кв. м	8 188	5 337	7 892	7 303	
		погрешность, руб./кв. м	1 707	2 225	2 931	2 369	
		погрешность, %	3,87%	4,28%	6,83%	5,89%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	63	61	2	
			средняя площадь, кв.м	24,16	24,00	28,95	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		33 333	33 333	43 363		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		85 766	85 766	43 750		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		59 315	59 831	43 556		
	медиана, руб./кв. м		61 818	61 857	43 556		
	СКО, руб./кв. м		8 448	8 135	194		
	погрешность, руб./кв. м		2 146	2 100	387		
	погрешность, %	3,62%	3,51%	0,89%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	1 376	505	463	408	
		средняя площадь, кв.м	53,04	36,53	51,71	74,99	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 215	30 769	17 215	23 214	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	105 263	102 305	97 339	105 263	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 781	63 203	58 052	57 507	
		медиана, руб./кв. м	59 226	63 953	57 600	56 173	
		СКО, руб./кв. м	9 362	9 234	9 128	8 278	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	505	823	849	821
		погрешность, %	0,84%	1,30%	1,46%	1,43%
	"элитки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя площадь, кв.м	115,00			115,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	97 458			97 458
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 679			102 679
		средняя цена предложения, руб./кв. м	100 068			100 068
		медиана, руб./кв. м	100 068			100 068
		СКО, руб./кв. м	2 610			2 610
		погрешность, руб./кв. м	5 221			5 221
		погрешность, %	5,22%			5,22%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	582	272	152
	средняя площадь, кв.м		59,71	42,04	60,04	89,80
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 571	32 895	28 571	38 256
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		105 263	102 305	97 339	105 263
	средняя цена предложения, руб./кв. м		65 251	66 257	66 085	62 716
	медиана, руб./кв. м		65 473	67 358	65 401	62 085
	СКО, руб./кв. м		8 827	8 715	8 976	8 369
	погрешность, руб./кв. м		732	1 059	1 461	1 336
	погрешность, %		1,12%	1,60%	2,21%	2,13%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	387	83	130	174
		средняя площадь, кв.м	54,91	34,68	51,90	66,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 828	48 819	45 096	39 828
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	79 762	85 135
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 009	65 426	60 866	56 784
		медиана, руб./кв. м	58 955	64 484	59 593	55 786
		СКО, руб./кв. м	6 225	5 519	5 465	5 520
		погрешность, руб./кв. м	634	1 219	962	839

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,06%	1,86%	1,58%	1,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	239	62	125	52
		средняя площадь, кв.м	44,11	31,74	44,42	58,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 800	34 194	31 800	34 259
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 967	81 967	70 238	72 072
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 733	57 137	52 030	49 170
		медиана, руб./кв. м	52 326	56 330	52 232	47 675
		СКО, руб./кв. м	6 198	6 172	5 708	5 021
		погрешность, руб./кв. м	803	1 581	1 025	1 406
		погрешность, %	1,52%	2,77%	1,97%	2,86%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	79	12	45
	средняя площадь, кв.м		51,71	33,77	47,69	69,72
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		17 215	34 605	17 215	23 214
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		95 313	55 556	95 313	67 164
	средняя цена предложения, руб./кв. м		43 072	41 444	44 200	41 653
	медиана, руб./кв. м		42 308	40 625	43 590	41 085
	СКО, руб./кв. м		7 209	3 600	7 758	7 469
	погрешность, руб./кв. м		1 633	2 171	2 339	3 260
	погрешность, %		3,79%	5,24%	5,29%	7,83%
	"малосемейки"		количество объектов, шт.	87	76	11
		средняя площадь, кв.м	24,45	23,15	33,43	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 769	30 769	31 871	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	88 636	46 110	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 781	58 226	38 883	
		медиана, руб./кв. м	55 556	58 310	38 235	
		СКО, руб./кв. м	11 489	10 560	3 408	
		погрешность, руб./кв. м	2 478	2 439	2 155	
		погрешность, %	4,44%	4,19%	5,54%	

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.	768	275	316	177	
		средняя площадь, кв.м	48,07	34,03	49,59	67,17	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 833	17 572	24 262	15 833	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 000	95 541	99 000	77 720	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 797	61 164	55 139	52 970	
		медиана, руб./кв. м	56 021	59 677	54 495	51 429	
		СКО, руб./кв. м	8 486	8 853	7 645	7 625	
		погрешность, руб./кв. м	613	1 070	862	1 150	
		погрешность, %	1,08%	1,75%	1,56%	2,17%	
	"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.	249	111	90	48	
		средняя площадь, кв.м	54,20	39,96	57,82	80,32	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 377	33 377	33 553	38 298	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 000	95 541	99 000	76 923	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 672	64 873	61 772	59 271	
		медиана, руб./кв. м	62 500	66 452	61 285	60 732	
		СКО, руб./кв. м	9 153	10 009	8 578	7 284	
		погрешность, руб./кв. м	1 162	1 909	1 819	2 125	
		погрешность, %	1,85%	2,94%	2,94%	3,59%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	39	7	13	19	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	57,39	41,37	49,77	68,52
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 048	49 057	47 048	50 714
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 333	83 333	77 283	69 987
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 145	62 603	62 930	61 438
		медиана, руб./кв. м	61 667	61 515	63 614	61 667
		СКО, руб./кв. м	6 828	9 665	8 134	4 862
		погрешность, руб./кв. м	2 215	7 892	4 696	2 292
		погрешность, %	3,56%	12,61%	7,46%	3,73%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	365	104	176	85
		средняя площадь, кв.м	44,53	31,74	45,63	57,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 572	17 572	28 155	41 536
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 032	79 032	70 455	77 720
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 793	57 751	53 181	50 217
		медиана, руб./кв. м	53 538	57 234	53 322	49 167
		СКО, руб./кв. м	5 549	4 697	5 316	4 198
		погрешность, руб./кв. м	582	926	804	916
	погрешность, %	1,08%	1,60%	1,51%	1,82%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	73	14	34	25
		средняя площадь, кв.м	54,93	35,50	50,10	72,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 833	30 914	24 262	15 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 118	63 300	65 138	68 118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 514	49 795	45 017	43 792
		медиана, руб./кв. м	46 667	47 583	45 281	44 737
		СКО, руб./кв. м	8 148	7 002	8 406	8 372
		погрешность, руб./кв. м	1 921	3 884	2 927	3 418
		погрешность, %	4,22%	7,80%	6,50%	7,81%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	42	39	3	
		средняя площадь, кв.м	21,88	21,42	27,90	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 538	36 538	50 323	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	90 909	55 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 713	63 537	51 994	
		медиана, руб./кв. м	61 767	63 636	50 661	
		СКО, руб./кв. м	10 478	10 438	2 004	
		погрешность, руб./кв. м	3 273	3 387	2 834	
		погрешность, %	5,22%	5,33%	5,45%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	655	295	245	115
		средняя площадь, кв.м	45,65	33,47	49,43	68,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 474	24 194	15 474	26 217
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 814	68 919	73 469	80 814
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 012	44 284	43 883	43 588
		медиана, руб./кв. м	44 242	44 444	44 244	42 453
		СКО, руб./кв. м	5 590	4 836	6 133	6 284
		погрешность, руб./кв. м	437	564	785	1 177
		погрешность, %	0,99%	1,27%	1,79%	2,70%
	"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.	385	208	133	44
		средняя площадь, кв.м	44,93	34,43	50,61	77,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 231	28 409	19 231	32 167

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 814	68 919	73 469	80 814
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 271	45 282	47 330	47 747
		медиана, руб./кв. м	45 714	44 798	46 739	46 844
		СКО, руб./кв. м	4 599	4 032	4 817	5 767
		погрешность, руб./кв. м	469	560	839	1 759
		погрешность, %	1,01%	1,24%	1,77%	3,68%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	41	10	17	14
		средняя площадь, кв.м	55,13	35,81	54,25	70,01
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 636	43 750	33 636	36 196
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 267	60 000	59 259	64 267
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 259	49 875	46 679	49 022
		медиана, руб./кв. м	49 600	50 309	46 981	48 827
		СКО, руб./кв. м	5 501	3 252	4 976	7 214
		погрешность, руб./кв. м	1 740	2 168	2 488	4 002
		погрешность, %	3,60%	4,35%	5,33%	8,16%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	177	54	77	46
		средняя площадь, кв.м	45,12	32,29	45,87	58,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 810	24 194	23 810	31 028
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 182	68 182	57 407	49 912
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 344	41 809	39 685	39 728
		медиана, руб./кв. м	40 179	41 755	39 150	39 467
		СКО, руб./кв. м	5 130	5 901	5 029	4 081
		погрешность, руб./кв. м	773	1 621	1 154	1 217
		погрешность, %	1,92%	3,88%	2,91%	3,06%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	35	8	16	11
		средняя площадь, кв.м	55,85	31,88	54,88	74,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 474	26 239	15 474	26 217
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 143	43 548	47 143	45 270

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 648	34 778	33 531	36 176
		медиана, руб./кв. м	34 091	33 317	32 245	36 667
		СКО, руб./кв. м	5 985	4 820	6 344	5 534
		погрешность, руб./кв. м	2 053	3 643	3 276	3 500
		погрешность, %	5,93%	10,48%	9,77%	9,68%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	17	15	2	
		средняя площадь, кв.м	23,65	23,67	23,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 826	27 826	32 083	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	52 759	52 759	38 696	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 068	40 692	35 389	
		медиана, руб./кв. м	38 696	41 622	35 389	
		СКО, руб./кв. м	7 608	7 957	3 306	
		погрешность, руб./кв. м	3 804	4 253	6 612	
	погрешность, %	9,49%	10,45%	18,68%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	464	164	168	132
		средняя площадь, кв.м	52,37	36,57	52,47	71,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 635	24 865	15 635	18 428
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 722	84 722	75 630	60 847
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 868	46 555	41 293	40 294
		медиана, руб./кв. м	42 033	45 473	41 099	39 832
		СКО, руб./кв. м	7 996	8 650	7 632	6 815
		погрешность, руб./кв. м	743	1 355	1 181	1 191
		погрешность, %	1,73%	2,91%	2,86%	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				



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.		196	91	55	50
		средняя площадь, кв.м		54,47	39,19	58,06	78,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 879	27 879	28 482	29 630
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		84 722	84 722	75 630	60 847
		средняя цена предложения, руб./кв. м		48 896	51 581	47 458	45 590
		медиана, руб./кв. м		47 738	50 165	46 094	45 701
		СКО, руб./кв. м		7 743	8 253	6 788	6 439
		погрешность, руб./кв. м		1 109	1 740	1 848	1 840
		погрешность, %		2,27%	3,37%	3,89%	4,04%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		60	12	19
	средняя площадь, кв.м			61,43	38,43	57,15	73,75
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			26 055	26 055	34 720	29 371
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			66 667	66 667	53 265	49 296
	средняя цена предложения, руб./кв. м			42 312	43 198	44 531	40 491
	медиана, руб./кв. м			42 792	42 889	45 676	39 492
	СКО, руб./кв. м			5 022	6 239	4 289	4 197
	погрешность, руб./кв. м			1 308	3 762	2 022	1 586
	погрешность, %			3,09%	8,71%	4,54%	3,92%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		148	46	64
		средняя площадь, кв.м		46,13	34,15	46,02	60,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 190	28 125	26 190	26 275
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		64 474	55 874	64 474	54 923
		средняя цена предложения, руб./кв. м		39 702	39 870	40 574	38 028
		медиана, руб./кв. м		39 266	39 268	40 027	37 643

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 515	5 651	5 381	5 265
		погрешность, руб./кв. м	910	1 685	1 356	1 731
		погрешность, %	2,29%	4,23%	3,34%	4,55%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	50	5	30	15
		средняя площадь, кв.м	57,55	32,62	53,03	74,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 635	24 865	15 635	18 428
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 887	40 000	51 887	36 799
		средняя цена предложения, руб./кв. м	29 568	34 841	29 474	27 997
		медиана, руб./кв. м	28 703	36 545	29 377	27 143
		СКО, руб./кв. м	5 930	3 990	6 390	4 241
		погрешность, руб./кв. м	1 694	3 990	2 373	2 267
		погрешность, %	5,73%	11,45%	8,05%	8,10%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10	
	средняя площадь, кв.м		23,60	23,60		
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 082	28 082		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		49 545	49 545		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 450	41 450		
	медиана, руб./кв. м		43 358	43 358		
	СКО, руб./кв. м		6 320	6 320		
	погрешность, руб./кв. м		4 213	4 213		
	погрешность, %	10,16%	10,16%			

Приложение 2

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	5 649	2 129	1 896	1 624
		средняя площадь, кв.м	51,02	34,86	51,35	71,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 113	18 113	19 429	19 104
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 889	76 471	77 273	78 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 462	41 570	39 980	39 572
		медиана, руб./кв. м	39 815	41 176	39 236	38 636
		СКО, руб./кв. м	6 257	5 961	6 578	6 015
		погрешность, руб./кв. м	167	258	302	299
		погрешность, %	0,41%	0,62%	0,76%	0,75%
	"элитки"	количество объектов, шт.	113	24	36	53
		средняя площадь, кв.м	84,49	47,75	72,31	109,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 505	50 769	50 526	50 505
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 889	68 293	76 471	78 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 992	57 347	60 626	58 626
		медиана, руб./кв. м	57 647	55 556	60 240	56 911
		СКО, руб./кв. м	5 052	4 116	4 976	5 067
		погрешность, руб./кв. м	955	1 717	1 682	1 405
		погрешность, %	1,62%	2,99%	2,77%	2,40%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 585	696	528	361
		средняя площадь, кв.м	54,87	37,80	54,49	88,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 048	19 048	19 429	19 375

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	75 000	77 273	77 907
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 039	43 452	42 239	43 416
		медиана, руб./кв. м	42 727	43 600	41 752	42 609
		СКО, руб./кв. м	6 961	6 661	7 735	6 321
		погрешность, руб./кв. м	350	505	674	666
		погрешность, %	0,81%	1,16%	1,60%	1,53%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2 039	769	628	642
		средняя площадь, кв.м	52,22	35,74	54,82	69,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 113	18 113	19 643	19 104
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 471	76 471	69 811	71 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 533	43 133	41 463	39 686
		медиана, руб./кв. м	41 667	43 333	42 121	39 394
		СКО, руб./кв. м	5 300	4 951	5 527	4 913
		погрешность, руб./кв. м	235	357	441	388
		погрешность, %	0,57%	0,83%	1,06%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 418	459	567	392
		средняя площадь, кв.м	44,10	30,52	44,71	59,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 444	19 444	23 256	20 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 833	58 571	51 163	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 653	36 846	35 201	34 909
		медиана, руб./кв. м	35 401	36 970	34 792	34 545
		СКО, руб./кв. м	3 942	4 100	3 847	3 614
		погрешность, руб./кв. м	209	383	323	365
		погрешность, %	0,59%	1,04%	0,92%	1,05%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	412	171	109	132
		средняя площадь, кв.м	42,42	28,77	42,70	59,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	18 333	23 913	21 523
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 667	53 094	71 667	47 333

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 400	37 538	39 152	35 776	
		медиана, руб./кв. м	37 500	37 895	39 111	35 833	
		СКО, руб./кв. м	4 451	4 244	5 206	3 648	
		погрешность, руб./кв. м	439	651	1 002	637	
		погрешность, %	1,17%	1,73%	2,56%	1,78%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	82	10	28	44	
		средняя площадь, кв.м	63,27	34,60	55,68	74,61	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 864	24 138	26 364	23 864	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 182	49 474	58 182	56 098	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 012	38 303	37 579	36 358	
		медиана, руб./кв. м	35 906	40 990	36 788	34 667	
		СКО, руб./кв. м	6 142	7 423	5 479	6 148	
		погрешность, руб./кв. м	1 365	4 949	2 109	1 875	
	погрешность, %	3,69%	12,92%	5,61%	5,16%		
	Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 738	712	623	403
			средняя площадь, кв.м	46,59	31,86	48,54	69,61
			минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	18 333	19 429	19 375
			максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 273	76 471	77 273	72 237
средняя цена предложения, руб./кв. м			37 775	37 456	37 210	39 213	
медиана, руб./кв. м			36 435	36 777	35 227	37 692	
СКО, руб./кв. м			5 985	5 117	6 318	6 819	
погрешность, руб./кв. м			287	384	507	680	
погрешность, %			0,76%	1,02%	1,36%	1,73%	
"элитки"		количество объектов, шт.	48	10	16	22	
		средняя площадь, кв.м	85,21	47,80	76,94	108,23	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 556	51 739	51 807	50 556	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 471	67 391	76 471	66 049	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 387	58 126	62 374	57 788	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	59 132	57 009	62 936	56 450
		СКО, руб./кв. м	4 648	3 992	4 591	4 195
		погрешность, руб./кв. м	1 356	2 661	2 371	1 831
		погрешность, %	2,28%	4,58%	3,80%	3,17%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	487	220	164	103
		средняя площадь, кв.м	49,17	33,81	51,60	78,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 048	19 048	19 429	19 375
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 273	73 171	77 273	72 237
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 437	37 481	37 933	41 282
		медиана, руб./кв. м	37 353	36 673	37 073	41 667
		СКО, руб./кв. м	6 732	5 672	7 506	7 047
		погрешность, руб./кв. м	611	766	1 176	1 395
		погрешность, %	1,59%	2,05%	3,10%	3,38%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	281	125	82
	средняя площадь, кв.м		51,82	35,45	56,65	74,12
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		21 847	22 216	26 970	21 847
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		76 471	76 471	62 295	71 667
	средняя цена предложения, руб./кв. м		41 877	40 883	43 332	41 945
	медиана, руб./кв. м		41 892	40 625	43 245	41 924
	СКО, руб./кв. м		5 371	4 873	5 281	5 830
	погрешность, руб./кв. м		642	875	1 174	1 365
	погрешность, %		1,53%	2,14%	2,71%	3,25%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	782	295	325
		средняя площадь, кв.м	41,40	29,92	44,15	56,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 444	19 444	25 000	25 472
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	48 387	50 000	46 032
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 703	35 575	34 031	34 463
		медиана, руб./кв. м	34 333	35 484	33 333	33 750

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 648	3 705	3 302	3 761	
		погрешность, руб./кв. м	261	432	367	593	
		погрешность, %	0,75%	1,21%	1,08%	1,72%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	82	55	15	12	
		средняя площадь, кв.м	29,22	22,80	26,87	61,58	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 333	18 333	23 913	33 333	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 667	52 778	71 667	39 167	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 724	35 633	35 520	36 396	
		медиана, руб./кв. м	35 000	35 789	33 913	36 350	
		СКО, руб./кв. м	4 823	4 842	7 222	1 486	
		погрешность, руб./кв. м	1 072	1 318	3 860	896	
		погрешность, %	3,00%	3,70%	10,87%	2,46%	
		"сталинки"	количество объектов, шт.	58	7	21	30
			средняя площадь, кв.м	62,21	36,14	54,76	73,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 364	27 632	26 364	27 397	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 182	47 250	58 182	56 098	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		38 785	39 599	38 885	38 526	
	медиана, руб./кв. м		37 586	41 667	37 037	37 586	
	СКО, руб./кв. м		5 933	5 560	6 022	5 852	
	погрешность, руб./кв. м		1 572	4 540	2 693	2 173	
	погрешность, %	4,05%	11,47%	6,93%	5,64%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	3 018	1 129	939	950	
		средняя площадь, кв.м	54,14	37,02	53,83	74,80	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 214	21 304	20 214	21 154	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 889	75 000	73 684	78 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 194	45 011	43 188	41 041	
		медиана, руб./кв. м	42 302	44 211	42 308	39 419	
		СКО, руб./кв. м	5 663	5 097	5 697	5 550	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	206	304	372	360
		погрешность, %	0,48%	0,67%	0,86%	0,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.	65	14	20	31
		средняя площадь, кв.м	83,95	47,71	68,60	110,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 505	50 769	50 526	50 505
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 889	68 293	72 222	78 889
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 699	56 790	59 228	59 221
		медиана, руб./кв. м	56 908	55 409	59 082	56 911
		СКО, руб./кв. м	5 301	3 975	4 954	5 689
		погрешность, руб./кв. м	1 325	2 205	2 273	2 077
		погрешность, %	2,26%	3,88%	3,84%	3,51%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	963	433	311
	средняя площадь, кв.м		58,69	40,11	57,00	97,81
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		20 214	21 304	20 214	21 154
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		77 907	75 000	73 684	77 907
	средняя цена предложения, руб./кв. м		45 851	46 780	44 847	45 438
	медиана, руб./кв. м		45 460	46 739	44 906	44 296
	СКО, руб./кв. м		6 236	5 538	7 343	5 845
	погрешность, руб./кв. м		402	533	834	792
	погрешность, %	0,88%	1,14%	1,86%	1,74%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 279	484	377	418
		средняя площадь, кв.м	52,63	36,10	55,21	69,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 500	27 500	30 899	28 155
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 811	65 385	69 811	62 687
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 046	44 958	43 265	40 633
		медиана, руб./кв. м	42 424	44 614	43 000	39 687
		СКО, руб./кв. м	4 532	4 320	4 192	4 048
		погрешность, руб./кв. м	254	393	432	396



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,59%	0,87%	1,00%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	452	110	154	188
		средняя площадь, кв.м	49,16	31,72	46,24	61,77
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 515	32 424	28 913	26 515
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 833	58 571	50 000	58 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 117	40 915	38 708	35 997
		медиана, руб./кв. м	37 778	40 616	38 749	35 315
		СКО, руб./кв. м	3 641	3 403	3 029	3 221
		погрешность, руб./кв. м	343	652	490	471
		погрешность, %	0,90%	1,59%	1,27%	1,31%
		"маломертровки"	количество объектов, шт.	259	88	77
	средняя площадь, кв.м		45,93	31,85	45,58	59,39
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 000	25 000	31 250	26 825
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		53 488	53 094	53 488	47 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		39 021	39 851	40 910	36 698
	медиана, руб./кв. м		38 844	40 004	40 000	36 490
	СКО, руб./кв. м		3 780	3 061	4 094	3 406
	погрешность, руб./кв. м		471	656	939	706
	погрешность, %		1,21%	1,65%	2,30%	1,93%
	"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.	429	139	167	123	
		средняя площадь, кв.м	49,10	34,46	49,41	65,21	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 230	30 294	26 731	26 230	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 577	54 839	60 577	55 385	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 289	42 734	40 924	40 152	
		медиана, руб./кв. м	41 176	42 647	40 244	40 234	
		СКО, руб./кв. м	4 557	3 896	4 960	4 475	
		погрешность, руб./кв. м	441	663	770	810	
		погрешность, %	1,07%	1,55%	1,88%	2,02%	
	"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.	109	31	46	32	
		средняя площадь, кв.м	48,65	35,55	48,39	61,72	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 230	32 813	26 731	26 230	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 839	54 839	53 488	50 492	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 146	43 467	41 171	38 862	
		медиана, руб./кв. м	40 625	42 188	39 528	39 167	
		СКО, руб./кв. м	4 560	4 174	4 867	4 197	
		погрешность, руб./кв. м	877	1 524	1 451	1 508	
		погрешность, %	2,13%	3,51%	3,52%	3,88%	
	"современная"	количество объектов, шт.	217	81	73	63	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	50,66	34,88	52,68	68,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 333	35 714	33 333	34 091
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 577	53 030	60 577	55 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 415	43 873	43 521	42 705
		медиана, руб./кв. м	43 243	43 939	42 708	42 794
		СКО, руб./кв. м	3 875	3 354	4 619	3 582
		погрешность, руб./кв. м	527	750	1 089	910
		погрешность, %	1,21%	1,71%	2,50%	2,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	82	25	41	16
		средняя площадь, кв.м	42,70	31,88	44,34	55,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	30 294	31 395	30 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 163	46 774	51 163	48 837
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 953	38 557	36 707	35 075
		медиана, руб./кв. м	36 364	39 091	36 047	34 325
		СКО, руб./кв. м	3 487	3 341	2 956	3 426
		погрешность, руб./кв. м	775	1 364	935	1 769
	погрешность, %	2,10%	3,54%	2,55%	5,04%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	11	2	4	5
		средняя площадь, кв.м	50,45	33,00	45,50	61,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 111	34 286	31 111	35 833
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 792	40 645	44 792	42 034
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 082	37 465	40 348	38 716
		медиана, руб./кв. м	39 231	37 465	42 745	38 983
		СКО, руб./кв. м	3 218	3 180	4 619	1 640
		погрешность, руб./кв. м	2 035	6 359	5 333	1 640
		погрешность, %	5,21%	16,97%	13,22%	4,24%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	10		3	7
		средняя площадь, кв.м	71,00		59,67	75,86

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 322		29 322	30 488
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649		37 667	48 649
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 685		32 330	35 694
		медиана, руб./кв. м	33 053		30 000	34 459
		СКО, руб./кв. м	4 223		3 558	4 593
		погрешность, руб./кв. м	2 815		5 032	3 750
		погрешность, %	8,12%		15,56%	10,51%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	352	117	117	118
		средняя площадь, кв.м	48,07	32,44	48,21	63,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 857	21 000	19 857	20 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 474	49 474	46 897	42 188
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 270	35 370	32 735	31 719
		медиана, руб./кв. м	32 835	35 294	31 915	31 782
		СКО, руб./кв. м	4 056	4 269	3 656	3 685
		погрешность, руб./кв. м	433	793	679	681
		погрешность, %	1,30%	2,24%	2,07%	2,15%
	"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.	26	12	7	7
		средняя площадь, кв.м	46,12	33,50	50,57	63,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 455	26 053	27 358	25 455

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 737	44 737	42 553	38 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 064	32 787	34 239	32 363
		медиана, руб./кв. м	32 304	31 938	35 256	31 980
		СКО, руб./кв. м	3 648	3 347	3 837	3 626
		погрешность, руб./кв. м	1 459	2 019	3 133	2 961
		погрешность, %	4,41%	6,16%	9,15%	9,15%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	150	47	46	57
		средняя площадь, кв.м	51,85	34,19	52,93	65,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 857	21 000	19 857	23 831
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 485	48 485	46 897	42 188
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 406	38 478	34 681	33 457
		медиана, руб./кв. м	34 960	38 206	33 467	33 824
		СКО, руб./кв. м	4 085	3 840	3 976	3 403
		погрешность, руб./кв. м	669	1 132	1 185	909
	погрешность, %	1,89%	2,94%	3,42%	2,72%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	102	29	47	26
		средняя площадь, кв.м	43,57	30,93	43,89	57,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 635	25 806	23 256	20 635
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 318	41 667	44 318	38 372
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 968	32 865	30 491	29 714
		медиана, руб./кв. м	31 181	31 667	30 682	28 558
		СКО, руб./кв. м	2 907	2 940	2 590	3 233
		погрешность, руб./кв. м	578	1 111	764	1 293
	погрешность, %	1,87%	3,38%	2,51%	4,35%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	60	26	13	21
		средняя площадь, кв.м	43,82	30,65	43,00	60,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 523	22 778	25 806	21 523
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 625	40 625	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	32 386	33 746	32 561	30 594
		медиана, руб./кв. м	31 742	33 891	31 818	30 000
		СКО, руб./кв. м	3 748	3 792	3 610	3 151
		погрешность, руб./кв. м	976	1 517	2 084	1 409
		погрешность, %	3,01%	4,49%	6,40%	4,61%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	14	3	4	7
		средняя площадь, кв.м	62,14	31,00	57,50	78,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 864	24 138	28 070	23 864
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	49 474	49 474	39 216	34 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	31 331	35 278	34 664	27 734
		медиана, руб./кв. м	30 138	32 222	35 685	27 273
		СКО, руб./кв. м	5 471	9 464	3 694	3 164
		погрешность, руб./кв. м	3 035	13 384	4 265	2 583
	погрешность, %	9,69%	37,94%	12,30%	9,31%	
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	112	32	50	30
		средняя площадь, кв.м	52,05	35,91	53,82	66,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	18 113	18 113	19 643	19 104
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 188	37 297	42 188	35 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 963	29 293	28 044	26 409
		медиана, руб./кв. м	28 153	29 541	27 739	25 181
		СКО, руб./кв. м	2 833	2 406	2 299	3 350
		погрешность, руб./кв. м	538	864	657	1 244
		погрешность, %	1,92%	2,95%	2,34%	4,71%
	"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.		112	32	50	30
		средняя площадь, кв.м		52,05	35,91	53,82	66,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		18 113	18 113	19 643	19 104
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		42 188	37 297	42 188	35 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м		27 963	29 293	28 044	26 409
		медиана, руб./кв. м		28 153	29 541	27 739	25 181
		СКО, руб./кв. м		2 833	2 406	2 299	3 350
		погрешность, руб./кв. м		538	864	657	1 244
		погрешность, %		1,92%	2,95%	2,34%	4,71%
	"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, %							



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

Земельные участки

Поиск по объявлениям

По всей России

Найти

[Все объявления в России](#) / ... / [Земельные участки](#) / [Купить](#) / [Поселений \(ИЖС\)](#)[В каталог](#)[Следующее →](#)

## Участок 15 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 марта в 18:50

○ 5 300 000 ₽

8 917 944-87-39

[Павел](#)

Частное лицо

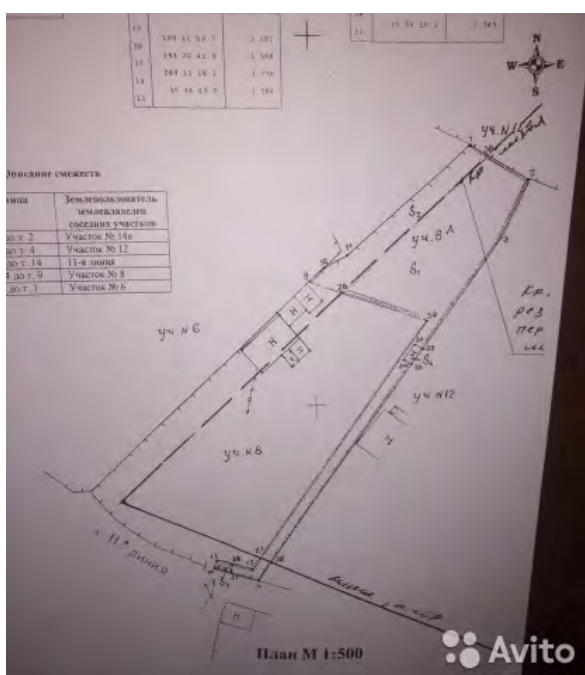
На Avito с ноября 2016

Завершено 8 объявлений

44 объявления пользователя

Подписаться на продавца

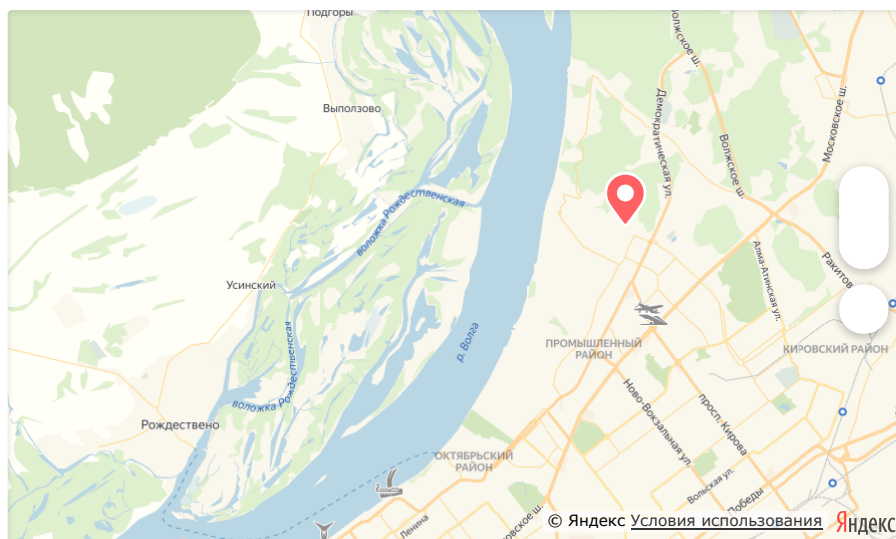
№ 1422844001, 1891 (+5)



Площадь: 15 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, Барбошина поляна, 11-я линия

Безымянка, 7 км

[Скрыть карту](#)

Участок под ИЖС, в собственности более 50 лет. Размеры: по лицевому забору - 30 м, в середине участка - 18 м, далее суживается до 9 м, коммуникации:

:вода,электричество,газ. Рядом коттеджи, живут круглый год. Дорога - асфальт.Торг возможен. Любовь Дмитриевна.

Пожаловаться

## Похожие объявления



**Участок 7 сот. (ИЖС)**

**3 900 000 ₺**

Самара

10 марта 11:43



**Участок 15 сот. (ИЖС)**

**8 600 000 ₺**

Самара, м. Безымянка

7 марта 03:25



**Участок 12 сот. (ИЖС)**

**7 500 000 ₺**

Самара, м. Безымянка

26 февраля 15:49



**Участок 8.2 сот. (ИЖС)**

**5 550 000 ₺**

Самара, м. Безымянка

15 февраля 15:38



**Участок 12.7 сот. (ИЖС)**

**10 000 000 ₺**

Самара, м. Безымянка

4 марта 14:06



**Участок 11 сот. (ИЖС)**

**8 500 000 ₺**

Самара, м. Безымянка

17 февраля 16:24

Показать ещё объявления

[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](#).



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Метро / Направление

Найти

Все объявления в Москве / ... / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

В каталог

Следующее →

# Участок 18.4 сот. (ИЖС)

6 200 000 ₹

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 февраля в 08:24

8 927 260-10-06

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов



ГРУППА КОМПАНИЙ "ВИЗИТ"



Агентство

На Avito с марта 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо

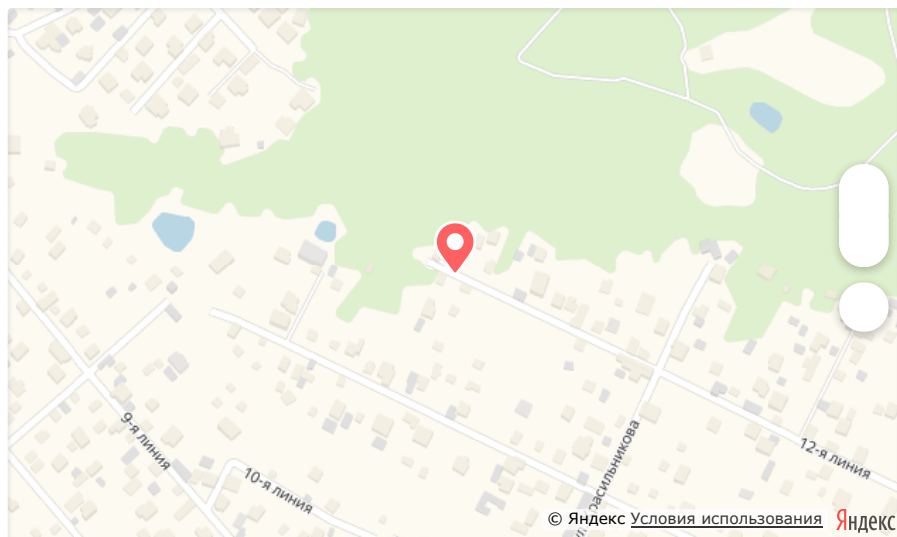
ГК Визит

№ 1760446389, 3059 (+4)

Площадь: 18.4 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, Барбошина поляна, 12-я линия  
Безымянка, 7,4 км

Скрыть карту



Реклама



### Двойные выгоды на Jaguar XJ

«АВИЛОН» удваивает выгоды на Jaguar XJ по Трейд-Ин. Подробнее по телефону.

[Jaguar XJ](#)  
[Автомобили SV серии](#)  
[ТО на 5 лет](#)  
[Конфигуратор](#)

пн-вс 9:00-21:45  
[moscow-jaguar.ru](http://moscow-jaguar.ru)  
Адрес и телефон Москва

Реклама



### Свидание в небе над Москвой от 2500!

Полет над Москвой для Вас двоих от 2500руб! Это незабываемые эмоции! Заходи!

[Фотосессия](#)  
[Видеосъемка полета](#)  
[Баннер с надписью](#)  
[Подарочный сертификат](#)  
круглосуточно

243

Специалист объекта — Крайнец Наталья.

Вы давно мечтали о собственном доме, в городе и рядом с Волгой? Чтоб цена была приемлемой и место спокойное, с чистым воздухом, рядом с дубовой рощей. Это то, что Вы так долго искали! Участок 18,4 сотки под строительство коттеджа в **гор.**

**Самара, Кировский район, 9 просека, 12 линия.**

Участок видовой, прямоугольной формы (размеры 28 на 66 метров), без капитальных строений, на участке растут дубы. Вид разрешенного использования - для садоводства, который можно перевести в ИЖС. Газ, свет по линии. Хорошие подъездные пути. Документы оформлены, межевание проводилось.

Барбошина поляна / Поляна Фрунзе / Волга

Пожаловаться

magaero-msk.ru  
Адрес и телефон Москва

Реклама



### Toyota Camry S-Edition

Существенно снижает вероятность угона и затрудняет перепродажу угнанных машин

[Брошюра](#)

[Калькулятор выгоды](#)

[Запись на тест-драйв](#)

круглосуточно

[ad.doubleclick.net](http://ad.doubleclick.net)

Адрес и телефон Москва

[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](#).

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

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Метро / Направление

Найти

[Все объявления в Москве](#) / ... / [Земельные участки](#) / [Купить](#) / [Поселений \(ИЖС\)](#)[В каталог](#)[Следующее →](#)

## Участок 12.8 сот. (ИЖС)

○ 3 333 333 ₹

Добавить в избранное

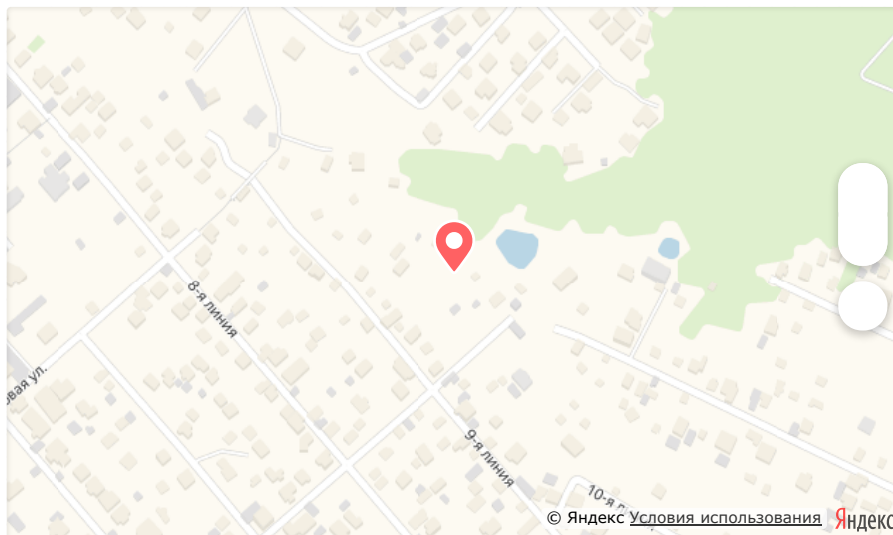
Добавить заметку

16 февраля в 12:08



Площадь: 12.8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, Барбошина поляна

[Скрыть карту](#)**Без звонков**

Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

Отвечает около часа

**"Правильный выбор"**

Агентство

На Avito с февраля 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Продавец недвижимости

№ 1495926368, 6271 (+8)

Реклама

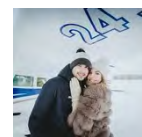
**Коврики для BMW**  
3 серии из кожи!Эксклюзивные **коврики** премиум класса в BMW 3 серии из кожи от 17 900 ₹![2D – 17 900 ₹](#)[3D – 33 500 ₹](#)[2D+3D – 49 900 ₹](#)[Багажник – 11 900 ₹](#)

пн-пт 10:00-21:00, сб-вс

11:00-19:00

[avtogep.ru](#)[Адрес и телефон](#) Москва

Реклама

**Свидание в небе**  
над Москвой  
от 2500!

Полет над Москвой для Вас двоих от 2500руб! Это незабываемые эмоции! Заходи!

[Фотосессия](#)[Видеосъемка полета](#)[Баннер с надписью](#)[Подарочный сертификат](#)[круглосуточно](#)

магаеро-msk.ru  
Адрес и телефон Москва

Продается земельный участок площадью 12,77 соток на Барбошиной поляне ( Поляна Фрунзе ), 9-я просека, 9-я линия. Кировский район.

Кадастровые номера 63:01:0208002:545 и 63:01:0208002:0109.

Ширина участка около 20 м. Участок расположен по 11-й линии между ул. Ольховской и ул. Почтовой. Заезд с 9-й линии по Ольховской. Коммуникации по границе участка. Участок под уклоном и дорога к нему. Новая, ровная дорога асфальта-бетонная до участка. Соседи живут круглый год. Участок можно посмотреть в любое время.

Прямая продажа. Один взрослый собственник. Обременений нет. Документы нового образца. Готовы к сделке.

Звоните, ответу на ваши вопросы.

Пожаловаться

Реклама



Ищешь **Майбах?**  
Бери **Rolls Royce**

Прокат премиального седана с почасовой оплатой

[По бизнесу](#)

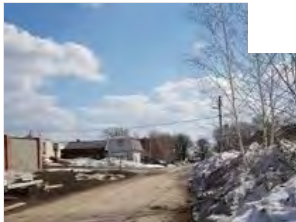
[Встретить VIP-гостей](#)

[На свадьбу](#)

[Покататься по Москве](#)

[capital-park.ru](#) Москва

## Другие объявления компании



**Участок 12 сот. (ИЖС)**

**5 800 000 ₺**

Самара

25 февраля 04:29



**Участок 7 сот. (ИЖС)**

**1 450 000 ₺**

Самара, м. Юнгородок

21 февраля 17:44



**Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)**

**680 000 ₺**

Самара, м. Алабинская

18 февраля 09:11

[Разместить объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

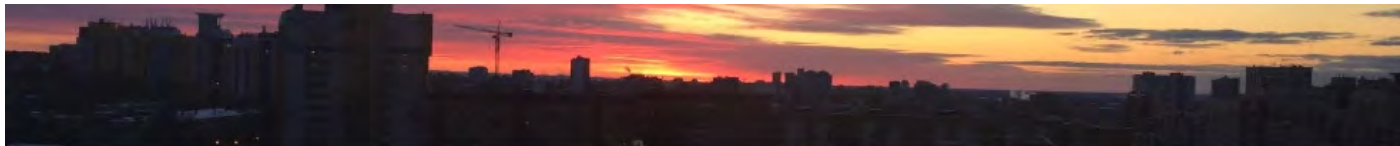
[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

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

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

## "Правильный выбор"

**8 846 922-94-22**

пн-вс: 9:00-21:00

На Авито с февраля 2015

[Подписаться](#)

Недвижимость

Поиск по объявлениям магазина

Самарская область

Найти

ЗВОНИТЕ !!! 8 (846) 922-94-22

[Объявления](#) [О компании](#) [Контакты](#)[Все объявления магазина в России](#) / Недвижимость 44[Квартиры](#) 32[Дома, дачи, коттеджи](#) 3[Коммерческая недвижимость](#) 2[Земельные участки](#) 4[Гаражи и машиноместа](#) 3

По умолчанию

**2-к квартира, 50 м², 2/24 эт.****3 400 000 ₺**

Российская 1.3 км

16 часов назад

**1-к квартира, 60 м², 1/4 эт.****2 650 000 ₺**

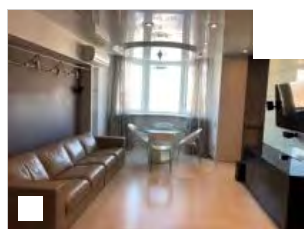
Самара

1 день назад

**Производственное помещение****2 700 000 ₺**

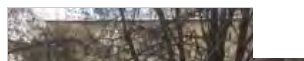
Самара

2 дня назад

**3-к квартира, 138 м², 16/18 эт.****8 800 000 ₺**

Самара

2 дня назад

**2-к квартира, 46.2 м², 2/5 эт.**

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

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Москва

Метро / Направление

Найти

[Все объявления в Москве](#) / ... / [Земельные участки](#) / [Купить](#) / [Поселений \(ИЖС\)](#)[В каталог](#)[Следующее →](#)

## Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 февраля в 16:47

○ 3 950 000 ₽

8 927 267-77-79

Написать сообщение

**Сергей**

Частное лицо

На Avito с октября 2010

Завершено 11 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1361130725, 3404 (+6)

Реклама



### АКЦИОННЫЙ ЛОТ ИЗ 48 НОВЫХ BMW

Последние BMW 2019 года. Максимальное преимущество. Повышенный трейд-ин бонус.

[BMW тест-драйв](#)[BMW трейд-ин](#)[BMW кредит 5,1%](#)[BMW в наличии](#)

пн-вс 9:00-21:00

[bmw-official-dealer.ru](#)

Адрес и телефон Москва

Содействие в подборе финансовых...

Реклама

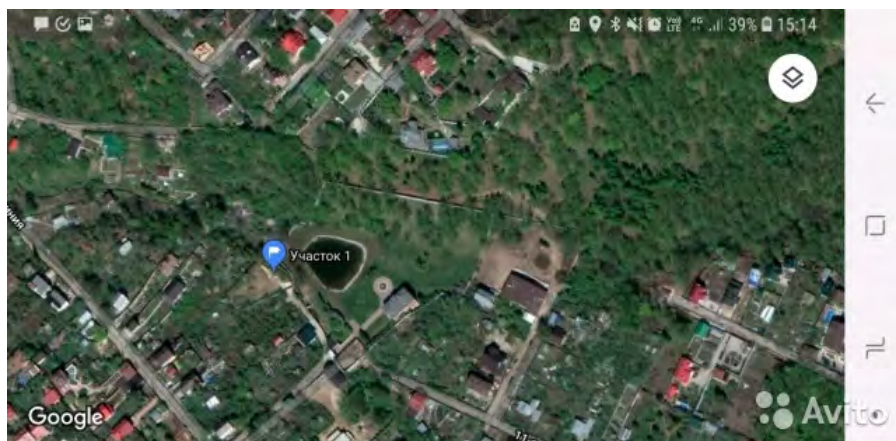


### Последние Audi A5 2019 года

Финальные условия на Audi A5 Sportback 2019 года. Спутниковая система в подарок

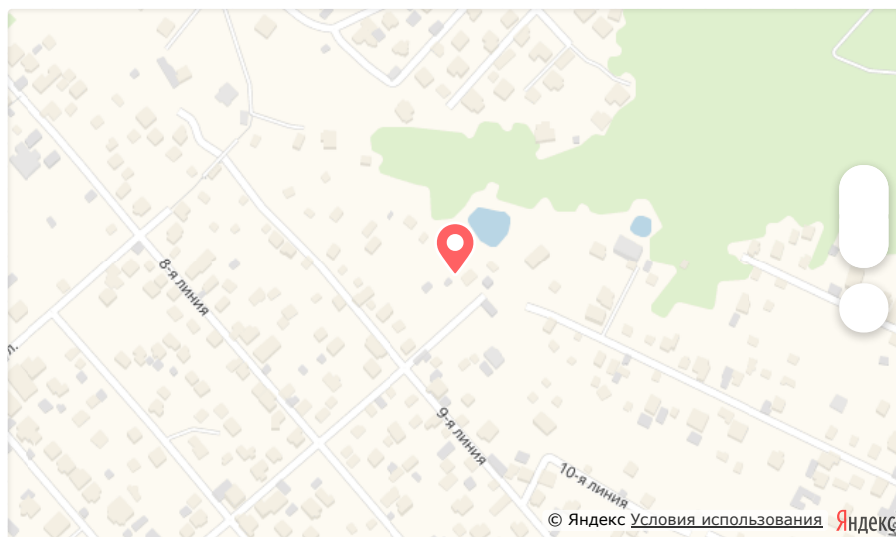
[Сервис Audi](#)[Audi в наличии](#)[Тест-драйв Audi](#)[Audi в кредит](#)

пн-вс 8:00-22:00



Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, Барбошина поляна

[Скрыть карту](#)



Участок в отдаленном от дорог, тихом, экологически чистом районе на окраине города, граничащий с лесом и ручьем, 9 просека, 9/11 линия. На границе участка круглый год журчит чистой водой ручей. Участок с уклоном ориентирован на Юго-Восток, солнечная сторона. Подъездные пути для строительной техники. Свет, питьевая вода на участке. Точка подключения газа и подвод газа до границ участка оплачен. Документы в наличии. Разрешение на использование участка под ИЖС в администрации г. Самары получено. Уведомление о начале строительства в администрации согласовано. Забор. Откатные ворота.

Кадастровый номер 63:01:0208002:991.

Небольшой торг.

[stock.audi-taganka.ru](http://stock.audi-taganka.ru)  
Адрес и телефон Москва

Пожаловаться

Реклама



Первоначальный  
взнос 754 000 Р

Роскошные предложения.  
Более 1500 Mercedes-Benz  
в Авилон Легенда. Бронь  
по телефону

[Конфигуратор](#)

[Тест-драйв](#)

[GLC в наличии](#) [Контакты](#)

пн-вс 9:00-21:45

[cars.mercedes-](http://cars.mercedes-avilonlegenda.ru)

[avilonlegenda.ru](http://avilonlegenda.ru)

Адрес и телефон Москва

[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](#).



Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Самара

Направление / Метро

Найти

Все объявления в Самаре / ... / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Назад

Следующее →

# Участок 8.6 сот. (ИЖС)

○ 4 730 000 ₹

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 февраля в 11:54

8 846 977-06-00

Группа Компаний Индест Девелопмент  
Агентство

Подписаться на продавца

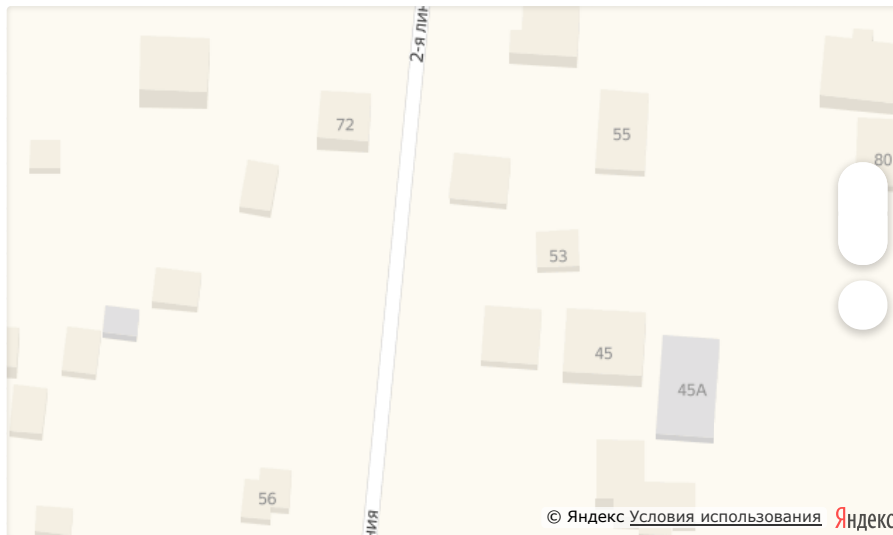
Контактное лицо  
Собственник (без комиссии)

№ 982682877, 7831 (+2)

Площадь: 8.6 сот.; Расстояние до города: в черте города


Самарская область, Самара, Кировский район, посёлок Студёный  
Овраг, 3-я линия

Скрыть карту



Реклама

**АКЦИОННЫЙ ЛОТ ИЗ 48 НОВЫХ BMW**



Последние BMW 2019 года. Максимальное преимущество. Повышенный трейд-ин бонус.

[BMW тест-драйв](#)  
[BMW трейд-ин](#)  
[BMW кредит 5,1%](#)  
[BMW в наличии](#)  
 пн-вс 9:00-21:00  
[bmw-official-dealer.ru](#)  
 Адрес и телефон Москва  
 Содействие в подборе финансовых...

Реклама

**Последние Audi A5 2019 года**



Финальные условия на Audi A5 Sportback 2019 года. Спутниковая система в подарок

[Сервис Audi](#)  
[Audi в наличии](#)  
[Тест-драйв Audi](#)  
[Audi в кредит](#)  
 пн-вс 8:00-22:00  
[stock.audi-taganka.ru](#)  
 Адрес и телефон Москва

Реклама

250

Студеный овраг, рядом с санаторием "Можайский".

Продаю земельный участок под ИЖС. Коммуникации по границе участка. Асфальт до участка. Свидетельство о праве собственности.

Документы готовы.

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.



### **Зем.участок в 20 км от Волоколамска**

290 т.р за 15 соток + домик!  
575 т.р. за 25 соток +  
домик! **ИЖС** и прописка!!!  
15 кВт, река.

[Инфраструктура  
Земли населенных  
пунктов ИЖС](#)

[Хочешь скидку 2%](#)

[пн-вс 10:00-20:00](#)

[zemldom.ru](#)

[Адрес и телефон](#)

Проектная декларация на реклами...

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](#).

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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