

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочноконсалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС») «Evaluative Consulting Business Systems» LLC OOO «ОКБС»
Россия, 105082, г. Москва,
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
Тел.: (+7 499) 502-82-03
e-mail: mailbox@okbs.ru
http://www.okbs.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,

г. Москва а/д 154 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор

филатов В.Д.

Экз. №

ОТЧЕТ об оценке

№800-105-14-0320-10

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

> по состоянию на 18 марта 2020 года (дата составления отчета: 18 марта 2020 года)

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ

рентный «Первый Рентный»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

Отчет об оценке

№800-105-14-0320-10

Глава 1

Объект оценки:

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

000 Специалисты «ОКБС» произвели оценку справедливой недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, рн Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1.

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

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

12 180 000,00 руб. (Двенадцать миллионов сто восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор ООО «ОКБС»

Филатов В.Д.

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 1

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м. Объект оценки:

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
	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
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
	2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
	2.2 КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	. 11
	2.3 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	. 12
	2.4 ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ	. 12
3	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Д	ОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
	3.1 Основные допущения, на которых основывалась оценка	
	3.1.1 Заявление оценщика	
	3.1.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщи	ΛK
	заключил трудовой договор	
	3.1.3 Сведения о независимости оценщика	
4		
	4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применен	
	В РФ:	
	4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	
	4.3 МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	
_	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
3	5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки	10
	ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	1 Q
	5.2 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	
	5.3 ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	
	5.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	5.5 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	5.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки и	23
	ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН.	25
	5.6.1 Краткая характеристика объекта оценки	
	5.6.2 Данные Росреестра	
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ	
Φ	АКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО	
	ТОИМОСТЬ	
	6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановы	
	СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	. 28
	6.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	.36
	6.3 Анализ рынка объекта оценки	.37
	6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка	
	объектов оценки	38
	6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и	
	цены сопоставимых объектов недвижимости	38

OKEC $^{\circledR}$

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

> Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

		Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из	
		та рынка объектов оценки	39
		Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому	
		ұлежат объекты оценки	41
7		ИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
ОБТ	ЬЕКТО	В ОЦЕНКИ (АНЭЙ)	42
8		ДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	
ОЦІ	ЕНИВА	ЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	43
8	. 1 Пос.	ЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	43
8.	2 Обш	ИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	43
8	.3 Под	ХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	46
	8.3.1		
	8.3.2	Доходный подход	
	8.3.3		
8	.4 Выб	ОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	52
9		ДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	
	9.1.1		
	9.1.2	Объекты-аналоги жилые дома	56
	9.1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	57
	9.1.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки	
	(земел	ьные участки) по сравнительному подходу путем введения	
	коррек	тировок	62
	9.1.5	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки	
	(жилы	е дома) по сравнительному подходу путем введения корректирово	эк65
		Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	
10	СОГЛ	АСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	69
1	0.1Ито	ГОВАЯ ТАБЛИЦА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ:	71
11	ПЕРЕ	ЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И	
MA	ГЕРИА.	ЛОВ	72
12		МЕНТАЦИЯ	

Отчет об оценке

№800-105-14-0320-10

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

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

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	3/y
	Итого	166,00	349,20		

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г., 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., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/ п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтвая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Bec	Справедлтвая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Bec	Справедлтвая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Bec	Справедлтвая стоимость без НДС, руб., округленно
1	63:01:0637006:283	жилой дом	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Не применялся	0,00	9 182 427,01	1,00	Не применялся	0,00	9 182 000,00
2	63:01:0637006:354	3/y	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	2 998 320,22	1,00	Не применялся	0,00	2 998 000,00
	Итого:											12 180 000,00

ОКБС ® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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 без НДС составляет: **12 180 000,00 руб.** (Двенадцать миллионов сто восемьдесят тысяч рублей **00 копеек**).

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтвая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	9 182 000,00
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	2 998 000,00
	Итого:	166,00	349,20		12 180 000,00

OKEC $^{\circledR}$

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Земельный участок общей площадью 166,00~ кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20~ кв.м. Объект оценки:

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 марта 2020 года.
Основание для проведения оценки:	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №14 от 20 февраля 2020 года.
Оцениваемый объект:	Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной договором № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительным соглашением №14 от 20 февраля 2020 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик: Собственник имущества:	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 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.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	18 марта 2020 года.
Срок проведения оценки:	с 20 февраля 2020 года по 18 марта 2020 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-14-0320-10
Данные	об оценочной компании
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5
Телефон:	(499) 502-82-03
2020 Γ., OOO «OKБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502	-82-03 Страница 8

OKEC $^{\circledR}$

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	р/с 40702810495020070247 в Филиал Центральный ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	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.
Форма отчета:	письменная

ОКБС ® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	жилой дом
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	3/y
	Итого	166,00	349,20		

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках				
	Филатов Владимир Дмитриевич				
	Почтовый адрес Оценщика				
	Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126.				
	Номер контактного телефона Оценщика				
	+7 (499) 502-82-03				
	Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru				
	Местонахождение оценщика				
	офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва,				
	ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5				
	Стаж				
	Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г.				
	(более трех лет).				
	Сведения о членстве в СРОО				
	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				
Оценщик	Сведения о проведенных СРОО проверках члена				
	саморегулируемой организации и фактах применения к нему				
	дисциплинарных и иных взысканий				
	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				
	Информация о договоре страхования ответственности				
	Оценщика				
	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.				
	Образование Оценщика				
	 Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан 				
	Государственной академией промышленного менеджмента				
	имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости				
	предприятия (бизнеса)».				
	• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО				
	«Межотраслевой ИПК Российской экономической академии				

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.

- 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

- OOO «OKBC»
- ИНН 7701951014
- Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. 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.

2020 Г., OOO «ОКБС»© www.okbs.ru (+7 499) 502-82-03

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 3

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

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

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

ОКБС ® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

3.1 Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»¹ (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.

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

3.1.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны 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

 1 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298

2020 Γ., OOO «OKБC»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03

DICHCAR

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ДОПУШЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

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

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

3.1.3 Сведения о независимости оценщика

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

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

Оценщик

Генеральный директор OOO «ОКБС»

/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

18 марта 2020 года

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

ОЦЕНОЧНОЙ

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

СТАНДАРТЫ

площадью 349,20 кв.м.

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ 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 оценщикамичленами СРО:

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

4.3 Международные стандарты оценки

 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Клиент:

Глава 4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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), 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 « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 18 марта 2020 года.

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во
1	Свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом	63-АЖ №440712 от 23 января 2012 года	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	63-АЖ №440713 от 23 января 2012 года	1
3	Выписка из Егрюл	17.09.2019 № 99/2019/284469626	7
4	Выписка из Егрюл	17.09.2019 № 99/2019/284463655	12
*	ИТОГО		21

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

5.2 Оцениваемые права

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

По данным Заказчика Собственники имущества: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.

5.3 Обременения оцениваемых прав

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

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

На объект оценки имеются следующие обременения – доверительное управление.

№800-105-14-0320-10 Отчет об оценке

> ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м. Объект оценки:

5.4 Фотографии объекта оценки



ОКБС ® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

> №800-105-14-0320-10 Отчет об оценке

> > ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м. Объект оценки:



ОКБС ®

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

№800-105-14-0320-10 Отчет об оценке

> ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м. Объект оценки:



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

№800-105-14-0320-10 Отчет об оценке

> ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ Глава 5

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.



Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

> Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

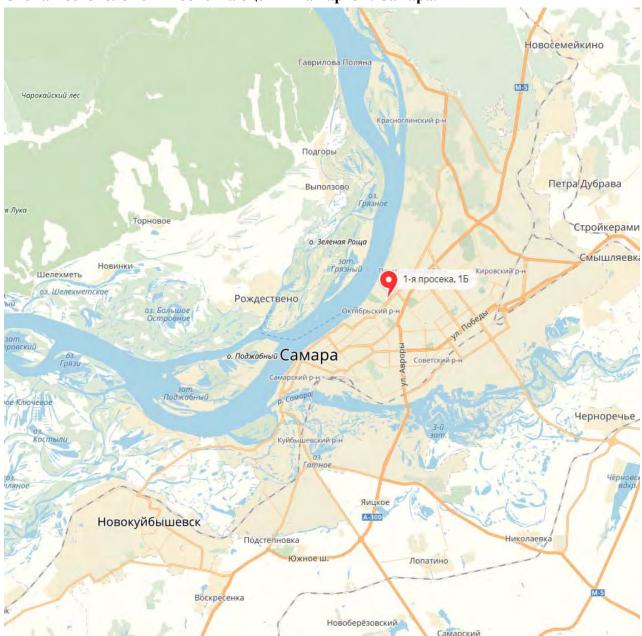
площадью 349,20 кв.м

5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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

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

Схема местоположения объекта оценки на карте г. Самара.



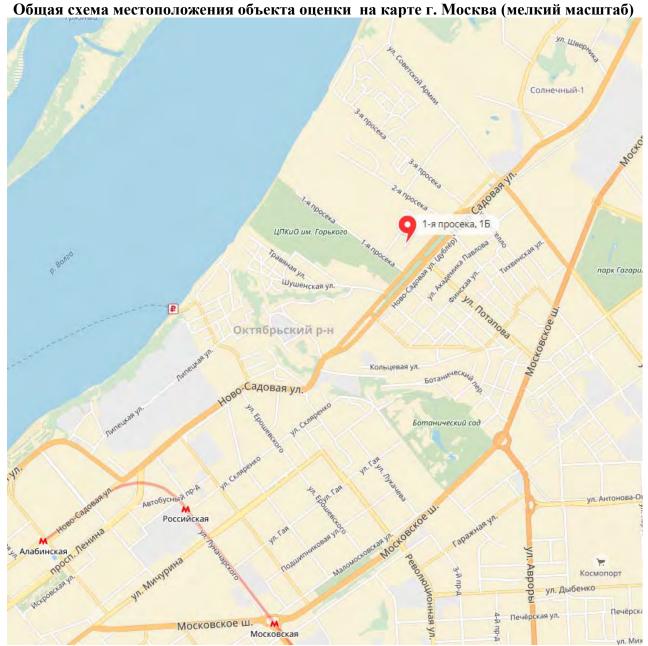
Источник информации: карта Яндекс, ссылка: http://maps.yandex.ru/

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.



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

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

ОКБС ® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

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

5.6.1 Краткая характеристика объекта оценки

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

ОКБС ® Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

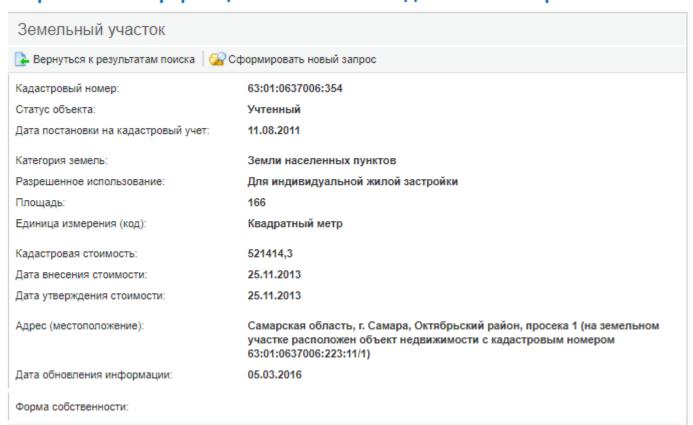
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

5.6.2 Данные Росреестра.

Земельный участок

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online



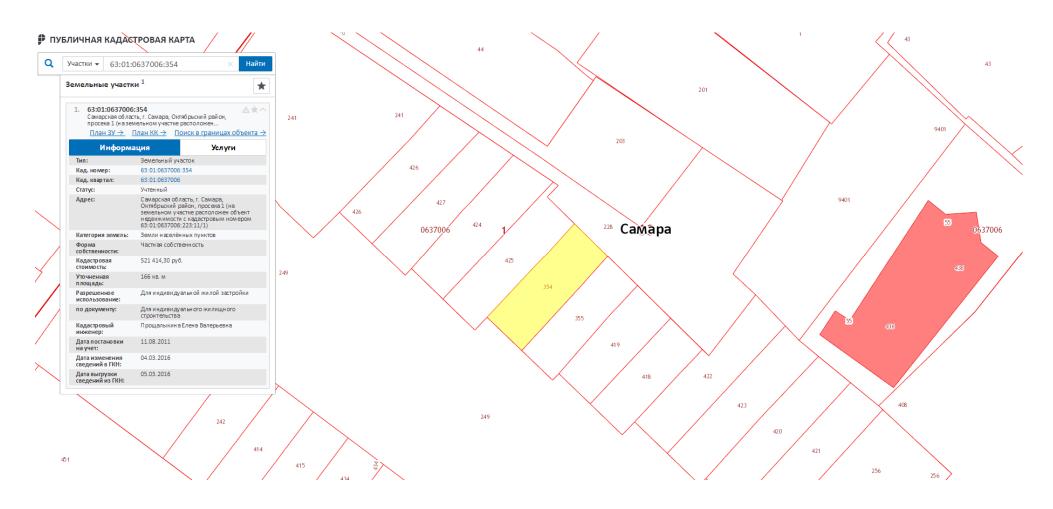
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.



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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

плошалью 349.20 кв.м.

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/r) 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%.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей Объект оценки:

площадью 349,20 кв.м.

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
Декабрь'19	+1,8	+3,4	-5,0	-0,8
2019 год	+3,1	+2,3	+0,4	-0,3

Таким образом, по итогам 2019 года лишь в секторе Водоснабжение было зафиксировано снижение выпуска (-0,3%). Остальные сегменты показали увеличение выпуска, при этом наибольший продемонстрировала Добывающая выпуск промышленность (+3,1%), наименьший рост – в сегменте «Электроэнергия, 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%.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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:

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

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

А ТАКЖЕ ВПЕШПИХ ФАКТОГОВ, ВЛИЛЮЩИХ ПА ЕГО СТОИМС

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

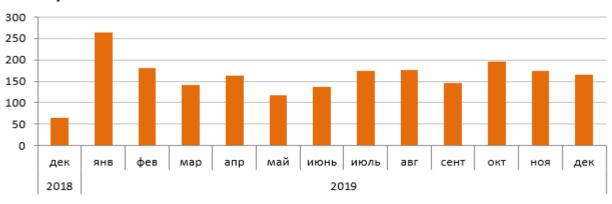
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Финансовый результат, млрд руб.

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.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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 KB. Справочно: 2019 г. 2019 г. 2018 г. 2019 / 2018, % Счет операций с капиталом -0,2 -0,6 -1,1Чистое принятие обязательств 4,4 28,3 -36,7(знак «—» - погашение) в т. ч. частным сектором -0,7 5,6 -29,2 Чистое приобретение финансовых 2,3 26,5 39,8 -33,4% активов (знак «-» - продажа) 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 5,9 26,7 63,0 < в 2,4 раза предприятиями

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 неттоприток 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.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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/

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

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

А ТАКЖЕ ВПЕШПИХ ФАКТОГОВ, ВЛИЛЮЩИХ ПА ЕГО СТОИМО

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

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 естественные: земельные участки; леса и многолетние насаждения; участки недр; водные объекты и т.п. по объекты, завершённые происхождени искусственные: строительством (готовые к ю здания и эксплуатации) сооружения. незавершённые водные и строительством объекты воздушные суда. и т.п. требующие ремонта или реконструкции жилая недвижимость Рынок недвижимости коммерческая недвижимость (офисные, торговые объекты, объекты сферы услуг) по назначению промышленая недвижимость (складские, промышленые объекты) объекты специального значения и другие объекты, не вошедшие в другие группы инвестиционная по типу использования операционная городская на межселенных по нахождению территориях на территории сельских поселений

Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

6.3 Анализ рынка объекта оценки

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование:

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

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

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

2020 Г., ООО «ОКБС»©

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	cian.ru	cian.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	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	Местоположение	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22A	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Внутренний 1-й просеки	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область,Самара,Октяб рьский район,1-я просека
8	Площадь, кв.м.	2 000,00	1 800,00	1 800,00	2 500,00	1 200,00
9	Стоимость, руб.	28 000 000,00	36 000 000,00	32 000 000,00	47 500 000,00	31 900 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	14 000,00	20 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/sa mara/zemelnye_uchastki /uchastok_20_sotizhs_ 1194060349	https://samara.cian.ru/ sale/suburban/220098 906/	https://samara.cian.ru/s ale/suburban/18634664 2/	https://www.avito.ru/s amara/zemelnye_ucha stki/uchastok_25_sot. _izhs_316981349	https://www.avito.ru/sa mara/zemelnye_uchast ki/uchastok_12_sotiz hs_1867755096

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6 — АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	020 Март 2020		Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 120	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11
8	Площадь, кв.м. дома	180,00	180,00	365,00	143,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	200,00	100,00	100,00
9	Стоимость, руб.	8 600 000,00	8 640 000,00	12 400 000,00	7 000 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Комфортный
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sal e/suburban/211281978/	https://samara.cian.ru/ sale/suburban/214128 144/	https://samara.cian.ru/s ale/suburban/20413759 6/	https://samara.cian.ru/s ale/suburban/21042598 1/

Согласно п. 226 ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектаханалогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,

А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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.

2020 Γ., OOO «OKБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8

МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

8 МЕТОДОЛОГИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

8.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.2 Общие понятия и определения

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

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

Полное право собственности

понимается осуществление собственником комплекса включая права владения, пользования и распоряжения своим Собственник вправе своему имуществом. ПО совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданского Кодекса $P\Phi$, статьи. 209, 213). представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении

Имущество

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8

МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

(активы)

или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)

Недвижимое имущество определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая "вещь", которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.) включает в себя материальные и нематериальные объекты, не Это имущество не связано с являющиеся недвижимостью. недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Движимое имущество

Основные активы

это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:

Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов.

Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Цена

является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

Стоимость

является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)

Затратный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта затрат, необходимых основанных на определении ДЛЯ восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

Сравнительный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

Доходный подход

совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).

Физический износ (обесценение)

потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки*).

Функциональное устаревание (обесценение) потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (Международные стандарты оценки).

Экономическое устаревание потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (Международные стандарты оценки).

Устранимое обесценение износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат не устранение износа.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

Неустранимое обесценение

(Международные стандарты оценки).

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

8.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

8.3.1 Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

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

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

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

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

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

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектованалогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

плошалью 349.20 кв.м.

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

8.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

плошалью 349.20 кв.м.

безрисковая ставка вознаграждения);

• цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

8.3.3 Затратный подход

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

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

(экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

8.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

Методы оценки применяемые в данном отчете представленны в таблице ниже.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

9.1.1 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	cian.ru	cian.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	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	Местоположение	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22A	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Внутренний 1-й просеки	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область,Самара,Октяб рьский район,1-я просека
8	Площадь, кв.м.	2 000,00	1 800,00	1 800,00	2 500,00	1 200,00
9	Стоимость, руб.	28 000 000,00	36 000 000,00	32 000 000,00	47 500 000,00	31 900 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	14 000,00	20 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
12	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
14	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/sa mara/zemelnye_uchastki /uchastok_20_sotizhs_ 1194060349	https://samara.cian.ru/ sale/suburban/220098 906/	https://samara.cian.ru/s ale/suburban/18634664 2/	https://www.avito.ru/s amara/zemelnye_ucha stki/uchastok_25_sot. _izhs_316981349	https://www.avito.ru/sa mara/zemelnye_uchast ki/uchastok_12_sotiz hs_1867755096

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

9.1.2 Объекты-аналоги жилые дома

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Март 2020	Март 2020	Март 2020	Март 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 120	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11
8	Площадь, кв.м. дома	180,00	180,00	365,00	143,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	200,00	100,00	100,00
9	Стоимость, руб.	8 600 000,00	8 640 000,00	12 400 000,00	7 000 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Комфортный
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sal e/suburban/211281978/	https://samara.cian.ru/ sale/suburban/214128 144/	https://samara.cian.ru/s ale/suburban/20413759 6/	https://samara.cian.ru/s ale/suburban/21042598 1/

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

9.1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

Таблица 121

Класс объектов	Акт	ивный рын	ОК
	Среднее	Доверит инте	гельный рвал
Цены предлож	ений объекто	ОВ	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

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

По данным По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2019» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 122, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (жилая) составляет 7,7-8,8% в меньшую сторону.

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

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

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок				
	Среднее	Доверительн интервал			
Цены пре	дложений объе	ктов			
1. Дачи	9,2%	8,3%	10,0%		
2. Дома	8,2%	7,5%	8,8%		
3. Таунхаусы	8,7%	7,9%	9,5%		
4. Коттеджи	9,1%	8,3%	9,8%		

Корректировка на дату выставления на торги

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

Корректировка на местоположение объекта

ОКБС®

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

 Глава 9
 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

 Объект оценки:
 Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

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

Корректировка на площадь объекта (Земльный участок)

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

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

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

Таблица 35

Площадь, кв.м			аналог					
		<1500	1500-	3000-	6000-	>10000		
	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27		
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21		
объект	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11		
оценки	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03		
	>10000	0,79	0,83	0,90	0.97	1,00		

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

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади. При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты оценки имеют более высокую в пересчете на единицу цену.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 54

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

Корректировка на физическое состояние объекта

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки. Объекты аналоги имеют сопоставимое состоянии отделки с объектом оценки, введение корректировки не требуется.

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

перестроить все с нуля.

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

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

Рисунок 9-1 Матрица коэффициентов

Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 83

				об	ъект-анал	ЮГ		
	Состояние отделки объекта	Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
	Без отделки	0	940	-4 789	-5 348	-9 862	-13 402	-22 086
	Требует капитального ремонта	-940	0	-5 728	-6 288	-10 802	-14 342	-23 026
HKM	Под чистовую отделку	4789	5 728	0	-560	-5 074	-8 614	-17 298
ерект оцен	Требует косметического ремонта	5 348	6 288	560	16	-4 514	-8 054	-16 738
900	Современный	9 862	10 802	5 074	4 514	0	-3 540	-12 224
	Комфортный	13 402	14 342	8 614	8 054	3 540	0	-8 684
	Элитный	22 086	23 026	17 298	16 738	12 224	8 684	0.

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Внутренний 1-й просеки	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область, Самара, О ктябрьский район, 1-я просека
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		28 000 000	36 000 000	32 000 000	47 500 000	31 900 000
Площадь объекта, кв.м	166,00	2 000,00	1 800,00	1 800,00	2 500,00	1 200,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		14 000,00	20 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		14 000,00	20 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
Среднее значение, руб./кв.м		19 472,22				
Коэффициент вариации		23,52%				
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		14 000,00	20 000,00	17 777,78	19 000,00	26 583,33
Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Корректировка ед. цены	_	-1 302,00	-1 860,00	-1 653,33	-1 767,00	-2 472,25
Скорректированная ед. цена		12 698,00	18 140,00	16 124,45	17 233,00	24 111,08

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		12 698,00	18 140,00	16 124,45	17 233,00	24 111,08
Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		12 698,00	18 140,00	16 124,45	17 233,00	24 111,08
Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, 1-я просека, 22А	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Внутренний 1-й просеки	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я	Самарская область, Самара, Октябрьский район	Самарская область,Самара,О ктябрьский район,1-я просека
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		12 698,00	18 140,00	16 124,50	17 233,00	24 111,10
Площадь, кв.м	166,00	2 000,0	1 800,0	1 800,0	2 500,0	1 200,0
Корректировка		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	-5,00%
Корректировка ед. цены		634,90	907,00	806,23	861,65	-1 205,56
Скорректированная ед. цена		13 332,90	19 047,00	16 930,73	18 094,65	22 905,54
Среднее значение, руб./кв.м		18 062,16	-			

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

Коэффициент вариации		19,19%				
Число внесенных корректировок	10,00	2	2	2	2	2
Абсолютная величина внесенных корректировок		-667,1	-953,0	-847,0	-905,3	-3 677,8
Относительная величина внесенных корректировок		-4,77%	-4,77%	-4,76%	-4,76%	-13,83%
	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
	25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Удельная стоимость		2 666,58	3 809,40	3 386,15	3 618,93	4 581,11
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	18 062,17					

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

Отчет об оценке $N_{2}800-105-14-0320-10$

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	
1	Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 120	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11	
2	Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		8 600 000	8 640 000	12 400 000	7 000 000	
3	Площадь жилого дома, кв.м	349,20	180,00	180,00	365,00	143,00	
	Площадь земельного учас	стка, кв.м	100,00	200,00	100,00	100,00	
	Стоимость земельного уч	Стоимость земельного участка, руб.		3 612 434,00	1 806 217,00	1 806 217,00	
4	Цена предложения без земельного участка, руб./кв.м		37 743,24	27 930,92	29 024,06	36 320,16	
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		37 743,24	27 930,92	29 024,06	36 320,16	
5	Среднее значение, руб./кв.м		32 754,60				
	Коэффициент вариации		15,24%				
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Скорректированная ед. цена		37 743,24	27 930,92	29 024,06	36 320,16	

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
	Корректировка ед. цены		-3 283,66	-2 429,99	-2 525,09	-3 159,85
	Скорректированная ед. цена		34 459,58	25 500,93	26 498,97	33 160,31
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 459,58	25 500,93	26 498,97	33 160,31
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 459,58	25 500,93	26 498,97	33 160,31
10	Местоположение Самарскобласть, Самара, роктябрьст просека. Пед. 10K, к		Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 120	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 11
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 459,60	25 500,90	26 499,00	33 160,30
11	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		34 459,60	25 500,90	26 499,00	33 160,30
12	Площадь, кв.м	349,20	180,0	180,0	365,0	143,0
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-1 378,38	-1 020,04	0,00	-1 326,41
	Скорректированная ед. цена		33 081,22	24 480,86	26 499,00	31 833,89
13	Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Комфортный
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-42,10%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-13 402,00
	Скорректированная ед. цена		33 081,22	24 480,86	26 499,00	18 431,89
	Среднее значение, руб./кв.м		25 623,24			
14	Коэффициент вариации		23,57%			
15	Число внесенных корректировок	8,00	2	2	1	3
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 662,0	-3 450,1	-2 525,1	-17 888,3
17	Относительная величина внесенных корректировок		-12,35%	-12,35%	-8,70%	-49,25%
		1,00	0,250	0,250	0,125	0,375
		18,67	4,000	4,000	8,000	2,667
18	Удельный вес	1,00	0,214	0,214	0,428	0,143
19	Удельная стоимость		7 079,38	5 238,90	11 341,57	2 635,76
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	26 295,61			_	

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

9.1.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ cт.	Категория	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Средняя цена 1 м2 земельного участка объектов- аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.	Средняя цена 1 м2 жилого дома объектов- аналогов, руб.	Справедливая стоимость жилого дома по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	жилой дом	63:01:0637006:283	0,00	349,20	0,00	0,00	26 295,61	9 182 427,01	9 182 427,01
2	з/у	63:01:0637006:354	166,00	0,00	18 062,17	2 998 320,22	0,00	0,00	2 998 320,22
		Итого:							12 180 747,23

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

12 180 747,23 руб. (Двенадцать миллионов сто восемьдесят тысяч семьсот сорок семь рублей 23 копейки)

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

№п/ п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтвая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Bec	Справедлтвая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Bec	Справедлтвая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Bec	Справедлтвая стоимость без НДС, руб., округленно
1	63:01:0637006:283	жилой дом	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Не применялся	0,00	9 182 427,01	1,00	Не применялся	0,00	9 182 000,00
2	63:01:0637006:354	3/y	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	2 998 320,22	1,00	Не применялся	0,00	2 998 000,00
	Итого:											12 180 000,00

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 10

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Объект оценки:

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

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

12 180 000,00 руб. (Двенадцать миллионов сто восемьдесят тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик

Генеральный директор ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

10.1 Итоговая таблица справедливой стоимости объектов оценки:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтвая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	9 182 000,00
2	63:01:0637006:354	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	2 998 000,00
	Итого:	166,00	349,20		12 180 000,00

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

Отчет об оценке №800-105-14-0320-10

Глава 11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И

МАТЕРИАЛОВ.

Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей

площадью 349,20 кв.м.

11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- 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.
- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Pocctat).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально—экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

2020 Г., OOO «ОКБС»© WWW.0KBS.RU (+7 499) 502-82-03

OKEC $^{\circledR}$ ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Клиент:

> Отчет об оценке №800-105-14-0320-10 Глава 12 ДОКУМЕНТАЦИЯ

Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м. Объект оценки:

12 ДОКУМЕНТАЦИЯ

2020 Г., ООО «ОКБС»© WWW.OKBS.RU (+7 499) 502-82-03



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 No 07-00172/20

на № б/н

OT 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 «APMO»
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 организации 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

Count -

М.Г. Соколова

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



115184, Москва, а/я 10 Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73 armo@sroarmo.ru

sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №42-01/20

	OOO "OKEC"
	(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что	Филатов Владимир Дмитриевич
0 10M, 410	(Ф.И.О. оценщика)
является чле	ном Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИ	И РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (a) в реестр оценщиков
26.05.2008 г.	за регистрационным № 1334 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
	(CBCACHINA O HISTORIAN ATTENDED D CHINGSEL STARP SCHOOL OF CHINGSELFAN OCCURAÇÃO
Право осуще	ествление оценочной деятельности не приостановлено
	(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)
Номер 0153 19.10.2021	07-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до
15.10.2021	
Howen 0070	79-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
	79-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021 74-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 0021	79-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021 74-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)
Номер 0021	74-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)
Номер 0021 (с	74-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 0021 (с Наличие/от (ины	74-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности) сутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют в запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)
Номер 0021 (с Наличие/от (ины	74-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности) сутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют
Номер 0021 (с Наличие/от (ины Данные свед	74-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности) сутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют в запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)



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

Генеральный директор НП «АРМО»

Е.В. Петровская



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре







115184, Москва, а/я 10 Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73 armo@sroarmo.ru sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.01.2020 №43-01/20

	OOO "OKEC"
	(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что	Муратов Алексей Сергеевич
	(Ф.И.О. оценщика)
является чле	ном Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИ	И РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (a) в реестр оценщиков
29.06.2017 г.	
	(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
Право осуще	ествление оценочной деятельности не приостановлено
Номер 0128	(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности) 98-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до
04 00 2021	
04.06.2021	21.3 от 26.03.2018 по направлению «Опенка бизнеса», спок действия до 26.03.2021
Номер 00708	31-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021 76-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 00708 Номер 00217	
Номер 00708 Номер 00217	76-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)
Номер 00708 Номер 00217 (се	76-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 00708 Номер 00217 (се Наличие/отс	76-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности) сутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют
Номер 00708 Номер 00217 (св Наличие/ото (иные	76-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 ведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности) сутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют в запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)
Номер 00708 Номер 00217 (ст Наличие/ото (иныя Данные свед Дата составл	76-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021 зедения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности) сутствие дисциплинарных взысканий за последние два года: отсутствуют е запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков) дения предоставлены по состоянию на 16.01.2020











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

3295-19

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

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

Генеральный директор НП «АРМО»

Е.В. Петровская



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре







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. СТРАХОВШИК:

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 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

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.

2

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страховщик

Страхователь



(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. Франциза 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 асписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все

		ваны в реквизитах сторон.
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОКБС» От Страхователя (Генеральный сиректор биранов В.Д., фействующий н	> га основании Устава).	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: (Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Поверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)
Страхователь	3	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 Марьинский 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 СТРАХОВШИКА:

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:

 \mathcal{A}

Страхователь

Страховщик



No 31

- заведующий секторо

- 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 Дмитриев

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Заместитель начальника отделя

Верховский А.В., действующий по 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. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

з. 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. CTPAXOBOE 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 франциза 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 16.05,2617г.

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 отдула - заведующий сектором Верховский А.В., оейетомощий на основании Доверенности №

4741719-3/15 om 18.11.2015k)

For insufance description

No 33



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

No 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 нюжеследующем:

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) 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 устанавлявается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».

- 2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премыз» 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 счётом 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.
- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трёх экземплярах, имеющих равную горидическую силу, из которых одля предназначается Страховщику и два - Страхователю

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Муратов Алексей Сергесвич

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК! CIIAO «Muroccipax»-

От Страховщика: (Начальник Отдена страхования/цуциансовых и профессиональных рисков Архангельский СТО оействующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 ф.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N₂ 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

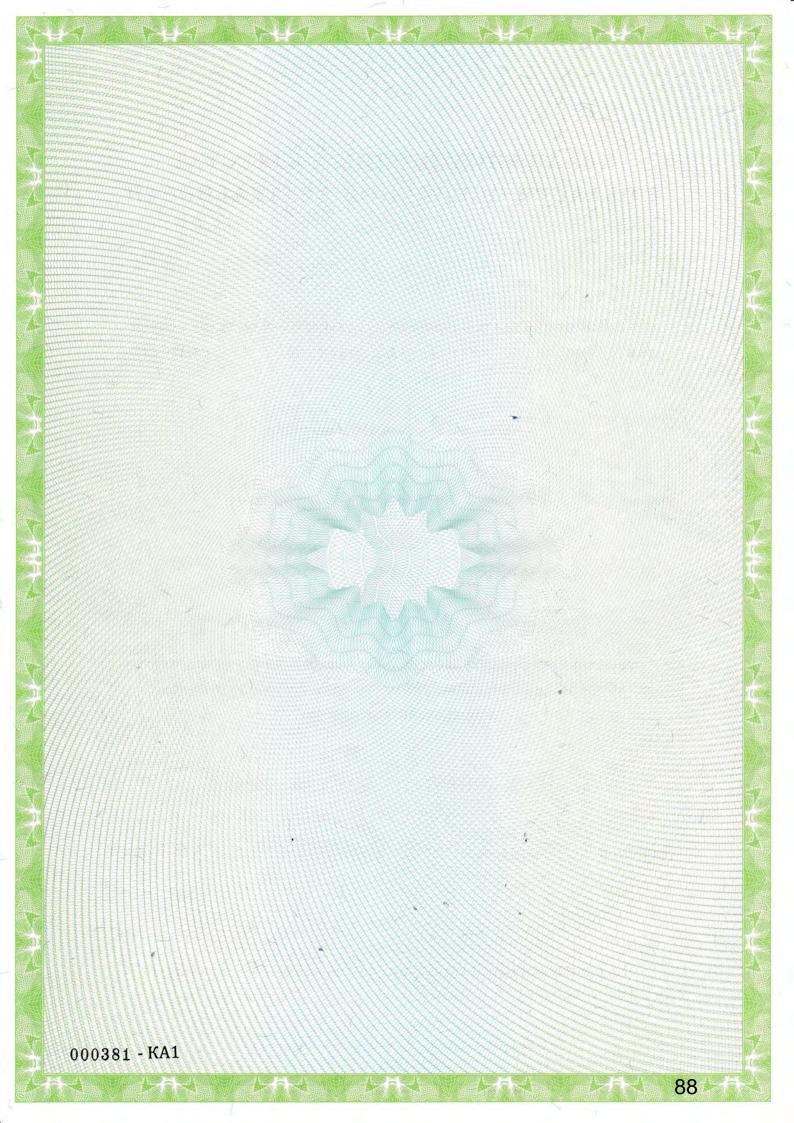
20 18 _{r. №} 42

Директор

А.С. Бункин

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

AO «Опцион», Mockea, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ/ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

 $N_{\underline{0}}$ 007079-3

« 26 _» марта

20 18 r.

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 r. № 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » марта 2021 г.



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N_☉ 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»

Директор •

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « $\frac{19}{8}$ » октября $\frac{20}{10}$ г.



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

No 002176-1

« 19 » января

2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

_{от «} 19 _» января

20 18 _{г. №} 42

Директор

А.С. Бункин

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



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N₂ 007081-3

« 26 » марта

20 18 r.

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

2018 _{r. №} 56

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » марта 2021 г.



квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

N₂ 012898-2

, 04

кнони

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





GBIZITETETIBETETO

о гостдаественной регистрации права

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

повторное, взамен свидетельства : серия 63-АЖ N 380593 , дата выдачи 09.12.2011

Дата выдачи:

"23" января 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, N 63-63-01/285/2011-042

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор

Мельников А. Н.

МЛ

подинск)



GBXIETETSGTBO

О ГОСЭДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи:

"23" января 2012 года

Документы-основании: • Договор купли-продажи от 24.10.2011, дата регистрации 09.12.2011, N 63-63-01/285/2011-042

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-01/285/2011-044

Регистратор

Мельников А. Н.

M.H.

(поднись)

63-AЖ № 440713

Раздел 1

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:

(вид объекта недвижимости)					
Всего листов раздела	<u>1</u> :	Всего разделов:]	Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:					
	1				
Номер кадастрового квартала:		63:01:0637006			
ı:	11.08.2011				
учетный номер:	данные отсутст	гвуют			
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)			
Площадь:		166 +/- 5кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:		521414.3			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		63:01:0637006:252			
ъектов недвижимости:	данные отсутствуют				
	T				
				ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия	
	в пределах земельного кимости, из которых бъектов недвижимости: жимости в состав плекса:	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов раздела 1: Всего разделов:	Всего разделов: Всего разделов:	

М.Π.

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

емельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	L: Bcer	о разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/284463655					
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354			
		Γ			
Категория земель:		Земли населённых п	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:		Для индивидуальног	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:		Прощалыкина Елена	а Валерьевна №63-11-	-96, OOO "CB3K"	
Сведения о лесах, водных объектах и объектах, расположенных в пределах	1 1	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, игорной 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			
		Ī			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наименование д	цолжности	П	одпись	инициалы, фамилия	

М.Π.

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

Земельный участок					
	(вид объекта недвижимости)				
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела	<u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/2844	63655				
Кадастровый номер:			63:01:0637006:354		
		1			
Условный номер земельного уч	настка:	данные отсутст	вуют		
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 отсутст	вуют		
		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 недв	ижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.			
Получатель выписки:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817			
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН	
полное наимено	вание должности		подпись	инициалы, фамилия	
	МП				

 $M.\Pi.$

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

Земельный участок					
	(вид объекта недв	вижимост	си)		
Лист № Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : В	сего ј	разделов:	Всего листов выписки:	
17.09.2019 № 99/2019/2844636	555			·	
Кадастровый номер:	6	3:01:	0637006:354		
1. Правообладатель (правооблада	атели):	1.1.		естиционных паев Закрытого паевого го фонда рентного "Первый Рентный"	
2. Вид, номер и дата государстве	нной регистрации права:	2.1.	. Долевая собстве	енность, № 63-63-01/285/2011-044 от 09.12.2011	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
3.1.1. вид:		Про	очие ограничения	я (обременения)	
дата государственной ре	гистрации:	01.0	03.2016		
номер государственной ј	регистрации:	63-	63-01/285/2011-04	44	
срок, на который устано объекта недвижимости:	влено ограничение прав и обременение	c 24	4.06.2009 по 01.06	6.2024	
лицо, в пользу которого объекта недвижимости:	установлено ограничение прав и обременение		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817		
основание государственн	ной регистрации:	дов 05. Изм Зак зар 06. Изм Зак зар 29. Изм Зак зар 28. Изм Зак зар 10. Изм Зак зар 29. Изм Зак зар 14. Зак зар 14. Изм Зак зар 14. Изм Зак зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар 14. Изм зар зар изм зар зар изм зар зар зар зар зар зар зар зар	верительного упра 11.2015 г.; менения № 5 кото грытым инвестици егистрированные 05.2010г. в реестр менения № 14 кото грытым инвестици егистрированные 11.2015г. в реестр менения № 11 кото грытым инвестици егистрированные 11.2012г. в реестр менения № 8 кото грытым инвестици егистрированные 04.2011г. в реестр менения № 6 кото грытым инвестици егистрированные 08.2010г. в реестр менения № 1 кото грытым инвестици егистрированные 08.2010г. в реестр менения № 1 кото грытым инвестици	обли о передаче прав и обязанностей по договору авления паевым инвестиционным фондом от орые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Федеральной службой по финансовым рынкам от ре за № 1448-94199611-5; горые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Центральным Банком Российской Федерации от ре за № 1448-94199611-14; горые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Федеральной службой по финансовым рынкам от ре за № 1448-94199611-11; орые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Федеральной службой по финансовым рынкам от ре за № 1448-94199611-8; орые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Федеральной службой по финансовым рынкам от ре за № 1448-94199611-6; орые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Федеральной службой по финансовым рынкам от ре за № 1448-94199611-6; орые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Федеральной службой по финансовым рынкам от ре за № 1448-94199611-6; орые вносятся в правила доверительного управления ционным фондом рентным "Первый Рентный" е Федеральной службой по финансовым рынкам от	

		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 № 1448-94199611-12; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по фин
4. 5.	Договоры участия в долевом строительстве: Заявленные в судебном порядке права требования:	не зарегистрировано
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
0.		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:	105

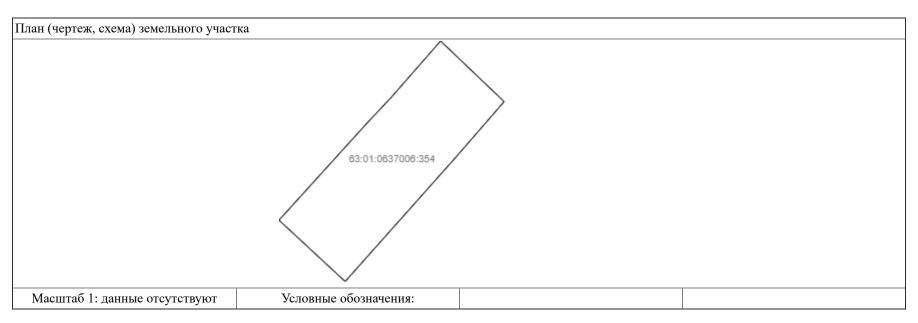
9		Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта	данные отсутствуют
1	10.	недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
1	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

Земельный участок					
(вид объекта недвижимости)					
Лист № Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 № 99/2019/284463655					
Садастровый номер: 63:01:0637006:354					



Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

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

Земельный участок							
(вид объекта недвижимости)							
Лист № Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:				
17.09.2019 № 99/2019/284463655							
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354					

Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат: МСК-63

Зона №

Номер	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного
точки	X	Y	Simeume suspensions in meetingerin	участка, м
1	2	3	4	5
1	391506.32	1376338.62	Временный межевой знак	0.1
2	391508.56	1376340.73	Временный межевой знак	0.1
3	391513.53	1376345.09	Временный межевой знак	0.1
4	391508.19	1376350.7	Временный межевой знак	0.1
5	391503.33	1376346.47	Временный межевой знак	0.1
6	391492.35	1376336.67	Временный межевой знак	0.1
7	391497.75	1376330.83	Временный межевой знак	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.Π.

Земельный участок						
	(вид объекта н	едвижимости)				
Лист № Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
17.09.2019 № 99/2019/284463655						
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354				

План (чертеж, схема) части земельного	участка	Учетный номер части: <u>63:01:0637006:354/1</u>	
	63:01:0637006:354/1		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок						
		(вид объекта н	едвижимости)			
Лист № Раз	вдела <u>4.1</u>	Всего листов раздела 4.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
17.09.2019 N	99/2019/284463655					
Кадастровый не	омер:		63:01:0637006:354			

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	120	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 12.08.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ый участок								
(вид объекта недвижимости)								
Лист № Раздела <u>4.2</u> Всего листов раздела <u>4</u>				Всего раздело	ов:	Всего листов выписки:		
19 № 99/2019/	284463655							
вый номер:				63:01:063700	6:354			
я о характерных т	очках границы час	сти (частей) земел	ьного участка					
номер части: 1								
координат: МСК-	63							
Коорди	наты, м	Опис	ание закреплени	RI	Средняя квадрат	тическая погрешность определения коорд	инат	
X	Y	1	на местности		характерных	точек границы части земельного участка,	M	
2	3		4			5		
391506.32	1376338.62	ϵ	626002000000		0.1			
391508.56	1376340.73	626002000000		0.1				
391503.33	1376346.47	ϵ	626002000000		0.1			
391492.35	1376336.67	ϵ	526002000000		0.1			
391497.75	1376330.83	626002000000		0.1				
391506.84	1376342.62	626002000000		0.1				
391507.14	1376342.91	6	626002000000		0.1			
391507.17	1376343.1	6	626002000000		0.1			
391507.14	1376343.44	6	526002000000		0.1			
391507.06	1376343.96	6	526002000000		0.1			
391506.79	1376344.54	6	526002000000		0.1			
391506.47	1376345.04	6	626002000000		0.1			
391505.95	1376345.56	6	626002000000		0.1			
391505.49	1376345.88	6	626002000000		0.1			
391504.97	1376346.08	6	626002000000		0.1			
18 391504.51 1376346.2 62		526002000000		0.1				
твенный регистра	тор					ФГИС ЕГРН		
полное наим	енование должно	сти	подпись инициалы, фамилия		инициалы, фамилия			
	Раздела			Раздела 4.2 Всего листов раздела 4.2:	(вид объекта ведвижнюсти) Раздела 4.2 Всего листов раздела 4.2: Всего раздел В ру/2019/284463655 вый номер: (аз:01:063700 к о характерных точках границы части (частей) земельного участка номер части: 1 Координаты, м Описание закрепления на местности 2 3 4 391506.32 1376338.62 626002000000 391508.56 1376340.73 626002000000 391503.33 1376346.47 626002000000 391497.75 1376330.83 626002000000 391506.84 1376342.62 626002000000 391507.14 1376342.91 626002000000 391507.17 1376343.1 626002000000 391507.06 1376343.96 626002000000 391506.79 1376345.04 626002000000 39150.49 1376345.88 626002000000 391504.97 1376346.08 626002000000 391504.51 1376346.2 626002000000	Раздела 4.2 Всего листов раздела 4.2 : Всего разделов: 19 № 99/2019/284463655 Вый номер: 63:01:0637006:354 в о характерных точках границы части (частей) земельного участка номер части: 1 координаты, м Описание закрепления характерных Х У Наместности характерных характерных характерных характерных характерных характерных характерных характерных характерных 391506.32 1376338.62 626002000000 391503.33 1376346.47 626002000000 391497.75 1376330.83 626002000000 391497.75 1376330.83 626002000000 391507.14 1376342.91 626002000000 391507.14 1376343.1 626002000000 391507.17 1376343.1 626002000000 391507.17 1376343.1 626002000000 391507.17 1376343.1 626002000000 391507.17 1376343.44 626002000000 391507.17 1376343.44 626002000000 391507.17 1376344.54 626002000000 391507.06 1376344.54 626002000000 391507.06 1376345.04 626002000000 391505.99 1376345.04 626002000000 391505.99 1376345.04 626002000000 391505.49 1376345.88 626002000000 391504.97 1376346.08 626002000000 391504.51 1376346.08 626002000000 391504.51 1376346.08 626002000000 391504.51 1376346.2 626002000000 391504.51 1376346.2 626002000000 391504.51 1376346.2 626002000000 391504.51 1376346.2 626002000000 391504.51 1376346.2 626002000000 391504.51 1376346.2	Раздела 4.2 Всего листов раздела 4.2 Всего разделов: Всего листов выписки: Всего пистов выписки: Всего листов выписки: Всего листов выписки: Всего листов выписки: Всего листов выписки: Всего пистов выписки: Всего листов выписки: Всего листов выписки: Всего листов выписки: Всего пистов выписки: Всего листов выписки: Всего листо	

Земельный участок						
	(вид объекта н	едвижимости)				
Лист № Раздела <u>4.2</u>	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
17.09.2019 № 99/2019/284463655						
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354				

Номер	Коорди	инаты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек
точки	X	Y	на местности	границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
19	391503.99	1376346.24	626002000000	0.1
20	391503.76	1376346.01	626002000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 1

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:

Помещение				
		(вид объекта недвижимости)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 99/2019/284469626				
Кадастровый номер:			63:01:0637006:283	
Номер кадастрового квартала:		63:01:0637006		
Дата присвоения кадастрового номера:		15.06.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 5-64603 (36:401:002:000228530), Кадастровый номер: 63:01:0637006:223:11/1		
Адрес:		Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1		
Площадь:		349.2		
Назначение:		Жилое помещение		
Наименование:		Жилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:		Этаж № 1, Подвал № 1, Этаж № 2, Мансарда № 1		
Вид жилого помещения:		Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:		9235180.66		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение				
		(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 12	:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 99/2019/284469626				
Кадастровый номер:			63:01:0637006:283	
Кадастровые номера иных объектов нед которых расположен объект недвижимо		63:01:0637006:274		
Кадастровые номера объектов недвижи образован объект недвижимости:	мости, из которых	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объ	ектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижи предприятия как имущественного комп.				
Сведения о включении объекта недвижи недвижимого комплекса:	имости в состав единого			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижи культурного наследия:	имости в реестр объектов	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:				
данные отсутствуют				
		Г		
Сведения об отнесении жилого помеще виду жилых помещений специализиров фонда, к жилым помещениям наемного использования или наемного дома комм использования:	анного жилищного дома социального	данные отсутствуют		
-				
Госуновств	AUTU III NAPUOTAAN			ФГИС ЕГРИ

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Помещение			
	(вид объекта недвижимости)	
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
17.09.2019 № 99/2019/284469626			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначениием отсутствует. 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

По	мещен	ние					
			(вид объекта нед	вижимості	<u>′</u>		
			Всего листов раздела 2:		Всего разделов:	Всего листов выписк	и:
17.	09.201	19 № 99/2019/284469626					
Кад	астро	вый номер:			63:01:0637006:283		
1.	Право	ообладатель (правообладате	пи):	1.1.	Владельцы инвестиционнь фонда рентного "Первый Р	ых паев Закрытого паевого ин Рентный"	вестиционного
2.	Вид,	номер и дата государственно	ой регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 63-63-01/285/2011-043 от 09.12.2011			.12.2011
3.	Огран	ничение прав и обременение	объекта недвижимости:				
	3.1.1.	вид:		Про	чие ограничения (обремене	ния)	
		дата государственной регис	трации:	01.0	3.2016		
		номер государственной рег	истрации:	63-6	3-01/285/2011-043		
		срок, на который установле недвижимости:	но ограничение прав и обременение объекта				
		лицо, в пользу которого уст объекта недвижимости:	ановлено ограничение прав и обременение	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817			
		основание государственной	і регистрации:	дове Пра фон реес Изм Закр заре 03.0 Изм Закр заре 14.1 Изм Закр заре 29.1 Изм	ерительного управления пас вила доверительного управ дом рентного "Первый Ренг стре за №1448-94199611 от енения № 1 которые вносят оытым инвестиционным фо гистрированные Федералы 8.2009г. в реестре за № 144 енения № 12 которые внося оытым инвестиционным фо гистрированные Централы 7.2014г. в реестре за № 144 енения № 14 которые внося оытым инвестиционным фо гистрированные Централы 1.2015г. в реестре за № 144 енения № 11 которые внося оытым инвестиционным фо гистрированные Федералы 1.2012г. в реестре за № 144 енения № 8 которые вносят оытым инвестиционным фо	ятся в правила доверительно ондом рентным "Первый Рент ным банком Российской Федов 8-94199611-12; ятся в правила доверительно ондом рентным "Первый Рент ным Банком Российской Федов 8-94199611-14; ятся в правила доверительно ондом рентным "Первый Рент ной службой по финансовым	ом от 05.11.2015 г.; вестиционным ФСФР России в дополнениями; о управления тный" трынкам от то управления тный" трации от то управления тный" трации от то управления тный" трынкам от то управления тный" трынкам от траньй" трынкам от траньй" трынкам от траньй" трынкам от траньй" трынкам от траньй трынкам от траньй трынкам от траньй трынкам от траньй трынкам от трань тра

			28.04.2011г. в ресстре за № 1448-94199611-8; 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 ресстре за № 1448-94199611-2; 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 ресстре за № 1448-94199611-5; 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 ресстре за № 1448-94199611-3; 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 ресстре за № 1448-94199611-9; 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 ресстре за № 1448-94199611-10; 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 ресстре за № 1448-94199611-16; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2015г. в ресстре за № 1448-94199611-13; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в ресстре за № 1448-94199611-1; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в р
			зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15
5	. Заявл	енные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	_	ния о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7		ния о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для арственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8		ения о невозможности государственной регистрации без личного участия обладателя или его законного представителя:	117

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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 PГР CAKPH 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

CAMAPA 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 рынк г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных дянварь 2020 года	омах) по состоянию за
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынк г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных дянварь 2020 года	

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 пространственнопараметрических 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);

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Тип (условное	Описание			
наименование)	критерий	значение		
	Этажность, мин./макс.	4-5		
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки		
	Наличие лифта	нет		
	Наличие мусоропровода	нет		
	Высота потолков, м	2,5		
"хрущевки"	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	-		
	Этажность, мин./макс.	4-6		
	Материал наружных стен	кирпич		
	Наличие лифта	нет		
	Наличие мусоропровода	нет		
	Высота потолков, м	до 3,5		
"сталинки"	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 15		
	Расположение комнат	раздельные		
	Период постройки	до начала 50-х		
	Отделка	стандартная		
	Территория, инфраструктура, сервис	-		
	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		
"малосемейки"	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	Описание	
наименование)	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс. 2-18	

Тип (условное	Описание		
наименование)	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		
	Расположение комнат	свободная планировка	
	Период постройки	с конца 90-х годов	
	Отделка	повышенного качества	
	Территория, инфраструктура, сервис	консьерж, автономное отопление, климат-контроль, видеонаблюдение, паркинг, спортивно-оздоровительный комплекс	
	Этажность, мин./макс.	5-18	
	Материал наружных стен	кирпич	
	Наличие лифта	есть	
	Наличие мусоропровода	есть	
	Высота потолков, м	2,7	
"улучшенки"	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0	
	Расположение комнат	раздельные	
	Период постройки	с середины 70-х	
	Отделка	стандартная	
	Территория, инфраструктура, сервис	-	
	Этажность, мин./макс.	9-17	
"современная	Материал наружных стен	панели	
панель"	Наличие лифта	есть	
("волгоградская", "ленинградская",	Наличие мусоропровода	есть	
"новая московская",	Высота потолков, м	2,7	
"олимпийская",	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0	
"самарская",	Расположение комнат	раздельные	
"ульяновская",	Период постройки	с середины 70-х	
"югославская",	Отделка	стандартная	
"макаровская")	Территория, инфраструктура, сервис	-	
	Этажность, мин./макс.	4-9	
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки	
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть	
"старая планировка"	Наличие мусоропровода	нет	
("хрущевки", "старая	Высота потолков, м	2,5	
московская")	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5	
	Расположение комнат	смежные	
	Период постройки	с середины 60-х	
	ייייים ויייים	2 3cpcHillion 00 X	

Тип (условное	Описание	
наименование)	критерий	значение
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	5, 9, 16
	Материал наружных стен	кирпич, панель
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
"малометражки"	Наличие мусоропровода	есть
("гостинки",	Высота потолков, м	2,5
"ташкентская")	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	4-6
,	Расположение комнат	смежные
	Период постройки	70-е - 80-е
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
"сталинки"	Высота потолков, м	до 3,5
сталинки	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
	Этажность, мин./макс.	от 6
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
"современная планировка"	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
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	1-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
"старая планировка"	Высота потолков, м	2,5-2,8
старая планировка	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	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	Описание	
наименование)	критерий	значение
	Этажность, мин./макс.	6, 9-14
	Материал наружных стен	кирпич, панели
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
"современная	Высота потолков, м	от 2,6
планировка"	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 9,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	4-5
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
"старая планировка"	Высота потолков, м	2,5-2,8
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	5,5-6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная

Тип (условное	Описание	
наименование)	критерий	значение
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
"малоэтажные"	Высота потолков, м	2,6-2,8
Малоэтажные	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	6-6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	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	
ŕ	критерий	значение
	Этажность, мин./макс.	4-10
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	при этажности от 9 - есть
	Наличие мусоропровода	есть
"улучшенки"	Высота потолков, м	2,7
улучшенки	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	более 10,0
	Расположение комнат	раздельные
	Период постройки	с середины 70-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	до 5
	Материал наружных стен	кирпич, панель, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
"хрущевки"	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)	Описани	ıe
	критерий	значение
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	2-4
	Материал наружных стен	кирпич
"сталинки"	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	Описание	
наименование)	критерий	значение
	Этажность, мин./макс.	4-5 и выше
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
"средней этажности"	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
"малоэтажные"	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 км², в том числе о. Поджабный — 27 км². 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 км². 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 км². 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 км². 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.

№ п/п	Административный район	Описание
5	Кировский	Площадь района составляет 102 км². 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 км². 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 ² . 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 км². 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 км². 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 округах 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.

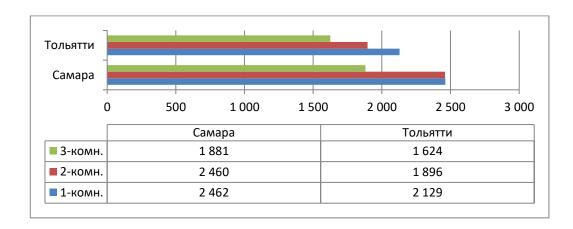
Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

Рисунок 1

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	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	

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



в городских округах Самарской области

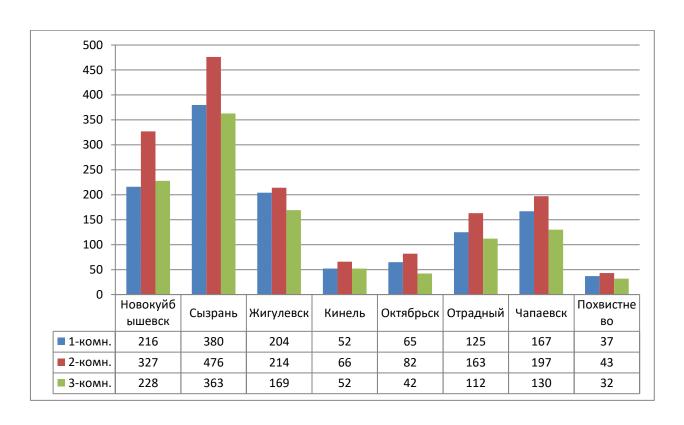


Рисунок 3 **Активность рынка**(отношение количества предложений к количеству жителей)

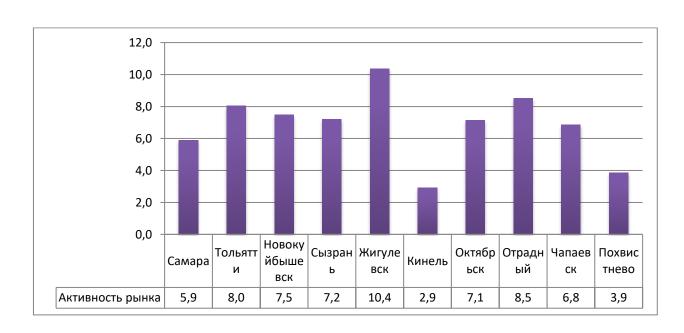
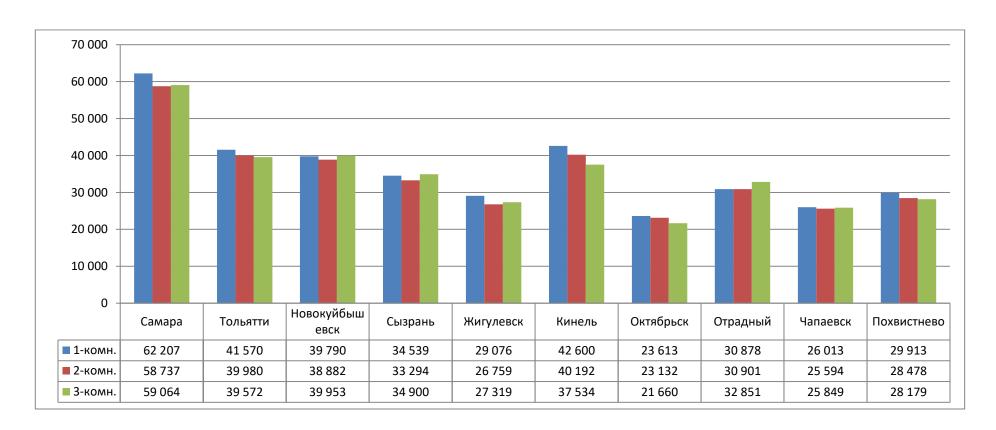


Рисунок 4

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.

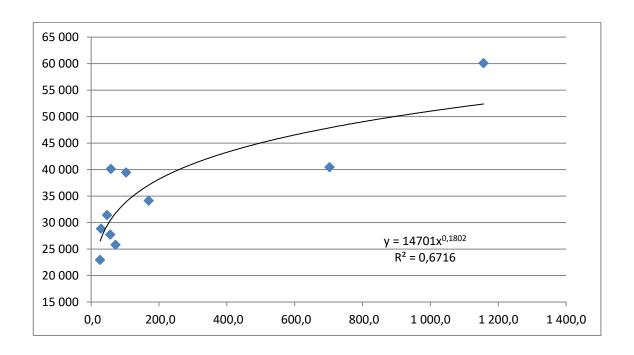
Таблица 9

	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. корр	еляции	0,856421

Рисунок 5

Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра

общей площади жилья от количества жителей



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

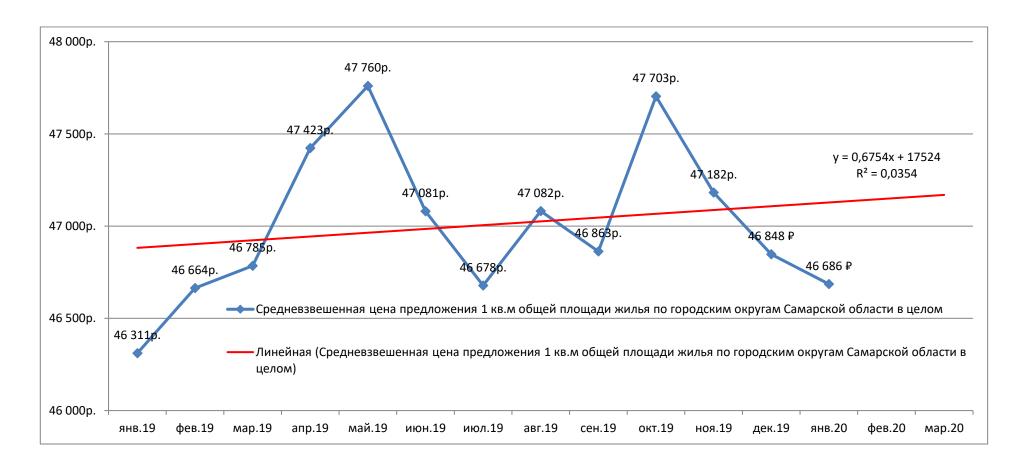


Рисунок 7

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

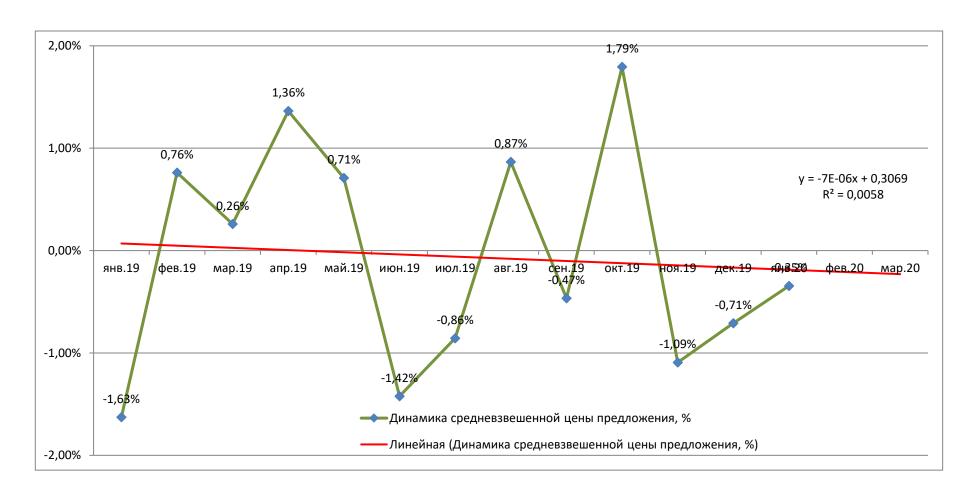


Рисунок 8

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

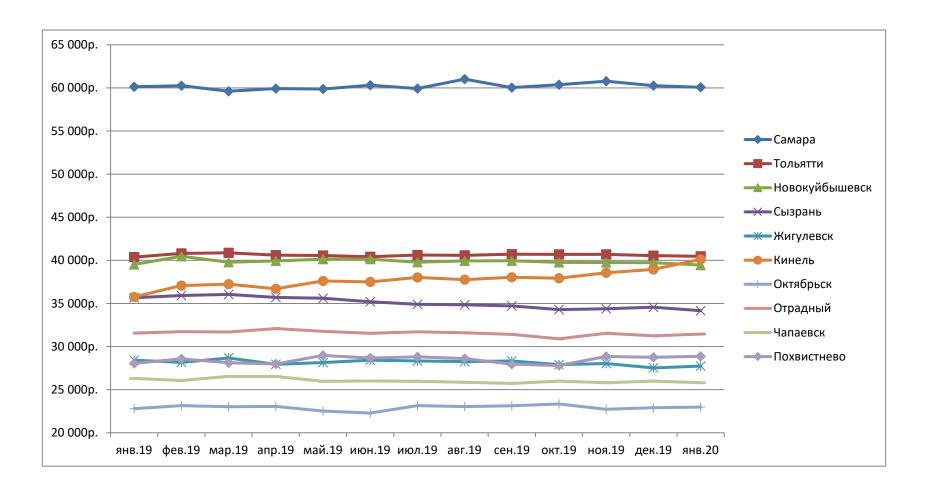
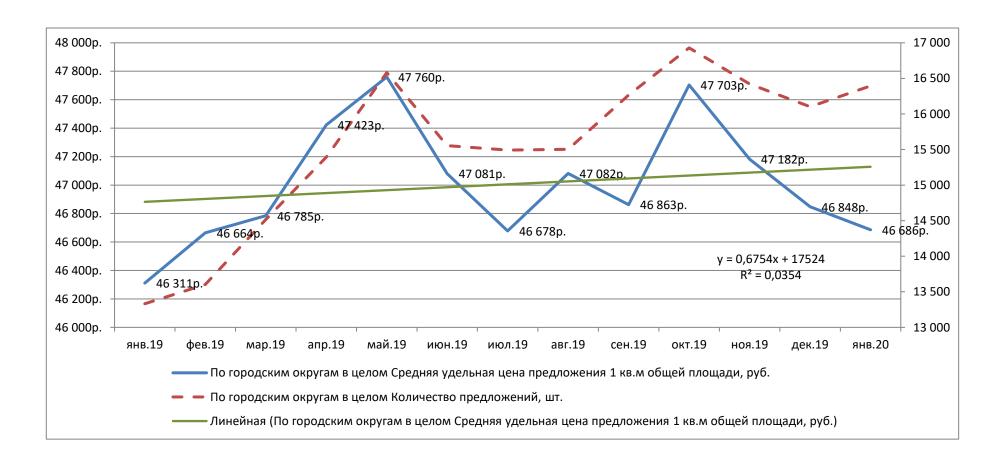


Рисунок 9

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.

<u>Рынок новостроек г.Самара</u>

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.

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.
		количество объектов, шт.	256	137	77	42
		средняя площадь, кв.м	50,11	37,30	55,79	81,50
	5	минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 400	38 596	38 400	40 206
Z	ипал	максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 874	54 874	50 144	47 863
Тольятти	E We	средняя цена предложения, руб./кв. м	48 320	50 204	46 950	44 687
JO.	по всем типам	медиана, руб./кв. м	48 675	50 591	47 709	44 908
	Ē	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%
		количество объектов, шт.	1 159	651	321	187
		средняя площадь, кв.м	48,49	35,97	58,45	74,98
он рд"	5	минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 861	44 436	42 861	42 861
Волжский район мкр "Южный горд"	по всем типам	максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 219	51 219	49 644	48 594
X Z Z HD		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 322	47 993	47 532	44 624
7. 0 "6		медиана, руб./кв. м	48 442	48 948	48 594	43 701
ВС		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%
		количество объектов, шт.	1 262	880	368	14
		средняя площадь, кв.м	38,81	31,61	54,44	80,18
OH :KT)	>	минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 293	38 256	37 293	38 423
райс	по всем типам	максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 652	59 652	48 379	45 531
Волжский район (Кошелев проект)		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 592	47 952	43 546	41 143
лжс		медиана, руб./кв. м	47 207	48 638	42 945	40 897
Bc (Kc		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 года¹⁾

			, 2019 г. в 6 к		2019 г. в %	
	Декабрь 2019 г.	ноябрю 2019 г.	декабрю 2018 г.	2019 г.	κ 2018 Γ.	
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	x	104,5	
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	102,2	100,8	x	103,3	
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	14.6	104,4	101,4	x	x	

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

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat ts/samarastat/ru/statistics/) 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

		едено, общей вной) ¹⁾ площади, тыс. м ²	Все	его в % к		цивидуальное ельство 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

¹⁾ 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

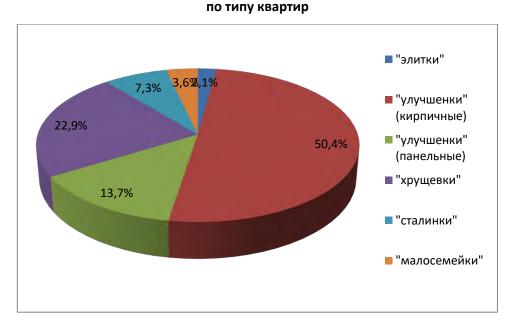
Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости



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



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

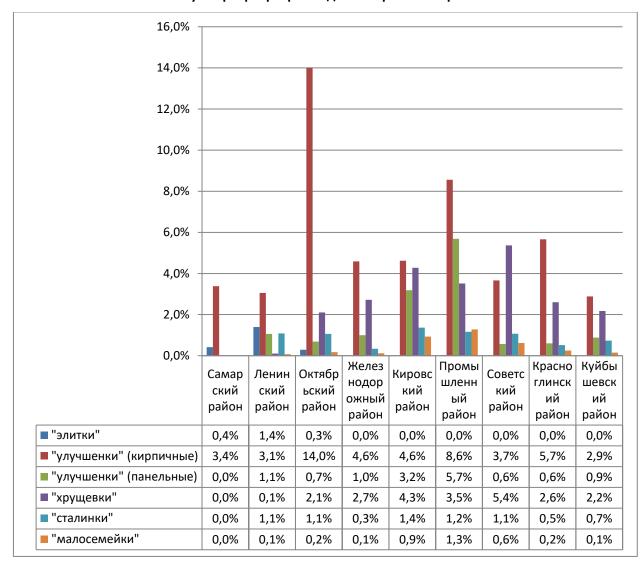
Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 50,4% от общего количества предложений.

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



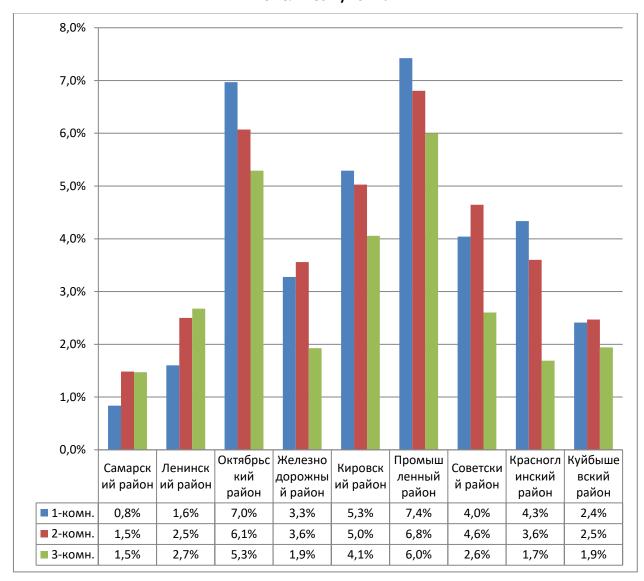
Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе — 14,0% от общего количества предложений, наименьшее — «малосемейки» в Ленинском, Железнодорожном и Куйбышевском районах — по 0,1% от общего объема предложения.

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.
		количество объектов, шт.	6 803	2 462	2 460	1 881
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 083	62 207	58 737	59 064
		погрешность, %	0,51%	0,78%	0,86%	1,02%
		количество объектов, шт.	145	30	36	79
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	108 901	108 592	114 771	106 343
		погрешность, %	2,27%	2,42%	3,42%	4,04%
		количество объектов, шт.	3 429	1 447	1 118	864
₽	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 414	64 685	64 550	63 785
Все ценовые зоны		погрешность, %	0,63%	0,97%	1,14%	1,24%
<u>e</u>		количество объектов, шт.	931	216	307	408
OBE	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 255	62 985	59 220	55 026
ен		погрешность, %	0,93%	1,83%	1,56%	1,28%
e L		количество объектов, шт.	1 555	457	748	350
В	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	51 023	54 107	50 702	47 682
		погрешность, %	0,76%	1,45%	1,01%	1,44%
		количество объектов, шт.	499	86	233	180
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	48 976	53 986	48 703	46 936
		погрешность, %	2,52%	5,59%	3,93%	3,94%
		количество объектов, шт.	244	226	18	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	57 639	58 949	41 200	
		погрешность, %	2,60%	2,54%	6,06%	
		количество объектов, шт.	258	57	101	100
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 910	78 064	71 392	71 505
		погрешность, %	2,28%	4,20%	3,77%	3,71%
		количество объектов, шт.	28	4	7	17
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	98 522	115 599	107 380	90 857
		погрешность, %	5,05%	8,57%	5,90%	6,41%
		количество объектов, шт.	230	53	94	83
_	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	69 792	75 231	68 712	67 541
Самарский район	, , , , , ,	погрешность, %	2,23%	3,82%	3,57%	3,76%
ра		количество объектов, шт.		,		,
ž	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м				
рсь	, , , , , ,	погрешность, %				
W S		количество объектов, шт.				
ပိ	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
	• • •	погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
¥ -		количество объектов, шт.	461	109	170	182
Ленинск ий район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	80 851	83 616	79 647	80 321
I		The state of the s		00 0 = 0		000-1

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		количество объектов, шт.	95	20	26	49
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	110 190	107 792	115 541	108 330
		погрешность, %	2,53%	2,76%	3,90%	4,51%
		количество объектов, шт.	208	45	83	80
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	75 837	80 146	75 473	73 790
		погрешность, %	1,96%	3,61%	3,27%	3,14%
		количество объектов, шт.	72	20	24	28
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	67 399	74 617	67 725	61 963
		погрешность, %	2,35%	3,88%	2,89%	2,63%
		количество объектов, шт.	7	2	3	2
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	56 876	58 347	57 940	53 807
		погрешность, %	10,87%	54,32%	11,13%	16,17%
		количество объектов, шт.	74	17	34	23
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	73 185	81 108	72 719	68 018
		погрешность, %	3,83%	5,46%	6,35%	6,50%
		количество объектов, шт.	5	5		
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 767	72 767		
		погрешность, %	12,44%	12,44%		
		количество объектов, шт.	1 247	474	413	360
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	70 803	73 237	70 246	68 236
	-	погрешность, %	0,88%	1,09%	1,54%	2,02%
		количество объектов, шт.	20	, 6	3	11
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	118 188	106 585	125 341	122 566
		погрешность, %	9,56%	4,54%	17,34%	17,33%
		количество объектов, шт.	953	403	292	258
Ī	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 470	73 792	73 137	69 648
aŭo	,,, - ()	погрешность, %	0,83%	1,06%	1,49%	1,99%
Ž,		количество объектов, шт.	47	11	15	21
X Z	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	70 517	72 458	76 105	65 508
Октябрьский район	,,, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	погрешность, %	4,60%	5,36%	8,30%	6,85%
гяб		количество объектов, шт.	143	36	73	34
Oĸ.	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 673	63 946	57 779	55 011
	, —, —, —, —, —, —, —, —, —, —, —, —, —	погрешность, %	1,87%	3,76%	2,18%	3,83%
		количество объектов, шт.	72	6	30	36
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 599	61 614	64 004	55 593
		погрешность, %	4,64%	19,31%	7,13%	5,86%
		количество объектов, шт.	12	12	,	7
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 327	72 327		
		погрешность, %	10,95%	10,95%		
		количество объектов, шт.	596	223	242	131
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 393	66 100	62 013	61 332
		погрешность, %	1,27%	1,85%	2,04%	2,84%
		количество объектов, шт.	, .	,	,-	,
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
_		погрешность, %				
70,		количество объектов, шт.	312	136	111	65
Железнодорожный район	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	67 458	67 775	67 406	66 882
ž	,, := : (pii/i iiibic)	погрешность, %	1,85%	2,64%	3,35%	4,08%
¥		количество объектов, шт.	68	22	25	21
;od	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 980	68 891	63 597	59 291
одс	,,, imening (nanchondic)	погрешность, %	2,62%	3,96%	4,27%	3,76%
3НС		количество объектов, шт.	185	5,30%	92	36
еле	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	57 614	61 306	56 602	54 354
ž	лрущськи	погрешность, %	1,43%	2,46%	1,64%	3,99%
		количество объектов, шт.	23	2,40/0	1,04%	3,99%
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	52 743		51 986	53 920
	сталинки	погрешность, %	10,01%		15,93%	11,67%
		количество объектов, шт.	10,01%	8	13,3370	11,07%
	"малосемейки"			_		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 108	64 108	l	

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	9,36%	9,36%		
		количество объектов, шт.	978	360	342	276
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 164	57 497	51 854	49 134
		погрешность, %	0,93%	1,29%	1,55%	1,67%
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	314	128	108	78
_	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	57 200	60 269	56 449	53 206
Кировский район	,, (погрешность, %	1,51%	1,98%	2,75%	3,13%
pař		количество объектов, шт.	217	51	64	102
z, Z	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 244	57 141	53 956	50 848
BCK	ysty imeritor (martesionole)	погрешность, %	1,67%	3,15%	3,12%	2,19%
lod		количество объектов, шт.	291	96	138	57
ㅈ z	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	50 308	53 888	49 350	46 599
	хрущевки		1,40%	2,25%	1,98%	2,21%
		погрешность, %	1			
	"сталинки"	количество объектов, шт.	93	24	30	39 40 31 F
	сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	44 116	51 973	42 900	40 215
		погрешность, %	3,87%	4,28%	6,83%	5,89%
		количество объектов, шт.	63	61	2	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 315	59 831	43 556	
		погрешность, %	3,62%	3,51%	0,89%	
		количество объектов, шт.	1 376	505	463	408
	по всем типам	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%
I		количество объектов, шт.	582	272	152	158
Промышленный район	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 251	66 257	66 085	62 716
ba		погрешность, %	1,12%	1,60%	2,21%	2,13%
ž		количество объектов, шт.	387	83	130	174
ŧ	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 009	65 426	60 866	56 784
Ĭ		погрешность, %	1,06%	1,86%	1,58%	1,48%
VPI		количество объектов, шт.	239	62	125	52
pov	"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	.,55,0
	"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
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	56 797	61 164	55 139	52 970
	no beem runaw	погрешность, %	1,08%	1,75%	1,56%	2,17%
		количество объектов, шт.	1,0070	1,13/0	1,50/0	2,11/0
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	1			
I	ЭЛИТКИ	погрешность, %				
Советский район		*	240	111	00	40
ed -	",,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	количество объектов, шт.	249	111	90	48 50 271
<u>\$</u> ,z	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 672	64 873	61 772	59 271
STC.		погрешность, %	1,85%	2,94%	2,94%	3,59%
086		количество объектов, шт.	39	7	13	19
Ö	"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%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	73	14	34	25

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%
		количество объектов, шт.	42	39	3	,
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 713	63 537	51 994	
		погрешность, %	5,22%	5,33%	5,45%	
		количество объектов, шт.	655	295	245	115
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	44 012	44 284	43 883	43 588
		погрешность, %	0,99%	1,27%	1,79%	2,70%
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
_		количество объектов, шт.	385	208	133	44
ž	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	46 271	45 282	47 330	47 747
ра		погрешность, %	1,01%	1,24%	1,77%	3,68%
ž z		количество объектов, шт.	41	10	17	14
호	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	48 259	49 875	46 679	49 022
и 5		погрешность, %	3,60%	4,35%	5,33%	8,16%
Красноглинский район		количество объектов, шт.	177	54	77	46
рас	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 344	41 809	39 685	39 728
조	.,.	погрешность, %	1,92%	3,88%	2,91%	3,06%
		количество объектов, шт.	35	. 8	16	11
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 648	34 778	33 531	36 176
		погрешность, %	5,93%	10,48%	9,77%	9,68%
		количество объектов, шт.	17	15	2	,
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 068	40 692	35 389	
		погрешность, %	9,49%	10,45%	18,68%	
		количество объектов, шт.	464	164	168	132
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 868	46 555	41 293	40 294
		погрешность, %	1,73%	2,91%	2,86%	2,96%
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	196	91	55	50
Куйбышевский район	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	48 896	51 581	47 458	45 590
раў		погрешность, %	2,27%	3,37%	3,89%	4,04%
z,		количество объектов, шт.	60	12	19	29
BCK	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 312	43 198	44 531	40 491
Ше		погрешность, %	3,09%	8,71%	4,54%	3,92%
бы		количество объектов, шт.	148	46	64	38
ž	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	39 702	39 870	40 574	38 028
<u>. T</u>		погрешность, %	2,29%	4,23%	3,34%	4,55%
		количество объектов, шт.	50	5	30	15
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	29 568	34 841	29 474	27 997
		погрешность, %	5,73%	11,45%	8,05%	8,10%
		количество объектов, шт.	10	10		
	"малосемейки"	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 Октябрьскои 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

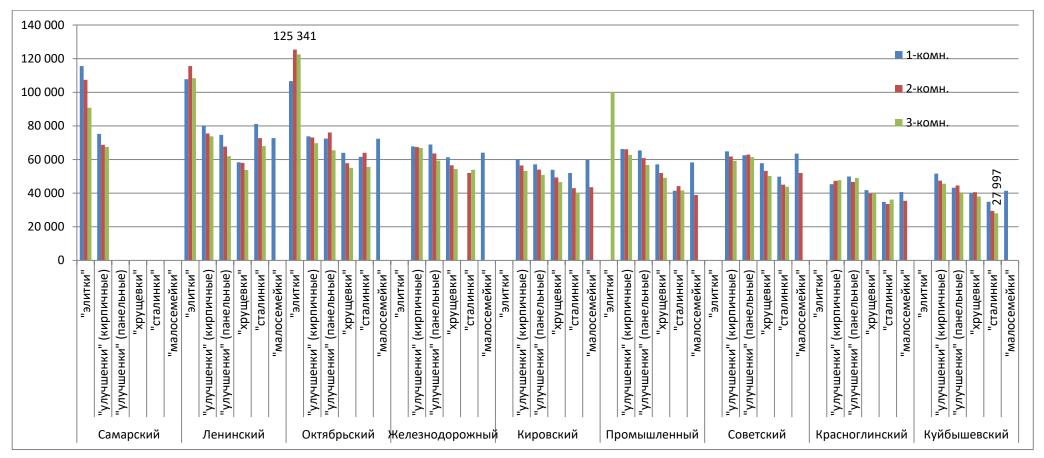


Рисунок 15

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир

в целом по г. Самара в зависимости от типа квартир

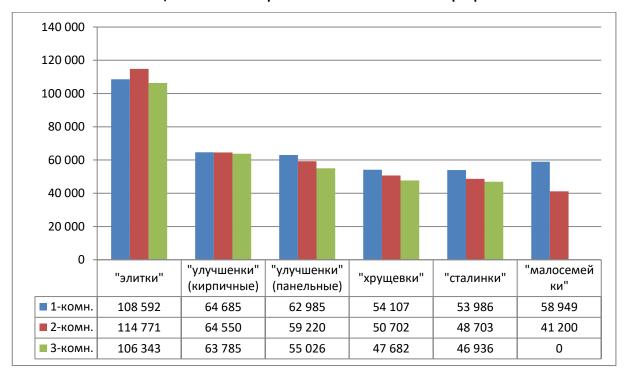


Рисунок 16

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир

в целом по г. Самара в разрезе административных районов

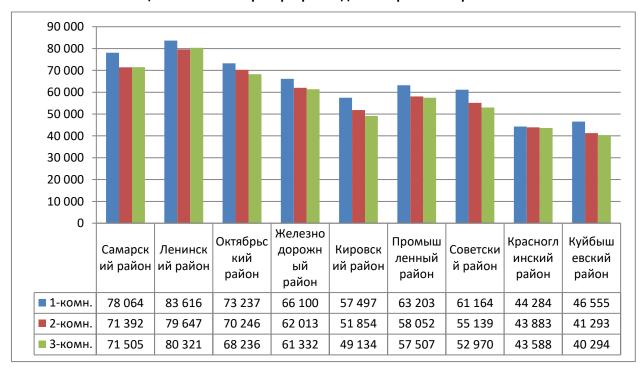
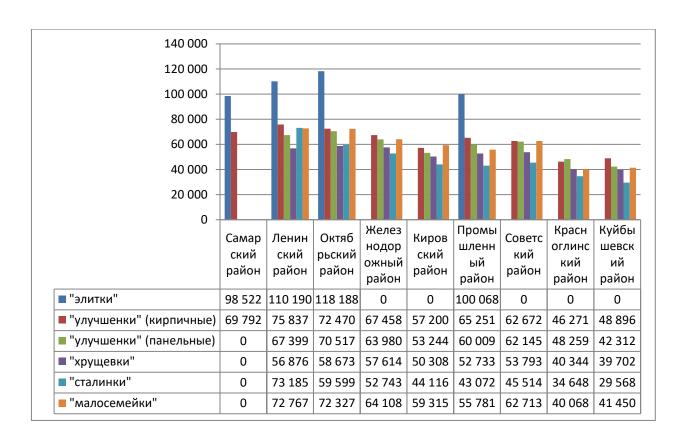


Рисунок 17

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»

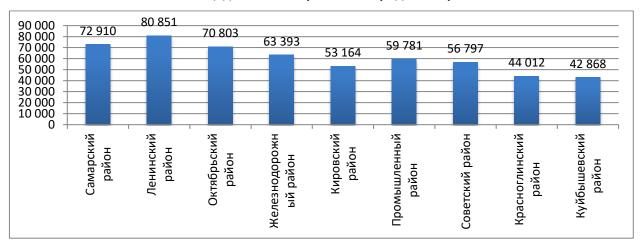
В аутсайдерах «окраина» — Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе — 29 568 руб.

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

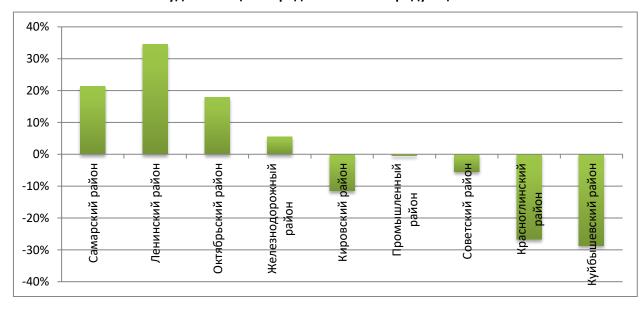
площади жилья по районам города Самара



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

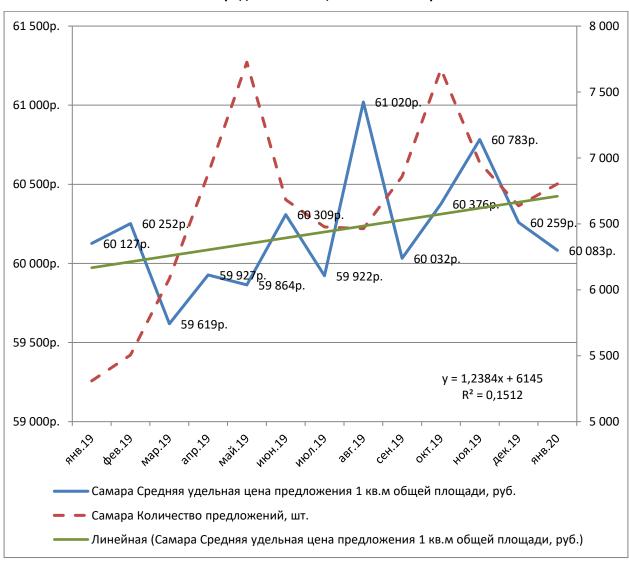


Рисунок 21

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
		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
	по всем	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%
		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
	1-комн.	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-78	-75	-70	670	-386	496	-118	1 012	-550	346	296	99	-302
Dag =		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%
Все типы		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
	2-комн.	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%
		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
	3-комн.	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%

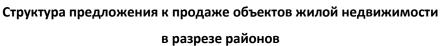
Городской округ Тольятти

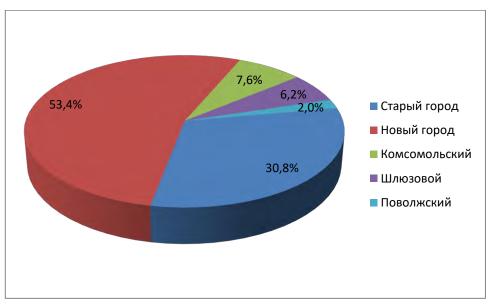
Структура предложения

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





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

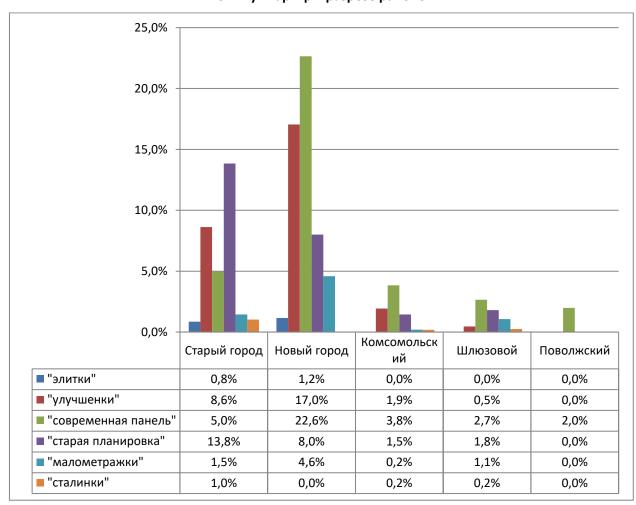


Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

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

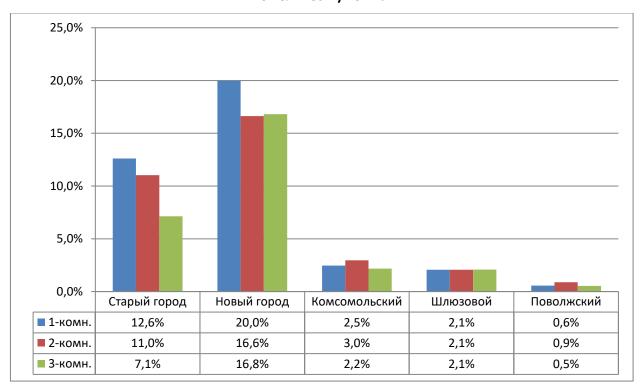


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» — 22,6% от общего количества предложений, наименьшее — «сталинки» в «Комсомольском» и «Шлюзовом» районах — по 0,2% от общего количества предложений.

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

		I		1	1	1
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		количество объектов, шт.	5 649	2 129	1 896	1 624
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 462	41 570	39 980	39 572
		погрешность, %	0,41%	0,62%	0,76%	0,75%
		количество объектов, шт.	113	24	36	53
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 992	57 347	60 626	58 626
		погрешность, %	1,62%	2,99%	2,77%	2,40%
		количество объектов, шт.	1 585	696	528	361
Б	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 039	43 452	42 239	43 416
HO		погрешность, %	0,81%	1,16%	1,60%	1,53%
le 3		количество объектов, шт.	2 039	769	628	642
Все ценовые зоны	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 533	43 133	41 463	39 686
њ		погрешность, %	0,57%	0,83%	1,06%	0,98%
n ec		количество объектов, шт.	1 418	459	567	392
B	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 653	36 846	35 201	34 909
		погрешность, %	0,59%	1,04%	0,92%	1,05%
		количество объектов, шт.	412	171	109	132
	"малометражки"	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%
		количество объектов, шт.	1 738	712	623	403
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	37 775	37 456	37 210	39 213
		погрешность, %	0,76%	1,02%	1,36%	1,73%
		количество объектов, шт.	48	10	16	22
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 387	58 126	62 374	57 788
		погрешность, %	2,28%	4,58%	3,80%	3,17%
		количество объектов, шт.	487	220	164	103
	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	38 437	37 481	37 933	41 282
Старый город		погрешность, %	1,59%	2,05%	3,10%	3,38%
гор		количество объектов, шт.	281	125	82	74
ν <u>σ</u>	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 877	40 883	43 332	41 945
ıde.		погрешность, %	1,53%	2,14%	2,71%	3,25%
5		количество объектов, шт.	782	295	325	162
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	34 703	35 575	34 031	34 463
		погрешность, %	0,75%	1,21%	1,08%	1,72%
		количество объектов, шт.	82	55	15	12
	"малометражки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 724	35 633	35 520	36 396
		погрешность, %	3,00%	3,70%	10,87%	2,46%
		количество объектов, шт.	58	7	21	30
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	38 785	39 599	38 885	38 526
		погрешность, %	4,05%	11,47%	6,93%	5,64%

						•
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		NO DAMPOSTRO OST ONTOR HIT	2.019	1 129	939	OFO
	DO DOOM THESA	количество объектов, шт. средняя цена предложения, руб./кв. м	3 018 43 194	45 011	43 188	950 41 041
	по всем типам	погрешность, %	0,48%	0,67%	0,86%	0,88%
		количество объектов, шт.	65	14	20	31
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 699	56 790	59 228	59 221
		погрешность, %	2,26%	3,88%	3,84%	3,51%
		количество объектов, шт.	963	433	311	219
	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	45 851	46 780	44 847	45 438
ДС		погрешность, %	0,88%	1,14%	1,86%	1,74%
Новый город		количество объектов, шт.	1 279	484	377	418
ż	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 046	44 958	43 265	40 633
ОВЬ		погрешность, %	0,59%	0,87%	1,00%	0,98%
Ĭ		количество объектов, шт.	452	110	154	188
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	38 117	40 915	38 708	35 997
		погрешность, %	0,90%	1,59%	1,27%	1,31%
		количество объектов, шт.	259	88	77	94
	"малометражки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	39 021	39 851	40 910	36 698
		погрешность, %	1,21%	1,65%	2,30%	1,93%
	""	количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м погрешность, %				
		количество объектов, шт.	429	139	167	123
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 289	42 734	40 924	40 152
	по всем гипам	погрешность, %	1,07%	1,55%	1,88%	2,02%
		количество объектов, шт.	1,0770	1,5570	1,0070	2,0270
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	109	31	46	32
	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 146	43 467	41 171	38 862
Комсомольский		погрешность, %	2,13%	3,51%	3,52%	3,88%
ЛЬС		количество объектов, шт.	217	81	73	63
MO	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	43 415	43 873	43 521	42 705
мсо		погрешность, %	1,21%	1,71%	2,50%	2,13%
Ko,		количество объектов, шт.	82	25	41	16
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	36 953	38 557	36 707	35 075
		погрешность, %	2,10%	3,54%	2,55%	5,04%
		количество объектов, шт.	11	27.465	40.240	5
	"малометражки"	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.	34 685		3 220	35 694
	Сталинки	средняя цена предложения, руб./кв. м погрешность, %	8,12%		32 330 15,56%	10,51%
		количество объектов, шт.	352	117	117	118
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	33 270	35 370	32 735	31 719
	no beem minam	погрешность, %	1,30%	2,24%	2,07%	2,15%
		количество объектов, шт.	2,0070		2,0770	2,2070
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Шлюзовой		количество объектов, шт.	26	12	7	7
230	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	33 064	32 787	34 239	32 363
Плк		погрешность, %	4,41%	6,16%	9,15%	9,15%
=		количество объектов, шт.	150	47	46	57
	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 406	38 478	34 681	33 457
		погрешность, %	1,89%	2,94%	3,42%	2,72%
		количество объектов, шт.	102	29	47	26
	"старая планировка"	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.
		количество объектов, шт.	60	26	13	21
	"малометражки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	32 386	33 746	32 561	30 594
		погрешность, %	3,01%	4,49%	6,40%	4,61%
		количество объектов, шт.	14	3	4	7
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	31 331	35 278	34 664	27 734
		погрешность, %	9,69%	37,94%	12,30%	9,31%
		количество объектов, шт.	112	32	50	30
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	27 963	29 293	28 044	26 409
		погрешность, %	1,92%	2,95%	2,34%	4,71%
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
ÞΣ		погрешность, %				
CKI		количество объектов, шт.	112	32	50	30
χ̈́	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	27 963	29 293	28 044	26 409
Поволжский		погрешность, %	1,92%	2,95%	2,34%	4,71%
Ĕ		количество объектов, шт.				
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
	"малометражки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
	"сталинки"	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

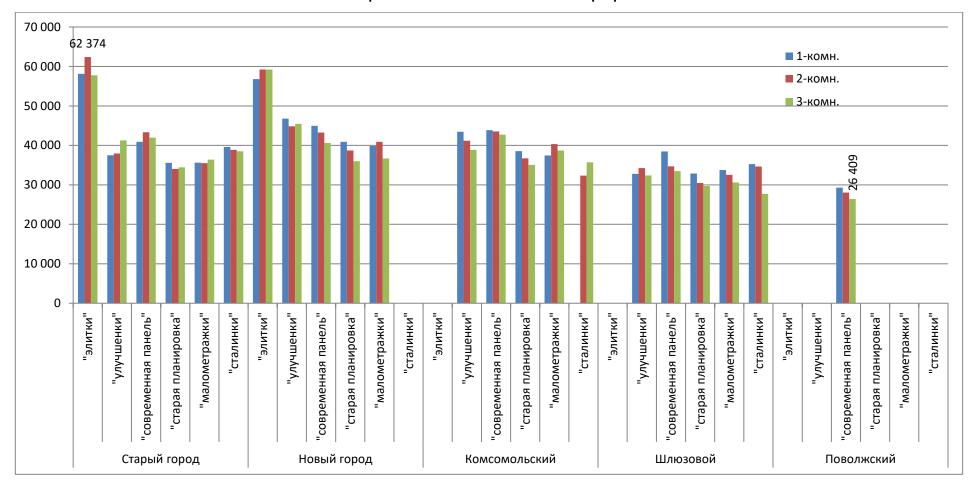


Рисунок 27

Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир

в целом по г. Тольятти в зависимости от типа квартир

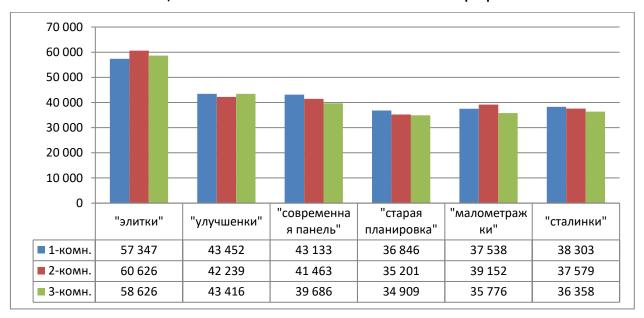
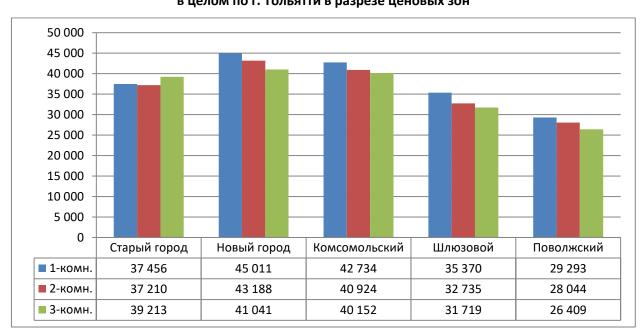


Рисунок 28

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
	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
по всем	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%
	средняя удельная цена									•			·	
-	предложения, руб./кв.м относительное изменение к	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
1-комн.	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%
	средняя удельная цена	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
2-комн.	предложения, руб./кв.м относительное изменение к	40 023	40 379	40 494	40 032	39 6/3	39 622	39 903	39 633	40 230	40 333	40 222	40 132	39 960
Z-KUMH.	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%
	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
3-комн.	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

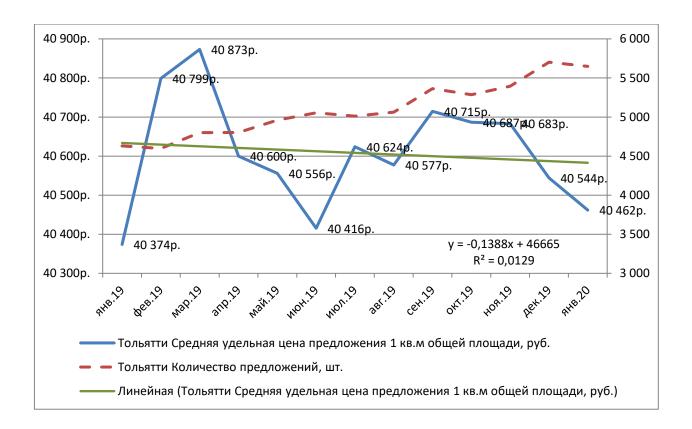


Рисунок 30

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.
		количество объектов, шт.	1 988	766	693	529
		средняя площадь, кв.м	65,64	44,73	66,00	95,46
ЭНЫ		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 684	37 500	34 500	33 684
Все ценовые зоны		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 018	83 133	89 018	80 000
10ВЬ	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	45 545	48 002	43 974	44 046
э це		медиана, руб./кв. м	40 474	43 050	40 250	38 000
Все		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%
		количество объектов, шт.	22	12	6	4
		средняя площадь, кв.м	63,16	49,90	68,08	95,56
10н		минимальная цена предложения, руб./кв. м	72 457	73 659	72 457	75 000
Самарский район		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 311	79 311	74 607	79 000
СКИЙ	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	75 286	75 757	73 537	76 496
мар		медиана, руб./кв. м	75 000	75 889	73 812	75 992
Ca		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%
		количество объектов, шт.	37	11	15	11
		средняя площадь, кв.м	70,47	45,85	72,26	92,66
10н		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 000	52 000	51 971	51 000
í paì		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 018	78 351	89 018	74 645
СКИЙ	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 355	61 402	58 190	58 895
Ленинский район		медиана, руб./кв. м	55 000	55 000	54 993	56 215
Ле		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%

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		количество объектов, шт.	313	147	69	97
		средняя площадь, кв.м	66,11	45,13	69,21	95,69
йон		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 101	44 168	45 628	44 101
Октябрьский район		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 263	83 133	83 263	80 000
оски	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 476	64 656	60 791	63 599
чбрі		медиана, руб./кв. м	64 240	65 485	61 918	62 039
OKT		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%
		количество объектов, шт.	31	16	15	
10 10		средняя площадь, кв.м	55,10	44,84	66,04	
ı pai		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 338	47 059	44 338	
Железнодорожный район		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 654	56 654	53 624	
кода	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	51 185	51 513	50 836	
юдс		медиана, руб./кв. м	51 000	51 233	51 000	
лезн		СКО, руб./кв. м	1 483	1 486	1 529	
¥		погрешность, руб./кв. м	542	767	817	
		погрешность, %	1,06%	1,49%	1,61%	
		количество объектов, шт.	124	41	70	13
		средняя площадь, кв.м	60,89	42,68	66,79	86,56
10H		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 500	40 500	38 500	39 140
Кировский район		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 810	73 810	55 291	47 891
СКИЙ	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	46 450	49 620	45 322	42 528
воді		медиана, руб./кв. м	45 677	50 219	44 434	42 467
支		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%
		количество объектов, шт.	112	53	25	34
H		средняя площадь, кв.м	64,61	46,82	70,82	87,76
Промышленный район		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 742	46 512	46 015	40 742
ž Ž		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 091	79 091	65 158	63 923
лен	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 776	60 384	59 905	55 437
ЛЫШ,		медиана, руб./кв. м	61 661	61 723	61 973	55 706
pow		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%
		количество объектов, шт.	22	5	13	4
10H		средняя площадь, кв.м	61,79	36,93	62,74	89,76
Советский район		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 247	41 711	39 444	39 247
CK Z	по всем типам	максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 000	55 000	43 001	48 500
Эвет		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 943	46 238	41 563	43 308
Ö		медиана, руб./кв. м	42 023	44 978	41 789	42 743
		СКО, руб./кв. м	2 353	3 505	990	3 685

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	403	310
		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

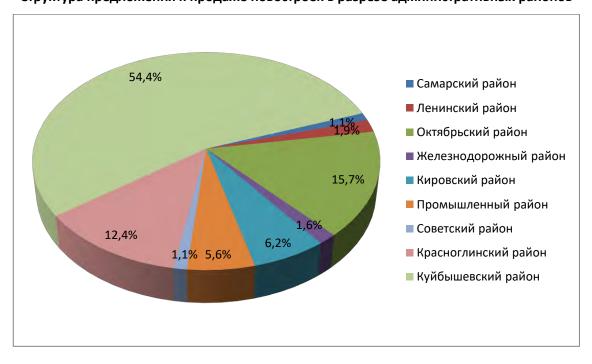
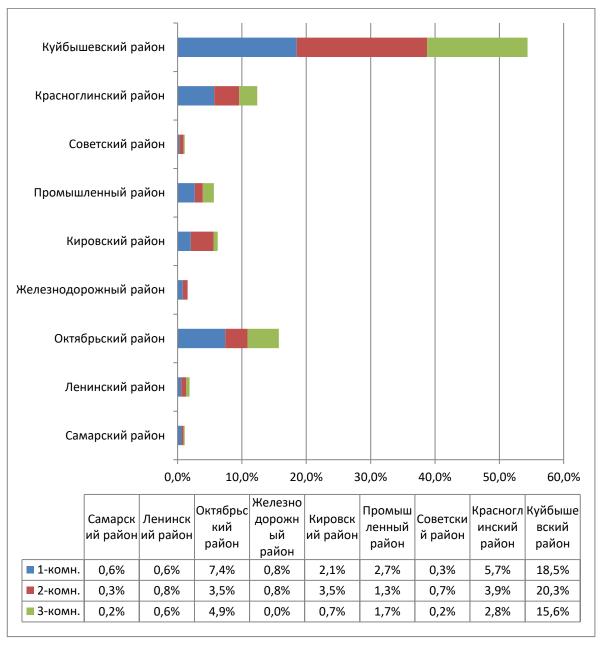


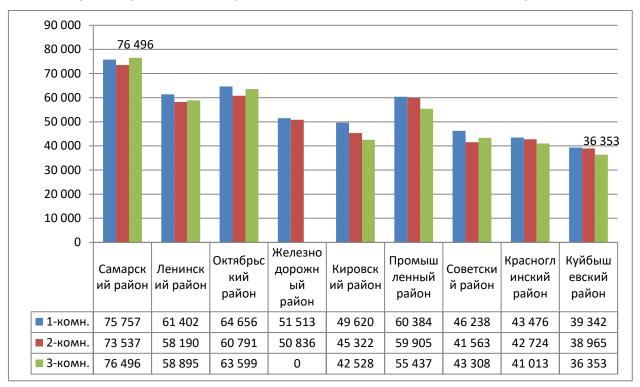
Рисунок 32 Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



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

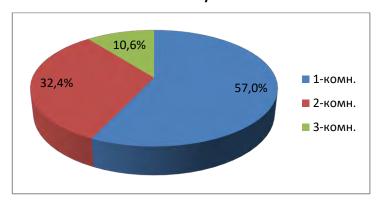
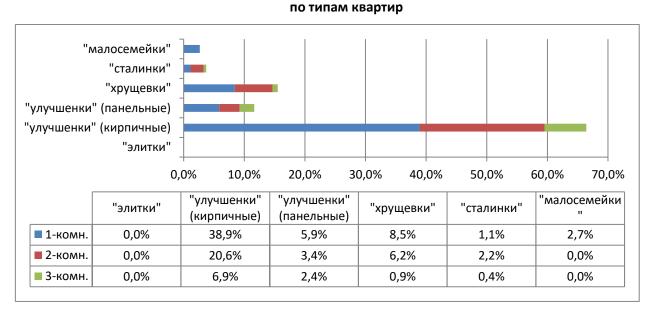


Рисунок 37

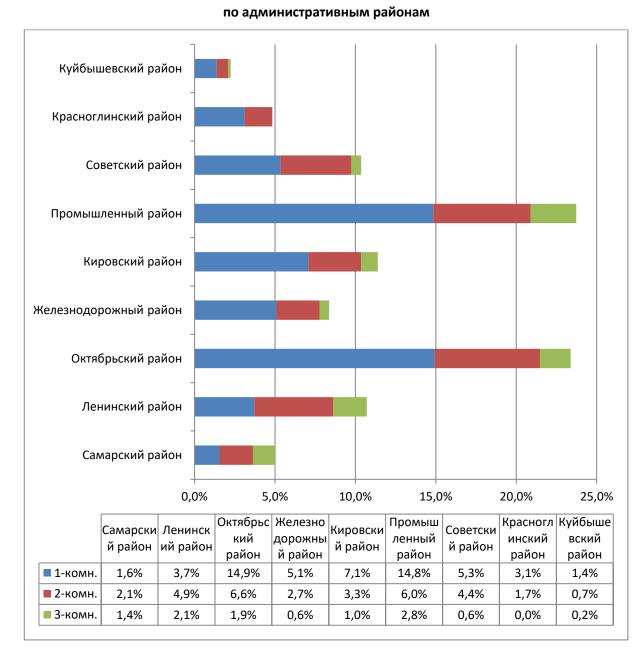
Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости



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



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

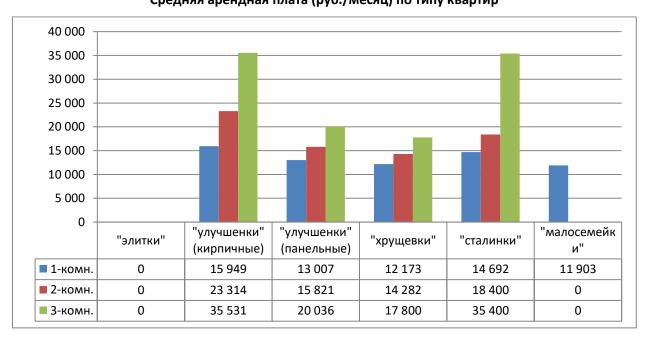
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	DO DOOM THEOM	количество объектов, шт.	1 159	661	375	123
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	18 349	14 872	20 473	30 557
	"элитки"	количество объектов, шт.				
	элитки	средняя цена предложения, руб.				
_	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	770	451	239	80
Все ценовые зоны	улучшенки (кирпичные)	средняя цена предложения, руб.	20 269	15 949	23 314	35 531
вые	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	135	68	39	28
ено	улучшенки (панельные)	средняя цена предложения, руб.	15 278	13 007	15 821	20 036
п әэ	"хрущевки"	количество объектов, шт.	180	98	72	10
Δ	хрущевки	средняя цена предложения, руб.	13 329	12 173	14 282	17 800
	"сталинки"	количество объектов, шт.	43	13	25	5
	Сталинки	средняя цена предложения, руб.	19 256	14 692	18 400	35 400
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	31	31		
	малосемеики	средняя цена предложения, руб.	11 903	11 903		
		количество объектов, шт.	58	18	24	16
	по всем типам	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
Самарский район		средняя цена предложения, руб.	27 371	18 139	28 479	36 094
ž g	",,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	количество объектов, шт.				
рски	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб.				
Зама	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
	хрущевки	средняя цена предложения, руб.				
	"""	количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
	малосемеики	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.	124	43	57	24
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	28 319	19 977	27 746	44 625
	""	количество объектов, шт.				
HO	"элитки"	средняя цена предложения, руб.				
рай	"	количество объектов, шт.	93	32	45	16
Ленинский район	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб.	30 688	21 484	29 656	52 000
- ZHC	"	количество объектов, шт.	12	6	3	3
Леғ	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб.	15 958	13 417	16 333	20 667
	U.,	количество объектов, шт.				
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.	19	5	9	5

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	24 526	18 200	22 000	35 400
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
	малосемеики	средняя цена предложения, руб.				
	50 000M 5U50M	количество объектов, шт.	271	173	76	22
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	19 846	16 786	23 941	29 773
	"элитки"	количество объектов, шт.				
	элитки	средняя цена предложения, руб.				
Ξ	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	231	153	61	17
Октябрьский район	улучшенки (кирпичные)	средняя цена предложения, руб.	20 658	17 182	25 885	33 176
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	9	5	2	2
	улучшенки (панельные)	средняя цена предложения, руб.	15 444	14 600	15 500	17 500
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	22	9	10	3
	хрущевки	средняя цена предложения, руб.	14 568	12 333	15 350	18 667
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5	2	3	
	Сталинки	средняя цена предложения, руб.	17 300	15 250	18 667	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
	малосемеики	средняя цена предложения, руб.	15 125	15 125		
	по всем типам	количество объектов, шт.	97	59	31	7
		средняя цена предложения, руб.	17 912	15 500	20 194	28 143
	"элитки"	количество объектов, шт.				
_		средняя цена предложения, руб.				
Железнодорожный район	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	61	32	24	5
žσ		средняя цена предложения, руб.	20 197	17 656	21 458	30 400
X H		количество объектов, шт.	9	7		2
дорс	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб.	15 278	13 214		22 500
зно		количество объектов, шт.	23	18	5	
{еле	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб.	13 370	12 861	15 200	
大	"сталинки"	количество объектов, шт.	2		2	
	сталинки	средняя цена предложения, руб.	17 500		17 500	
	"	количество объектов, шт.	2	2		
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	12 750	12 750		
		количество объектов, шт.	132	82	38	12
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	14 329	12 676	16 053	20 167
	!! !!	количество объектов, шт.				
-	"элитки"	средняя цена предложения, руб.				
айон	"	количество объектов, шт.	61	38	18	5
Кировский район	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб.	15 515	13 576	17 083	24 600
ВСК	H	количество объектов, шт.	24	17	5	2
оди	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб.	14 292	12 941	17 200	18 500
x	II	количество объектов, шт.	33	17	11	5
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб.	13 106	11 294	14 409	16 400
	"ero"	количество объектов, шт.	4		4	
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб.	14 500		14 500	

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
	малосемеики	средняя цена предложения, руб.	11 150	11 150		
	50 000M TUFOM	количество объектов, шт.	275	172	70	33
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	15 748	14 006	16 374	23 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
	элитки	средняя цена предложения, руб.				
70 HOH	"\-=\"\-\"\-\"\-\"\-\"\-\"\-\"\-\"\-\"\-	количество объектов, шт.	156	105	35	16
Промышленный район	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб.	16 886	15 062	17 906	26 625
JIGH-	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	29	26	17
плен	улучшенки (панельные)	средняя цена предложения, руб.	15 535	12 810	15 288	20 559
MPII	",,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	количество объектов, шт.	29	23	6	
Прс	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб.	12 741	12 348	14 250	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7	4	3	
	Сталинки	средняя цена предложения, руб.	11 429	10 875	12 167	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11		
	малосемеики	средняя цена предложения, руб.	11 682	11 682		
	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
Советский район	улучшенки (кирпичные)	средняя цена предложения, руб.	18 051	14 724	19 300	33 600
й ра	II	количество объектов, шт.	5	2	3	
ТСКИ	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб.	15 900	13 000	17 833	
Сове	""	количество объектов, шт.	58	27	29	2
Ü	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб.	13 509	12 278	14 207	20 000
	""	количество объектов, шт.	6	2	4	
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб.	17 083	13 000	19 125	
	II	количество объектов, шт.	2	2		
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб.	11 500	11 500		
		количество объектов, шт.	56	36	20	
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	11 302	9 958	13 720	
	IIII	количество объектов, шт.				
I	"элитки"	средняя цена предложения, руб.				
айо		количество объектов, шт.	49	34	15	
z. σ	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб.	11 141	9 926	13 893	
1HCK	" " " " " " " " " " " " " " " " " " " "	количество объектов, шт.	2	2		
Красноглинский район	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб.	10 500	10 500		
эасн	II. "	количество объектов, шт.	5		5	
춋	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб.	13 200		13 200	
		количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.				
	по всем типам	количество объектов, шт.	26	16	8	2
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	12 435	11 625	13 100	16 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
	3714111141	средняя цена предложения, руб.				
,0 H	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	12	10	2	
í pař		средняя цена предложения, руб.	12 583	12 300	14 000	
CKZZ	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2			2
шев		средняя цена предложения, руб.	16 250			16 250
Куйбышевский район	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	4	6	
₹	хрущевки	средняя цена предложения, руб.	11 980	10 750	12 800	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
	Сталинки	средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
	малосемсики	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

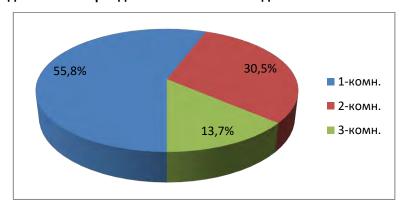
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 663 уникальных предложения, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volgainfo.net/togliatti/search/arenda zhilyih/).

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

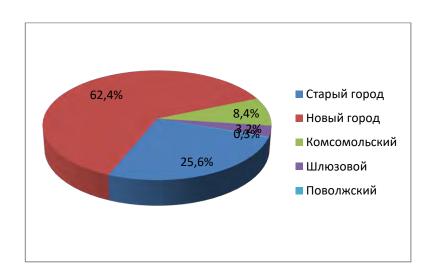
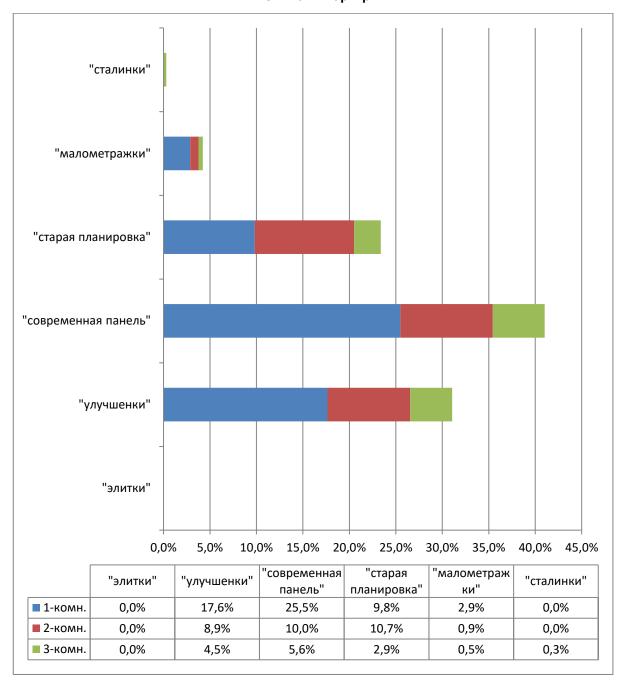


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости

по типам квартир



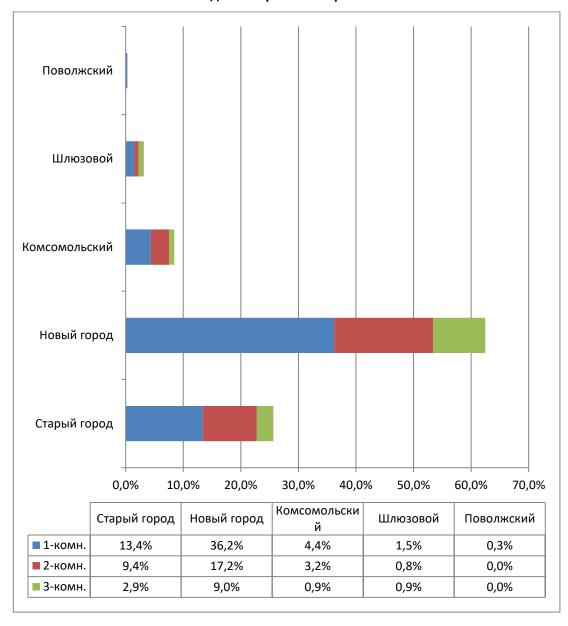
Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.

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»).

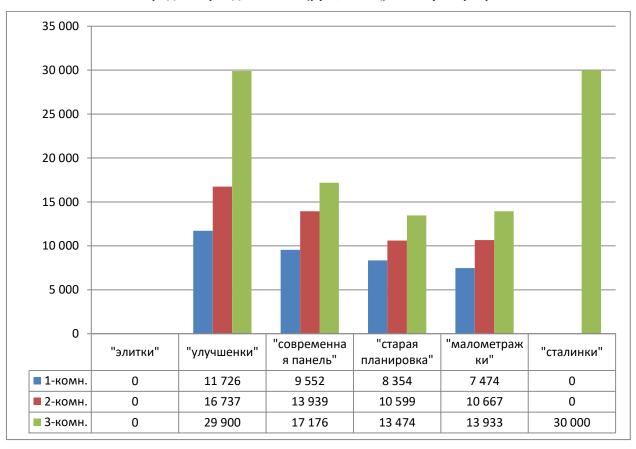
Анализ арендной платы

Таблица 20

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	50 D004 TU504	количество объектов, шт.	663	370	202	91
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	12 497	9 922	13 485	20 773
	"элитки"	количество объектов, шт.				
	ЭЛИТКИ	средняя цена предложения, руб.				
豆	U	количество объектов, шт.	206	117	59	30
Все ценовые зоны	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб.	15 808	11 726	16 737	29 900
вые	"современная панель"	количество объектов, шт.	272	169	66	37
ено	современная панель	средняя цена предложения, руб.	11 654	9 552	13 939	17 176
т П	"старая планировка"	количество объектов, шт.	155	65	71	19
ā	старая планировка	средняя цена предложения, руб.	10 010	8 354	10 599	13 474
	"малометражки"	количество объектов, шт.	28	19	6	3
	малометралил	средняя цена предложения, руб.	8 850	7 474	10 667	13 933
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
	Сталинки	средняя цена предложения, руб.	30 000			30 000
	EO DCOM TIATOM	количество объектов, шт.	170	89	62	19
	по всем типам	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
род		средняя цена предложения, руб.	13 264	9 903	13 286	26 250
7 70	"современная панель"	количество объектов, шт.	33	20	10	3
Старый город	современная панель	средняя цена предложения, руб.	11 439	9 775	13 200	16 667
رَ	"старая планировка"	количество объектов, шт.	79	35	38	6
	старая планировка	средняя цена предложения, руб.	10 101	8 357	10 855	15 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
	малометражки	средняя цена предложения, руб.	5 667	5 667		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
	Сталинки	средняя цена предложения, руб.	30 000			30 000
	по всем типам	количество объектов, шт.	414	240	114	60
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	13 407	10 443	15 079	22 088
	"элитки"	количество объектов, шт.				
	элитки	средняя цена предложения, руб.				
ф	"улучшенки"	количество объектов, шт.	141	82	37	22
0	улучшенки	средняя цена предложения, руб.	17 170	12 468	19 230	31 227
Новый город	"современная панель"	количество объектов, шт.	193	119	48	26
운	соврешенная панель	средняя цена предложения, руб.	12 178	9 818	14 635	18 442
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	58	26	23	9
	старая планировка	средняя цена предложения, руб.	9 828	8 154	10 478	13 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	22	13	6	3
	малометражки	средняя цена предложения, руб.	9 514	7 962	10 667	13 933

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
	Сталинки	средняя цена предложения, руб.				
	ПО ВСОМ ТИПЭМ	количество объектов, шт.	56	29	21	6
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	10 384	9 328	10 952	13 500
	"элитки"	количество объектов, шт.				
	элитки	средняя цена предложения, руб.				
_	",,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	количество объектов, шт.	12	4	8	
Комсомольский	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб.	11 042	10 625	11 250	
ОЛЬ("copposituad Balloni"	количество объектов, шт.	32	23	5	4
WO CO	"современная панель"	средняя цена предложения, руб.	9 969	8 957	12 000	13 250
WO YOW	""	количество объектов, шт.	12	2	8	2
_	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб.	10 833	11 000	10 000	14 000
	""	количество объектов, шт.				
	"малометражки"	средняя цена предложения, руб.				
	II · · · · · · II	количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.	21	10	5	6
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	9 095	7 550	8 900	11 833
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.				
νZ	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб.				
080		количество объектов, шт.	12	5	3	4
Шлюзовой	"современная панель"	средняя цена предложения, руб.	9 667	7 500	8 500	13 250
3		количество объектов, шт.	6	2	2	2
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб.	8 917	8 250	9 500	9 000
	U	количество объектов, шт.	3	3		
	"малометражки"	средняя цена предложения, руб.	7 167	7 167		
		количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.	2	2		
	по всем типам	средняя цена предложения, руб.	3 500	3 500		
	U	количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.				
ž	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб.				
¥CKI		количество объектов, шт.	2	2		
Поволжский	"современная панель"	средняя цена предложения, руб.	3 500	3 500		
은		количество объектов, шт.				
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.				
	"малометражки"	средняя цена предложения, руб.				
		количество объектов, шт.				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб.				
		ередили цена предложения, руб.			<u> </u>	L

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.
		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
	по всем типам	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
<u> </u>		погрешность, руб./кв. м	307	487	503	604
Все ценовые зоны		погрешность, %	0,51%	0,78%	0,86%	1,02%
PIE		количество объектов, шт.	145	30	36	79
10B		средняя площадь, кв.м	99,34	49,79	77,53	128,10
цен		минимальная цена предложения, руб./кв. м	63 510	100 000	95 238	63 510
ce		максимальная цена предложения, руб./кв. м	195 238	130 000	165 000	195 238
В	"элитки"	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%
		количество объектов, шт.	3 429	1 447	1 118	864
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя площадь, кв.м	59,93	41,72	61,55	88,34
	(кирпичные)	минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 231	27 879	19 231	29 630

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%
		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
	"улучшенки" (панельные)	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%
		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
	"хрущевки"	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%
		количество объектов, шт.	499	86	233	180
	"сталинки"	средняя площадь, кв.м	55,97	33,66	50,19	74,13
	Сталинки	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

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%
		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	
	"малосемейки"	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%	
		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
HO	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 910	78 064	71 392	71 505
Самарский район		медиана, руб./кв. м	73 505	77 778	71 123	71 375
ż		СКО, руб./кв. м	13 325	12 278	13 475	13 181
DCK		погрешность, руб./кв. м	1 662	3 282	2 695	2 650
Ma		погрешность, %	2,28%	4,20%	3,77%	3,71%
Ca		количество объектов, шт.	28	4	7	17
		средняя площадь, кв.м	110,00	50,25	84,33	134,63
	"элитки"	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

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%
		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
	"улучшенки" (кирпичные)	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%
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
	""	максимальная цена предложения, руб./кв. м				
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м				
	(Harieribrible)	медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
	"vpvuuopuu!"	минимальная цена предложения, руб./кв. м				
	"хрущевки"	максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
+		количество объектов, шт.	461	109	170	182
йон		средняя площадь, кв.м	71,13	42,01	63,06	96,10
Ленинский район		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 019	42 500	33 019	33 071
X X X	по всем типам	максимальная цена предложения, руб./кв. м	184 444	128 713	165 000	184 444
ZHC		средняя цена предложения, руб./кв. м	80 851	83 616	79 647	80 321
Тен		медиана, руб./кв. м	76 687	81 210	74 310	73 496
		СКО, руб./кв. м	16 174	12 653	16 179	18 082

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%
		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
	"элитки"	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%
		количество объектов, шт.	208	45	83	80
		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
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	75 837	80 146	75 473	73 790
	(кирпичные)	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%
		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
	"улучшенки"	максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 364	86 364	80 000	75 833
	(панельные)	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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,35%	3,88%	2,89%	2,63%
		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
	"хрущевки"	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%
		количество объектов, шт.	74	17	34	23
		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
	"сталинки"	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%
		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		
	"малосемейки"	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%		

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		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
	по всем типам	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%
		количество объектов, шт.	20	6	3	11
		средняя площадь, кв.м	104,95	46,15	80,30	143,74
, 10 1		минимальная цена предложения, руб./кв. м	63 510	100 000	102 290	63 510
paì		максимальная цена предложения, руб./кв. м	195 238	120 614	140 398	195 238
ž ,z	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	118 188	106 585	125 341	122 566
Октябрьский район		медиана, руб./кв. м	109 288	104 731	133 333	111 111
36		СКО, руб./кв. м	24 637	5 405	15 367	33 582
OK		погрешность, руб./кв. м	11 304	4 834	21 732	21 239
		погрешность, %	9,56%	4,54%	17,34%	17,33%
		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
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 470	73 792	73 137	69 648
	(אווטוויקוואן)	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

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%
		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
	"хрущевки"	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%
		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
	"сталинки"	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		
	малосемеики	средняя площадь, кв.м	23,18	23,18		

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%		
		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
	по всем типам	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
Ī		СКО, руб./кв. м	9 826	9 134	9 797	9 933
Железнодорожный район		погрешность, руб./кв. м	806	1 226	1 262	1 742
λZ Œ		погрешность, %	1,27%	1,85%	2,04%	2,84%
КНЫ		количество объектов, шт.				
Kod		средняя площадь, кв.м				
одо		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
340		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
еле	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
¥		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ī		количество объектов, шт.	312	136	111	65
	"улучшенки"	средняя площадь, кв.м	61,22	45,29	63,42	90,82
	(кирпичные)	минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 437	39 437	41 026	41 579

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%
		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
	"улучшенки" (панельные)	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%
		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
	"хрущевки"	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%
		количество объектов, шт.	23		14	9
	"сталинки"	средняя площадь, кв.м	57,19		48,72	70,37
	Сталинки	минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 469		24 469	33 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 310		78 740	79 310

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%
		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		
	"малосемейки"	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%		
		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
H H	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 164	57 497	51 854	49 134
) aŭ		медиана, руб./кв. м	53 162	57 214	52 095	48 576
Кировский район		СКО, руб./кв. м	7 694	7 012	7 405	6 788
BCKI		погрешность, руб./кв. м	492	740	802	819
1001		погрешность, %	0,93%	1,29%	1,55%	1,67%
축		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
	"элитки"	минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м			"	
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

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, %				
		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
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	57 200	60 269	56 449	53 206
	(кирпичные)	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%
		количество объектов, шт.	217	51	64	102
		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
	"улучшенки"	максимальная цена предложения, руб./кв. м	71 844	71 844	71 111	71 014
	улучшенки (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 244	57 141	53 956	50 848
	(nanchbrible)	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%
		количество объектов, шт.	291	96	138	57
		средняя площадь, кв.м	43,97	32,28	45,37	60,25
	"хрущевки"	минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 489	27 907	19 489	33 486
	лрущевки	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

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%
		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
	"сталинки"	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%
		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	
	"малосемейки"	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%	
		количество объектов, шт.	1 376	505	463	408
Σ̈́		средняя площадь, кв.м	53,04	36,53	51,71	74,99
E E		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 215	30 769	17 215	23 214
Промышленный район	по всем типам	максимальная цена предложения, руб./кв. м	105 263	102 305	97 339	105 263
умь р		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 781	63 203	58 052	57 507
Прс		медиана, руб./кв. м	59 226	63 953	57 600	56 173
		СКО, руб./кв. м	9 362	9 234	9 128	8 278

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%
		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
	"элитки"	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%
		количество объектов, шт.	582	272	152	158
		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
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 251	66 257	66 085	62 716
	(кирпичные)	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%
		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
	"улучшенки"	максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	79 762	85 135
	(панельные)	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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,06%	1,86%	1,58%	1,48%
		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
	"хрущевки"	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%
		количество объектов, шт.	79	12	45	22
		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
	"сталинки"	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%
		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	
	"малосемейки"	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%	

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		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
	по всем типам	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%
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
Ξ		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
Советский район		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
ž	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
ICK		медиана, руб./кв. м				
) Be.		СКО, руб./кв. м				
ŭ		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		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
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 672	64 873	61 772	59 271
	(MAIPHAI IIIDIC)	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

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%
		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
	"хрущевки"	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%
		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
	"сталинки"	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	
	малосеменки	средняя площадь, кв.м	21,88	21,42	27,90	

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%	
		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
	по всем типам	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
<u>0</u>		погрешность, руб./кв. м	437	564	785	1 177
Красноглинский район		погрешность, %	0,99%	1,27%	1,79%	2,70%
z, Z		количество объектов, шт.				
Ĕ		средняя площадь, кв.м				
5		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
CHO		максимальная цена предложения, руб./кв. м				115 68,86 26 217 80 814 43 588 42 453 6 284 1 177 2,70% 44 77,43 32 167
Кра	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	385	208	133	44
	"улучшенки"	средняя площадь, кв.м	44,93	34,43	50,61	77,43
	(кирпичные)	минимальная цена предложения, руб./кв. м	19 231	28 409	19 231	

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%
		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
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	48 259	49 875	46 679	49 022
	(панельные)	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%
		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
	"хрущевки"	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%
		количество объектов, шт.	35	8	16	11
	U	средняя площадь, кв.м	55,85	31,88	54,88	74,71
	"сталинки"	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

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%
		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	
	"малосемейки"	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%	
		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
ı		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 722	84 722	75 630	60 847
Куйбышевский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 868	46 555	41 293	40 294
z, Q		медиана, руб./кв. м	42 033	45 473	41 099	39 832
Z		СКО, руб./кв. м	7 996	8 650	7 632	6 815
лев		погрешность, руб./кв. м	743	1 355	1 181	1 191
Эып		погрешность, %	1,73%	2,91%	2,86%	2,96%
, Ž		количество объектов, шт.				
<u> </u>		средняя площадь, кв.м				
	"элитки"	минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

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, %				
		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
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	48 896	51 581	47 458	45 590
	(кирпичные)	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%
		количество объектов, шт.	60	12	19	29
		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
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	42 312	43 198	44 531	40 491
	(панельные)	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%
		количество объектов, шт.	148	46	64	38
		средняя площадь, кв.м	46,13	34,15	46,02	60,81
	"vpvuuopuus"	минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 190	28 125	26 190	26 275
	"хрущевки"	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

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%
		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
	"сталинки"	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%
		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		
	"малосемейки"	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.
		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
	по всем типам	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 0,76%	299
Все ценовые зоны		погрешность, %	0,41%	0,62%	0,76%	0,75%
ые		количество объектов, шт.	113	24	36	53
40B		средняя площадь, кв.м	84,49	47,75	72,31	109,40
нен		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 505	50 769	50 526	50 505
õ		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 889	68 293	76 471	78 889
<u> </u>	"элитки"	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%
		количество объектов, шт.	1 585	696	528	361
	"улучшенки"	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

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%
		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
	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 533	43 133	41 463	39 686
	Панель	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%
		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
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	35 653	36 846	35 201	34 909
	Планировка	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%
		количество объектов, шт.	412	171	109	132
	"*** " " " " " " " " " " " " " " " " "	средняя площадь, кв.м	42,42	28,77	42,70	59,86
	"малометражки"	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

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%
		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
	"сталинки"	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%
		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
_	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	37 775	37 456	37 210	39 213
Старый город		медиана, руб./кв. м	36 435	36 777	35 227	37 692
0		СКО, руб./кв. м	5 985	5 117	6 318	6 819
рыў		погрешность, руб./кв. м	287	384	507	680
CTa		погрешность, %	0,76%	1,02%	1,36%	1,73%
		количество объектов, шт.	48	10	16	22
		средняя площадь, кв.м	85,21	47,80	76,94	108,23
	"элитки"	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

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%
		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
	"улучшенки"	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%
		количество объектов, шт.	281	125	82	74
		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
	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 877	40 883	43 332	41 945
	Папель	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%
		количество объектов, шт.	782	295	325	162
	"старая	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
	планировка"	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

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%
		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
	"малометражки"	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%
		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
	"сталинки"	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%
		количество объектов, шт.	3 018	1 129	939	950
বূ		средняя площадь, кв.м	54,14	37,02	53,83	74,80
odo		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 214	21 304	20 214	21 154
Новый город	по всем типам	максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 889	75 000	73 684	78 889
086		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 194	45 011	43 188	41 041
Ĭ		медиана, руб./кв. м	42 302	44 211	42 308	39 419
		СКО, руб./кв. м	5 663	5 097	5 697	5 550

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%
		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
	"элитки"	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%
		количество объектов, шт.	963	433	311	219
		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
	"улучшенки"	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%
		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
	"современная панель"	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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,59%	0,87%	1,00%	0,98%
		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
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	38 117	40 915	38 708	35 997
	Планировка	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%
		количество объектов, шт.	259	88	77	94
		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
	"малометражки"	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%
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
	"сталинки"	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, %				

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		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
	по всем типам	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%
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
ıΣ		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
Комсомольский		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
ОЛЬ	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
WO		медиана, руб./кв. м				
ОМС		СКО, руб./кв. м				
ス		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		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
	"улучшенки"	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

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%
		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
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	36 953	38 557	36 707	35 075
	плапировка	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%
		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
	"малометражки"	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
	Сталинки	средняя площадь, кв.м	71,00		59,67	75,86

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%
		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
	по всем типам	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%
Шлюзовой		количество объектов, шт.				
030		средняя площадь, кв.м				
\$		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
_		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	26	12	7	7
	"улучшенки"	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

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%
		количество объектов, шт.	150	47	46	57
		средняя площадь, кв.м	51,85	34,19	52,93	65,54
	"современная панель"	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%
		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
	"старая планировка"	средняя цена предложения, руб./кв. м	30 968	32 865	30 491	29 714
	Планировка	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%
		количество объектов, шт.	60	26	13	21
	""	средняя площадь, кв.м	43,82	30,65	43,00	60,62
	"малометражки"	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

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%
		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
	"сталинки"	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%
		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
	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	27 963	29 293	28 044	26 409
ž ž		медиана, руб./кв. м	28 153	29 541	27 739	25 181
Поволжский		СКО, руб./кв. м	2 833	2 406	2 299	3 350
ВОЛ		погрешность, руб./кв. м	538	864	657	1 244
입		погрешность, %	1,92%	2,95%	2,34%	4,71%
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
	"элитки"	минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

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, %				
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
	"улучшенки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		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
	"современная панель"	средняя цена предложения, руб./кв. м	27 963	29 293	28 044	26 409
	Папсль	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%
		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
	"старая	минимальная цена предложения, руб./кв. м				
	планировка"	максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				

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

Вход и регистрация

Подать объявление

Земельные участки

Недвижимость

Работа

Поиск по объявлениям

Самара

ещё...

Направление / Метро

Найти

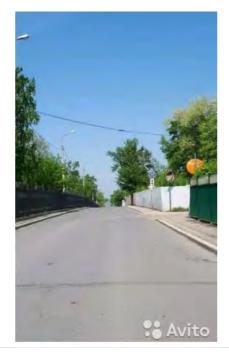
Все объявления в Самаре / ... / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС)

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Добавить заметку

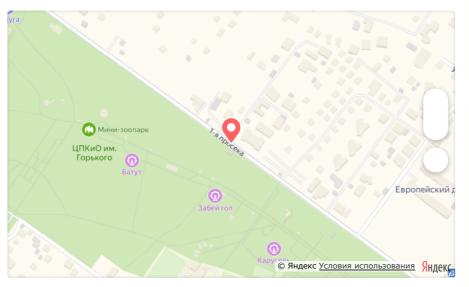
16 февраля в 23:49



Площадь: 12 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, 1-я просека

Российская, 2,5 км



Назад

Следующее →

○ 31 900 000 ₽

8 927 774-35-62

Написать сообщение

Агентство недвижимости

Агентство

На Авито с мая 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

№ 1867755096, 374 (+2)

Рекпама



Таунхаусы на Рублевке 90кв.м.за 9,9м.р

Готовые **таунхаусы** в 5км от МКАД по Рублево-Успенскому ш. Спешите, осталось всего 12!

О нас Выбрать таунхаус Посмотреть документы Ипотека и рассрочка пн-пт 10:00-18:00 vrazdorah.com

Адрес и телефон

Реклама

Скрыть карту



Персональное предложение на Х-Класс

Роскошные условия на новый «Мерседес-Бенц» Х-Класс. Озвучим лично! Звоните!

Кредит 5,7% -200 000₽ при Trade-in Тест-драйв Подменный автомобиль пн-вс 9:00-21:00

229

Продам земельный участок (ИЖС) 12 соток на 1й просеке. По границе городские коммуникации- газ, вода, канализация. Закрытая охраняемая территория, круглосуточное видеонаблюдение, шлагбаум.

special.mercedesizmaylovo.ru Адрес и телефон

Персональное предложение на Х-

Это рекорд! Новый Mercedes-Benz ot 5,7% ждёт Вас! Подробности по

-200 000₽ при Trade-in

Подменный автомобиль пн-вс 9:00-21:00 special.mercedesizmaylovo.ru Адрес и телефон

Класс

телефону! Кредит 5,7%

Тест-драйв

Реклама

Пожаловаться

Похожие объявления



Участок 30 сот. (ИЖС) 34 500 000 ₽ Самара, м. Российская 4 марта 18:04



Участок 20 сот. (ИЖС) 38 000 000 ₽ Самара, м. Российская 13 февраля 14:37



Участок 20 сот. (ИЖС) 38 000 000 ₽ Самара, м. Российская 2 марта 06:08





Участок 8 сот. (ИЖС) 12 000 000 ₽ Самара, м. Российская 24 февраля 17:11

Участок 12 сот. (ИЖС) 12 000 000 ₽ Самара 2 марта 05:19

Участок 10 сот. (ИЖС) 13 000 000 ₽ Самара, м. Российская 2 марта 06:11

Показать ещё объявления

Разместить объявление Реклама на сайте Мобильное приложение

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

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Земельные участки

Вход и регистрация

Подать объявление

Недвижимость

Работа

ещё...

Поиск по объявлениям

Самара

Направление / Метро

○ 47 500 000 ₽

Найти

Следующее →

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

Участок 25 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Добавить заметку

17 февраля в 08:59

8 846 977-06-00

Группа Компаний Индест Девелопмент Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Собственник (без комиссий)

№ 316981349, 9842 (+3)

Реклама



Таунхаусы на Рублевке 90кв.м.за 9,9м.р

Готовые таунхаусы в 5км от МКАД по **Рублево**-Успенскому ш. Спешите, осталось всего 12!

Онас Выбрать таунхаус Посмотреть документы Ипотека и рассрочка

пн-пт 10:00-18:00 vrazdorah.com Адрес и телефон

Помощь в выборе

Скрыть карту



Профессиональный мотоподбор

мотоцикла от владельца мотосервиса и мотомеханика со стажем 7

лет!

Почему именно я Стоимость услуг Отзывы клиентов круглосуточно ищумото.рф

Как это работает

Адрес и телефон

Реклама

Новый Audi



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

Самарская область, Самара, Октябрьский район

© Яндекс <u>Условия использования</u>

Продаю земельный участок в центре города на Берегу реки Волга.

г. Самара, Вторая просека, берег реки Волга.

Общая площадь - 25 соток;

Назначение - Земли населенных пунктов ИЖС;

Газоснабжение; Электроснабжение 30 кВт (возможно увеличение);

Водоснабжение; Канализация;

Комфортный подъезд, осуществляется со стороны Третьей просеки;

Вид на Волгу и Жигулевские горы;

Собственный песчаный пляж, созданный природой;

Возможность причала яхт и катеров.

Стоимость - 1900 000 руб./сотка.

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

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

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

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

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

Пожаловаться

Разместить объявление

Объявления

Реклама на сайте

О компании

Мобильное приложение

А6 2020 года

бизнес на лучших условиях

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

Новый Audi A6 40 TFSI от

3 055 000 рублей. Ведите

Авито — сайт объявлений. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007-2020. Условия использования Авито. Политика о данных пользователей. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Участок, 18 сот.

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



32 000 000 ₽

+7 927 650-08-12

Собственник

ID 13835425

18 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

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

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Проверьте жильё на скрытых собственников

Заказать проверку



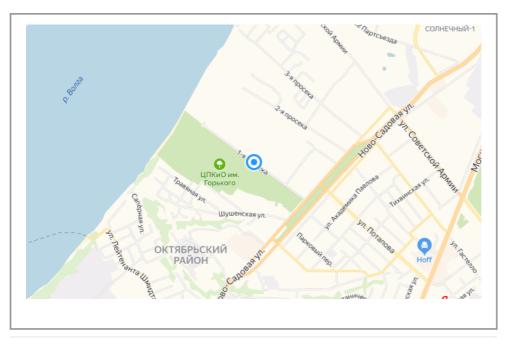
Общая информация

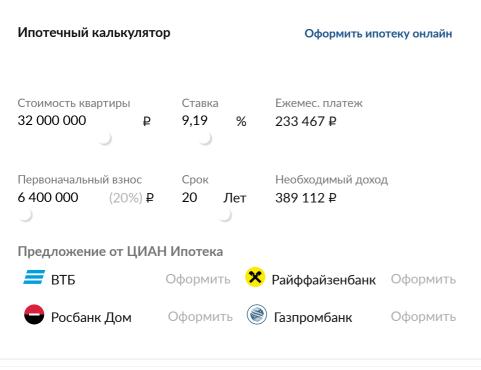
Электричество Газ

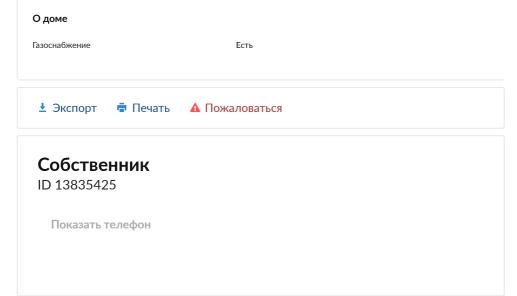
Канализация Водоснабжение

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка 18 сот.





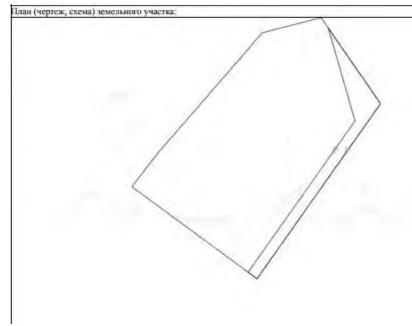






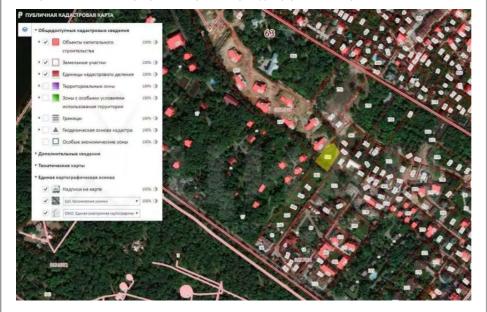






Участок, 18 сот.

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, проезд Внутренний 1-й просеки



18 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Продается элитный участок на первой просеке, 18 соток, со второго этажа видно будет Волгу, ровный, есть газ на участке и городская вода ровный, прямоугольный, в закрытом коттеджном поселке. Тихое спокойное место в центре Самары, вдали от городской суеты. Участок граничит с поселком губернатора, рядом Загородный парк. Все коммуникации на участке. кадастровый номер 63:01:0637001:521, цена 36 млн рублей

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Проверьте объект и собственника

Заказать проверку



Общая информация

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

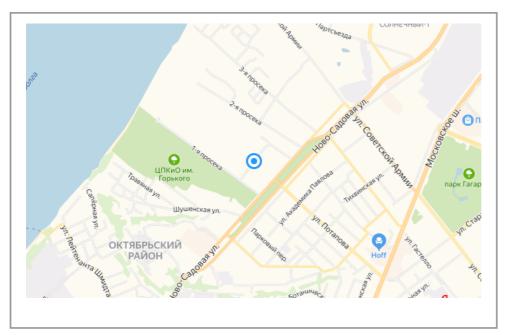
Площадь участка 18 сот.

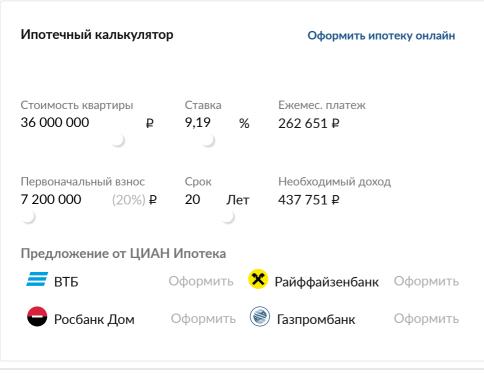
36 000 000 ₽

+7 958 732-16-87

Формула
недвижимости
Агентство
недвижимости
На рынке с 2013 года





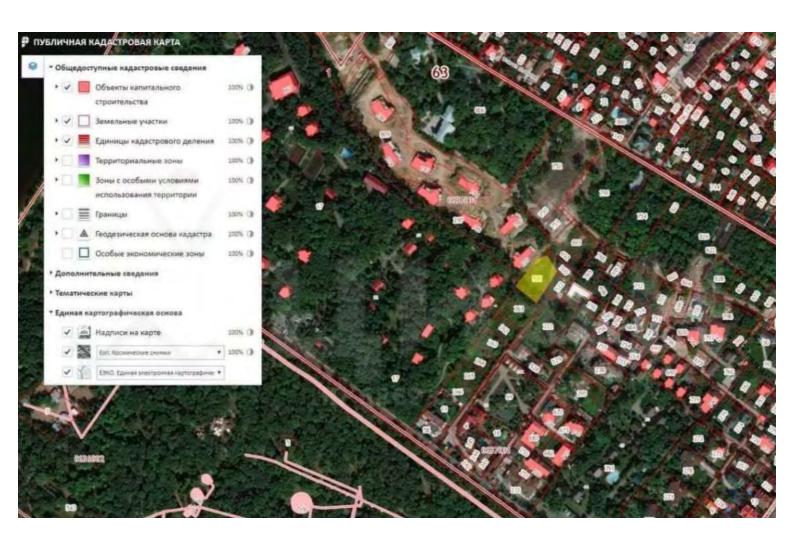


▲ Пожаловаться

237

Печать

± Экспорт



Вход и регистрация

Подать объявление

Авто

Недвижимость

Работа

ещё...

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Самара

Направление / Метро

Найти

Следующее →

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

Участок 20 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Добавить заметку

26 февраля в 13:36

○ 28 000 000 ₽

В каталог

8 987 937-12-75

ООО "Примула"

Агентство

На Авито с июля 2013 Завершено 13 объявлений

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Владимир

№ 1194060349, 33217 (+8)

Реклама



Mercedes-Benz C-Класс

от 1,79 млн ₽

Новый «Мерседес-Бенц» С-Класс от 19 858 ₽/мес ждет Вас. Лояльный Трейд-Ин. Звоните!

Кредит 5,7% -200 000₽ при Trade-in Тест-драйв Подменный автомобиль

пн-вс 9:00-21:00 special.mercedesizmaylovo.ru Адрес и телефон

Скрыть карту



Таунхаусы на Рублевке 90кв.м.за 9,9м.р

Готовые таунхаусы в 5км от МКАД по Рублево-Успенскому ш. Спешите, осталось всего 12!

Выбрать таунхаус Посмотреть документы Ипотека и рассрочка

О нас пн-пт 10:00-18:00



Площадь: 20 сот.; Расстояние до города: в черте города

Самарская область, Самара, 1-я просека, 22А

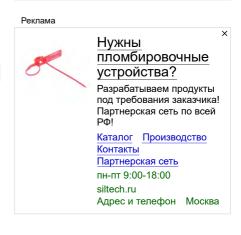
Российская, 2,9 км

83 ET. Европейский двор © Яндекс <u>Условия использования</u> Яндекс

Пожаловаться

Продается участок 20 соток на первой просеке. Есть газ , свет (30 квт), канализация. Кирпичный забор по периметру, асфальт до участка, шлагбаум, закрытая территория, отличные соседи. Готовность на 100 % для начала строительства. Цена 28 млн. рублей.

vrazdorah.com Адрес и телефон



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.

4-этажный таунхаус, 143 м²

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Потапова, 79А



143 м² 1 сот. Газобетонный блок

Общая Участок Тип дома Этажей в доме

2015

Построен

Продаем срочно в связи с переездом. Делали ремонт качественно для себя. Очень хороший

Географический центр города. Таунхаус с ремонтом, заезжай и живи. Есть отдельная территория, свой двор где можно пожарить шашлыки Три этажа 108 м2 с ремонтом и 1 этаж с отдельным входом 33 м2 с черновым ремонтом который можно использовать под офис или сделать банный комплекс. Парковка на 2 авто с автоматическими воротами. Лестницы из бука, остальное видно на фото. Продаем от собственника. На видео забыл заснять туалет на 3 этаже, он есть на фото. Туалеты на 1 и 3 этажах.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Проверьте объект и собственника

Заказать проверку



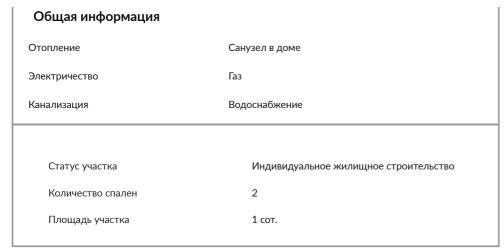
7 000 000 ₽

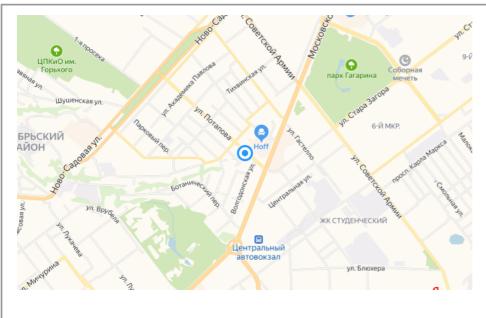
Возможна ипотека

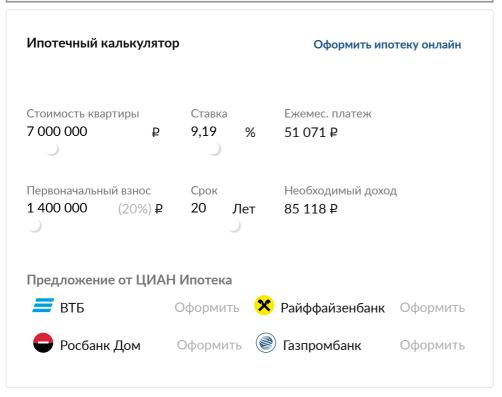
+7 927 277-95-92

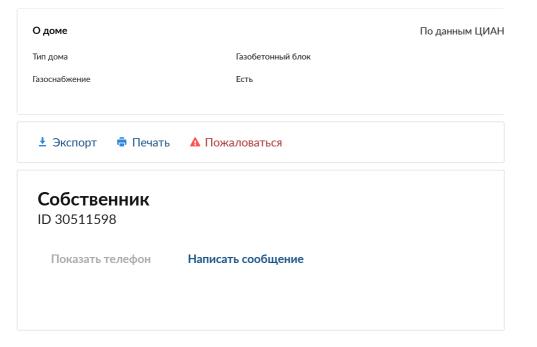
Собственник

ID 30511598





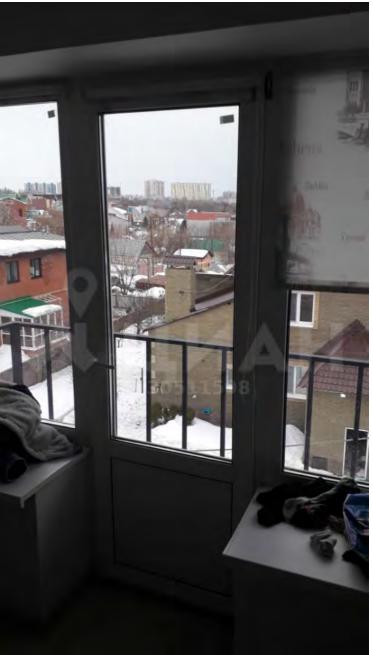






















3-этажный таунхаус, 365 м^2

Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА



Собственник ID 24658421

12 400 000 ₽ ♦

+7 917 941-42-42

365 м² 1 сот. Кирпичный 3 2018

Общая Участок Тип дома Этажей в доме Построен

Таунхаус продается в связи с банкротством предприятия - собственника, посредством электронных торгов в соответствии с Федеральным законом 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве).

Я являюсь агентом для участия в торгах по реализации имущества предприятий банкротов. Работаем официально по договору.

На все ваши вопросы отвечу по телефону, звоните, спешите, Звонить нужно заранее, чтобы подготовить пакет документов.

Обмен не рассматривается.

Подберем по вашим критериям автомобили, квартиры, земельные участки, спецтехнику, любое имущество по ценам ниже рыночных на 30-70%.

Работаем по всей России!

Все подробности по телефону. Звоните прямо сейчас не откладывая в долгий ящик. Время ограниченно!

Узнайте больше

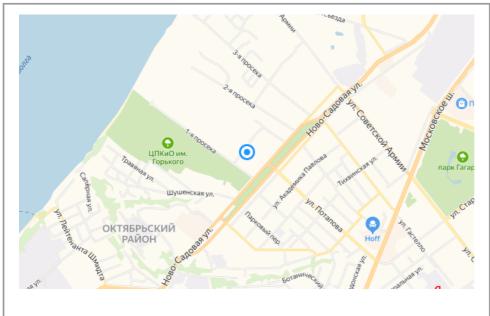
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

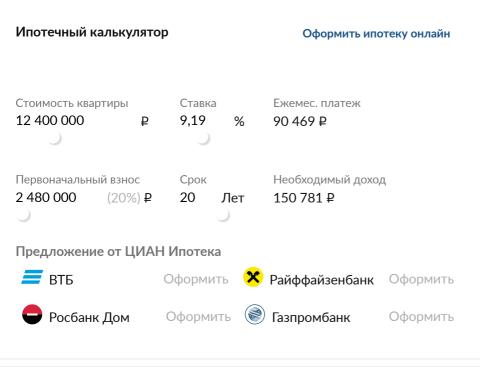
Показать телефон

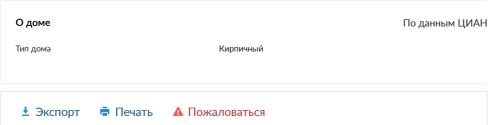
Проверьте объект и собственника

Заказать проверку









Собственник

ID 24658421

Показать телефон

Написать сообщение

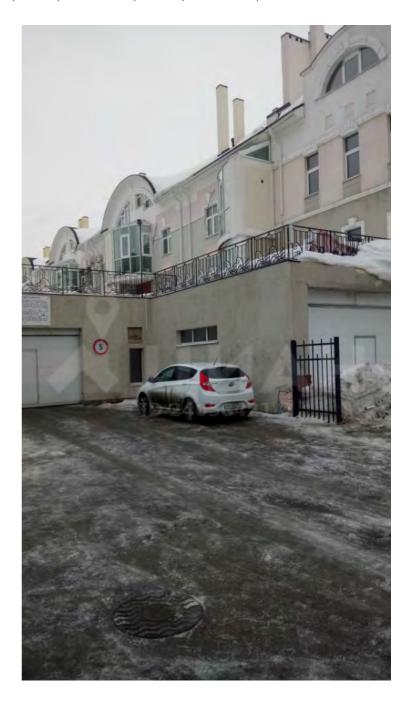














Таунхаус, 180 м²

Самарская область, Самара, р-н Промышленный, мкр. Солнечный, просека 7-я, 120



180 м² 2 сот.

Общая Участок

ЖК "Дом под радугой" расположен в экологически чистой зеленой зоне города Самары на участке общей площадью 4 400м2 и представляет собой тройную архитектурную композицию по шесть 3-этажных домов каждый (всего 18 домов). Дома строятся по типологии поперечных несущих стен. Преимуществом данной технологии является отсутствие жестко заданных внутренних стен, что позволяет свободно осуществлять перепланировки. Наружные стены помещения выполнены из керамических блоков KeraKam с применением современных теплоизоляционных материалов. Теплоизоляция такого материала в 10 раз лучше кирпича.

Коммуникации (электричество, газ, вода, канализация) центральные, подключены, заведены в дом.

Черновая отделка: газовый котел, пластиковые стеклопакеты, капитальная лестница (каркас), утепленная кровля (Шингл).

Этот тип таунхауса S=182м2 (без учета подвала) Отличная трехуровневая квартира с видом на лес, самый свежий воздух именно у вас!

- 1 этаж 62,9 м2: Прихожая, холл, гостиная, кухня-столовая, гостевой сан.узел.
- 2 этаж 60,9 м2: Ванная комната, детские комнаты с выходом на балконы, спальные.
- 3 этаж 59,5 м2: рабочий кабинет, кинозал, детская игровая комната, гостевая спальня.
- + Подвал: целесообразно располагать: сауну, бильярдную, спортивную комнату, хоз.блок с постирочной, склад хранения вещей.

Огороженная, благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и местами

Отличные подъездные пути в любое время года.

Полный пакет документов. 3 Свидетельства - на дом, землю, серветут 1/18 доля. Ипотека.

Удобное место расположение ЖК "Дом под радугой" позволяет удобно, а главное быстро попасть в любую точку города:

- всего лишь 300 метров до улицы Солнечной,
- расстояние до ближайшей автобусной остановки 300 метров.
- расстояние до реки Волги 1 км. 250 метров.
- расстояние до 7-ой просеки 250 метров.
- В шаговой доступности расположены: спортзал премиум класса, автостоянка, гаражный комплекс.

Жилой городок на Солнечной, несомненно, станет еще одним украшением нашего города.

8 640 000 ₽

+7 938 699-80-03

Новая Жизнь

Агентство недвижимости На рынке с 2008 года



Надежда Козловец

Нет отзывов

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Проверьте объект и собственника

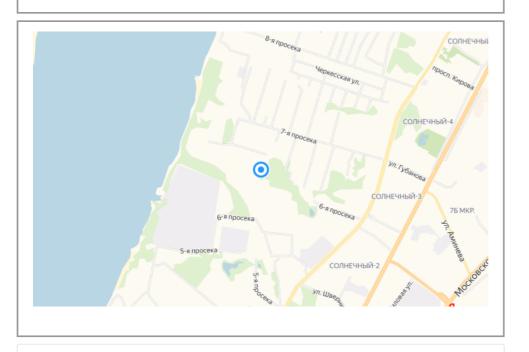
Заказать проверку



Общая информация

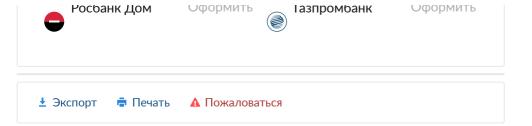
Площадь участка

2 сот.



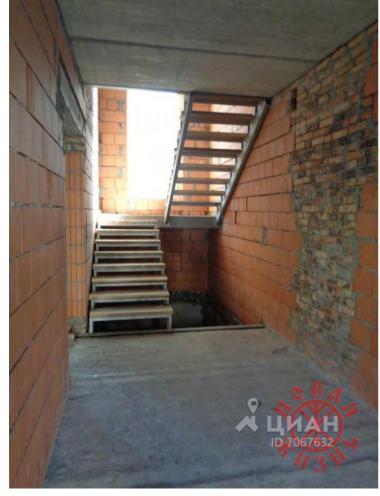
Ипотечный калькулятор Оформить ипотеку онлайн Стоимость квартиры Ежемес. платеж Ставка 8 640 000 9,19 % 63 036 ₽ Первоначальный взнос Срок Необходимый доход 1 728 000 20 (20%)₽ Лет 105 060 ₽ Предложение от ЦИАН Ипотека 🚄 втб **Х** Райффайзенбанк Оформить Оформить

16.03.2020 Купить таунхаус 180м² просека 7-я, 120, Самара, Самарская область, р-н Промышленный, мкр. Солнечный - база ЦИАН, об...



















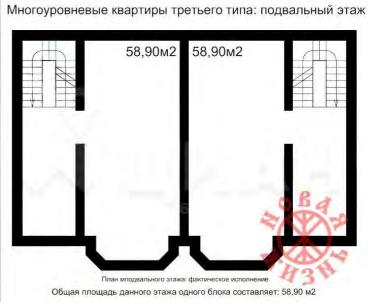


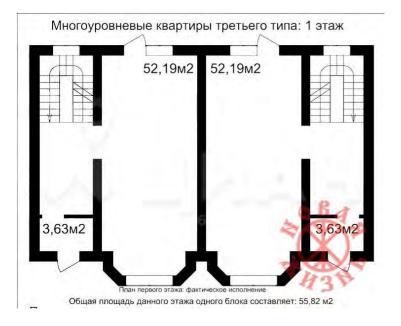


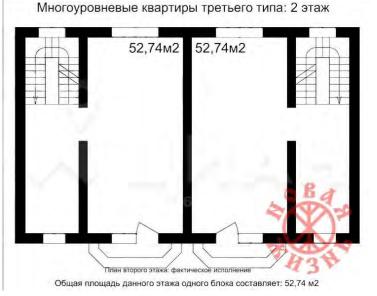




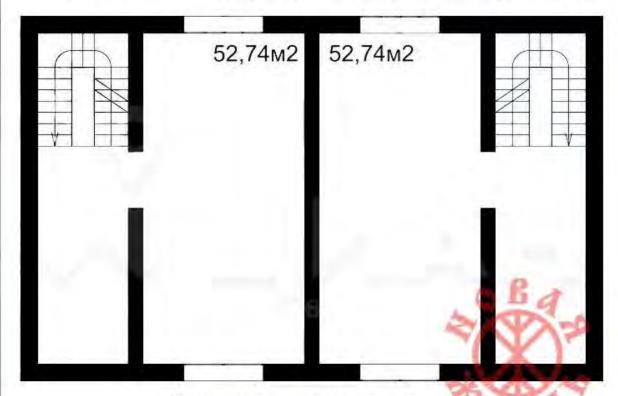








Многоуровневые квартиры третьего типа: мансардный этаж



План мансардного этажа: фактическое исполнение

Общая площадь данного этажа одного блока составляет: 52,74 м2

4-этажный таунхаус, 180 м²

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



1 сот.

180 m²

Общая Участок Этажей в доме

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

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

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

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Проверьте жильё на скрытых собственников

Заказать проверку

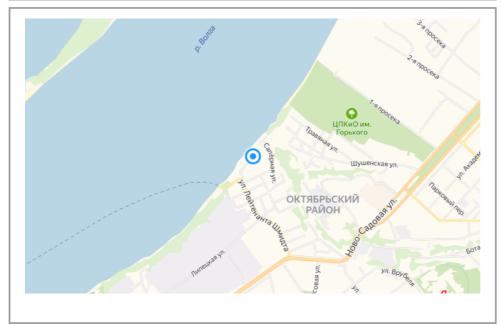


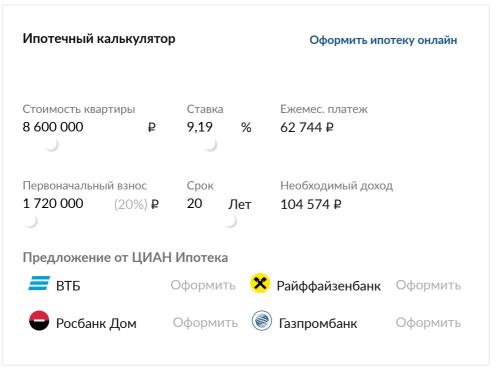
8 600 000 ₽ ♦

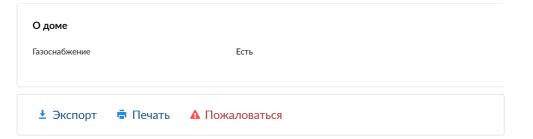
+7 927 750-07-31

ID 23070108

Общая информация			
Отопление	Санузел в доме		
Электричество	Газ		
Канализация	Водоснабжение		
Охрана			
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство		
Количество спален	3		
Площадь участка	1 сот.		









Заключительный лист отчета

$\mathbf{OOO} \times \mathbf{OKFC}^{\otimes}$

<<	OOO «OKEC»®	>>>
«	OOO «OKEC»®	>>>
«<	OOO «OKEC»®	
«<	OOO «OKEC»™	>>>
«	OOO «OKБС»®	
«	OOO «OKБС»®	>>
<<	OOO «OKБС» TM	>>>
<<	OOO «OKБС»®	>>>
«<	OOO «OKEC»®	
<<	OOO «OKEC»®	>>>
<<	OOO «OKEC»®	
««	OOO «OKEC»®	
«<	OOO «OKEC»®	
<<	OOO «OKEC»®	>>>
« <u> </u>	OOO «OKEC»®	>>>