

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор



Филатов В.Д.

Экз. №

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-105-07-0919-10

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

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

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

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

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

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

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

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

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет:

11 957 812,83 руб. (Одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать рублей 83 копейки)

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



Филатов В.Д.

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	10
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 ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
3.1	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА	14
3.1.1	Заявление оценщика	14
3.1.2	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
3.1.3	Сведения о независимости оценщика	15
4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
4.1	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ:	16
4.2	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ-ЧЛЕНАМИ СРО:	16
4.3	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
5.2	ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	18
5.3	ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	18
5.4	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
5.5	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
5.6	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ ОН РАСПОЛОЖЕН.	24
5.6.1	Краткая характеристика объекта оценки	24
5.6.2	Данные Росреестра	25
6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	27
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	36
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
6.3.1	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	38
6.3.2	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	38

6.3.3	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	39
6.3.4	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	41
7	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	42
8	МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	43
8.1	Последовательность определения стоимости	43
8.2	Общие понятия и определения	43
8.3	Подходы к оценке объектов недвижимости	46
8.3.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	46
8.3.2	Доходный подход.....	48
8.3.3	Затратный подход.....	51
8.4	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	52
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
9.1.1	Объекты-аналоги земельные участки.....	55
9.1.2	Объекты-аналоги жилые дома.....	56
9.1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	57
9.1.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (земельные участки) по сравнительному подходу путем введения корректировок.	61
9.1.5	Расчет справедливой стоимости 1 м2 площади объекта оценки (жилые дома) по сравнительному подходу путем введения корректировок.....	64
9.1.6	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:	67
10	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	68
10.1	Итоговая таблица справедливой стоимости объектов оценки:	70
11	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	71
12	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	72

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

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

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

1.2 Основания для проведения оценки

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

1.3 Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., 25.09.2014 г., №№297, 298, 299, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтивная стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедлтивная стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедлтивная стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедлтивная стоимость без НДС, руб.
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	8 791 794,43	1,00	Не применялся	0,00	8 791 794,43
2	63:01:0637006:354	з/у	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	3 166 018,40	1,00	Не применялся	0,00	3 166 018,40
Итого:												11 957 812,83

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 18 сентября 2019 года без НДС составляет: **11 957 812,83 руб.** (Одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать рублей 83 копейки).

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтивная стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	8 791 794,43
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)	3 166 018,40
Итого:		166,00	349,20		11 957 812,83

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	18 сентября 2019 года.
Основание для проведения оценки:	Договор № 800-105-0316 от 09 марта 2016 г. и дополнительное соглашение №7 от 29 августа 2019 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 №7 от 29 августа 2019 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	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
Собственник имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный «Первый Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
Дата составления отчета:	18 сентября 2019 года.
Срок проведения оценки:	с 29 августа 2019 года по 18 сентября 2019 года.
Порядковый номер отчета:	800-105-07-0919-10
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

Факс:	(+7 495) 505-39-45
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	4070281000370000247 в ф-л Московский №2 ПАО Банк "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

2.1 Перечень объектов оценки

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

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Оценщик	<p style="text-align: center;">Филатов Владимир Дмитриевич</p> <p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none">• ООО «ОКБС»• ИНН 7701951014• Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <p>Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).</p>
--	--

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

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
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/ Филатов В.Д./

18 сентября 2019 года

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

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

4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 18 сентября 2019 года.

5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во
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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

5.3 Обременения оцениваемых прав

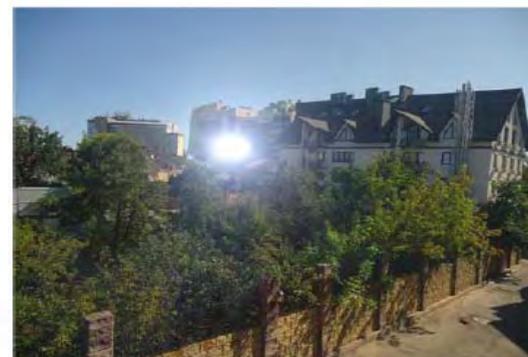
В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

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

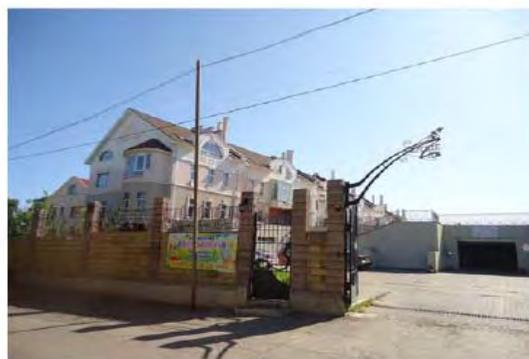
На объект оценки имеются следующие обременения – доверительное управление.

5.4 Фотографии объекта оценки





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-07-0919-10
Глава 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

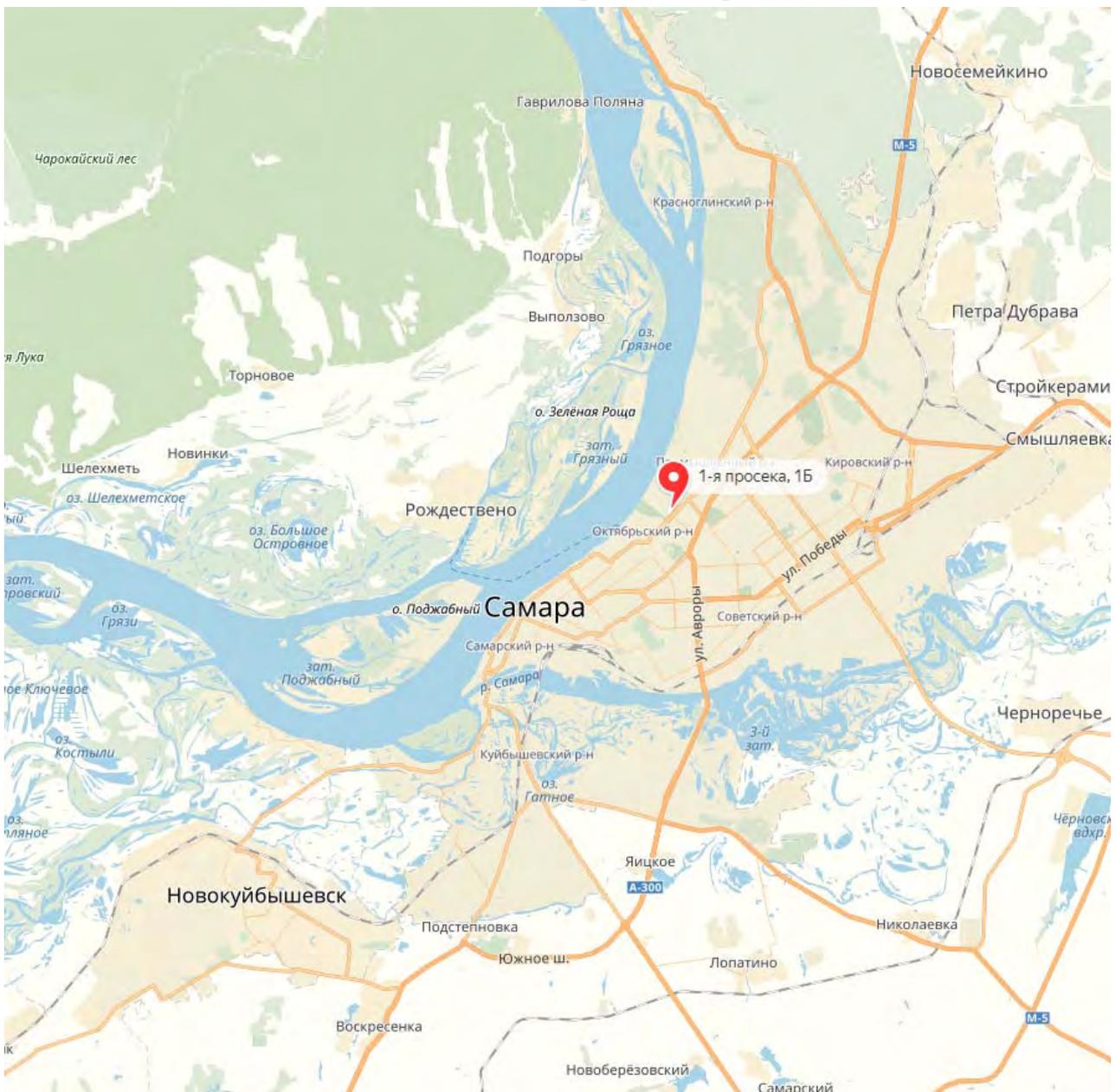


5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

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.

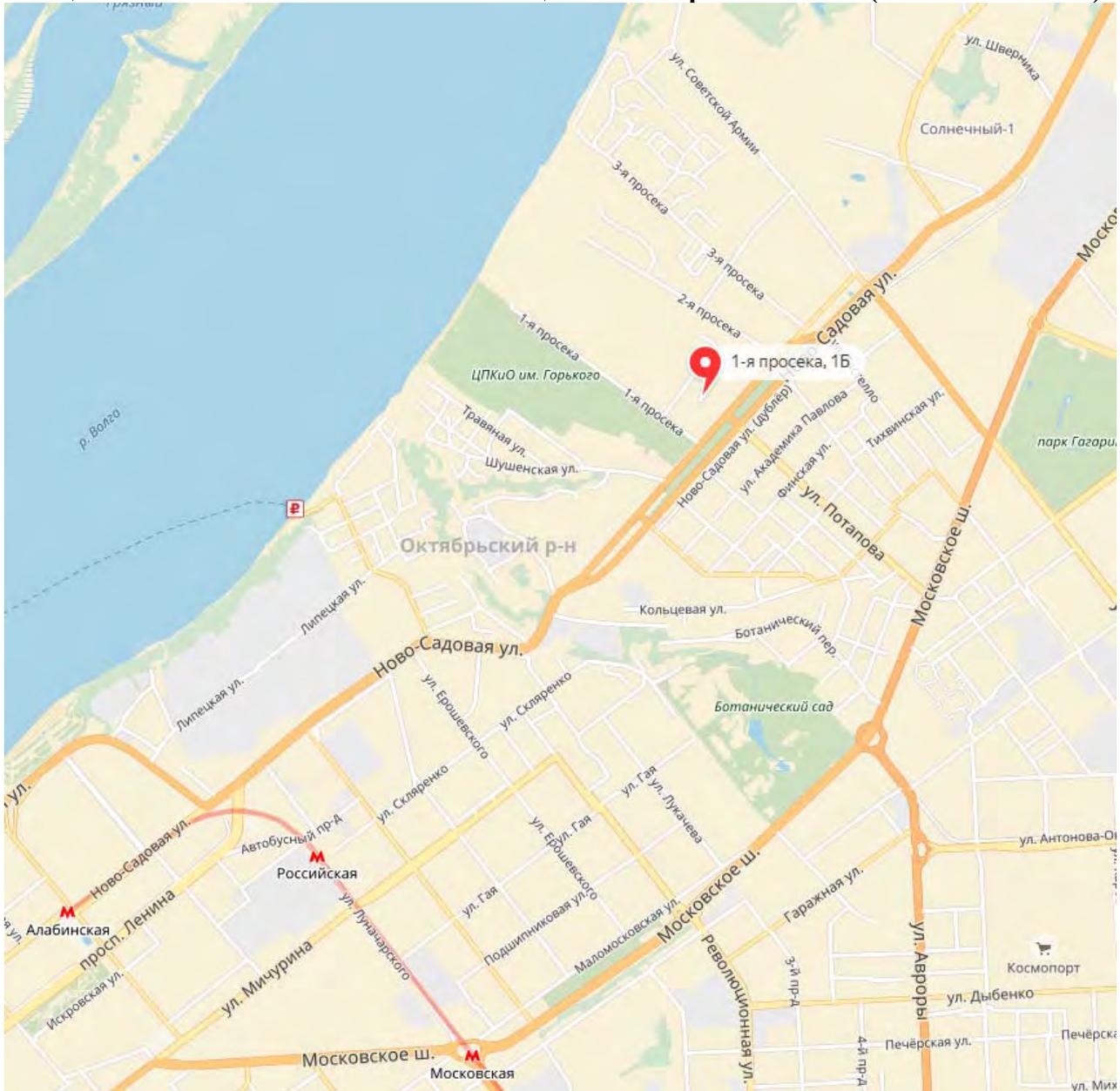
Непосредственное окружение объекта оценки составляют жилые дома (таунхаусы, дуплексы, коттеджи).

Схема местоположения объекта оценки на карте г. Самара.



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

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



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

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

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

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

5.6.1 Краткая характеристика объекта оценки

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

5.6.2 Данные Росреестра.

Земельный участок

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

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

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

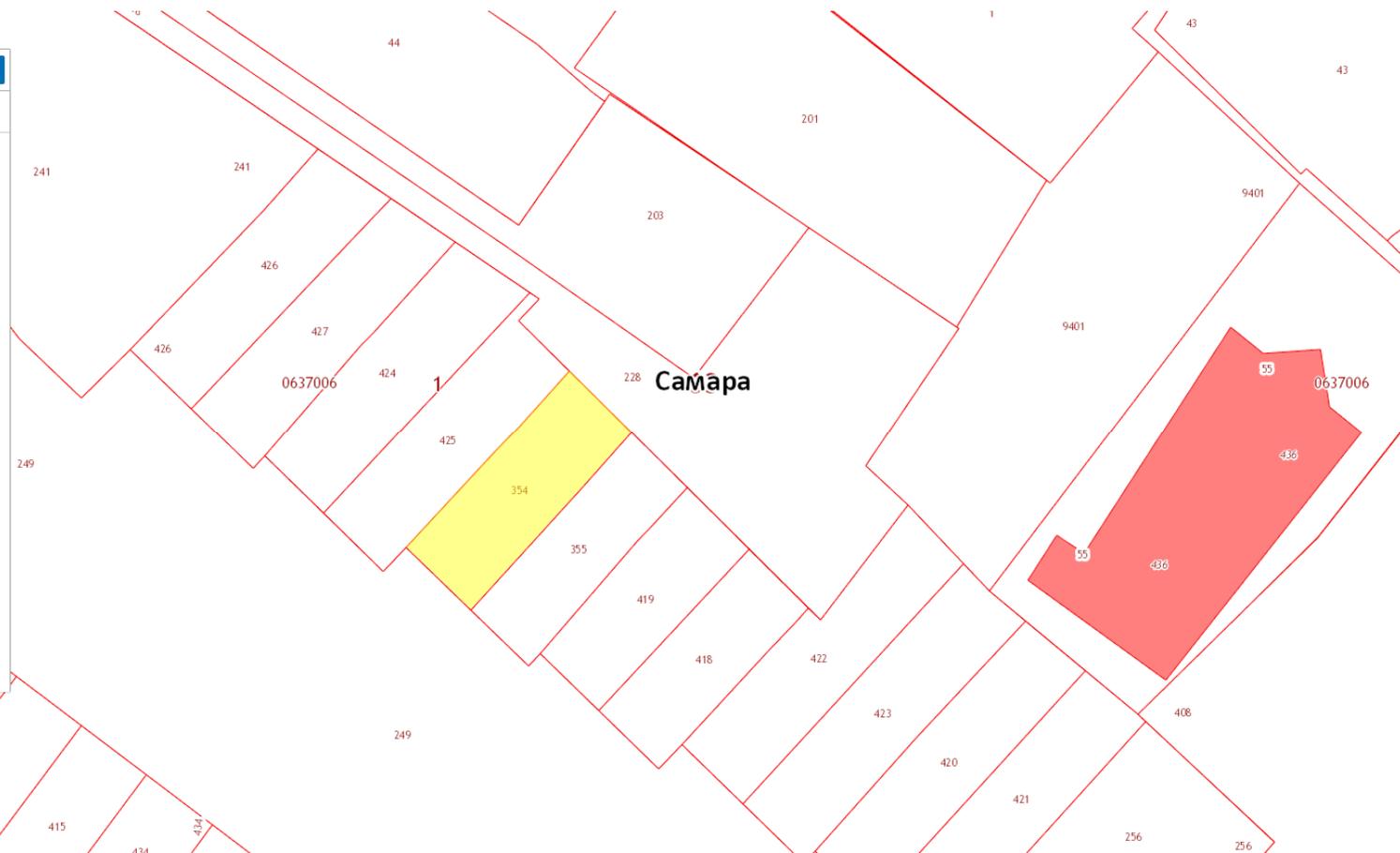
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 63:01:0637006:354

Земельные участки ¹

1. 63:01:0637006:354
 Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен...
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	63:01:0637006:354
Кад. квартал:	63:01:0637006
Статус:	Учтенный
Адрес:	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	521 414,30 руб.
Уточненная площадь:	166 кв. м
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
по документу:	Для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый инженер:	Процалякин в Елена Валерьевна
Дата постановки на учет:	11.08.2011
Дата изменения сведений в ГКН:	04.03.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	05.03.2016



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

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

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

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

В этом обзоре мы рассмотрим опубликованную в июне макроэкономическую информацию.

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

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

Динамика промпроизводства, % год к году



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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

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

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

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

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

Кроме того, в конце июня Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2019 года. Он составил 5,45 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 3,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 51,4%.

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

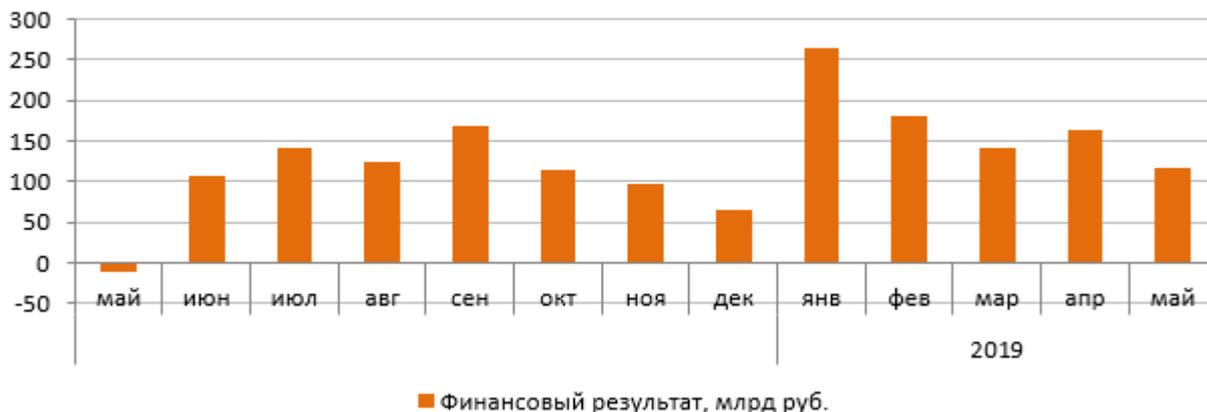
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 33%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

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

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

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

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



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

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

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

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

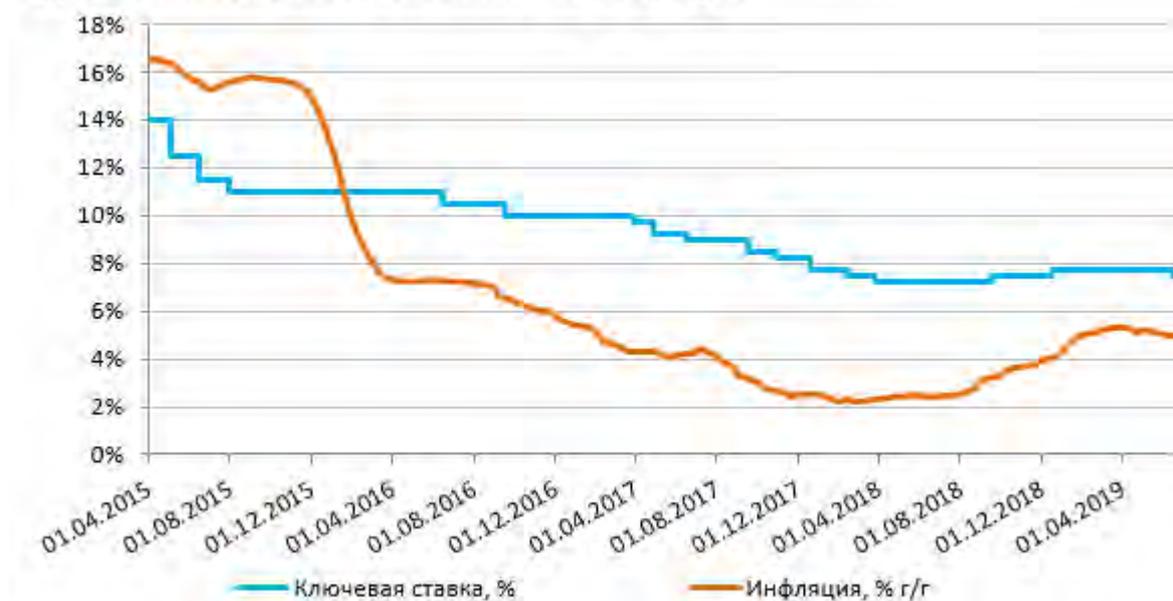
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В июне среднее значение курса составило 64,2 руб. после 64,8 руб. за доллар месяцем ранее. К концу июня курс доллара укрепился до 63,1 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

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

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

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



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



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

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

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

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

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

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

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

Выводы:

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

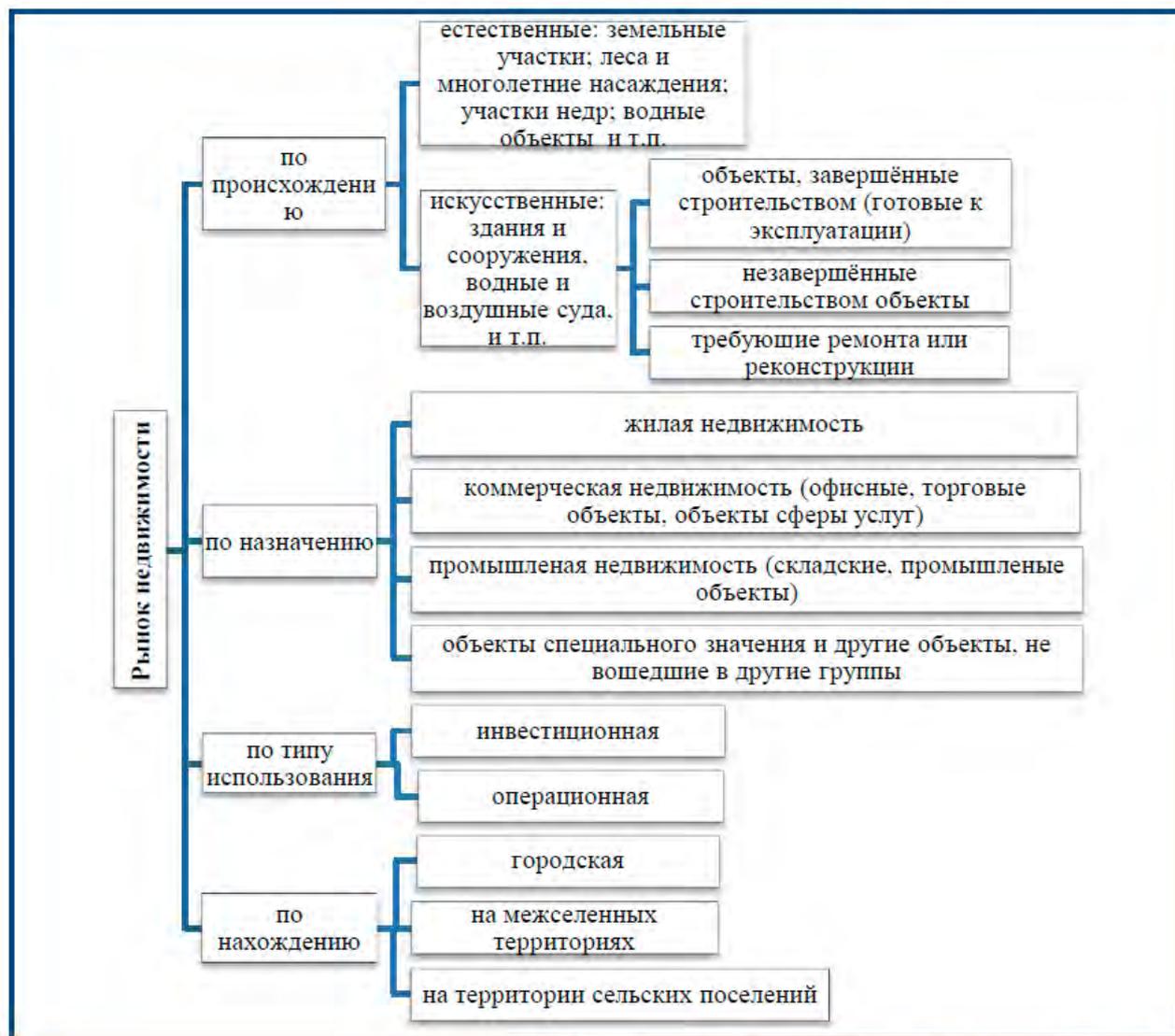
- **Товарный экспорт по итогам января-апреля 2019 года составил 137,6 млрд долл. (+0,0%), товарный импорт – 77,6 млрд долл. (-1,0%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 60 млрд долл. (+1,4%);**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-мая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

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun_2019/

6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

6.3 Анализ рынка объекта оценки

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

6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование:

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

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

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

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

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	realty.yandex.ru	avito.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самара, Первая 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район, 1-я просека
8	Площадь, кв.м.	980,00	2 000,00	1 800,00	2 000,00	980,00
9	Стоимость, руб.	20 500 000,00	33 000 000,00	38 000 000,00	28 000 000,00	25 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 918,37	16 500,00	21 111,11	14 000,00	25 510,20
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/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot_izhs_798865551	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_880862386	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_izhs_1254066855	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_1194060349	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot_izhs_1215961924

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-07-0919-10
 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	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин, 13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самара, 7-я просека, 120	Самара, 7-я просека, 132
8	Площадь, кв.м. дома	180,00	245,00	365,00	180,00	225,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	400,00	100,00	200,00	200,00
9	Стоимость, руб.	8 950 000,00	12 250 000,00	12 400 000,00	8 640 000,00	10 800 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/211281978/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/164272434/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/204137596/	https://realty.yandex.ru/offer/7907301971348698466/	https://realty.yandex.ru/offer/7907301971348698497/

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке	№800-105-07-0919-10
Глава 6	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

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

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

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

7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

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

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

8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

8.2 Общие понятия и определения

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

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

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

Имущество представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

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

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

безрисковая ставка вознаграждения);

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

8.3.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

(экономического) устареваний объектов капитального строительства;

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

8.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

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

Методы оценки применяемые в данном отчете представлены в таблице ниже.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
 Отчет об оценке №800-105-07-0919-10
 Глава 8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
 ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
 Объект оценки: Земельный участок общей площадью 166,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 349,20 кв.м.

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

9.1.1 Объекты-аналоги земельные участки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	avito.ru	avito.ru	realty.yandex.ru	avito.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самара, Первая 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район, 1-я просека
8	Площадь, кв.м.	980,00	2 000,00	1 800,00	2 000,00	980,00
9	Стоимость, руб.	20 500 000,00	33 000 000,00	38 000 000,00	28 000 000,00	25 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 918,37	16 500,00	21 111,11	14 000,00	25 510,20
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/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._izhs_798865551	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_880862386	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._izhs_1254066855	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1194060349	https://www.avito.ru/samara/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._izhs_1215961924

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

9.1.2 Объекты-аналоги жилые дома

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	samara.cian.ru	samara.cian.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин, 13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самара, 7-я просека, 120	Самара, 7-я просека, 132
8	Площадь, кв.м. дома	180,00	245,00	365,00	180,00	225,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	100,00	400,00	100,00	200,00	200,00
9	Стоимость, руб.	8 950 000,00	12 250 000,00	12 400 000,00	8 640 000,00	10 800 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://samara.cian.ru/sale/suburban/211281978/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/164272434/	https://samara.cian.ru/sale/suburban/204137596/	https://realty.yandex.ru/offer/7907301971348698466/	https://realty.yandex.ru/offer/7907301971348698497/

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

9.1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
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 интервалов

Таблица 122

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

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – Сентябрь 2019г. В связи с тем что ситуация на рынке недвижимости данного типа за прошедший период не изменилась. Корректировка по данному фактору составит 0%.

Корректировка на местоположение объекта

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

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

Корректировка на площадь объекта (Земельный участок)

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

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

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

Таблица 35

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

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

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 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						
Площадь, кв.м	аналог					
	<50	50-100	100-200	≥200		
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25	
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17	
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05	
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00	

Корректировка на физическое состояние объекта

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

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 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самара, Первая 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самарская область, Самара, Октябрьский район, 1-я просека
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		20 500 000	33 000 000	38 000 000	28 000 000	25 000 000
Площадь объекта, кв.м	166,00	980,00	2 000,00	1 800,00	2 000,00	980,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		20 918,37	16 500,00	21 111,11	14 000,00	25 510,20
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		20 918,37	16 500,00	21 111,11	14 000,00	25 510,20
Среднее значение, руб./кв.м		19 607,94				
Коэффициент вариации		22,80%				
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		20 918,37	16 500,00	21 111,11	14 000,00	25 510,20
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		-1 945,41	-1 534,50	-1 963,33	-1 302,00	-2 372,45
Скорректированная ед. цена		18 972,96	14 965,50	19 147,78	12 698,00	23 137,75

Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		18 972,96	14 965,50	19 147,78	12 698,00	23 137,75
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		18 972,96	14 965,50	19 147,78	12 698,00	23 137,75
Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самара, Первая 1 просека	Самарская область, Самара, 1 первая просека	Самарская область, Самара, Октябрьский 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		18 973,00	14 965,50	19 147,80	12 698,00	23 137,80
Площадь, кв.м	166,00	980,0	2 000,0	1 800,0	2 000,0	980,0
Корректировка		0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	748,28	957,39	634,90	0,00
Скорректированная ед. цена		18 973,00	15 713,78	20 105,19	13 332,90	23 137,80
Среднее значение, руб./кв.м		18 252,53				

Коэффициент вариации		20,95%				
Число внесенных корректировок	8,00	1	2	2	2	1
Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 945,4	-786,2	-1 005,9	-667,1	-2 372,4
Относительная величина внесенных корректировок		-9,30%	-4,76%	-4,76%	-4,77%	-9,30%
	1,00	0,125	0,250	0,250	0,250	0,125
	28,00	8,000	4,000	4,000	4,000	8,000
Удельный вес	1,00	0,286	0,143	0,143	0,143	0,286
Удельная стоимость		5 426,28	2 247,07	2 875,04	1 906,60	6 617,41
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	19 072,40					

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	Аналог 5
Адрес местонахождения	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин, 13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самара, 7-я просека, 120	Самара, 7-я просека, 132
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		8 950 000	12 250 000	12 400 000	8 640 000	10 800 000
Площадь жилого дома, кв.м	349,20	180,00	245,00	365,00	180,00	225,00
Площадь земельного участка, кв.м		100,00	400,00	100,00	200,00	200,00
Стоимость земельного участка, руб.		1 907 240,00	7 628 960,00	1 907 240,00	3 814 480,00	3 814 480,00
Цена предложения без земельного участка, руб./кв.м		39 126,44	18 861,39	28 747,29	26 808,44	31 046,76
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		39 126,44	18 861,39	28 747,29	26 808,44	31 046,76
Среднее значение, руб./кв.м		28 918,06				
Коэффициент вариации		25,31%				
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		39 126,44	18 861,39	28 747,29	26 808,44	31 046,76

Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%	-8,70%
Корректировка ед. цены		-3 404,00	-1 640,94	-2 501,01	-2 332,33	-2 701,07
Скорректированная ед. цена		35 722,44	17 220,45	26 246,28	24 476,11	28 345,69
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		35 722,44	17 220,45	26 246,28	24 476,11	28 345,69
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		35 722,44	17 220,45	26 246,28	24 476,11	28 345,69
Местоположение	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клары Цеткин	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, ул. Клара Цеткин, 13	Самарская область, Самара, р-н Октябрьский, просека 1-я, 10литА	Самара, 7-я просека, 120	Самара, 7-я просека, 132
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		35 722,40	17 220,50	26 246,30	24 476,10	28 345,70
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
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		35 722,40	17 220,50	26 246,30	24 476,10	28 345,70
Площадь, кв.м	349,20	180,0	245,0	365,0	180,0	225,0
Корректировка		-4,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		-1 428,90	0,00	0,00	-979,04	0,00
Скорректированная ед. цена		34 293,50	17 220,50	26 246,30	23 497,06	28 345,70
Тип отделки	Без отделки					
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		34 293,50	17 220,50	26 246,30	23 497,06	28 345,70
Среднее значение, руб./кв.м		25 920,61				
Коэффициент вариации		24,22%				
Число внесенных корректировок	7,00	2	1	1	2	1
Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 832,9	-1 640,9	-2 501,0	-3 311,4	-2 701,1
Относительная величина внесенных корректировок		-12,35%	-8,70%	-8,70%	-12,35%	-8,70%
	1,00	0,286	0,143	0,143	0,286	0,143
	27,97	3,497	6,993	6,993	3,497	6,993
Удельный вес	1,00	0,125	0,250	0,250	0,125	0,250
Удельная стоимость		4 286,69	4 305,13	6 561,58	2 937,13	7 086,43
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	25 176,96					

9.1.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу:

№ ст.	Категория	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Средняя цена 1 м2 земельного участка объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.	Средняя цена 1 м2 жилого дома объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость жилого дома по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб.
1	жилой дом	63:01:0637006:283	0,00	349,20	0,00	0,00	25 176,96	8 791 794,43	8 791 794,43
2	з/у	63:01:0637006:354	166,00	0,00	19 072,40	3 166 018,40	0,00	0,00	3 166 018,40
Итого:									11 957 812,83

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 18 сентября 2019 года без учета особенностей фактического использования составляет:

11 957 812,83 руб. (Одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать рублей 83 копейки)

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

№п/п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
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	8 791 794,43	1,00	Не применялся	0,00	8 791 794,43
2	63:01:0637006:354	з/у	166,00	0,00	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)	Не применялся	0,00	3 166 018,40	1,00	Не применялся	0,00	3 166 018,40
Итого:												11 957 812,83

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Отчет об оценке №800-105-07-0919-10
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 сентября 2019 года без НДС составляет:

11 957 812,83 руб. (Одиннадцать миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот двенадцать рублей 83 копейки)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./
/Филатов В.Д./

10.1 Итоговая таблица справедливой стоимости объектов оценки:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:283	0,00	349,20	Самарская область, г. Самара, р-н Октябрьский, просека. Первая, д. 10К, кв.1	8 791 794,43
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)	3 166 018,40
Итого:		166,00	349,20		11 957 812,83

11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 107, апрель 2019 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №24, 2019 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <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 (Росстат).
- 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

12 ДОКУМЕНТАЦИЯ



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

25.07.2019 № 07-05000/19

на № _____ б/н _____ от 23.07.2019

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

а/я 354, г. Москва, 101000
ОКБС (ООО)

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Врио начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

Н.В. Щербакова

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



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

17.05.2019 №42-05/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **17.05.2019**

Дата составления выписки **17.05.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь

1

Страховщик

нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

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

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «25» сентября 2016 года по «24» сентября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

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

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

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «25» сентября 2012 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

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

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

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

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

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

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

Страхователь

2

Страховщик

**(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**

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

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

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

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

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

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

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

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

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

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

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

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБС»**

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



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

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



Страхователь _____

Страховщик _____

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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиный парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «16» мая 2016 года по «15» мая 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1

« 19 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » января 2018 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

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

000381 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор


А.С. Бункин

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

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2

« 19 » октября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 19 » октября 20 18 г. № 93

Директор



А.С. Бункин

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

005079 - KA2



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи:

"23" января 2012 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

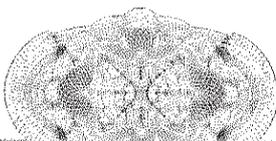
Регистратор

Мельников А. Н.

М.П.

(Подпись)

63-АЖ № 440712





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

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

Дата выдачи:

"23" января 2012 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

Мельников А. Н.

М.П.

(подпись)

63-АЖ № 440713

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:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284463655			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

Номер кадастрового квартала:	63:01:0637006
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером 63:01:0637006:223:11/1)
Площадь:	166 +/- 5 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	521414.3
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	63:01:0637006:252
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284463655			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	Прошалькина Елена Валерьевна №63-11-96, ООО "СВЗК"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284463655			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.09.2019 № 99/2019/284463655			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:354	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/285/2011-044 от 09.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:		01.03.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/285/2011-044
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.06.2009 по 01.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.;</p> <p>Изменения № 5 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 06.05.2010г. в реестре за № 1448-94199611-5;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 28.04.2011г. в реестре за № 1448-94199611-8;</p> <p>Изменения № 6 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 10.08.2010г. в реестре за № 1448-94199611-6;</p> <p>Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от</p>

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

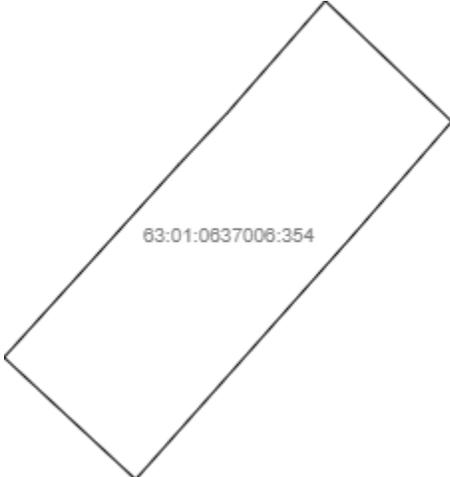
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3.2	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 точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391506.32	1376338.62	Временный межевой знак	0.1
2	391508.56	1376340.73	Временный межевой знак	0.1
3	391513.53	1376345.09	Временный межевой знак	0.1
4	391508.19	1376350.7	Временный межевой знак	0.1
5	391503.33	1376346.47	Временный межевой знак	0.1
6	391492.35	1376336.67	Временный межевой знак	0.1
7	391497.75	1376330.83	Временный межевой знак	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	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: 63:01:0637006:354/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
17.09.2019 № 99/2019/284463655			
Кадастровый номер:		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.

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

Земельный участок				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № ___ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ___		Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___				
17.09.2019 № 99/2019/284463655				
Кадастровый номер:			63:01:0637006:354	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-63				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	391506.32	1376338.62	626002000000	0.1
2	391508.56	1376340.73	626002000000	0.1
5	391503.33	1376346.47	626002000000	0.1
6	391492.35	1376336.67	626002000000	0.1
7	391497.75	1376330.83	626002000000	0.1
8	391506.84	1376342.62	626002000000	0.1
9	391507.14	1376342.91	626002000000	0.1
10	391507.17	1376343.1	626002000000	0.1
11	391507.14	1376343.44	626002000000	0.1
12	391507.06	1376343.96	626002000000	0.1
13	391506.79	1376344.54	626002000000	0.1
14	391506.47	1376345.04	626002000000	0.1
15	391505.95	1376345.56	626002000000	0.1
16	391505.49	1376345.88	626002000000	0.1
17	391504.97	1376346.08	626002000000	0.1
18	391504.51	1376346.2	626002000000	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 1	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, машино-место:	Этаж № 1, Подвал № 1, Этаж № 2, Мансарда № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	9235180.66

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	63:01:0637006:274
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	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 назначением 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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
17.09.2019 № 99/2019/284469626			
Кадастровый номер:		63:01:0637006:283	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Первый Рентный"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 63-63-01/285/2011-043 от 09.12.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:		01.03.2016
	номер государственной регистрации:		63-63-01/285/2011-043
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", ИНН: 7718218817
	основание государственной регистрации:		<p>Договор №20151105/ПР о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 05.11.2015 г.; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентного "Первый Рентный", зарегистрированные ФСФР России в реестре за №1448-94199611 от 10.06.2009 с изменениями и дополнениями; Изменения № 1 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.08.2009г. в реестре за № 1448-94199611-1;</p> <p>Изменения № 12 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 03.07.2014г. в реестре за № 1448-94199611-12;</p> <p>Изменения № 14 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации от 14.11.2015г. в реестре за № 1448-94199611-14;</p> <p>Изменения № 11 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 29.11.2012г. в реестре за № 1448-94199611-11;</p> <p>Изменения № 8 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от</p>

		<p>28.04.2011г. в реестре 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 реестре 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 реестре 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 реестре 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 реестре 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 реестре 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 реестре за № 1448-94199611-6; Изменения № 13 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Центральным банком Российской Федерации от 19.05.2015г. в реестре за № 1448-94199611-13; Изменения № 4 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 23.03.2010г. в реестре за № 1448-94199611-4; Изменения № 7 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный" зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.10.2010г. в реестре за № 1448-94199611-7; Изменения № 15 которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Первый Рентный", зарегистрированные Центральным Банком Российской Федерации 17.12.2015г. в реестре за № 1448-94199611-15</p>
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



софжи

САМАРСКИЙ ОБЛАСТНОЙ
ФОНД ЖИЛЬЯ И ИПОТЕКИ

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

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

МОНИТОРИНГОВЫЙ ОТЧЕТ

(по состоянию за сентябрь 2018 года)

Отчет подготовил:

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

А.Л. Патрикеев

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

Анализ выполнен в соответствии с требованиями методологии РГР

САМАРА 2018

Оглавление

Основные положения	3
Обобщенные результаты проведенного мониторинга	15
Резюме	24
Данные официальной статистики	26
Вторичный рынок жилья	28
Городской округ Самара	28
Структура предложения.....	28
Анализ цен предложения	32
Динамика цен предложения	40
Городской округ Тольятти.....	43
Структура предложения.....	43
Анализ цен предложения	47
Динамика цен предложения	52
Новостройки.....	55
Городской округ Самара	55
Структура и анализ цены предложения	55
Динамика цен предложения	60
Рынок аренды жилой недвижимости.....	62
Городской округ Самара	62
Структура предложения.....	62
Анализ арендной платы.....	64
Городской округ Тольятти.....	68
Структура предложения.....	68
Анализ арендной платы.....	71
Приложения	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Самары (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2018 года	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2018 года	97

Основные положения

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

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

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

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

Данная методология включает следующие группы операций - этапы мониторинга:

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

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

Для целей настоящего отчета были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные на сайтах «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>), «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>), «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kvartiryi/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 1

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 2

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"элитки"	Этажность, мин./макс.	2-18

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 3

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

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

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Таблица 6

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

Типизация по размеру

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

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

Типизация по местоположению

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

Таблица 7

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

№ п/п	Административный район	Описание
5	Кировский	Площадь района составляет 102 км ² . Границы района: р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия, р. Волга, Студеный овраг, ул. Демократическая, Волжское ш., по зеленой зоне до Зубчаниновки, ул. Механиков, Аэропортовское ш., ул. Шоссейная (пос. Смышляевка), по зеленой зоне до пос. Падовка.
6	Промышленный	Площадь района составляет 48,6 км ² . 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 км ² . Границы района: п.Управленческий, п.Мехзавод, п.Красная Глинка, п.Прибрежный, п.Береза, с.Задельное, с.Пискалинский Взвоз, п.Винтай, п.Южный, п.Козелки, с.Ясная Поляна, микрорайон «Крутые Ключи», п.Красный Пахарь, жилые массивы «Новая Самара», «Озерки», «Березовая Аллея», 23 км Московского шоссе, ст.Козелковская, Дома ЭМО, п.41 км, ВСЧ, ЖСК «Горелый хутор», ТСЖ «Жигулевские ворота», ТСЖ «Красный пахарь».
9	Куйбышевский	Площадь района составляет 78,8 км ² . Границы района: р. Самара, р. Волга, р. Падовка, ул. Утевская, ул. Уральская, М 32, ул. Новосельская, граница кладбища «Рубежное», ул. Каштановая, ул. Продольная, ул. Охтинская.

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 11 009 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в сентябре 2018 года.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 163,4	5 298	1 982	1 857	1 459	58 975	59 936	57 958	58 963
Тольятти	707,4	3 663	1 453	1 264	946	39 899	41 013	39 168	39 165
Новокуйбышевск	104,3	348	108	142	98	39 045	39 566	37 886	40 151
Сызрань	172,1	631	186	220	225	35 308	36 592	34 311	35 220
Жигулевск	57,7	390	131	156	103	28 145	29 708	27 070	27 787
Кинель	58,2	125	32	51	42	37 313	39 955	34 990	38 121
Октябрьск	26,4	97	23	46	28	23 085	25 579	21 311	23 950
Отрадный	47,2	166	46	71	49	30 476	29 966	30 047	31 576
Чапаевск	72,8	215	69	89	57	26 481	26 458	25 918	27 389
Похвистнево	29,2	76	25	29	22	27 167	27 451	27 517	26 382
ИТОГО:	2 438,7	11 009	4 055	3 925	3 029	47 703	49 103	46 443	47 461

Рисунок 1

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

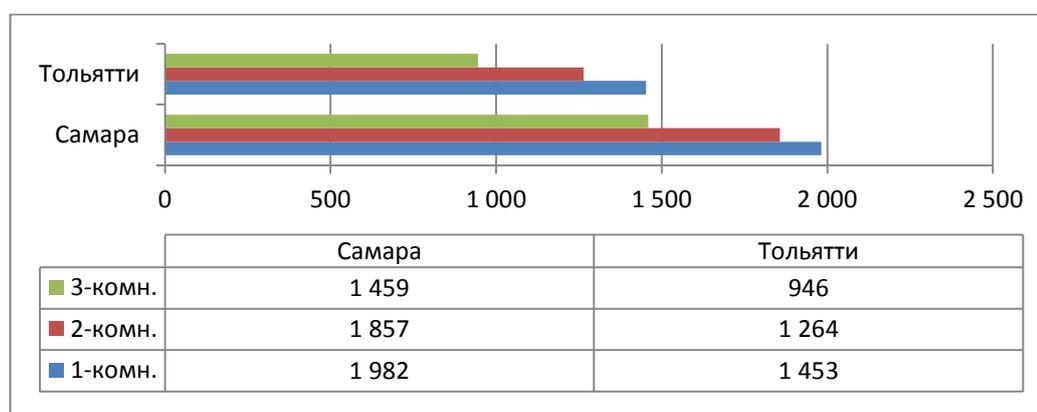


Рисунок 2

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

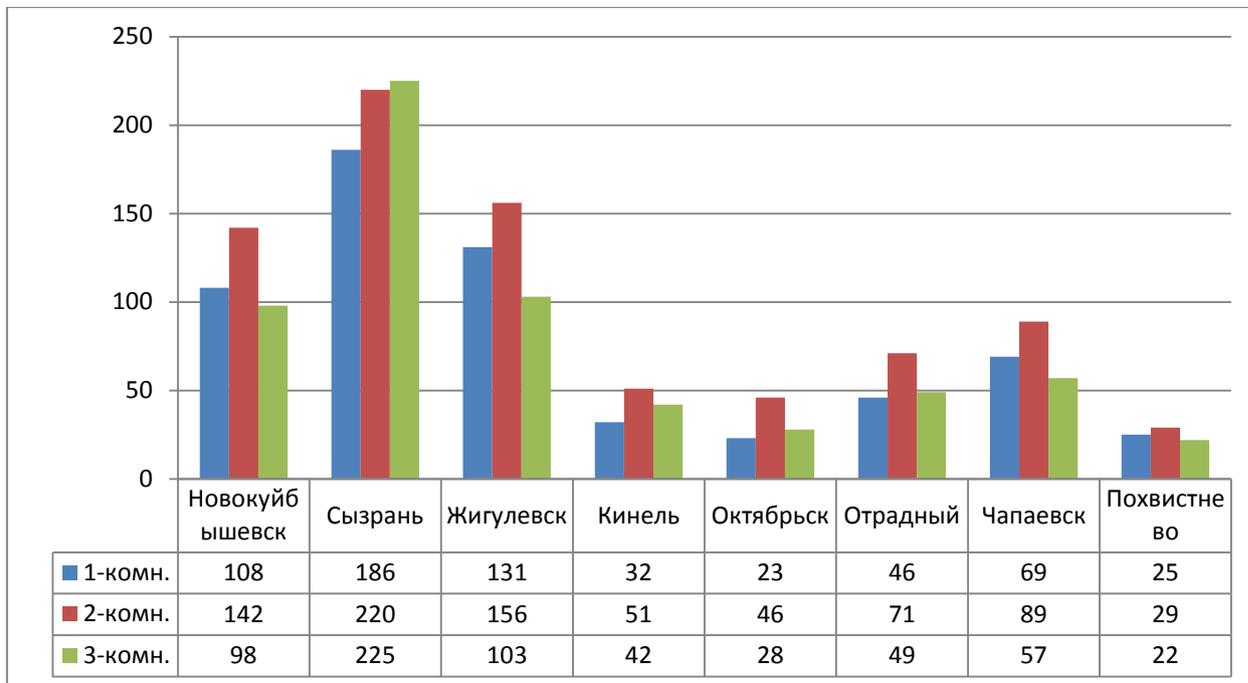


Рисунок 3

Активность рынка

(отношение количества предложений к количеству жителей)

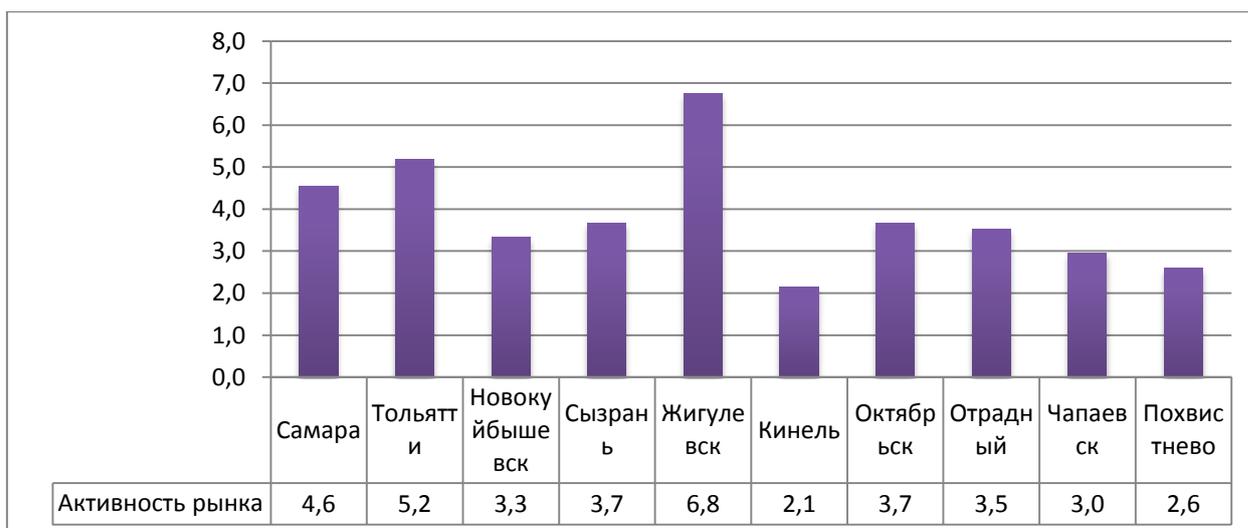
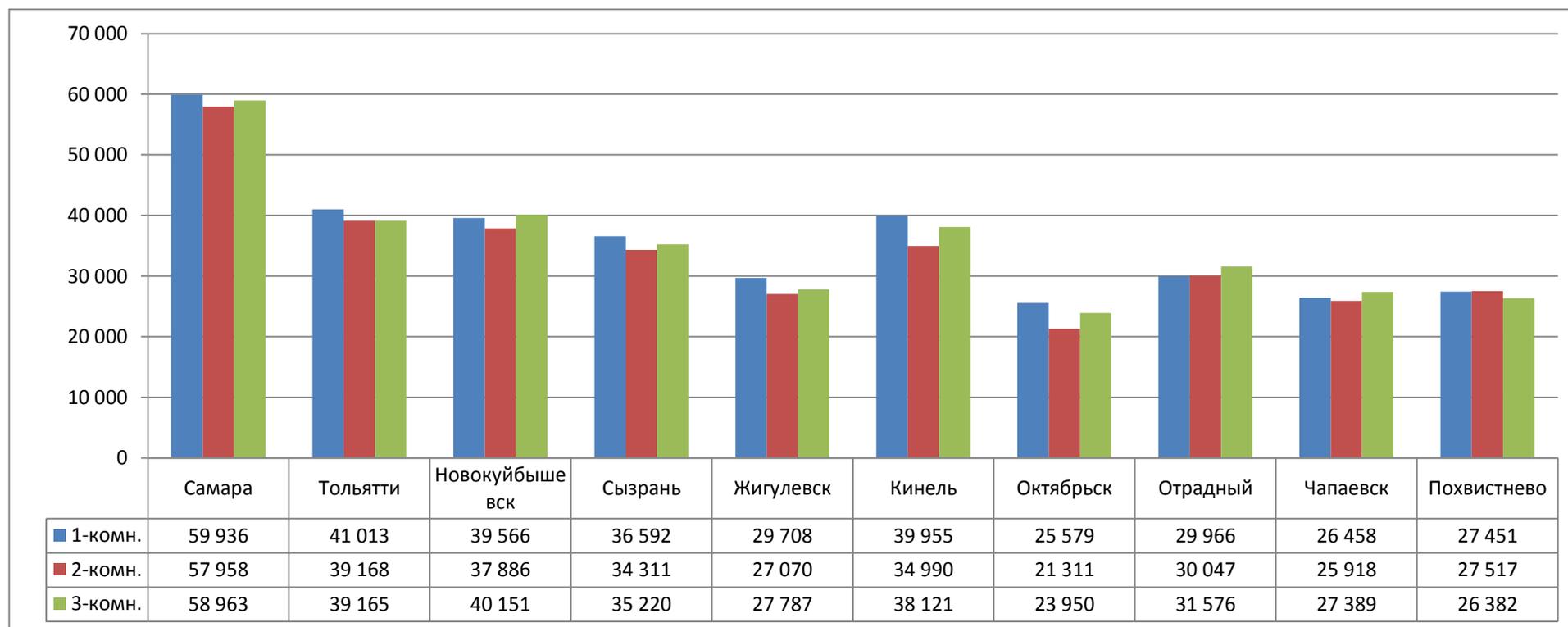


Рисунок 4

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



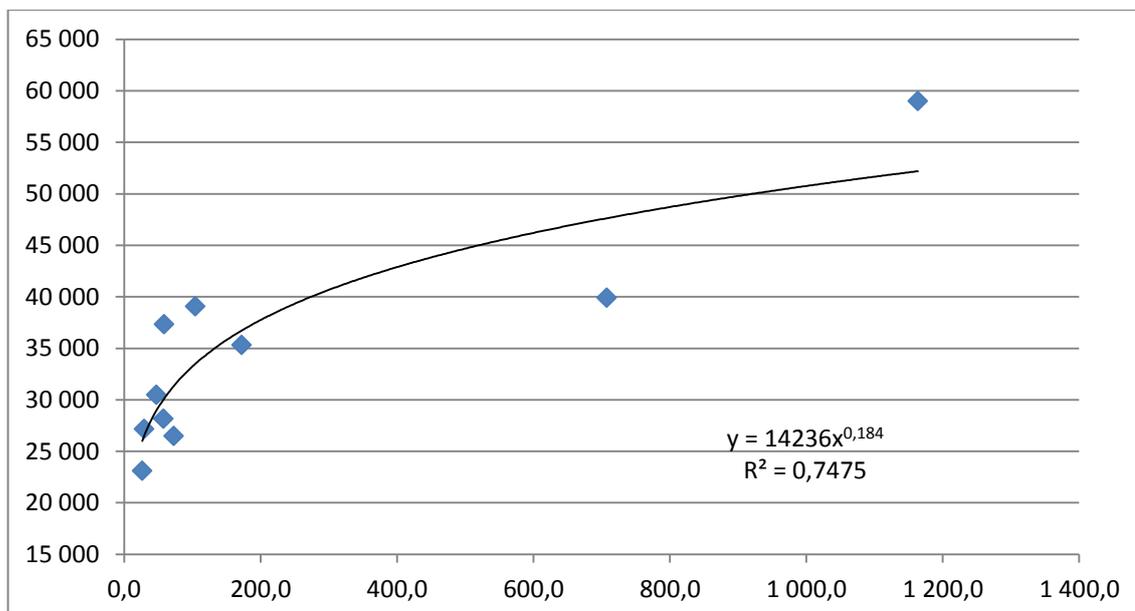
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

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

Рисунок 5

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



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Таблица 10

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

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

Рисунок 6

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

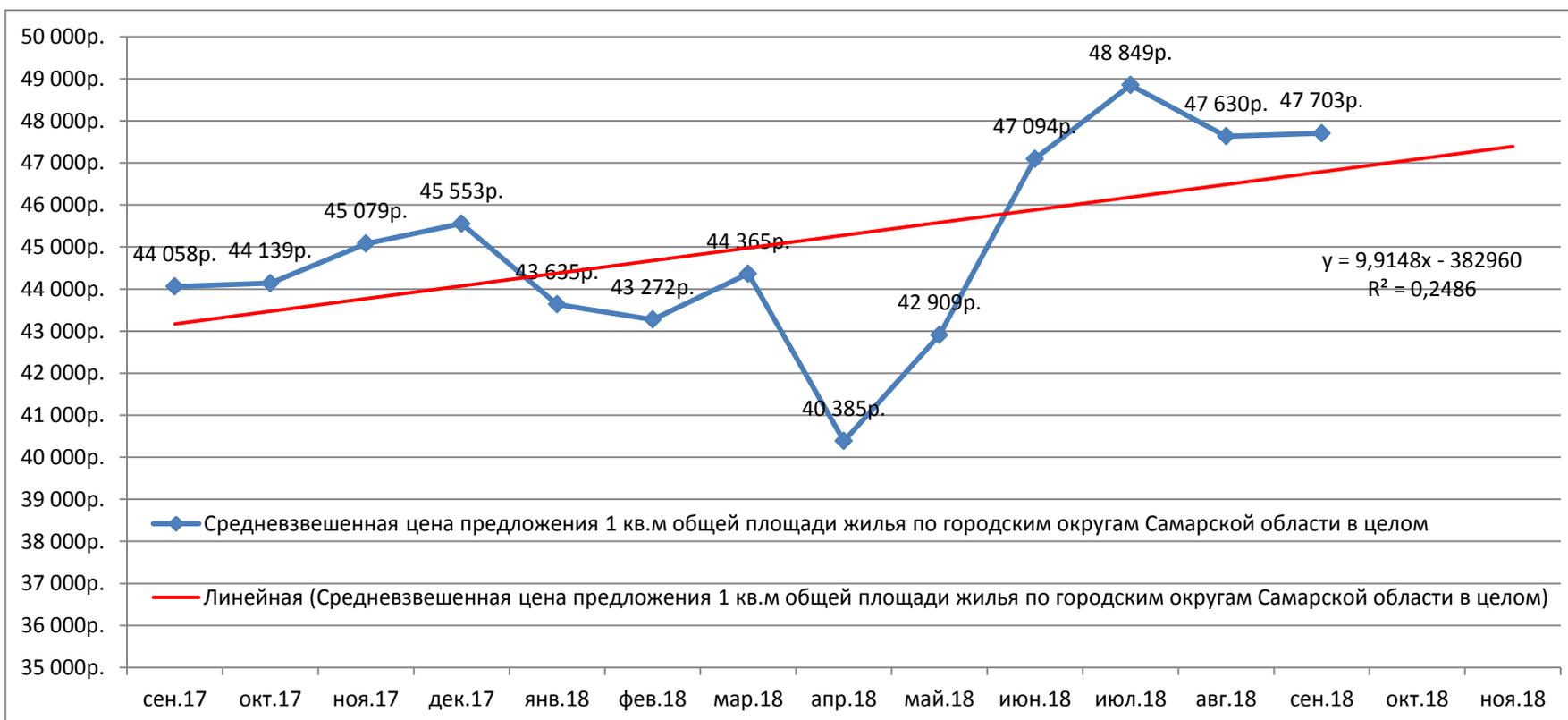


Рисунок 7

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

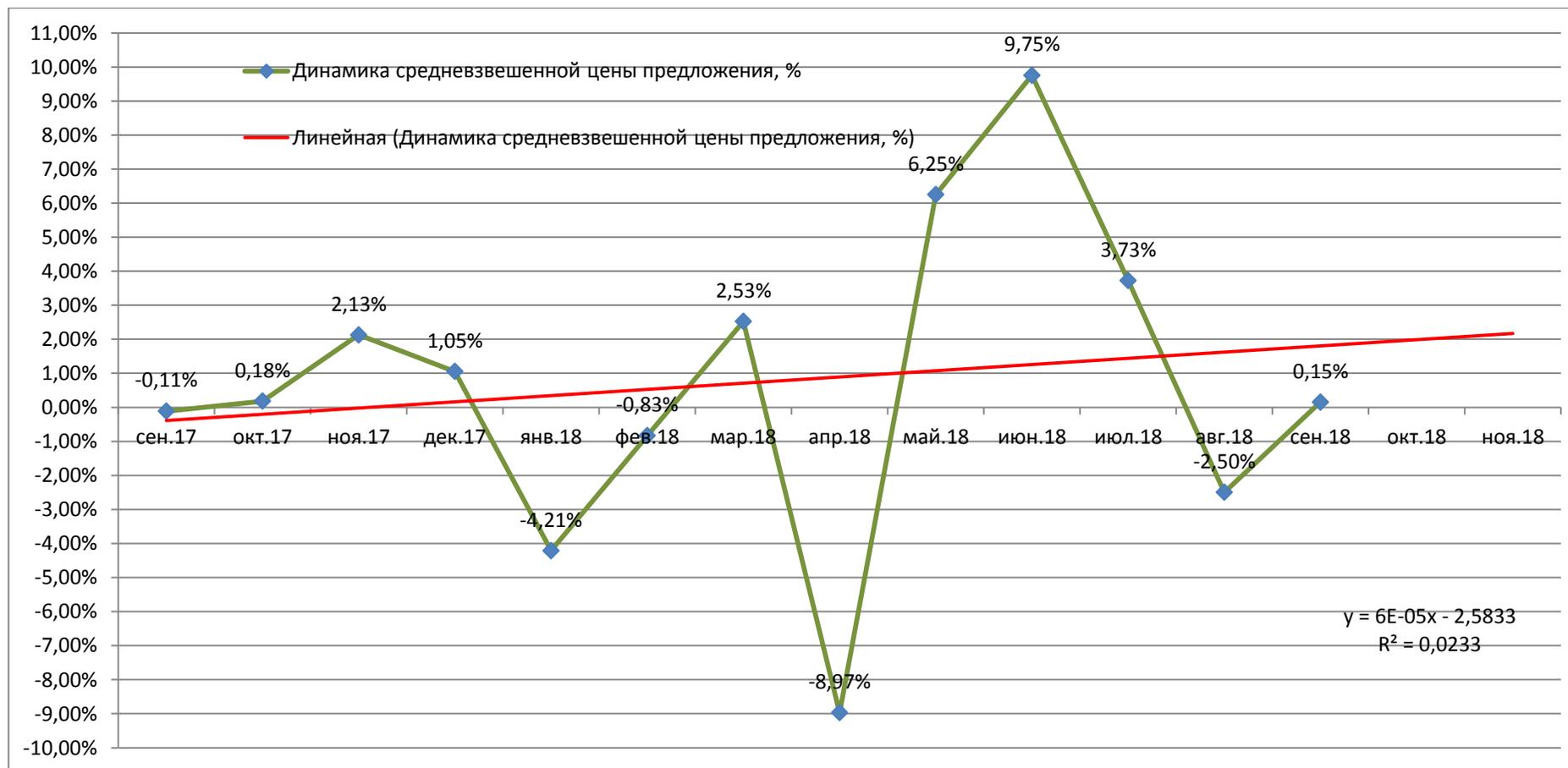


Рисунок 8

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

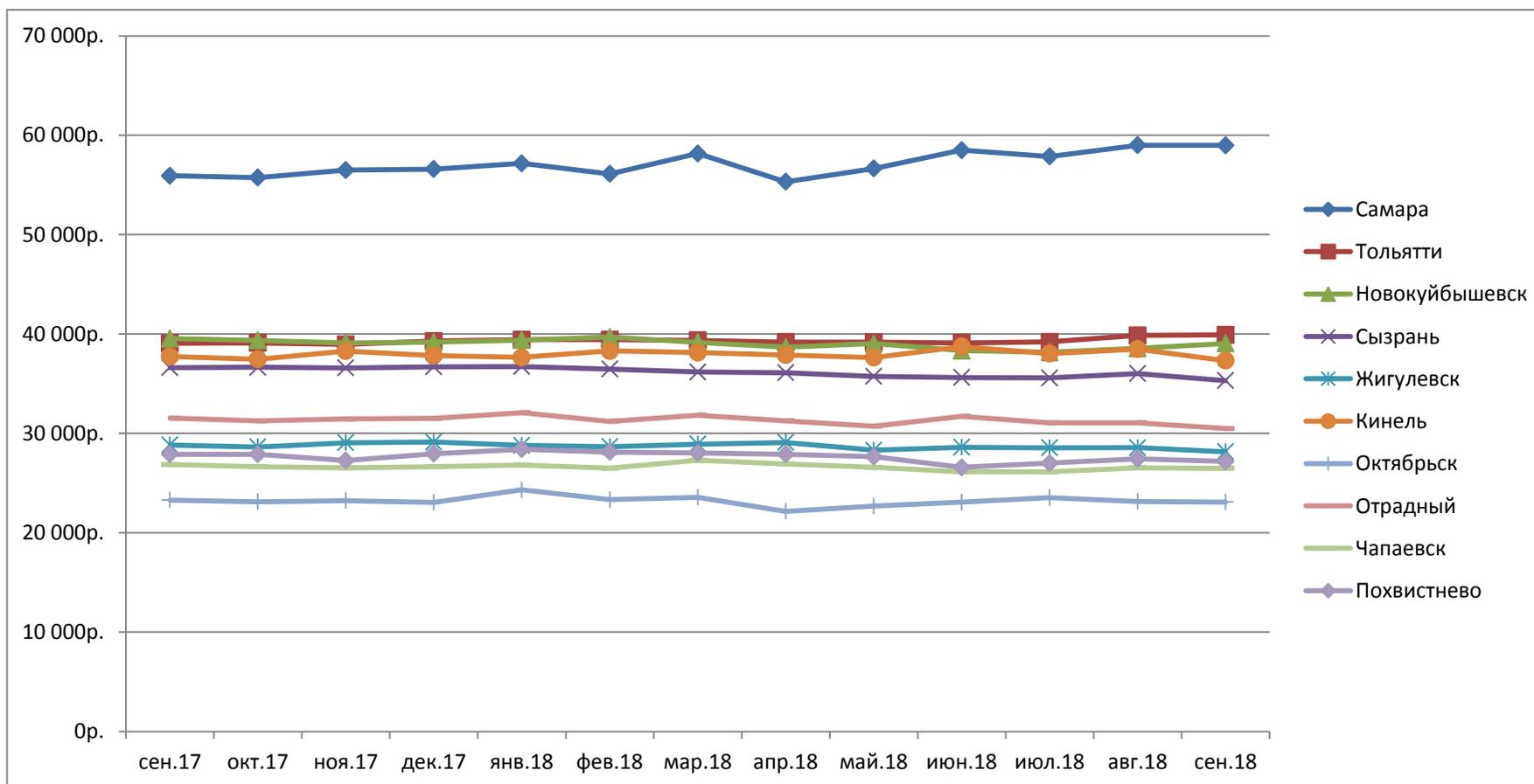
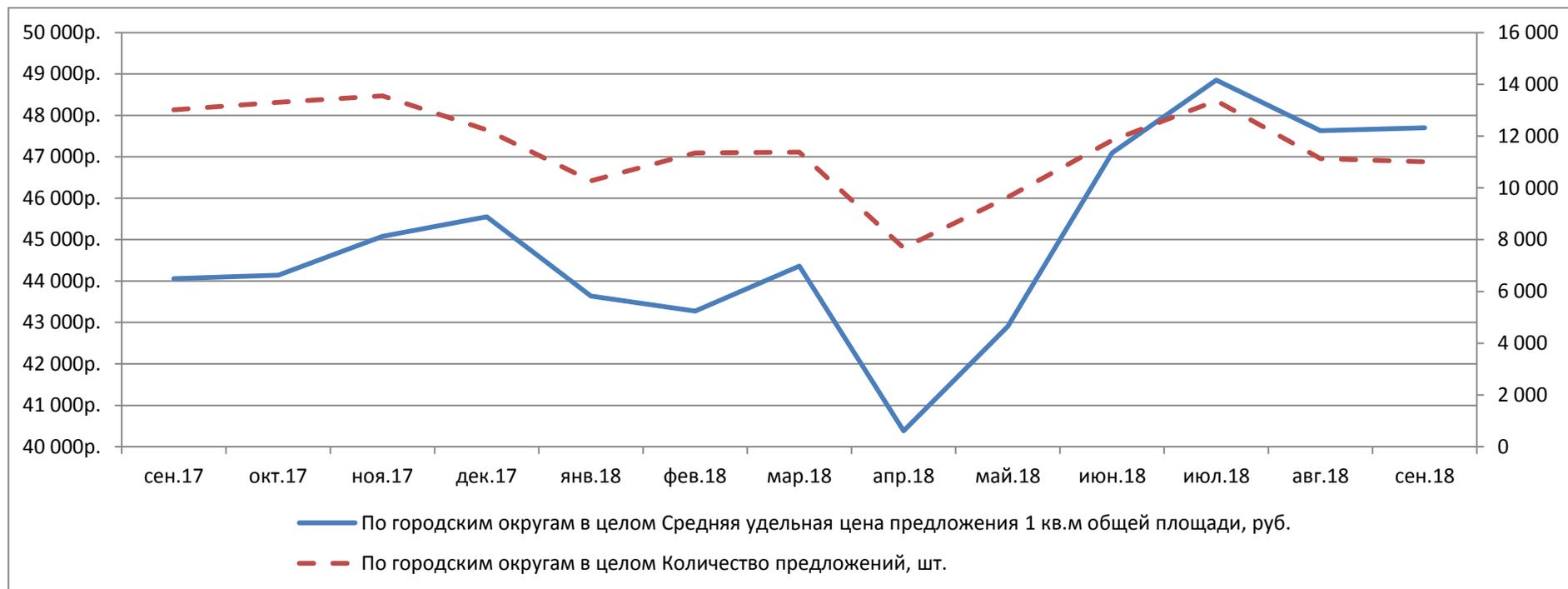


Рисунок 9

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



Резюме

Вторичный рынок недвижимости г. Самара

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

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

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

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

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

Вторичный рынок недвижимости г. Тольятти

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

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

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

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

Рынок новостроек г. Самара

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

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

Данные официальной статистики

Таблица 11

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период август 2018 года¹⁾

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

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

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) январь–август 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 892,1 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 112,1% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 506,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 56,8% от общего объема жилья, введенного в январе–августе 2018 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2018 году

	Введено, общей (полезной) ¹⁾ площади, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2017 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2017 г.
январь	108,2	66,6	20,5	144,5	41,6	174,8
февраль	124,7	84,0	115,2	78,4	126,2	в 4,8 р.
март	121,4	80,2	97,3	в 2,4 р.	95,4	в 2,9 р.
апрель	64,1	54,3	52,8	60,6	67,8	106,9
май	56,5	56,2	88,2	87,6	103,4	119,3
июнь	88,5	59,4	138,1	100,0	105,8	126,4
июль	196,6	64,0	в 2,2 р.	175,4	107,7	134,4
август	132,1	42,1	67,2	94,6	65,9	82,6
январь-август	892,1	506,7	х	112,1	х	154,9

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

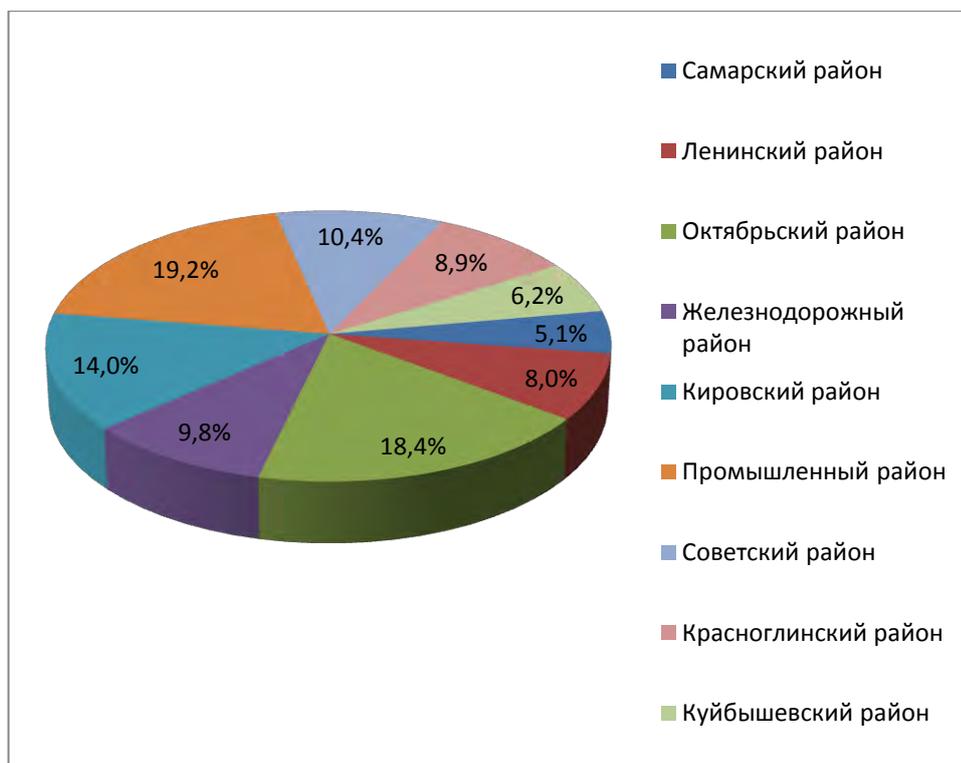
Структура предложения

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

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

Рисунок 10

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

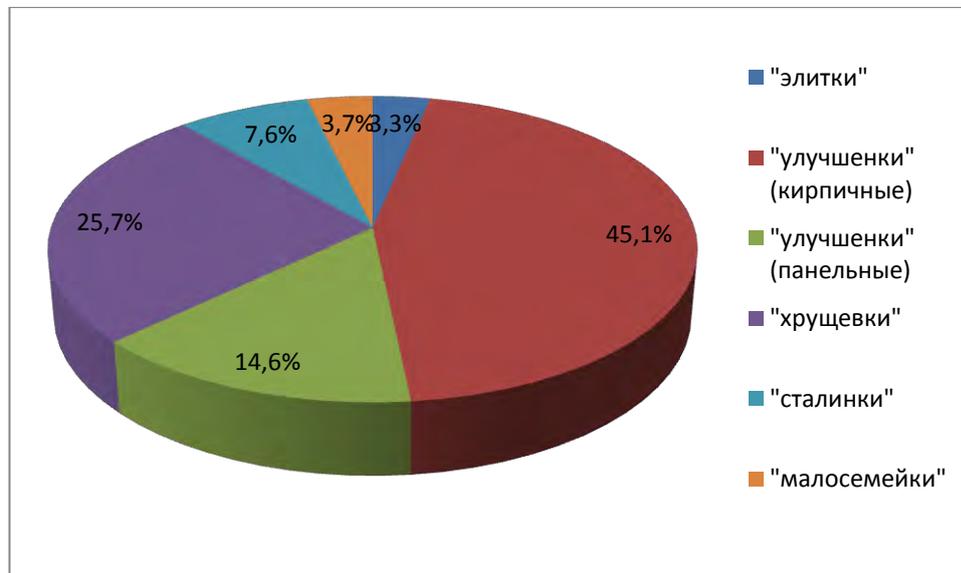


Наибольшее количество предложений – 19,2% приходится на Промышленный район.

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

Рисунок 11

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



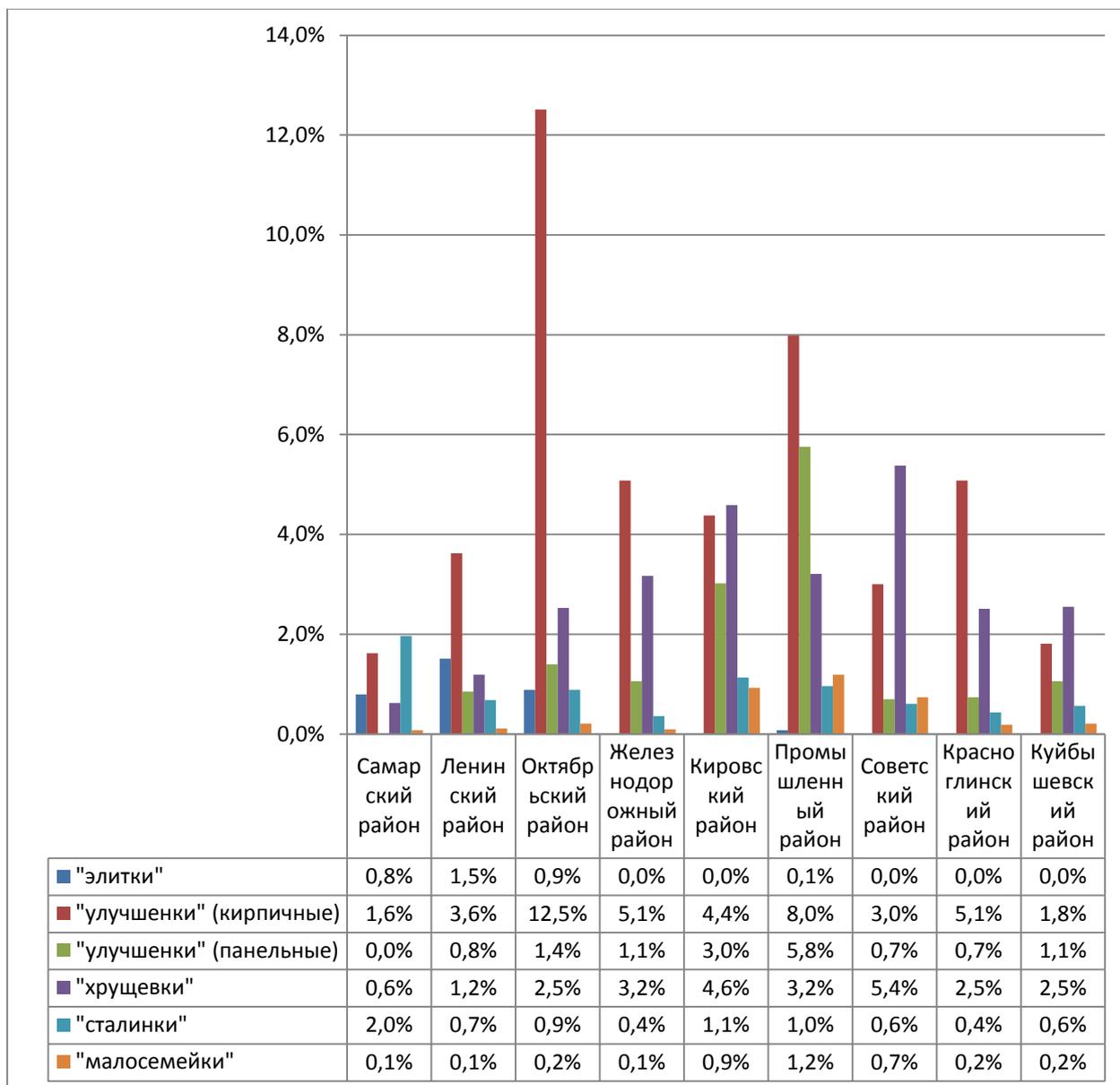
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 45,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 12

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

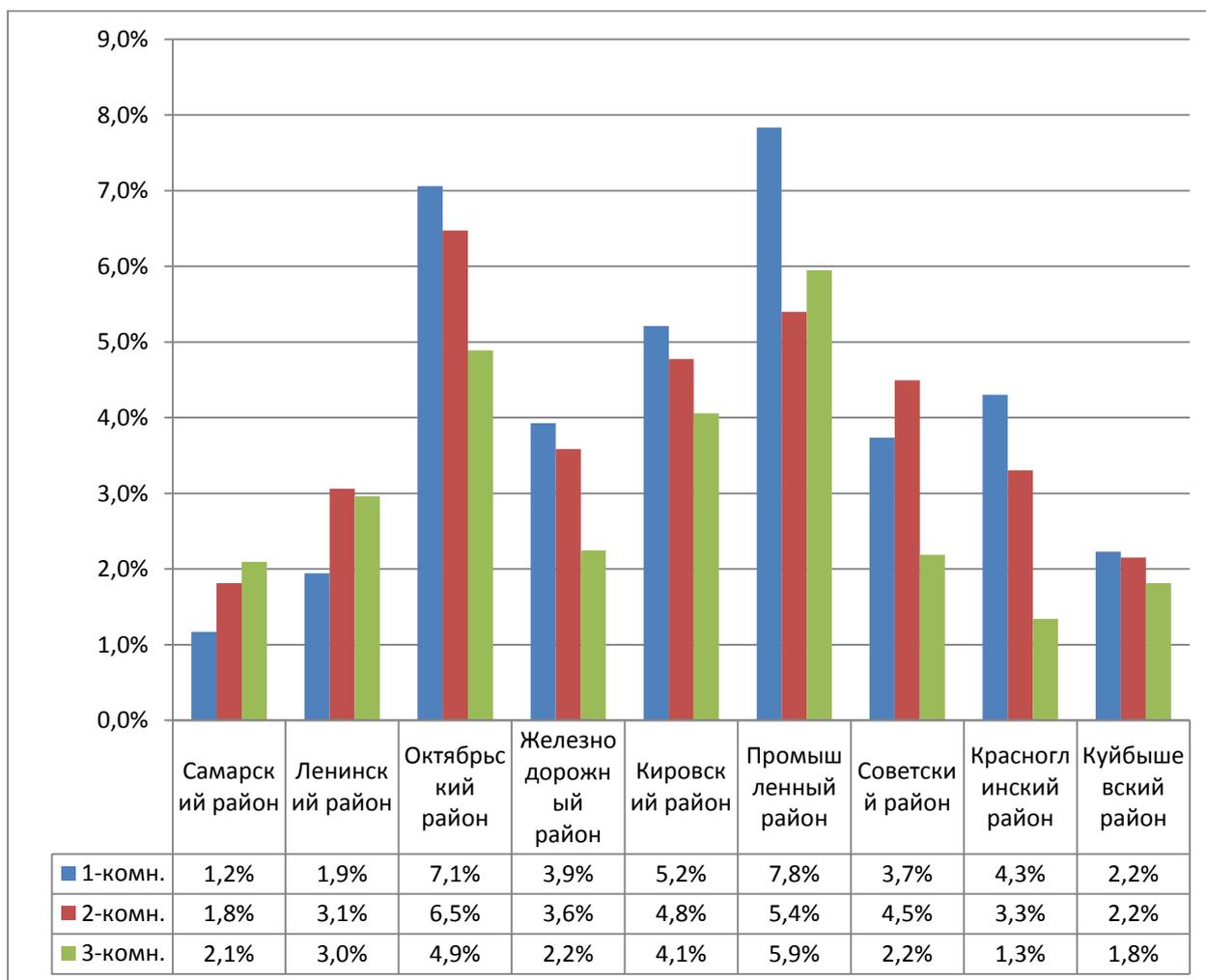


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 12,5% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Самарском и Ленинском районах – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 13

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Промышленном районе – 7,8% от общего количества предложений, наименьшее – однокомнатные квартиры в Самарском районе – 1,2% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

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

Таблица 13

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	110 659	108 268	126 418	100 978
		погрешность, %	3,42%	2,46%	5,84%	5,57%
		количество объектов, шт.	192	53	68	71
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	75 430	77 002	78 728	71 098
		погрешность, %	2,10%	4,02%	3,40%	3,20%
		количество объектов, шт.	45	8	18	19
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	65 875	71 143	68 638	61 039
		погрешность, %	3,10%	4,86%	4,66%	4,64%
		количество объектов, шт.	63	10	36	17
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	73 352	80 941	72 369	70 968
		погрешность, %	3,23%	7,63%	4,35%	5,53%
		количество объектов, шт.	36	7	15	14
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 140	50 150	57 618	67 837
		погрешность, %	6,85%	10,60%	10,69%	9,69%
		количество объектов, шт.	6	6		
"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 150	72 150			
	погрешность, %	11,07%	11,07%			
	количество объектов, шт.	976	374	343	259	
Октябрьский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	67 885	67 876	67 713	68 126
		погрешность, %	1,03%	1,37%	1,83%	2,38%
		количество объектов, шт.	47	7	17	23
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	107 743	106 008	108 810	107 482
		погрешность, %	4,51%	3,51%	3,97%	10,25%
		количество объектов, шт.	663	301	206	156
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	67 741	67 510	68 109	67 700
		погрешность, %	1,00%	1,46%	1,80%	2,13%
		количество объектов, шт.	74	22	22	30
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	69 171	72 754	71 832	64 592
		погрешность, %	2,84%	4,82%	4,82%	4,80%
		количество объектов, шт.	134	27	78	29
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 328	62 393	60 444	53 476
		погрешность, %	2,30%	3,10%	3,35%	4,44%
		количество объектов, шт.	47	6	20	21
"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	53 166	54 301	52 516	53 460	
	погрешность, %	5,06%	20,68%	7,89%	6,72%	
	количество объектов, шт.	11	11			
"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 723	64 723			
	погрешность, %	7,29%	7,29%			
	количество объектов, шт.	517	208	190	119	
Железнодорожный район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	59 517	62 625	56 292	59 235
		погрешность, %	1,38%	1,88%	2,35%	3,00%
		количество объектов, шт.				
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
		количество объектов, шт.	269	128	79	62
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 298	63 660	61 039	65 428
		погрешность, %	1,93%	2,48%	4,12%	4,13%
		количество объектов, шт.	56	19	16	21
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 176	69 588	58 837	58 014
		погрешность, %	3,34%	4,67%	7,03%	3,02%
		количество объектов, шт.	168	52	88	28
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	54 494	59 362	52 920	50 400
		погрешность, %	1,58%	2,13%	2,13%	2,61%
		количество объектов, шт.	19	4	7	8
"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	41 576	37 964	39 299	45 374	
	погрешность, %	10,83%	5,63%	16,96%	20,00%	
	количество объектов, шт.	5	5			
"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 317	63 317			
	количество объектов, шт.					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

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

Рисунок 14

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

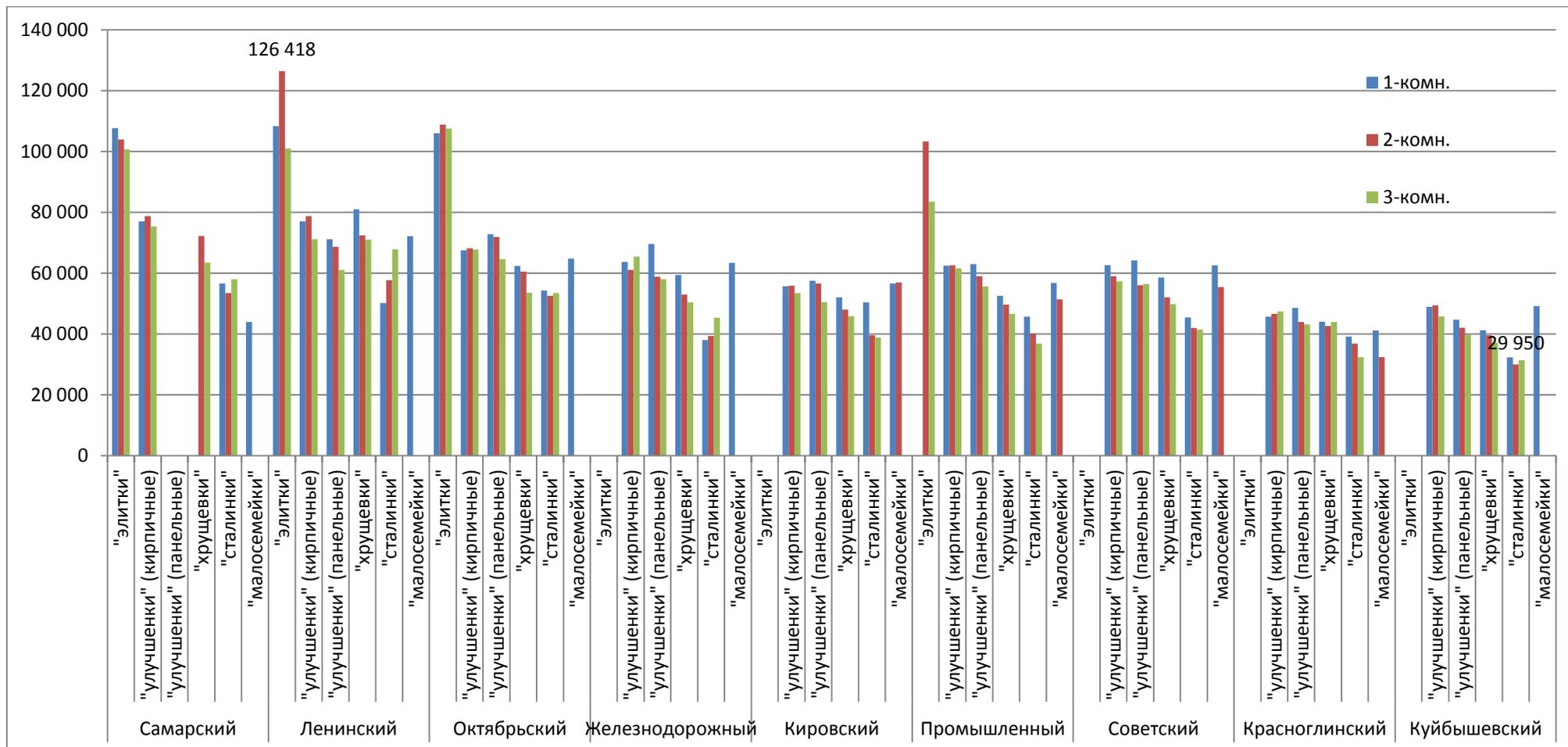


Рисунок 15

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

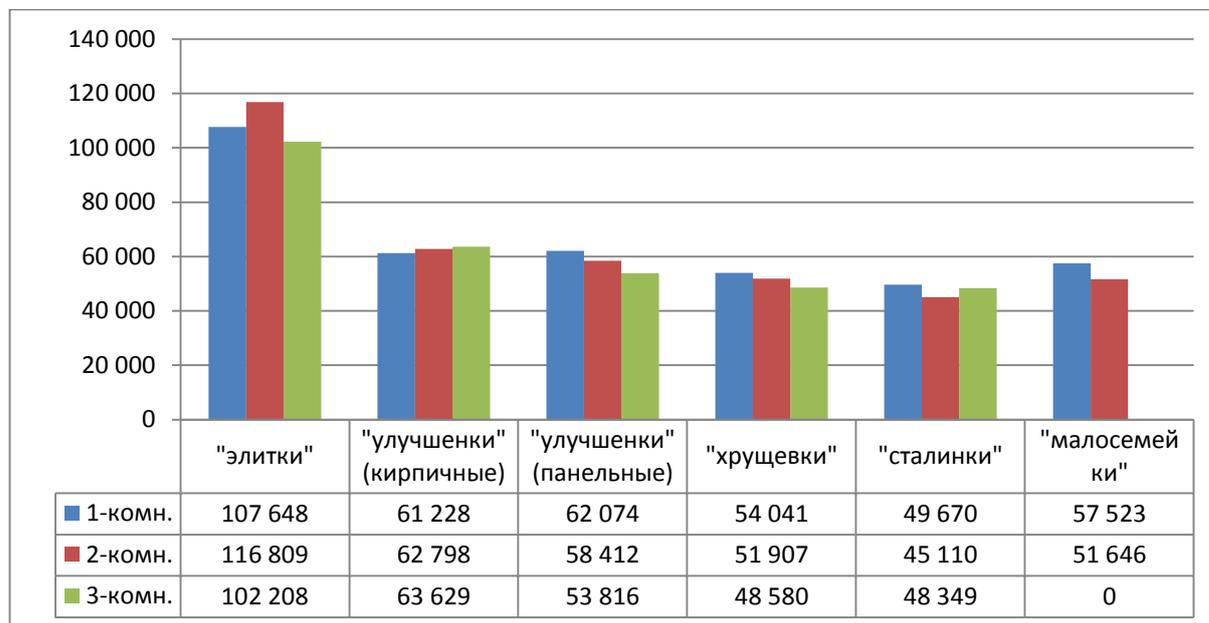


Рисунок 16

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

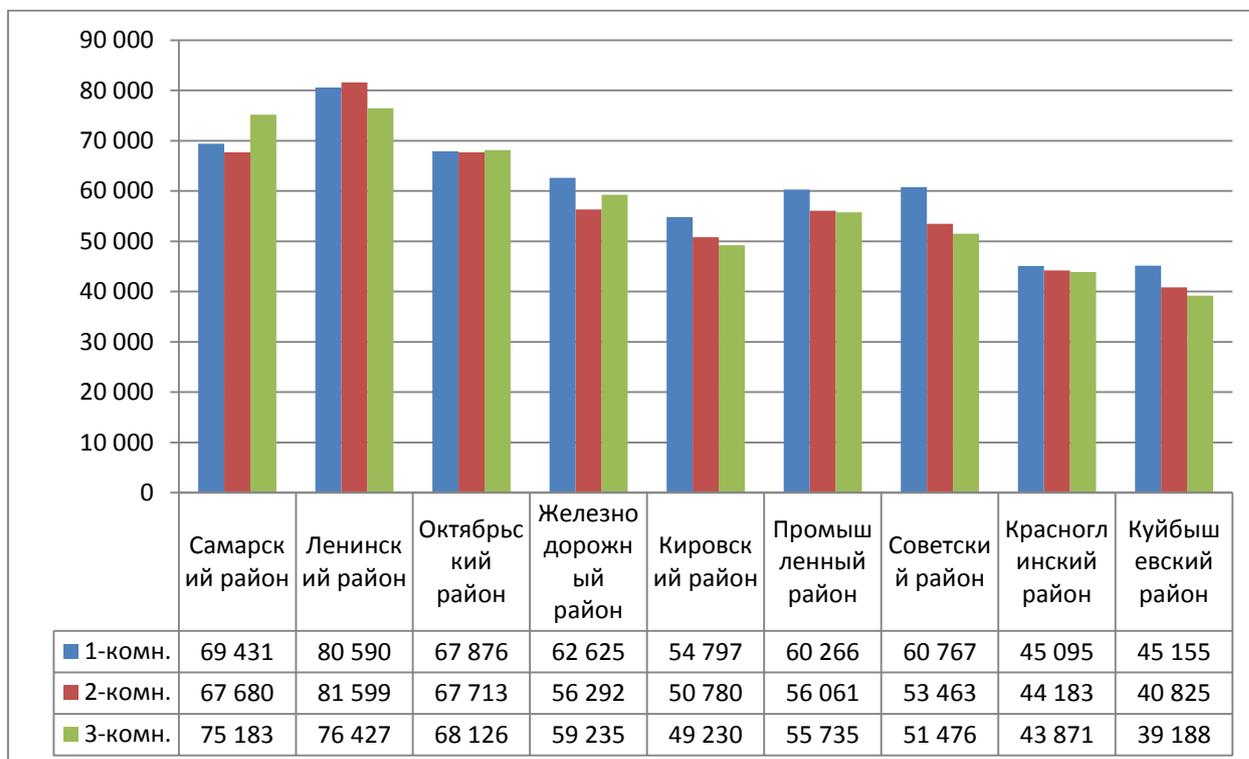
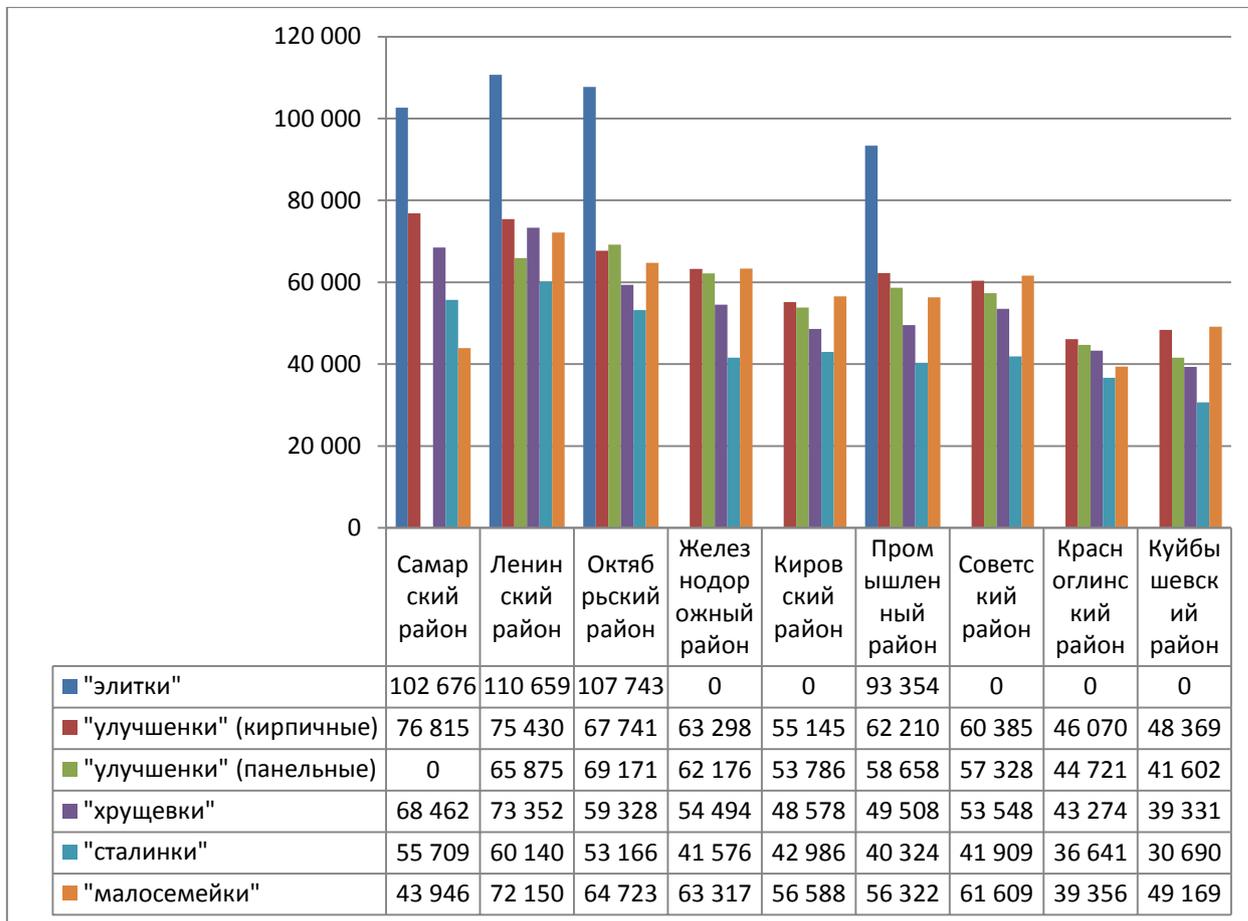


Рисунок 17

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



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

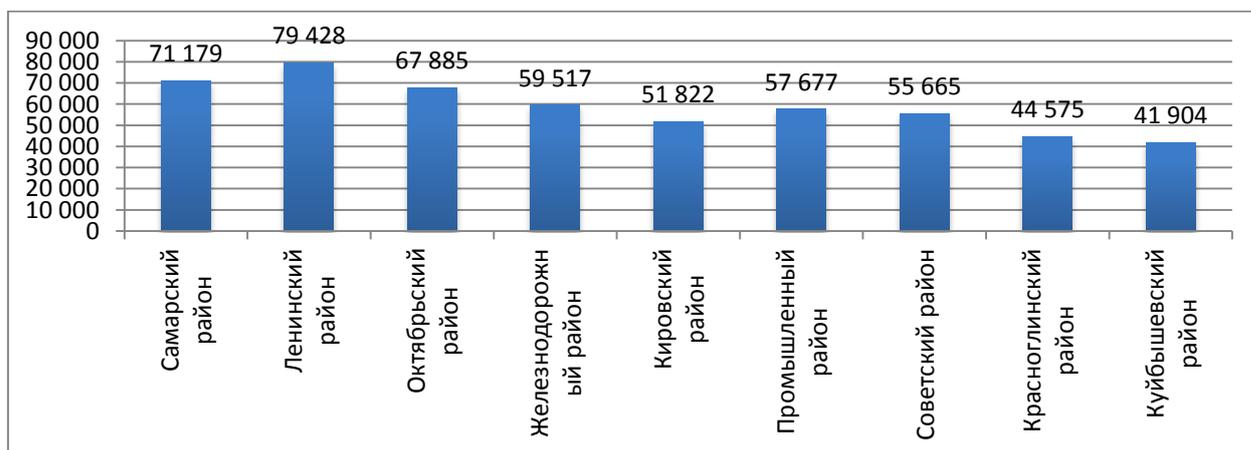
- Самарский район – 102 676 «элитки», 76 815 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 110 659 «элитки», 75 430 кирпичные «улучшенки».

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

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

Рисунок 18

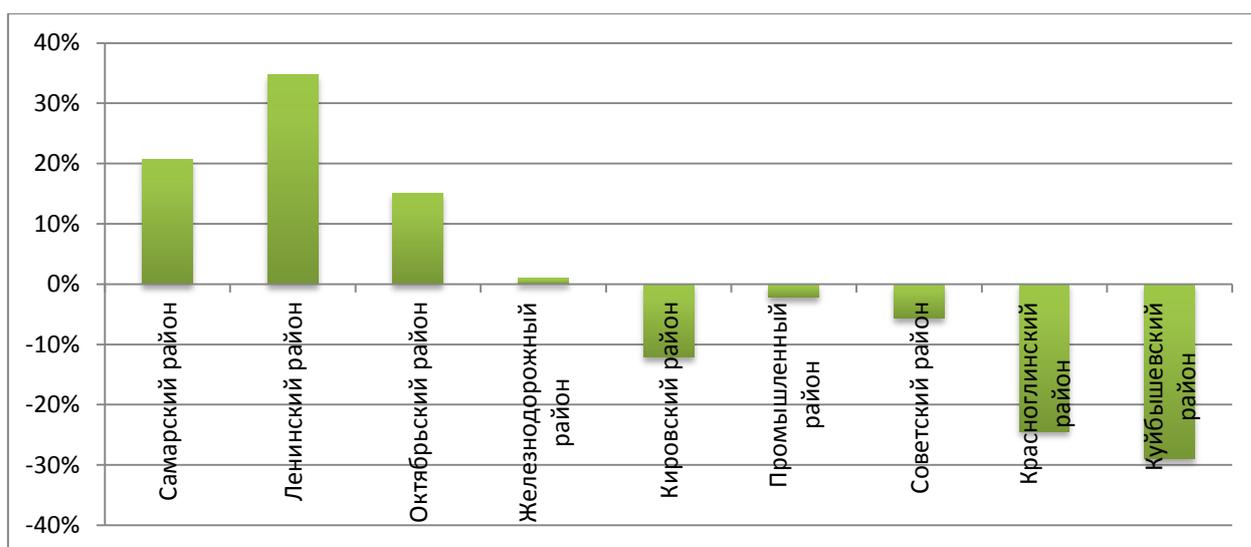
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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

Рисунок 19

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



Динамика цен предложения

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о том, что в сентябре 2018 года прошла отрицательная коррекция средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара по отношению к предыдущему периоду (август 2018 года).

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

Рисунок 20

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

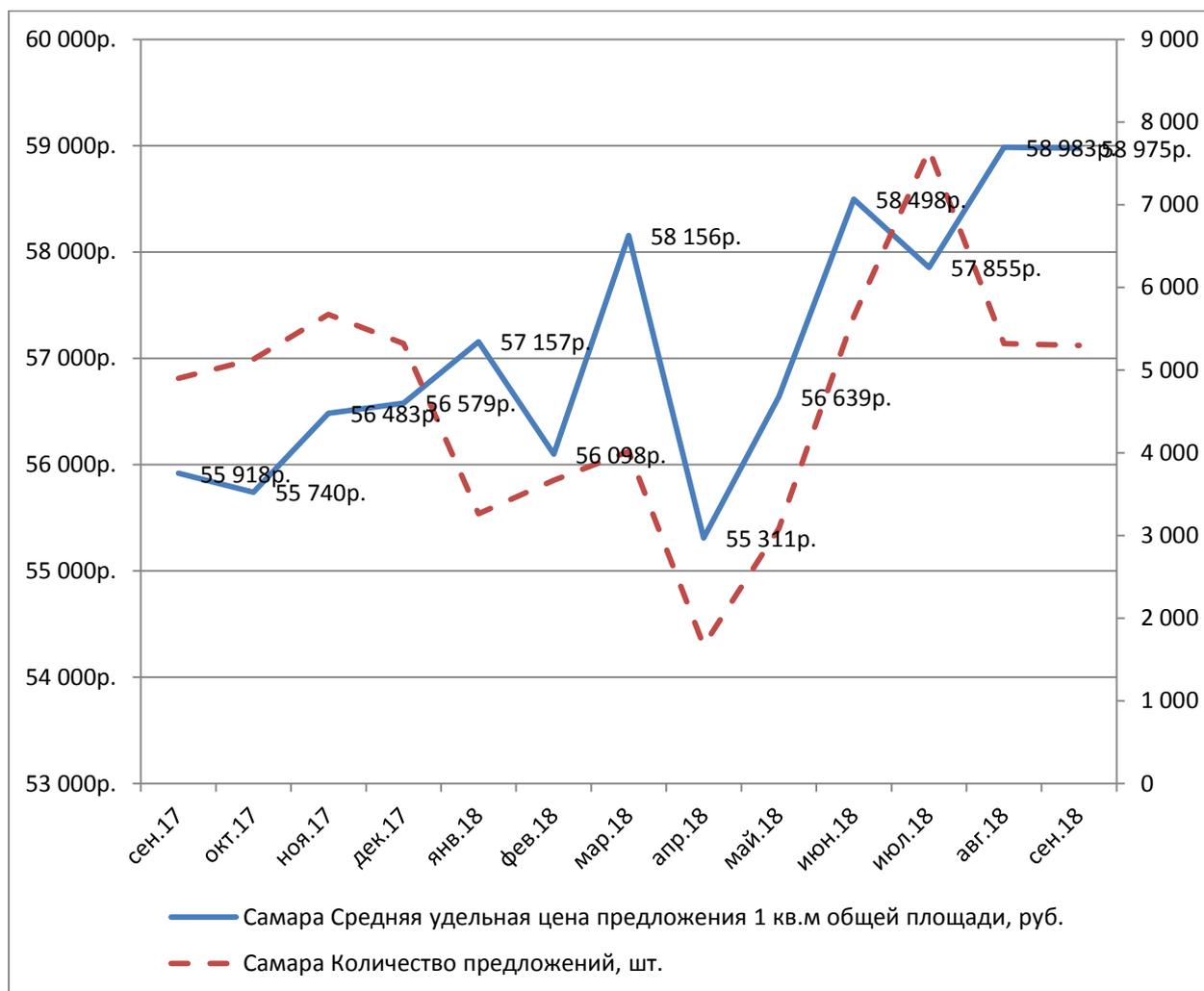
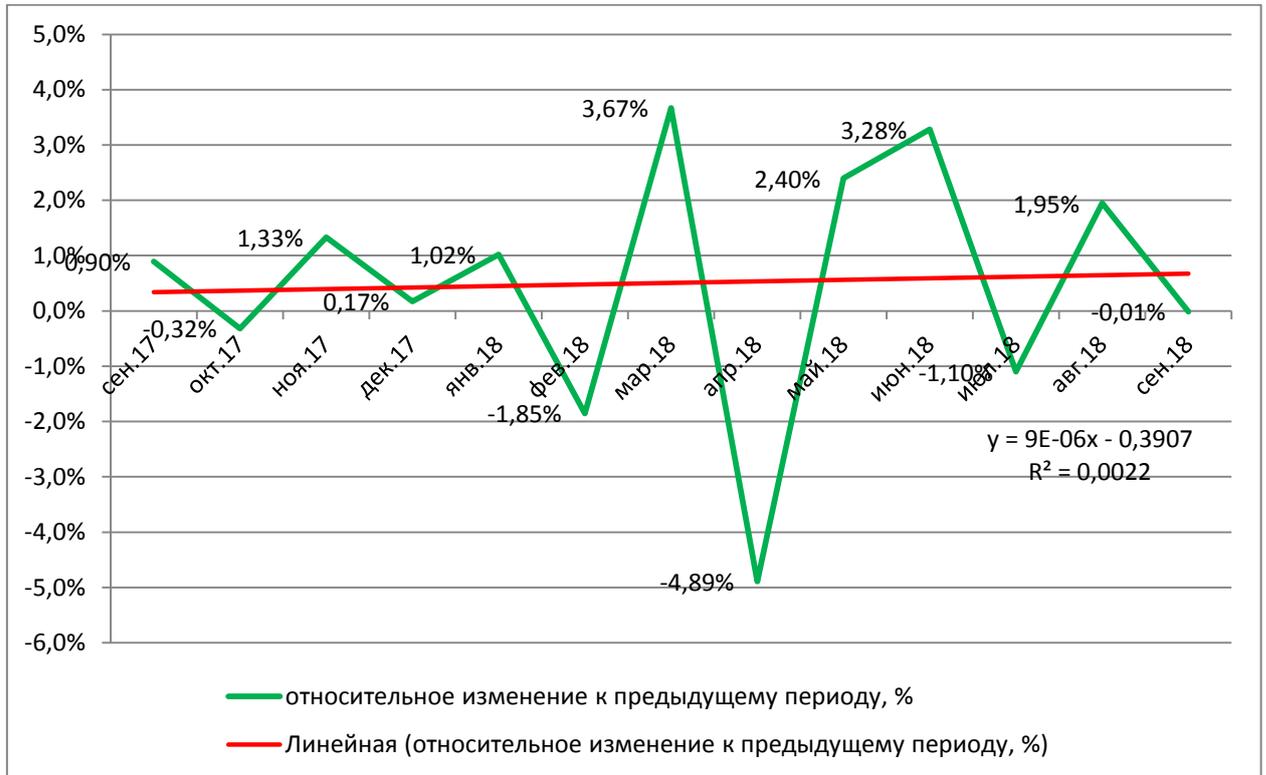


Рисунок 21

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



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

Незначительная динамика в первый осенний месяц обусловлена низкой активностью рынка.

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

Таблица 14

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

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

Городской округ Тольятти

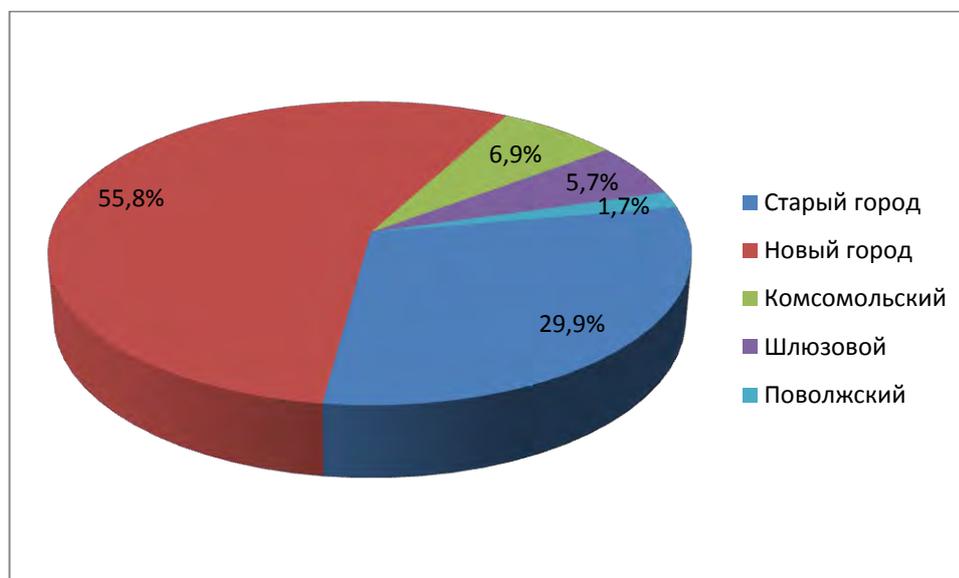
Структура предложения

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

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

Рисунок 22

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

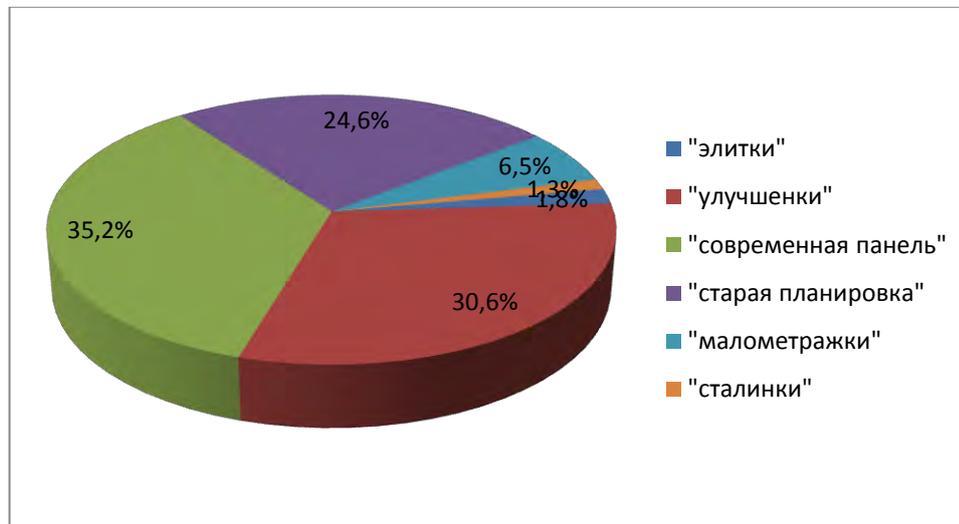


Наибольшее количество предложений (55,8%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



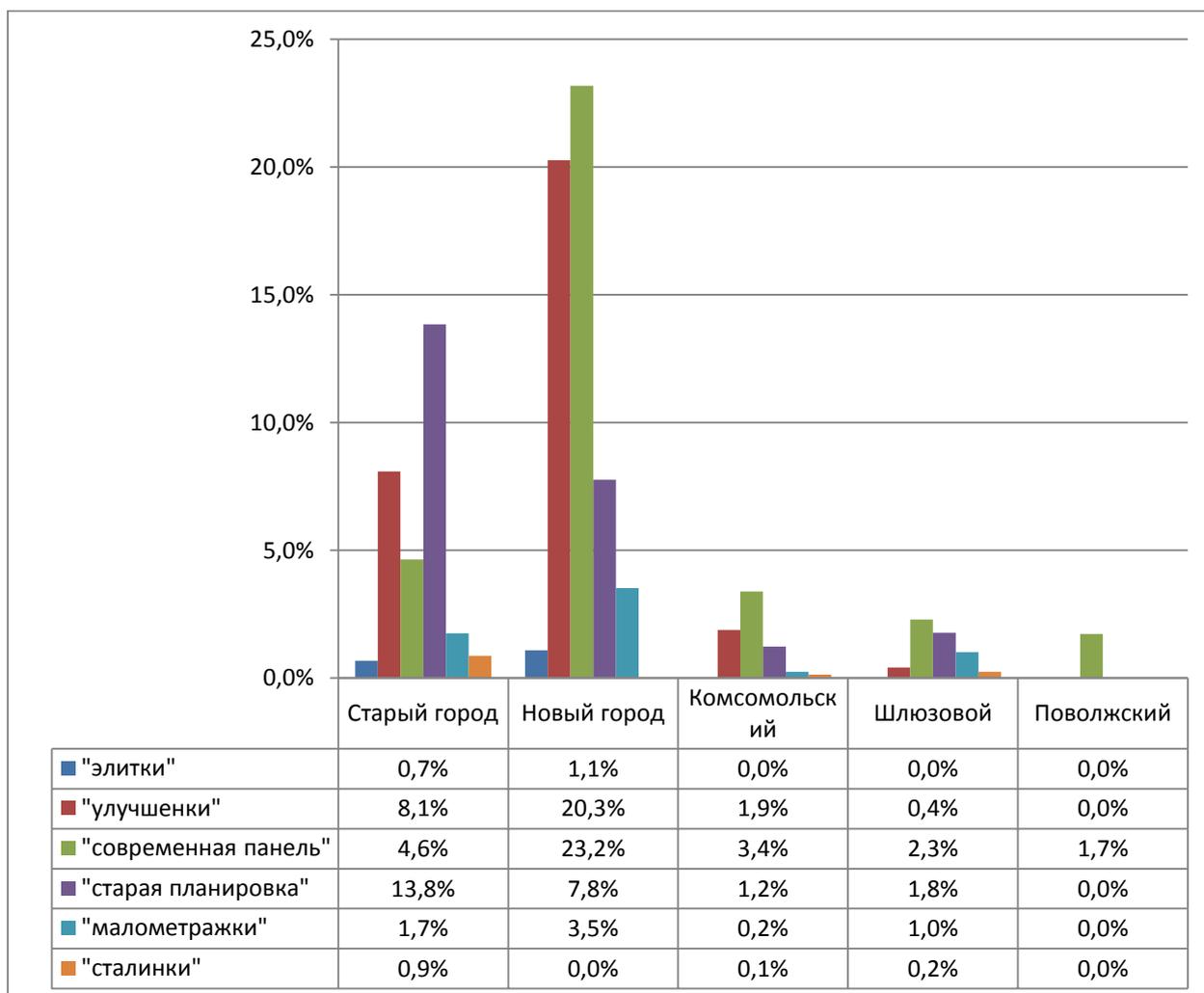
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 35,2% от общего количества предложений.

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

Рисунок 24

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

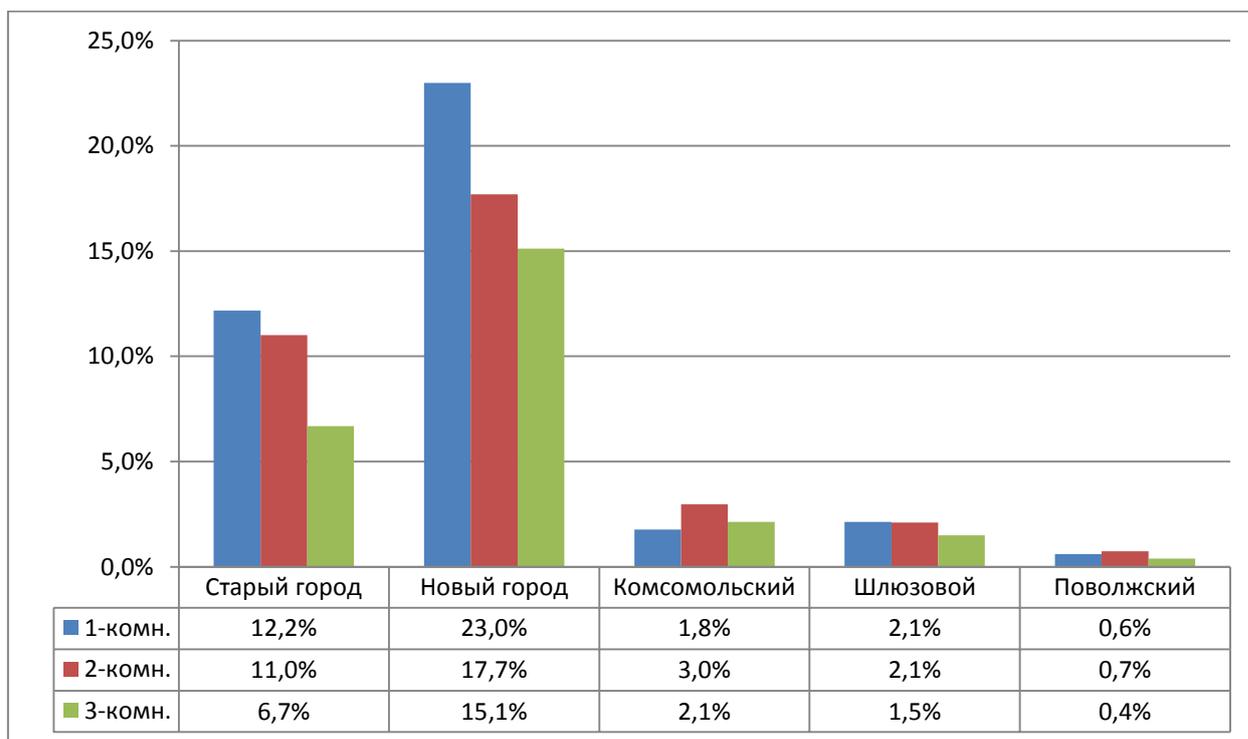


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,2% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» – 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 25

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 23,0%.

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

Анализ цен предложения

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

Таблица 15

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малометражки"	погрешность, %	2,68%	4,19%	4,36%	4,36%
		количество объектов, шт.	37	18	10	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 597	33 003	32 976	31 366
	"сталинки"	погрешность, %	3,26%	6,14%	5,26%	4,17%
		количество объектов, шт.	9	3	3	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 584	32 906	32 144	26 702
Поволжский	по всем типам	погрешность, %	6,82%	3,48%	9,80%	6,24%
		количество объектов, шт.	63	22	27	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 129	28 015	27 256	25 493
	"элитки"	погрешность, %	1,96%	3,29%	2,27%	5,01%
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"улучшенки"	погрешность, %				
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	63	22	27	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 129	28 015	27 256	25 493
		погрешность, %	1,96%	3,29%	2,27%	5,01%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

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

Рисунок 26

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

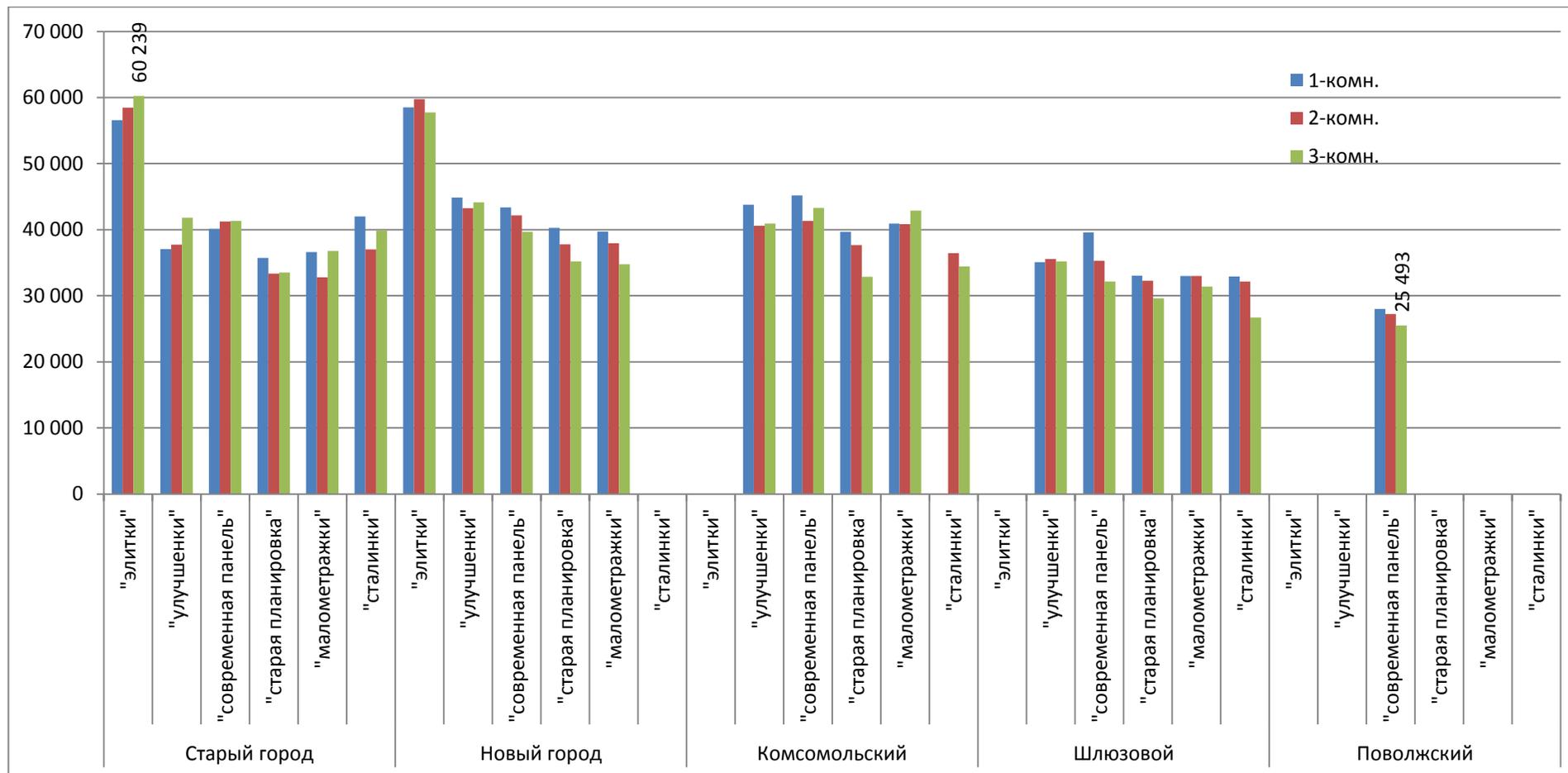


Рисунок 27

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

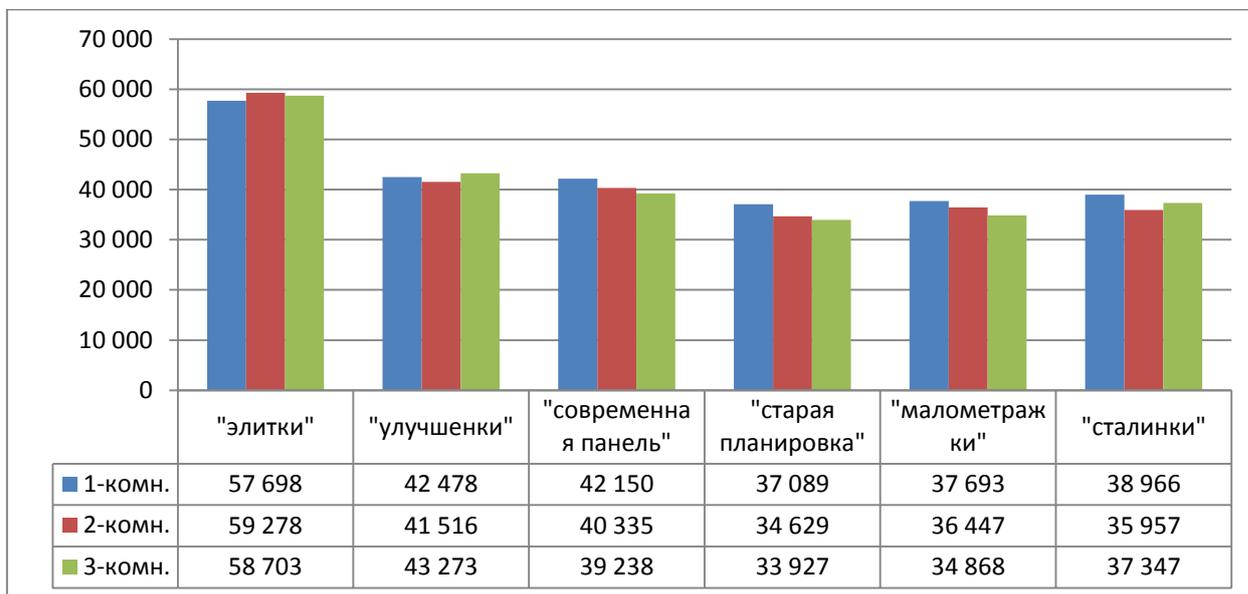
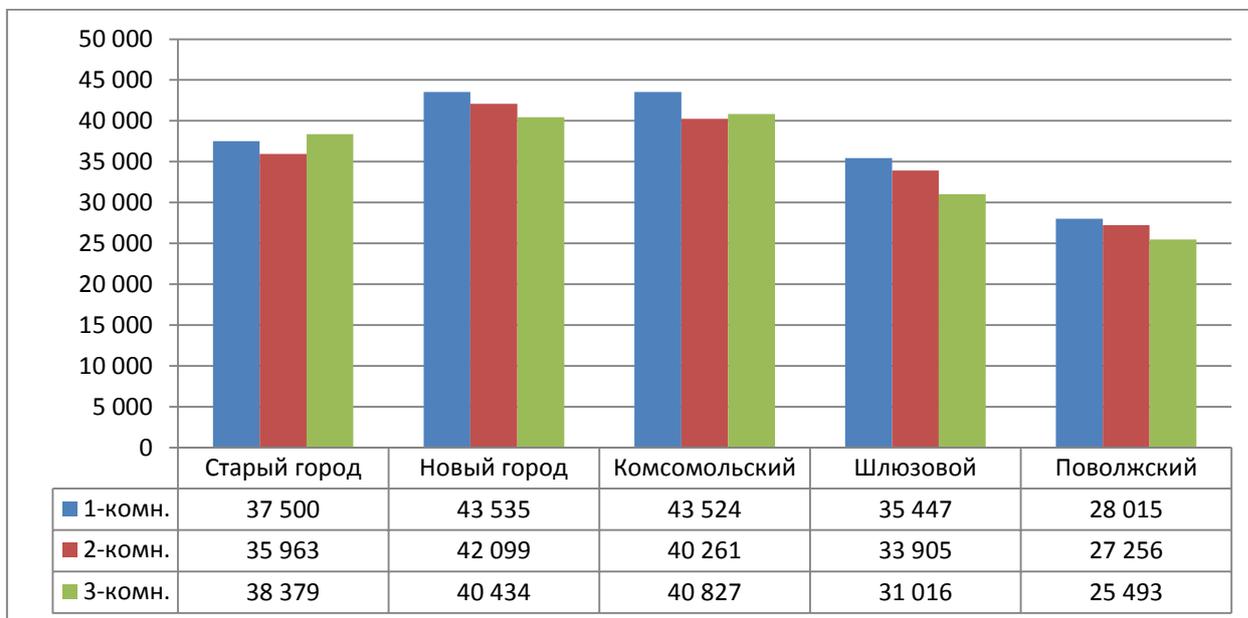


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

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

Рисунок 29

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

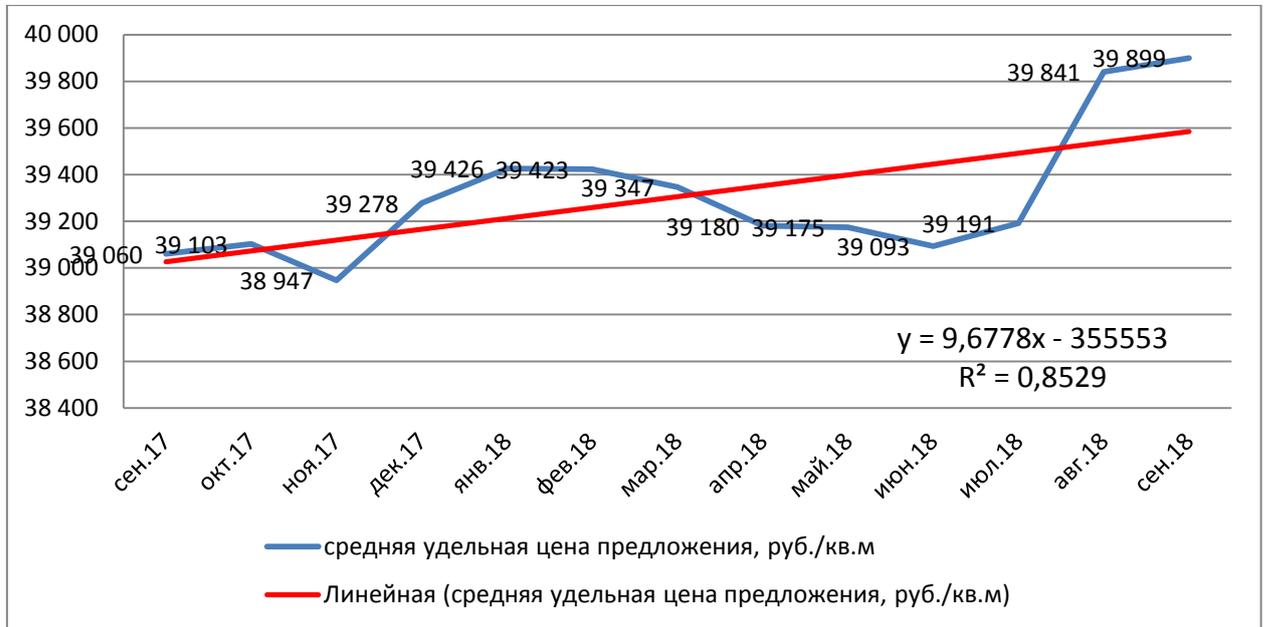
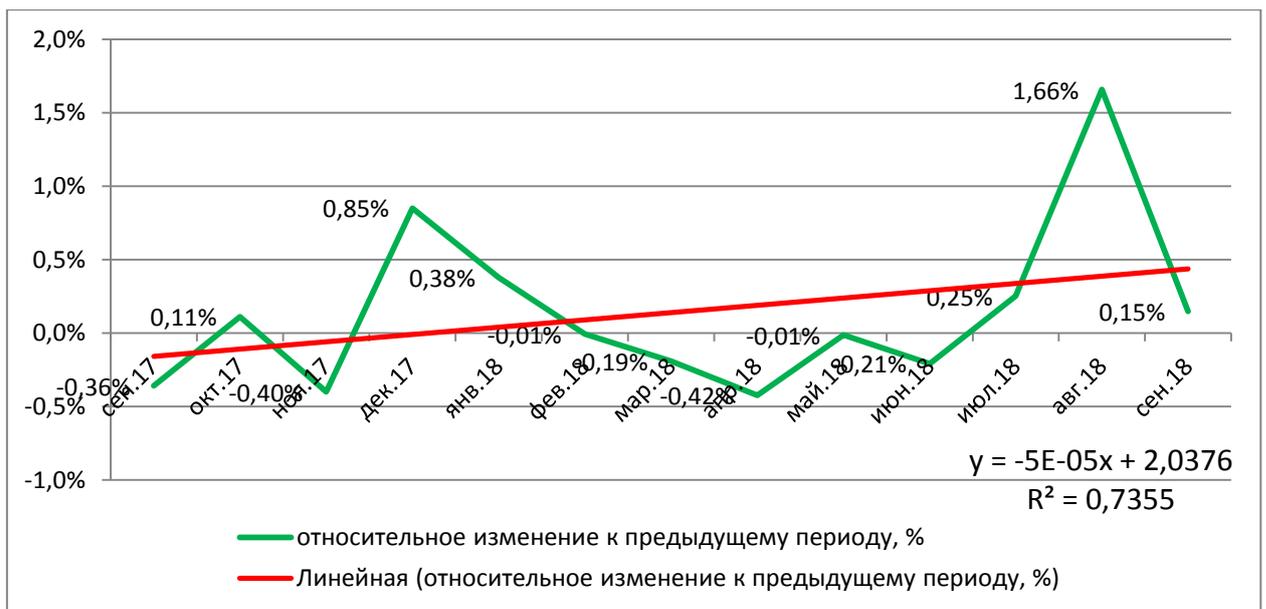


Рисунок 30

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



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

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

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

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 1 375 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности опубликованных в сентябре 2018 года на сайте «ЦИАН» (<https://samara.cian.ru/>). В результате проведенного анализа были получены следующие результаты:

Таблица 17

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 375	794	356	225
		средняя площадь, кв.м	56,15	41,10	66,62	92,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 057	23 786	23 057	25 998
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	80 000	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 635	47 122	49 319	46 782
		медиана, руб./кв. м	45 500	44 987	49 000	45 339
		СКО, руб./кв. м	7 660	7 205	8 290	7 662
		погрешность, руб./кв. м	413	512	880	1 024
		погрешность, %	0,87%	1,09%	1,78%	2,19%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	152	61	51	40
		средняя площадь, кв.м	72,82	48,68	79,72	100,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 925	48 387	49 798	43 925
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 000	80 000	80 000	80 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 874	66 909	66 051	60 269
		медиана, руб./кв. м	65 000	70 000	66 000	55 325
		СКО, руб./кв. м	8 503	8 723	7 555	8 057

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

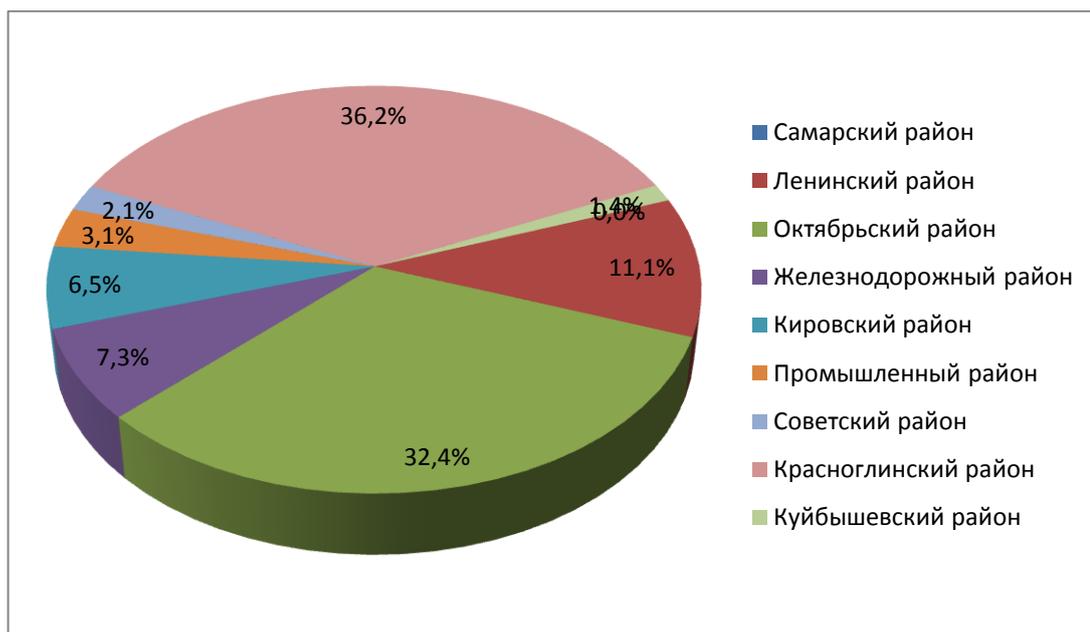
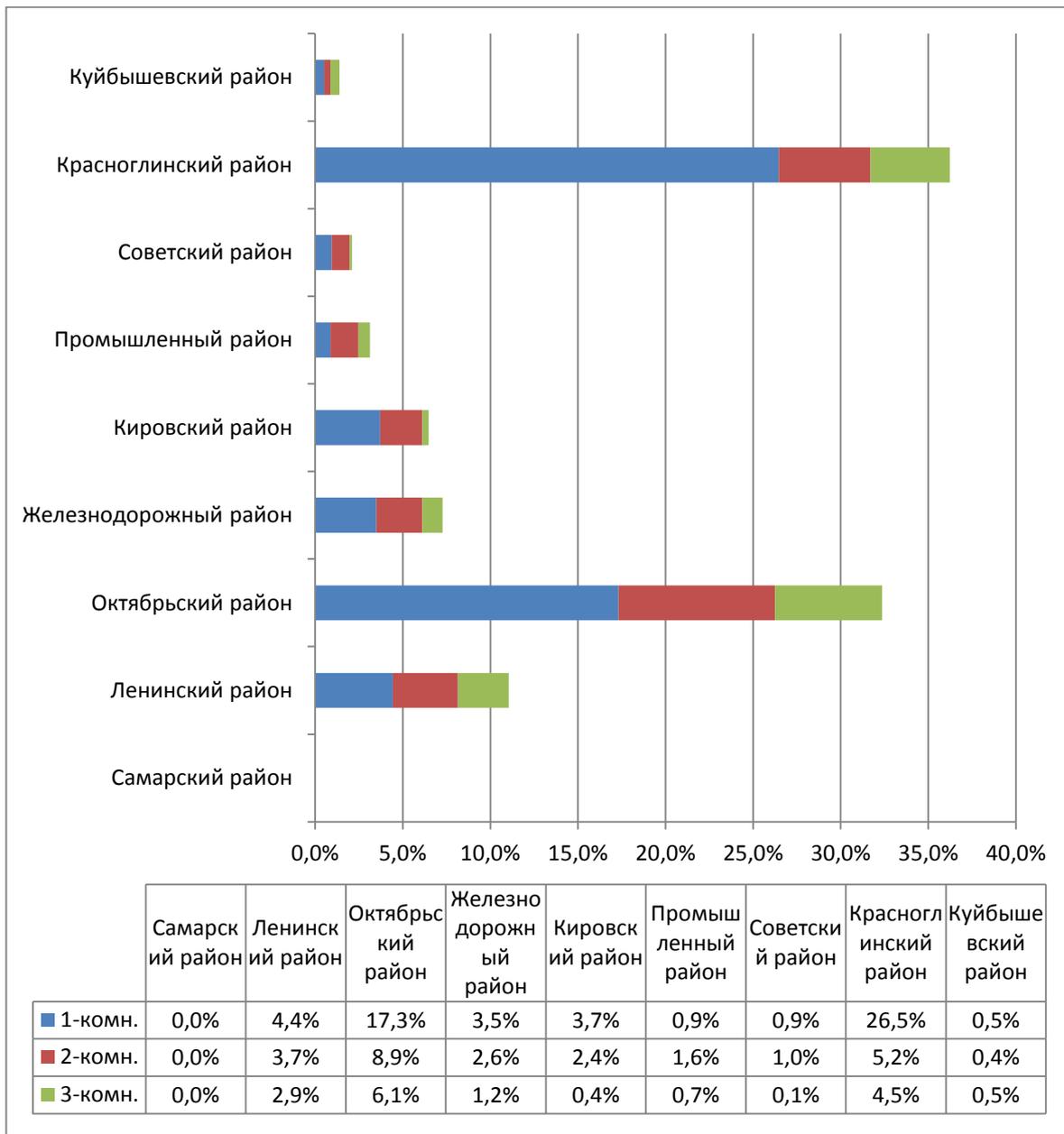


Рисунок 32

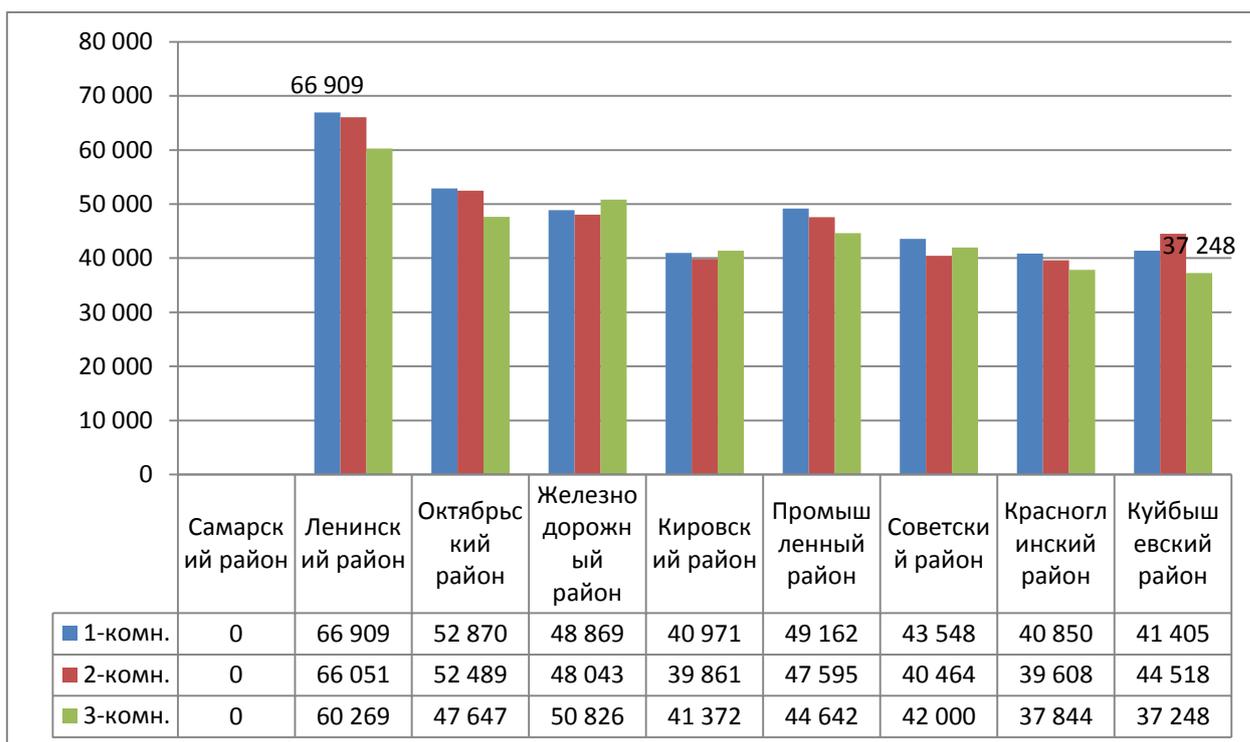
Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире



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

Рисунок 33

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



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

Динамика цен предложения

Таблица 18

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

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

Рисунок 34

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

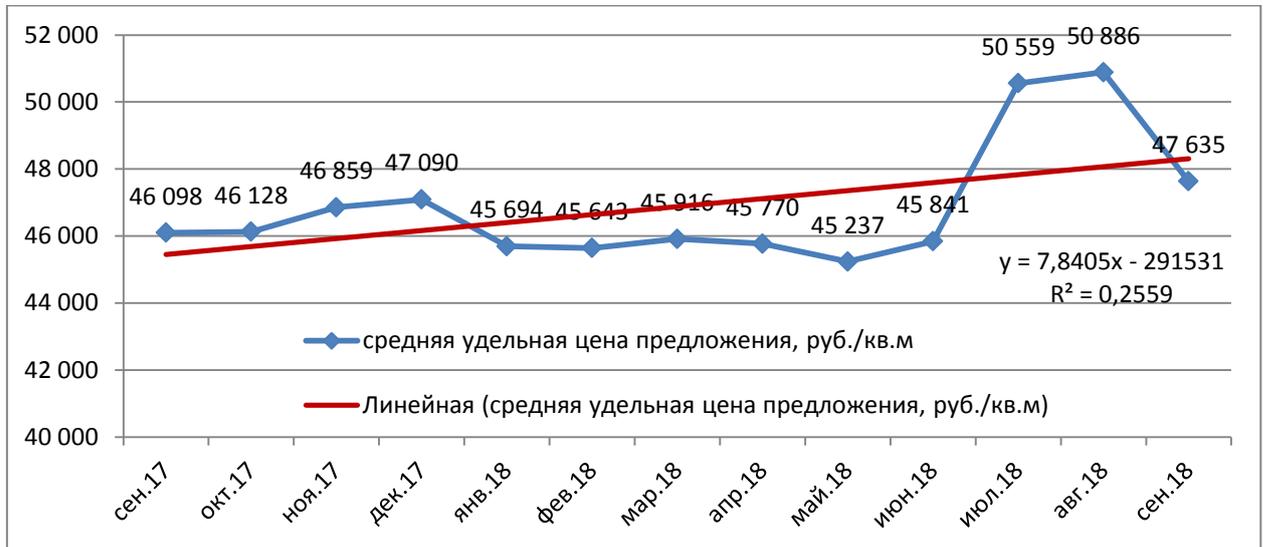
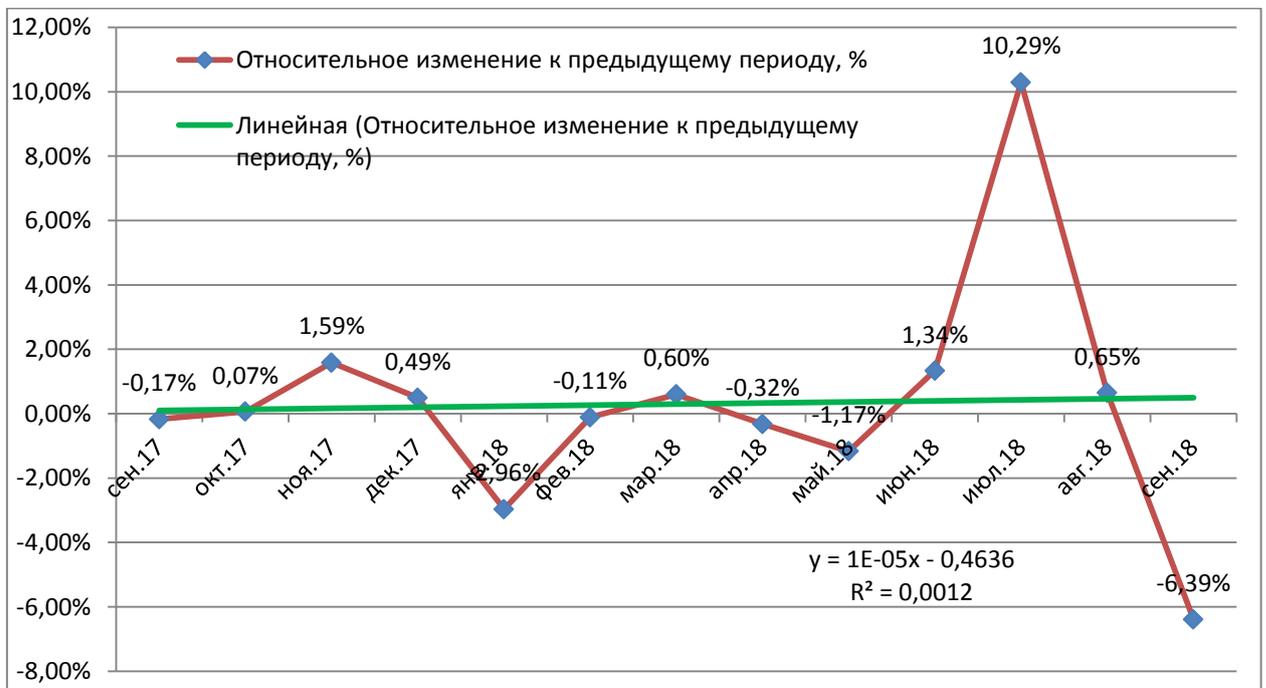


Рисунок 35

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



Рынок аренды жилой недвижимости

Городской округ Самара

Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 237 уникальных предложений, опубликованных на сайте «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>).

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

Рисунок 36

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

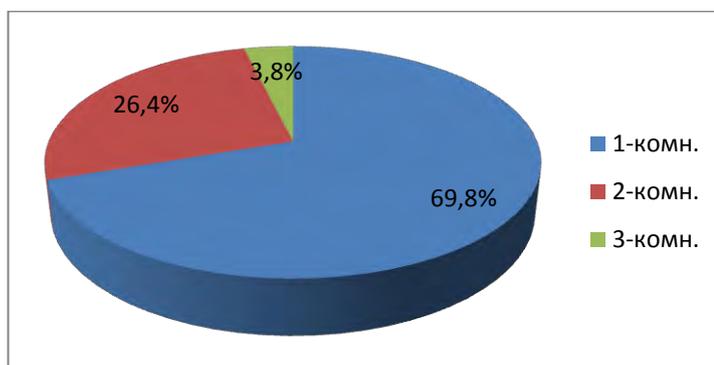
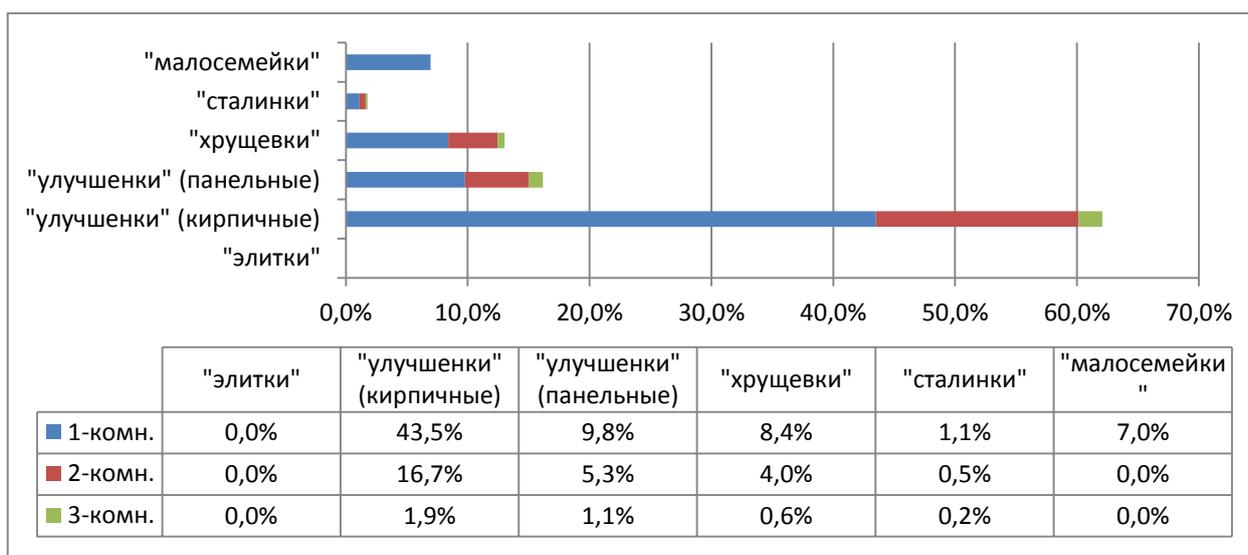


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир

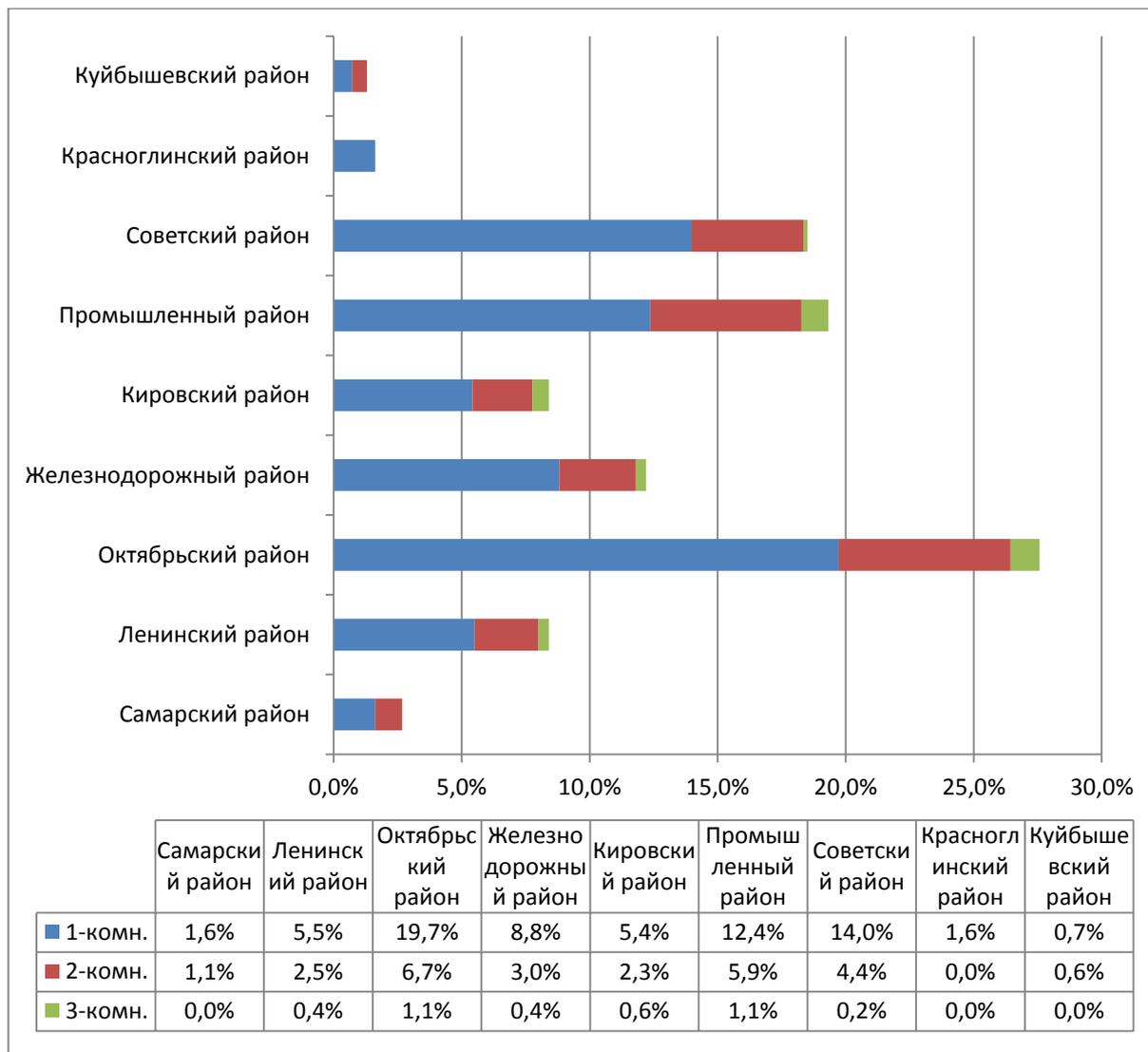


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 38

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

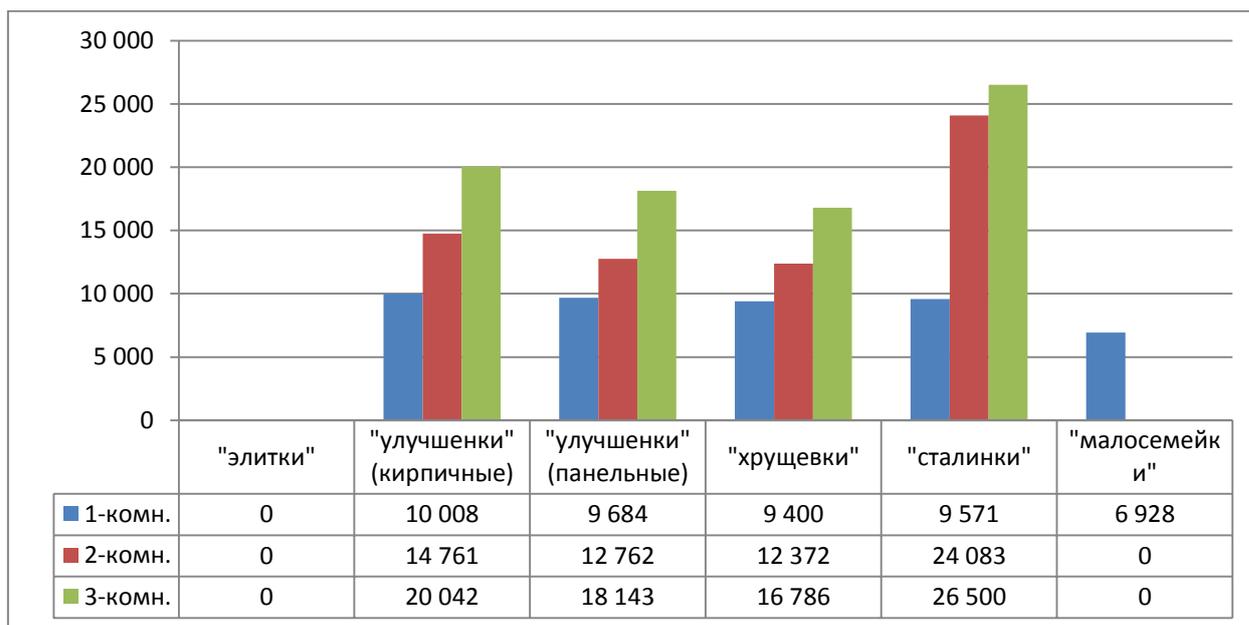
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	7 038	7 038		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	239	153	73	13
		средняя цена предложения, руб.	11 281	9 627	13 209	19 923
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения,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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	16	9	7	
		средняя цена предложения, руб.	9 281	8 667	10 071	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	10	7	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 400	9 000	10 333	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	7 500	7 500		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4		4	
		средняя цена предложения, руб.	9 875		9 875	
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «сталинок» – 26 500 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 6 928 руб.

Городской округ Тольятти

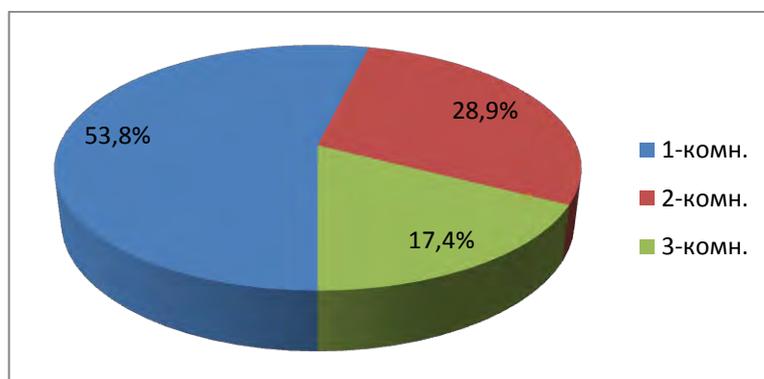
Структура предложения

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

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

Рисунок 40

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат



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

Рисунок 41

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по районам

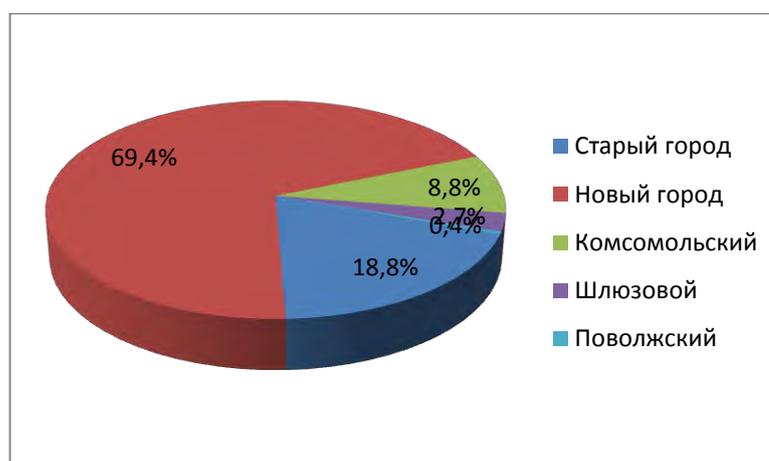
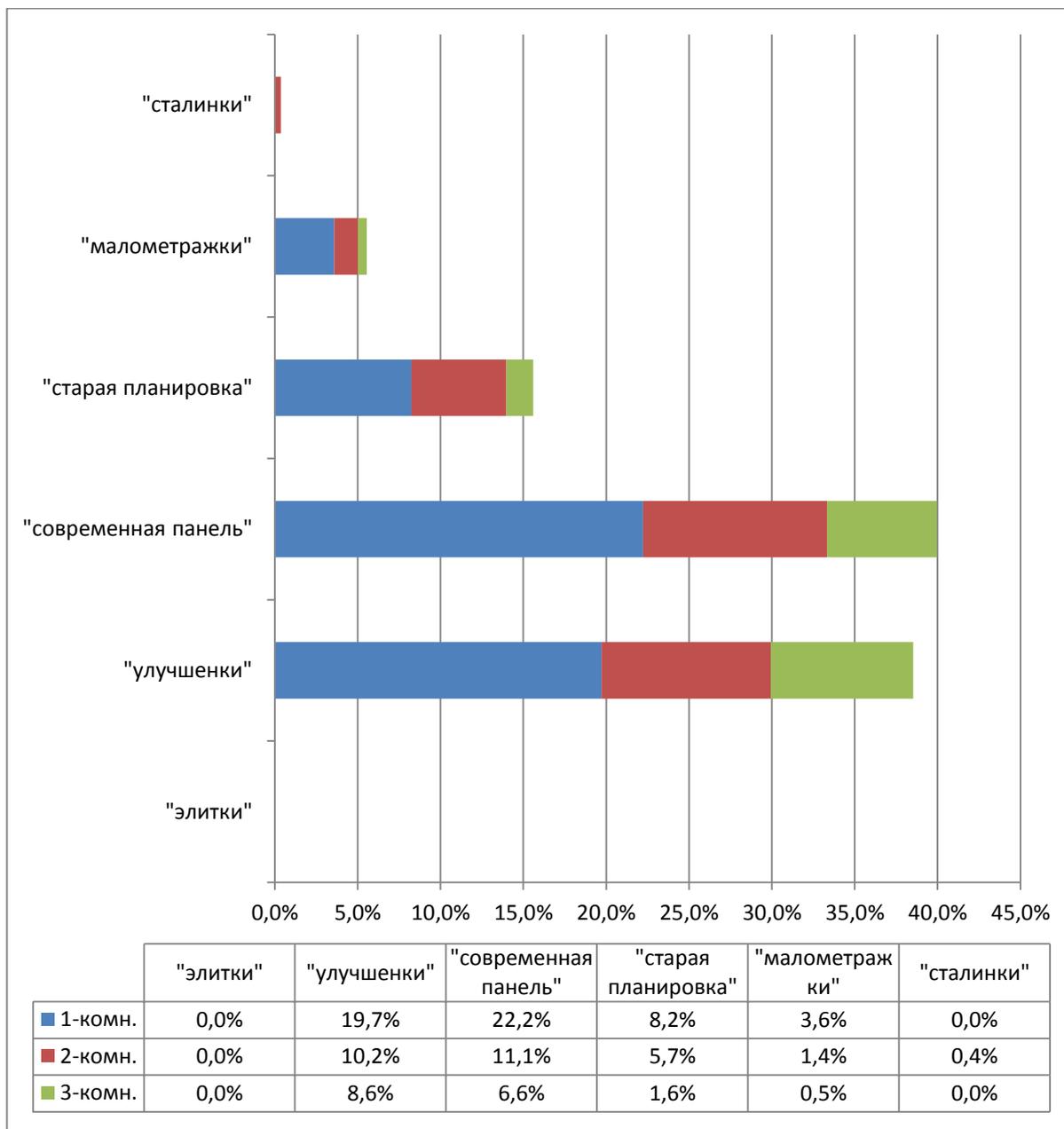


Рисунок 42

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

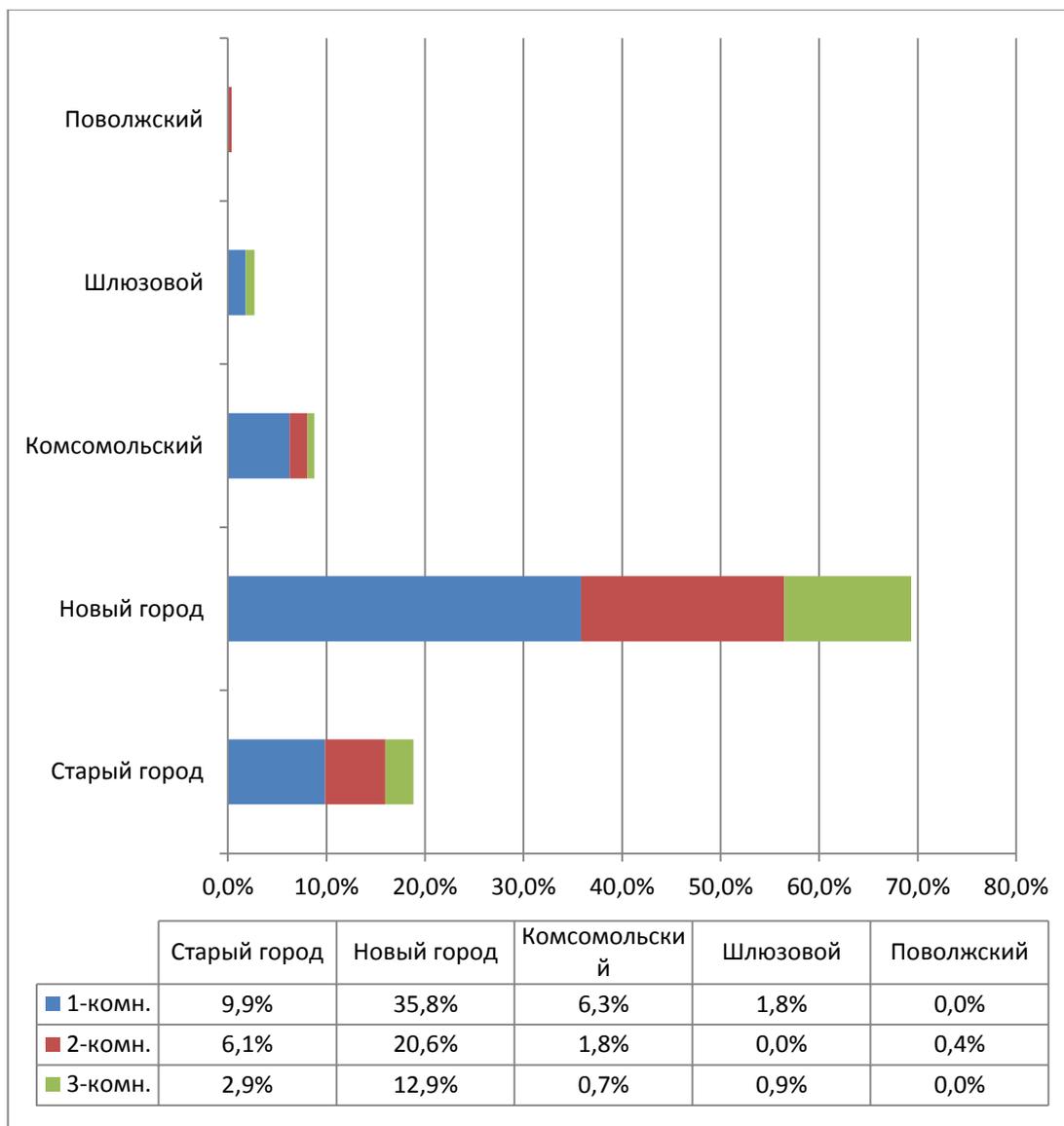


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в домах «современная панель».

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

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

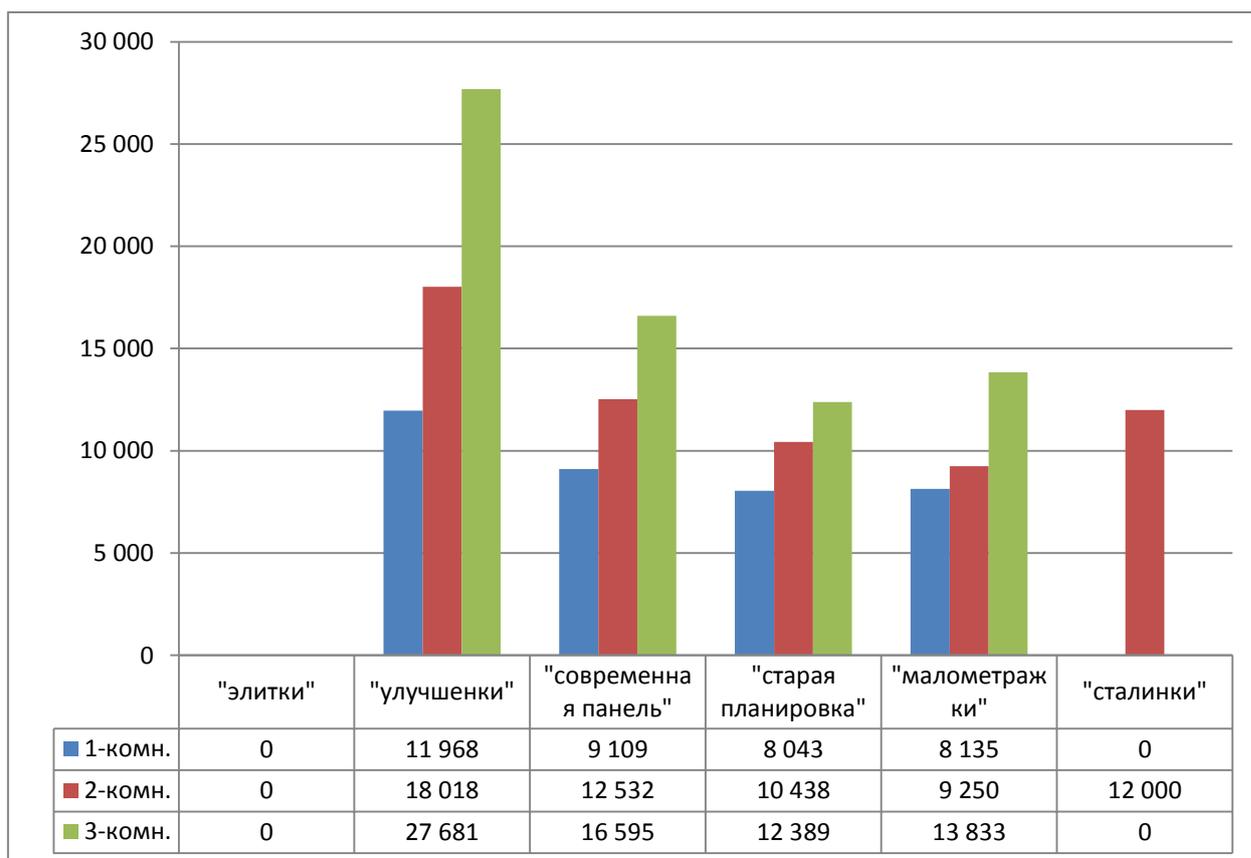
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	558	300	161	97
		средняя цена предложения, руб.	13 101	9 929	13 888	21 605
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов,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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	49	35	10	4
		средняя цена предложения, руб.	9 841	8 506	10 350	20 250
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	13	10	3	
		средняя цена предложения, руб.	10 038	10 450	8 667	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	27	16	7	4
		средняя цена предложения, руб.	10 593	7 969	11 071	20 250
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	7 250	7 250		
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 400	7 400		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	15	10		5
		средняя цена предложения, руб.	9 733	8 700		11 800
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	7 000	7 000		
	"современная панель"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	9 833	9 833		
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	4	2		2
		средняя цена предложения, руб.	7 875	7 000		8 750
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3			3
		средняя цена предложения, руб.	13 833			13 833
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	8 000		8 000	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	8 000		8 000	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «улучшенков» – 27 681 руб., минимальная – у однокомнатных квартир в домах «старой планировки» – 8 043 руб.

Приложения

Приложение 1

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

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 576	37 964	39 299	45 374	
		медиана, руб./кв. м	39 091	37 670	38 750	50 151	
		СКО, руб./кв. м	9 555	1 852	8 163	12 005	
		погрешность, руб./кв. м	4 504	2 138	6 665	9 075	
		погрешность, %	10,83%	5,63%	16,96%	20,00%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
		средняя площадь, кв.м	23,06	23,06			
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 804	42 804			
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 450	77 450			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 317	63 317			
		медиана, руб./кв. м	63 830	63 830			
		СКО, руб./кв. м	10 532	10 532			
		погрешность, руб./кв. м	10 532	10 532			
	погрешность, %	16,63%	16,63%				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	744	276	253	215	
		средняя площадь, кв.м	49,54	34,69	49,87	68,22	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 000	26 866	26 000	27 313	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 673	82 000	83 673	71 456	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 822	54 797	50 780	49 230	
		медиана, руб./кв. м	51 559	55 000	50 000	48 658	
		СКО, руб./кв. м	7 523	6 990	7 885	6 609	
		погрешность, руб./кв. м	552	843	993	904	
		погрешность, %	1,07%	1,54%	1,96%	1,84%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 641	39 095	36 806	32 384
		медиана, руб./кв. м	36 620	38 605	36 071	32 184
		СКО, руб./кв. м	5 015	2 520	7 096	1 443
		погрешность, руб./кв. м	2 138	1 905	4 731	1 443
		погрешность, %	5,84%	4,87%	12,85%	4,46%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	8	2	
		средняя площадь, кв.м	22,81	22,90	22,45	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 261	28 571	28 261	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 818	56 818	36 530	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 356	41 096	32 395	
		медиана, руб./кв. м	37 633	38 442	32 395	
		СКО, руб./кв. м	7 014	7 462	4 134	
		погрешность, руб./кв. м	4 676	5 641	8 269	
	погрешность, %	11,88%	13,73%	25,52%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	328	118	114	96
		средняя площадь, кв.м	51,70	36,87	52,06	69,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 968	28 125	20 968	21 053
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	73 913	70 000	73 913	56 218
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 904	45 155	40 825	39 188
		медиана, руб./кв. м	41 277	43 610	40 147	39 926
		СКО, руб./кв. м	6 596	6 708	6 849	5 697
		погрешность, руб./кв. м	729	1 240	1 289	1 169
		погрешность, %	1,74%	2,75%	3,16%	2,98%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		96	48	27	21
		средняя площадь, кв.м		56,28	42,16	61,68	81,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		29 646	34 251	33 824	29 646
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		73 913	70 000	73 913	54 321
		средняя цена предложения, руб./кв. м		48 369	48 925	49 391	45 783
		медиана, руб./кв. м		48 250	48 588	48 485	47 333
		СКО, руб./кв. м		6 508	6 773	7 237	5 061
		погрешность, руб./кв. м		1 335	1 976	2 839	2 263
		погрешность, %		2,76%	4,04%	5,75%	4,94%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		56	13	17	26
		средняя площадь, кв.м		58,56	41,54	53,34	70,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		24 138	34 816	26 226	24 138
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		61 594	61 594	51 737	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м		41 602	44 707	42 063	39 749
		медиана, руб./кв. м		41 869	43 367	42 115	40 153
		СКО, руб./кв. м		4 366	4 868	4 291	3 767
		погрешность, руб./кв. м		1 177	2 811	2 145	1 507
		погрешность, %		2,83%	6,29%	5,10%	3,79%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		135	42	53	40
		средняя площадь, кв.м		47,42	33,00	48,21	61,52
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 906	28 664	22 906	24 590
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		63 333	63 333	51 163	56 218
		средняя цена предложения, руб./кв. м		39 331	41 164	39 553	37 115
		медиана, руб./кв. м		39 211	40 000	39 293	36 330

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Приложение 2

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

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	58 854	56 522	57 778	59 137
		СКО, руб./кв. м	4 532	3 096	4 499	5 476
		погрешность, руб./кв. м	1 850	2 528	3 401	3 650
		погрешность, %	3,15%	4,47%	5,82%	6,06%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	296	131	104	61
		средняя площадь, кв.м	51,69	34,82	53,77	84,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 556	15 556	16 667	18 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 750	58 824	61 818	68 750
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 291	37 077	37 749	41 825
		медиана, руб./кв. м	38 501	37 556	38 763	40 088
		СКО, руб./кв. м	6 507	5 297	7 547	7 364
		погрешность, руб./кв. м	758	929	1 487	1 901
		погрешность, %	1,98%	2,51%	3,94%	4,55%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	170	88	46	36
		средняя площадь, кв.м	50,63	36,95	55,54	77,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 250	25 000	17 250	27 941
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 538	53 750	51 852	61 538
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 683	40 130	41 248	41 310
		медиана, руб./кв. м	40 583	40 583	40 852	40 000
		СКО, руб./кв. м	4 642	4 151	4 413	6 232
		погрешность, руб./кв. м	714	890	1 316	2 107
		погрешность, %	1,76%	2,22%	3,19%	5,10%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	507	170	225	112
		средняя площадь, кв.м	42,37	30,04	44,51	56,79
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	15 758	15 758	20 078	24 643
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 643	69 643	47 111	43 750
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 196	35 750	33 351	33 535
медиана, руб./кв. м		33 871	35 848	33 043	33 652	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,69%	0,89%	1,50%	1,15%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	284	90	90	104
		средняя площадь, кв.м	46,96	32,08	45,71	60,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 344	32 353	30 444	27 344
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 111	50 000	51 111	45 600
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 627	40 261	37 778	35 217
		медиана, руб./кв. м	37 500	39 682	37 444	34 913
		СКО, руб./кв. м	3 584	3 219	2 832	3 450
		погрешность, руб./кв. м	426	682	600	680
		погрешность, %	1,13%	1,69%	1,59%	1,93%
		"маломертровки"	количество объектов, шт.	129	57	41
	средняя площадь, кв.м		42,82	32,19	45,27	59,13
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 612	34 375	32 222	27 612
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		50 000	50 000	44 884	42 373
	средняя цена предложения, руб./кв. м		37 967	39 716	37 965	34 752
	медиана, руб./кв. м		37 879	39 063	38 043	34 848
	СКО, руб./кв. м		3 005	2 297	2 952	2 573
	погрешность, руб./кв. м		531	614	934	940
	погрешность, %		1,40%	1,55%	2,46%	2,70%
	"сталинки"		количество объектов, шт.			
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
КОМСОМОЛЬСКИЙ	по всем типам	количество объектов, шт.	252	65	109	78	
		средняя площадь, кв.м	51,35	35,45	50,66	65,56	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 385	29 688	29 556	25 385	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	65 000	55 814	56 846	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 278	43 524	40 261	40 827	
		медиана, руб./кв. м	41 287	44 118	39 563	41 396	
		СКО, руб./кв. м	4 796	4 426	4 622	4 726	
		погрешность, руб./кв. м	605	1 106	890	1 077	
		погрешность, %	1,47%	2,54%	2,21%	2,64%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	69	15	37	17	
		средняя площадь, кв.м	51,48	40,33	50,11	64,29	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 365	32 174	31 250	29 365	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	65 000	54 255	54 712	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 366	43 800	40 588	40 912	
		медиана, руб./кв. м	41 071	43 750	39 815	41 129	
		СКО, руб./кв. м	5 121	5 035	5 108	4 838	
		погрешность, руб./кв. м	1 242	2 691	1 703	2 419	
		погрешность, %	3,00%	6,14%	4,19%	5,91%	
	"современная"	количество объектов, шт.	124	33	47	44	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
	"современная панель"	количество объектов, шт.		63	22	27	14
		средняя площадь, кв.м		51,19	36,45	55,07	66,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		22 059	22 727	22 679	22 059
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		33 243	33 243	30 556	29 851
		средняя цена предложения, руб./кв. м		27 129	28 015	27 256	25 493
		медиана, руб./кв. м		27 273	28 571	27 273	24 808
		СКО, руб./кв. м		2 098	2 113	1 576	2 304
		погрешность, руб./кв. м		533	922	618	1 278
		погрешность, %		1,96%	3,29%	2,27%	5,01%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>