SURVEY.RU

Консалтинг
Оценка
Сюрвей

ООО "Сюрвей.ру"
Россия, 105064, г. Москва,
ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Тел.: (495) 509-22-72
Факс: (495) 505-39-45
e-mail: reports@survey.ru
http://www.survey.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 356 ООО «Сюрвей.ру»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

_____ Ан.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ

№500-179-11-0518-05

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества: Земельный участок общей площадью 187,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 350,90 кв.м. расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1

по состоянию на 16 мая 2018 года
(дата составления отчета: 16 мая 2018 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Сюрвей.ру»**

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный»
Г-ну Васильеву П.М.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 187,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 350,90 кв.м.) расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 16 мая 2018 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: 16 мая 2018 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 16 мая 2018 года без НДС составляет:

11 672 076,23 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи семьдесят шесть рублей 23 копейки)

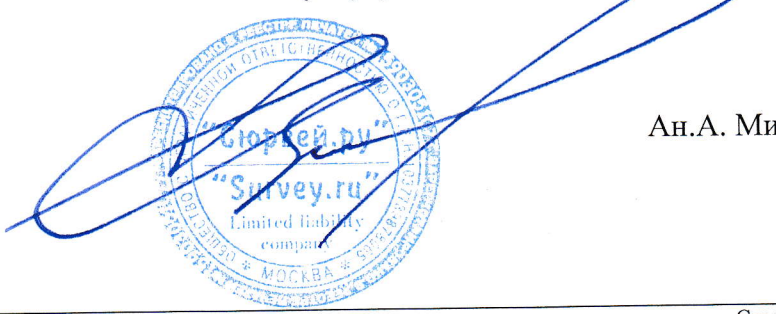
Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

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 «Сюрвей.ру» Ан.А. Миронов

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
3.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра 14
3.3 Заявление оценщика 15
3.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 15
3.5 Сведения о независимости оценщика 15
4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 17
4.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 17
4.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 17
4.3 Международные стандарты оценки 17
5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
5.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 19
5.2 Оцениваемые права 19
5.3 Обременения оцениваемых прав 19
5.4 Фотографии объекта оценки (ноябрь 2017 г.) 20
5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки 24
5.6 Количественные и качественные характеристики объекта оценки и земельного участка, на котором он расположен. 26
5.6.1 Краткая характеристика объекта оценки 26
5.6.2 Данные Росреестра 27
6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 30
6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки 30
6.2 Определение сегмента рынка объектов оценки 37
6.3 Анализ рынка объекта оценки 38
6.3.1 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 39

6.3.2 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 39
6.3.3 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки 40
6.3.4 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 42
7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) 43
8 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 44
8.1 Последовательность определения стоимости 44
8.2 Общие понятия и определения 44
8.3 Подходы к оценке объектов недвижимости 47
8.3.1 Рыночный (сравнительный) подход 47
8.3.2 Доходный подход 49
8.3.3 Затратный подход 52
8.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки 53
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 55
9.1.1 Объекты-аналоги земельные участки 56
9.1.2 Объекты-аналоги жилые дома 57
9.1.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: 58
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: 69
11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ. 70
12 ДОКУМЕНТАЦИЯ 71

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Объект оценки (общая информация)

Земельный участок общей площадью 187,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 350,90 кв.м., расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1.

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Категория
1	63:01:0637006:368	0,00	350,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	жилой дом
2	63:01:0637006:426	187,00	0,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	з/у
	Итого	**187,00**	**350,90**		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г., дополнительное соглашение №11 от 16 мая 2018 года.

1.3 Результаты оценки

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№п/п	Кадастровый номер	Тип	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтвая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС, руб.
1	63:01:0637006:368	жилой дом	0,00	350,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Не применялся	0,00	8 013 471,72	1,00	Не применялся	0,00	8 013 471,72
2	63:01:0637006:426	з/у	187,00	0,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Не применялся	0,00	3 658 604,51	1,00	Не применялся	0,00	3 658 604,51
	Итого:											**11 672 076,23**

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 16 мая 2018 года без НДС составляет: **11 672 076,23 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи семьдесят шесть рублей 23 копейки).**

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтвая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:368	0,00	350,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	8 013 471,72
2	63:01:0637006:426	187,00	0,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	3 658 604,51
	Итого:	**187,00**	**350,90**		**11 672 076,23**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	16 мая 2018 года.
Основание для проведения оценки:	Договор №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительное соглашение №11 от 16 мая 2018 года.
Оцениваемый объект:	Земельный участок общей площадью 187,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 350,90 кв.м.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной договором №500-179-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительным соглашением №11 от 16 мая 2018 года
Задача оценки:	Определение стоимости чистых активов Фонда.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ рентный «Первый Рентный» Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капранова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
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:	16 мая 2018 года.
Срок проведения оценки:	с 16 мая 2018 года по 16 мая 2018 года.
Порядковый номер отчета:	500-179-11-0518-05
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон:	(+7 495) 509-22-72
Факс:	(+7 495) 505-39-45

ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.
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	63:01:0637006:368	0,00	350,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	жилой дом
2	63:01:0637006:426	187,00	0,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	з/у
	Итого	187,00	350,90		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Миронов Александр Андреевич	**Почтовый адрес Оценщика** Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (495) 509-22-72 **Адрес электронной почты Оценщика** appraiser@survey.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

	• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г. • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» • ИНН 7701503076 • Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

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

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.

3.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.»

- Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных предоставленных Заказчиком, Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов.

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

- Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.

3.3 Заявление оценщика

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

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

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» 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 «Сюрвей.ру» 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.

3.5 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич 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 Миронов Александр Андреевич 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 Миронов Александр Андреевич 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 _____ /Миронов Ал.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» _____ / Миронов Ан.А./

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

4.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 16 мая 2018 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-АЛ №285365 от 21 мая 2013 года	1
2	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	63-АЛ №250842 от 18 сентября 2013 года	2
*	**ИТОГО**		**3**

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.

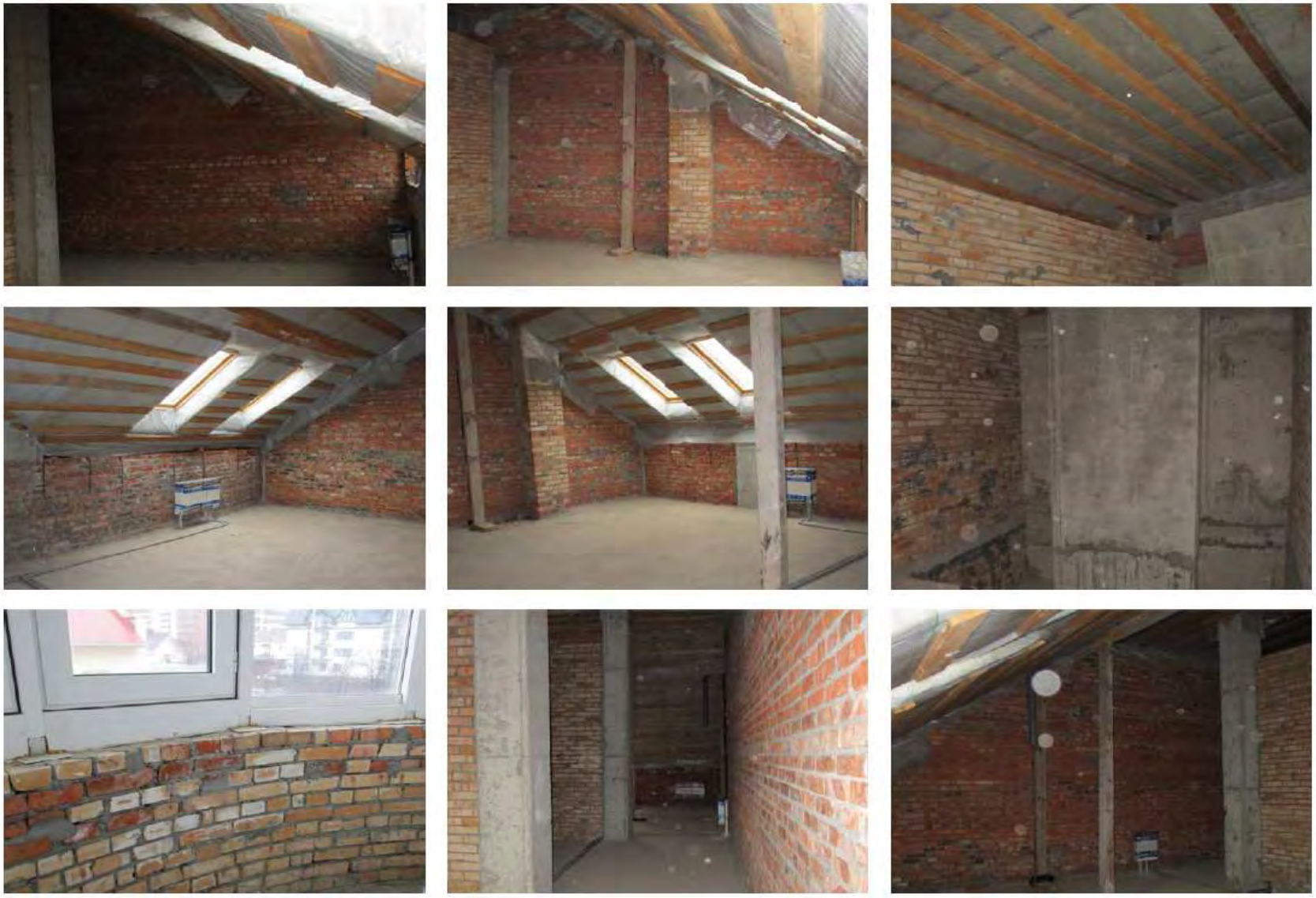
5.3 Обременения оцениваемых прав

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 (ноябрь 2017 г.)



5.5 Местоположение и характеристики объекта оценки

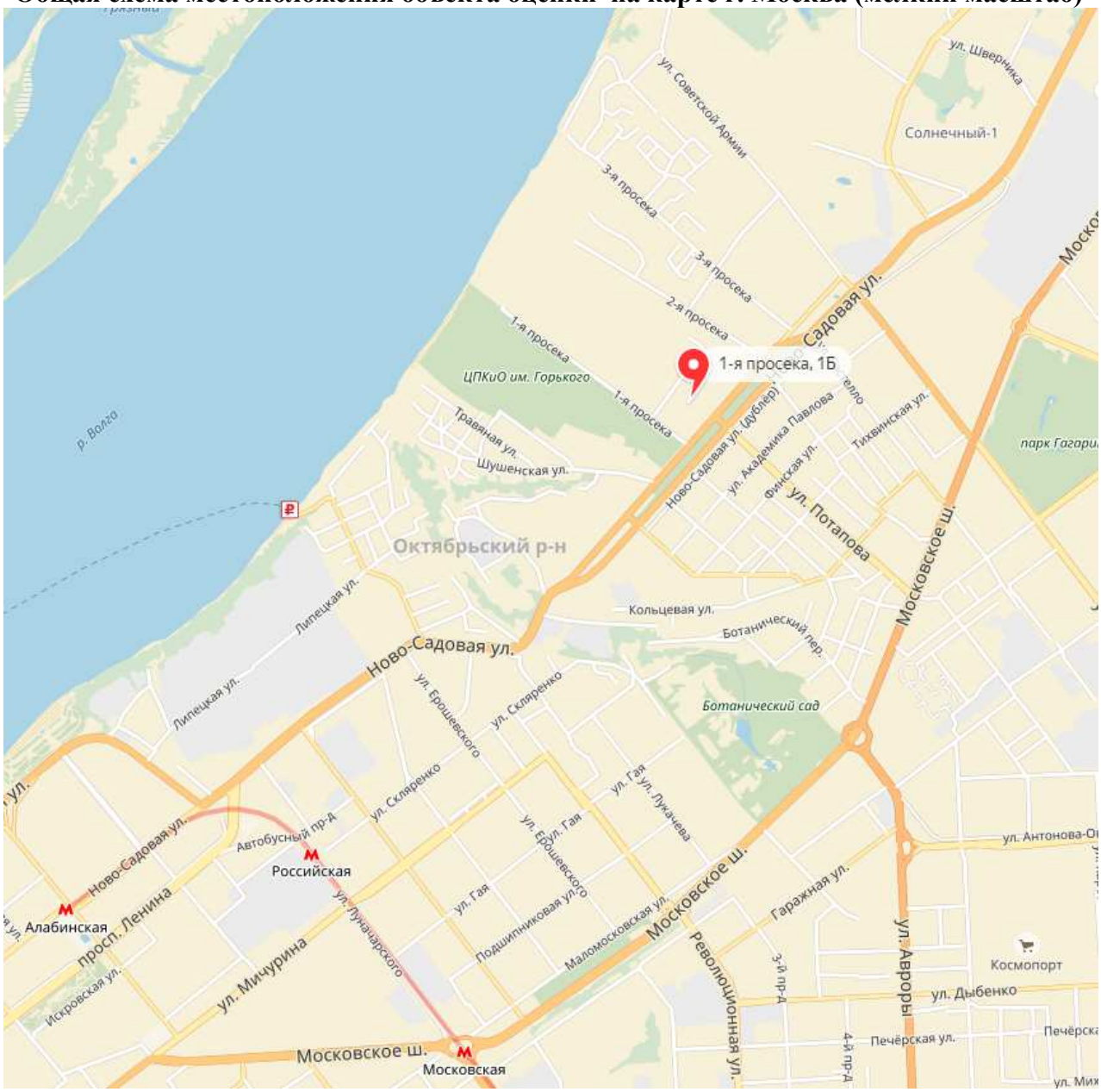
Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 187,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 350,90 кв.м.) расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1.

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 187,00 кв.м. и жилой дом общей площадью 350,90 кв.м., расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 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	63:01:0637006:368	0,00	350,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	жилой дом
2	63:01:0637006:426	187,00	0,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	з/у
	Итого	**187,00**	**350,90**		

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Адрес	Категория	Разрешенное использование
1	63:01:0637006:426	187,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищьного строительства

5.6.2 Данные Росреестра

Жилой дом

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:01:0637006:368
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.10.2012
Этаж:	1 (Подвал), 1, 2, 1 (Мансарда)
Площадь ОКС'а:	350,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	9280140,01
Дата внесения стоимости:	11.10.2012
Дата утверждения стоимости:	11.10.2012
Дата определения стоимости:	11.10.2012
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Первая просека, д. 103, строение 1
(ОКС) Тип:	Жилое помещение
Дата обновления информации:	11.12.2016
Форма собственности:	

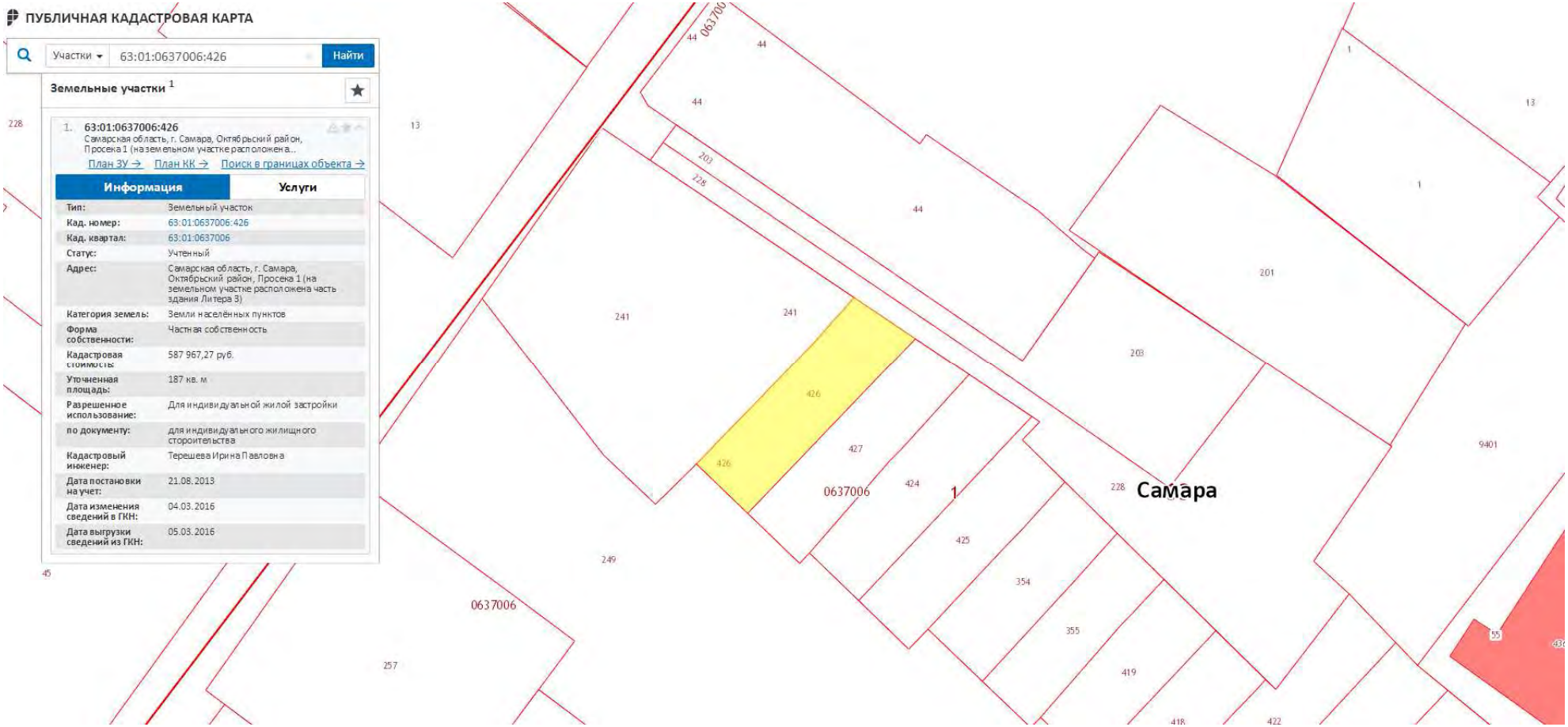
Земельный участок

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	63:01:0637006:426
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	21.08.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки
Площадь:	187
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	587967,27
Дата внесения стоимости:	21.12.2013
Дата утверждения стоимости:	25.11.2013
Адрес (местоположение):	Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1 (на земельном участке расположена часть здания Литера З)
Дата обновления информации:	05.03.2016
Форма собственности:	


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Участки
63:01:0637006:426
Найти
Земельные участки 1
1. 63:01:0637006:426
Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1 (на земельном участке расположена...
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →
Информация
Услуги
Тип: Земельный участок
Кад. номер: 63:01:0637006:426
Кад. квартал: 63:01:0637006
Статус: Учтенный
Адрес: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, Просека 1 (на земельном участке расположена часть здания Литера 3)
Категория земель: Земли населённых пунктов
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 587 967,27 руб.
Уточненная площадь: 187 кв. м
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки
по документу: для индивидуального жилищного строительства
Кадастровый инженер: Терешева Ирина Павловна
Дата постановки на учет: 21.08.2013
Дата изменения сведений в ГКН: 04.03.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН: 05.03.2016
Самара
0637006
0637006

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 этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в феврале макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в январе 2018 года составил 2% (здесь и далее: г/г). При этом глава МЭР заявил, что «внутренний рынок и спрос вернулись к стабильному росту».

Интересным является то, что рост ВВП в январе наблюдался на фоне неожиданного ускорения промышленного производства. По данным Росстата, в январе 2018 года промышленное производство выросло на 2,9% после снижения на 1,5% в декабре прошлого года. С исключением сезонного и календарного факторов, промышленность показала рост на 2,4%. Стоит отметить, что такой результат превысил ожидания многих экономистов: большинство наших коллег не могли предположить, что после сильного падения промышленного производства в последние два месяца прошлого года, уже в январе оно вернется к росту.

Обратимся к динамике выпуска в разрезе сегментов: «**Добыча полезных ископаемых**» в январе увеличила выпуск на 1,1%, в сегменте «**Обрабатывающие производства**» падение на 2% сменилось резким ростом на 4,7%. В секторе «**Электроэнергия, газ и пар**» падение замедлилось до 2,2% с 5,5% в декабре 2017 года. Сегмент **«Водоснабжение»** усилил снижение до 4,6% с 4,2% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'17	-0,1	+0,1	-2,1	-1,0
Ноябрь'17	-1,0	-4,7	-6,4	-5,7
Декабрь'17	-1,0	-2,0	-5,5	-4,2
2017 год	**+2,0**	**+0,2**	**+0,1**	**-2,8**
Январь'18	+1,1	+4,7	-2,2	-4,6

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали добывающий сегмент и, в особенности, обрабатывающая промышленность. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь 2018	Январь 2018 / Январь 2017	Январь 2018 / Декабрь 2017
Добыча угля, млн тонн	34,2	+1,2%	-5,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	46,7	-1,0%	+0,3%
Природный газ, млрд м3	57,9	-2,2%	+2,4%
Мясо скота, тыс. тонн	189	+12,4%	-15,4%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	415	+10,4%	-7,8%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	327	-2,6%	-4,9%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	8,3	-15,5%	+1,5%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	369	+2,0%	-16,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,3	-11,3%	-21,6%
Цемент, млн тонн	2,1	+4,8%	-26,4%
Бетон товарный, млн м3	1,4	-2,1%	-31,2%
Прокат готовый, млн тонн	5,1	+3,5%	-5,8%
Трубы стальные, тыс. тонн	954	+14,9%	-5,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	113	+31,7%	+6,9%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	5,2	+18,3%	-72,2%

Отметим разнонаправленную динамику выпуска продукции в **добывающем сегменте**. Так, **добыча угля** в январе продемонстрировала рост в годовом выражении (+1,2%), в то время как объемы **добычи нефти** и **газа** снизились (-1% и -2,2% соответственно). В продовольственном сегменте **обрабатывающих производств** выделяется выпуск **мяса** (рост на 10-12%), в то время как некоторые позиции легкой промышленности показывают значительное снижение (в частности, выпуск **трикотажных и вязаных изделий** сократился на 15,5%). Производство **стройматериалов** показало смешанную динамику. В тяжелой промышленности отметим неплохой рост в ряде позиций, в частности, в производстве **стальных труб** (+14,9%). В автомобилестроении зафиксирован уверенный рост как по легковым, так и грузовым автотранспортным средствам (на 31,7% и 18,3% соответственно). Отдельно стоит отметить, что по заявлению Минэкономразвития, неожиданно высокие темпы роста в обрабатывающих

отраслях в январе обусловлены временными факторами, также как и предшествовавший этому спад.

Помимо этого, накануне Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2017 года. Он составил 10,3 трлн руб., в то время как годом ранее российские компании заработали 11,3 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2017 году снизилась на 8,5%.

Показатель	2017 г.	Справочно: 2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 320,5	+11 285,1
Доля убыточных предприятий	26,3%	26,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с предыдущим годом до 26,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в 2017 г., млрд руб.	2017 г. / 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+270,1	-22,3%
Добыча полезных ископаемых	+2595,6	17,9%
Обрабатывающие производства	+2 902,8	-7,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+560,1	-7,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+554,9	-9,8%
Водоснабжение	+19,4	67,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 811,7	-22,6%
Строительство	+135,6	3,5%
Транспортировка и хранение	+910,8	-3,1%
Информация и связь	+384,7	24,3%

В 2017 году значительное число видов деятельности заработало положительный сальдированный финансовый результат. Тем не менее, его разнонаправленная динамика сохранилась по итогам года. Существенный рост показал сегмент «**Добыча полезных ископаемых**» (+17,9%), поддержанный ростом цен на сырье, а также **«Информация и связь»** (+24,3%) и **«Водоснабжение»** (+67,5%). С другой стороны, положительный сальдированный финансовый результат показал значительное сокращение в сегментах **«Сельское хозяйство»** (-22,3%), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (-22,6%, где снижение обусловлено низким платежеспособным спросом населения).

Банковский сектор после убытка в размере 81 млрд руб. в декабре на фоне санации ПАО «Промсвязьбанк», получил 71 млрд руб. прибыли в январе. Из этой суммы большая часть приходилась на Сбербанк – 65,3 млрд руб. За аналогичный период прошлого года прибыль сектора составила 114 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Говоря о прочих показателях банковского сектора, можно отметить снижение **активов на 0,8%** (до 84,0 трлн руб.) после роста на 1,8% в декабре. Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,9%. В то же время объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1%. При этом прирост объема **кредитов физическим лицам** был ниже – он составил 0,7%. По состоянию на 1 февраля текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 42,6 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30,3 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 12,3 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался в среднем на уровне 0-0,1%. За весь февраль цены увеличились на 0,2%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 2,2%.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2018 гг.

Месяц	2016	2017
Октябрь	0,4%	0,2%
Ноябрь	0,4%	0,2%
Декабрь	0,4%	0,4%
	2017	2018
Январь	0,6%	0,3%
Февраль	0,2%	0,2%

Стоит отметить, что 9 февраля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была уменьшена на 25 б.п. до 7,5% годовых. Свое решение Банк России обосновал нахождением инфляции на устойчиво низком уровне, постепенным снижением инфляционных ожиданий, а также ослаблением краткосрочных проинфляционных рисков. При этом было отмечено, что в данных условиях регулятор продолжит снижение

ключевой ставки и допускает завершение перехода от умеренно жесткой к нейтральной денежно-кредитной политике в текущем году.

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса незначительно увеличилось (до 56,7 руб. с 56,5 руб. в декабре 2017 года), однако к концу месяца значение курса доллара снизилось до 55,7 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2017-2018 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'17	58,0	57,9	57,7
Ноябрь'17	57,9	58,3	58,9
Декабрь'17	58,3	57,6	58,6
Январь'18	57,6	56,3	56,5
Февраль'18	56,3	55,7	56,7

Отметим, что 23 февраля международное рейтинговое агентство «Standard & Poor's» повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте со спекулятивного уровня «BB+» до инвестиционного «BBB-» со стабильным прогнозом. Агентство отметило, что на фоне увеличения цен на нефть, восстановление экономического роста в стране продолжится. Кроме того, были отмечены признаки восстановления кредитования. При этом, по мнению представителей агентства, демографические проблемы и низкая производительность продолжат сдерживать долгосрочный рост. Повышение кредитного рейтинга России может способствовать увеличению интереса к российским ценным бумагам со стороны нерезидентов.

Помимо денежно-кредитной политики Банка России, а также действий международных рейтинговых агентств, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам 2017 года составил 353,8 млрд

долл. (+25,3%). В то же время товарный импорт по итогам прошлого года составил 237,8 млрд долл. (+24,2%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 115,3 млрд долл. (+27,5%).

Таким образом, можно видеть, что тенденция восстановления экспорта на протяжении 2017 года опережала соответствующую тенденцию импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в 2017 г.

Показатель	Млрд долл. США	2017 / 2016, %
Экспорт, в т. ч.	353,1	25,3
Топливно-энергетические товары	211,4	27,2
Металлы и изделия из них	37,3	29,3
в т. ч. цветные металлы	13,9	21,9
Машины, оборудование и транспортные средства	28,1	14,6
Продукция химической промышленности, в т.ч.	23,9	15,0
калийные удобрения	2,1	14,7
азотные удобрения	2,3	7,7
Продовольственные товары и с/х сырье	20,7	21,3
Импорт, в т. ч.	237,8	24,2
Машины, оборудование, транспортные средства	110,3	28,1
Продовольственные товары и с/х сырье	28,8	15,0
Продукция химической промышленности	40,3	19,0

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров по итогам 2017 года увеличился. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 27,2% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 29,3%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 15% на фоне роста цен на некоторые виды минеральных удобрений. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **машин, оборудования и транспортных средств** на 28,1%. В то же время импорт **продовольственных**

товаров и с/х сырья увеличился на 15%, а ввоз **продукции химической промышленности** показал рост на 19%.

Показатель	Январь 2017	Январь 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	8,0	12,8	60%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	3,1	7,1	> 2,3 раза
	1.02.17	**1.02.18**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	390,6	447,7	14,6%
	1.01.17	**1.01.18**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	514,1	529,1	2,9%

Отметим, что, по предварительным данным Банка России, счет текущих операций в январе 2018 года укрепился до 12,8 млрд долл. Рост произошел преимущественно под воздействием увеличения положительного сальдо внешней торговли товарами на фоне улучшения цен на основные товары российского экспорта при умеренном наращивании импорта. Что касается чистого вывоза частного капитала, то его рост был связан в основном с увеличением иностранных активов банков и прочих секторов.

Выводы:

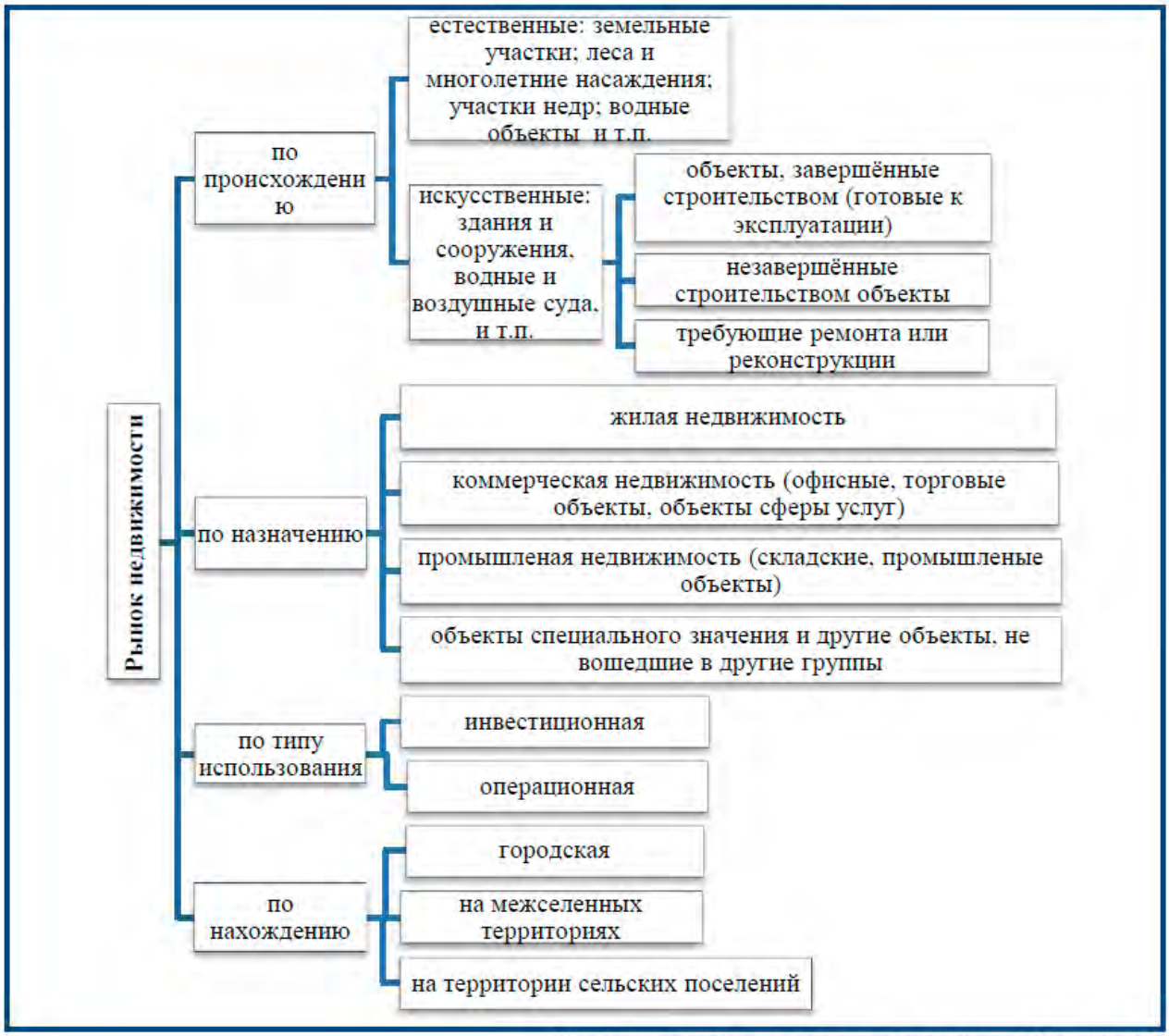
- ***ВВП в январе 2018 года вырос на 2%;***
- ***Промышленное производство в январе 2018 года выросло на 2,9% в годовом выражении после падения на 1,5% месяцем ранее;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в 2017 году составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 11,3 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,3 п.п. до 26,3%;***
- ***Банковский сектор за первый месяц 2018 года заработал сальдированную прибыль в объеме 71 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 65,3 млрд руб.) по сравнению со 114 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;***
- ***Потребительские цены в феврале 2018 года увеличились на 0,2%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция составила 2,2%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в феврале увеличилось до 56,7 руб. по сравнению с 56,5 руб. в январе, при этом на фоне роста цен на нефть и положительного рейтингового действия со стороны международного агентства «Standard & Poor's», к концу месяца курс укрепился до 55,7 руб. за доллар;***
- ***Товарный экспорт по итогам 2017 г. вырос по сравнению с предыдущим годом на 25,3% до 353 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период вырос на 24,2% до 238 млрд долл.);***
- ***По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2018 года составило 12,8 млрд долл. (+60%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 7,1 млрд долл. (вырос в 2,3 раза).***

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

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 2017 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*	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, улица Малая Просека
8	Площадь, кв.м.	1 000,00	980,00	2 000,00	1 750,00	1 000,00
9	Стоимость, руб.	20 000 000,00	25 000 000,00	40 000 000,00	31 000 000,00	20 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 000,00	25 510,20	20 000,00	17 714,29	20 500,00
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://realty.yandex.ru/offer/7860974733868413727/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974758832879864/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974758832879798/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974733868413793/	https://realty.yandex.ru/offer/5190662/

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.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.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, 3-я просека	Самара, 8-я просека	Самара, Солнечная улица, 78	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, Барбошина поляна, 9-я просека 5-я линия
8	Площадь, кв.м. дома	330,00	312,00	292,00	320,00	350,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	150,00	340,00	150,00	370,00	400,00
9	Стоимость, руб.	13 000 000,00	13 500 000,00	10 900 000,00	16 500 000,00	20 000 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	"Комфортный"	"Комфортный"
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://realty.yandex.ru/offer/7860974731348894679/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974870686971705/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974787089885474/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974787089910299/	https://realty.yandex.ru/offer/5816847407247138816/

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

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

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

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. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
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. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы*

	оценки. М. 2005)
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)*
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости , вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки).*
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (*Международные стандарты оценки).*
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (*Международные стандарты оценки).*
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его

	стоимости, не меньше затрат не устранение износа. (*Международные стандарты оценки).*
Неустранимое обесценение	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 равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

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

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

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

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках 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-Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

безрисковая ставка вознаграждения);

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

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

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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 представленны в таблице ниже.

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Тип	Адрес	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	63:01:0637006:368	0,00	350,90	жилой дом	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 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	63:01:0637006:426	187,00	0,00	з/у	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Не применялся, т.к. земля является продуктом природы и затрат на ее производство никто не осуществлял	Применяется	Не применяется, т.к. объект оценки не подлежит коммерческому использованию

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м^2 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*	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, улица Малая Просека
8	Площадь, кв.м.	1 000,00	980,00	2 000,00	1 750,00	1 000,00
9	Стоимость, руб.	20 000 000,00	25 000 000,00	40 000 000,00	31 000 000,00	20 500 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м.	20 000,00	25 510,20	20 000,00	17 714,29	20 500,00
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://realty.yandex.ru/offer/7860974733868413727/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974758832879864/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974758832879798/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974733868413793/	https://realty.yandex.ru/offer/5190662/

**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*	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.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.	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, 3-я просека	Самара, 8-я просека	Самара, Солнечная улица, 78	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, Барбошина поляна, 9-я просека 5-я линия
8	Площадь, кв.м. дома	330,00	312,00	292,00	320,00	350,00
	Площадь, кв.м. земельного участка	150,00	340,00	150,00	370,00	400,00
9	Стоимость, руб.	13 000 000,00	13 500 000,00	10 900 000,00	16 500 000,00	20 000 000,00
12	Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	"Комфортный"	"Комфортный"
13	Физическое состояние дома	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
14	Ссылка на источник	https://realty.yandex.ru/offer/7860974731348894679/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974870686971705/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974787089885474/	https://realty.yandex.ru/offer/7860974787089910299/	https://realty.yandex.ru/offer/5816847407247138816/

**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

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2017» ТОМ «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 194, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (земельные участки) составляет 8,2-9,5% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,80%**.

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

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под	13,7%	12,9%	14,5%

По данным По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 121, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (жилая) составляет 7,7-8,8% в меньшую сторону.

В рамках данного Отчета поправка составит **-8,20%**.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[13]

Таблица 133

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	8,9%	10,6%
2. Дома	8,4%	7,9%	9,0%
3. Таунхаусы	8,2%	7,7%	8,8%
4. Коттеджи	8,9%	8,3%	9,5%

Сюрвей.ру

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов –Май 2018г. 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

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

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

Источник Справочник оценщика недвижимости – 2017 Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. табл. 124:

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
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	1,18	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	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Анализ аналогов показывает единую («усредненную») стоимость в рамках малого диапазона от средней величины. Вводится допущение об отсутствии корректировки на площадь объекта для приведенных аналогов. Оценщик вводит корректировку по данному фактору в размере 0%.

Введение корректировки не требуется.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки. По данным По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» ТОМ «Жилые дома» под редакцией Лейфера Л.А. таблица 85, корректировка на уровень отделки составляет:

Корректировка на уровень отделки, руб./кв. м

Таблица 85

Уровень отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

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, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, улица Малая Просека
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		20 000 000	25 000 000	40 000 000	31 000 000	20 500 000
Площадь объекта, кв.м	187,00	1 000,00	980,00	2 000,00	1 750,00	1 000,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		**20 000,00**	**25 510,20**	**20 000,00**	**17 714,29**	**20 500,00**
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**20 000,00**	**25 510,20**	**20 000,00**	**17 714,29**	**20 500,00**
Среднее значение, руб./кв.м		**20 744,90**				
Коэффициент вариации		**13,86%**				
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		20 000,00	25 510,20	20 000,00	17 714,29	20 500,00
Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		**-8,80%**	**-8,80%**	**-8,80%**	**-8,80%**	**-8,80%**
Корректировка ед. цены		-1 760,00	-2 244,90	-1 760,00	-1 558,86	-1 804,00
Скорректированная ед. цена		18 240,00	23 265,30	18 240,00	16 155,43	18 696,00

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		18 240,00	23 265,30	18 240,00	16 155,43	18 696,00
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		18 240,00	23 265,30	18 240,00	16 155,43	18 696,00
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1-я просека	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, улица Малая 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		18 240,00	23 265,30	18 240,00	16 155,40	18 696,00
Площадь, кв.м	187,00	1 000,0	980,0	2 000,0	1 750,0	1 000,0
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**5,00%**	**5,00%**	**0,00%**
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	912,00	807,77	0,00
Скорректированная ед. цена		**18 240,00**	**23 265,30**	**19 152,00**	**16 963,17**	**18 696,00**
Среднее значение, руб./кв.м		**19 263,29**				

Коэффициент вариации		**12,36%**				
Число внесенных корректировок	7,00	1	1	2	2	1
Абсолютная величина внесенных корректировок		**-1 760,0**	**-2 244,9**	**-848,0**	**-751,1**	**-1 804,0**
Относительная величина внесенных корректировок		**-8,80%**	**-8,80%**	**-4,24%**	**-4,24%**	**-8,80%**
	1,00	0,143	0,143	0,286	0,286	0,143
	27,97	6,993	6,993	3,497	3,497	6,993
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,125	0,125	0,250
Удельная стоимость		4 560,00	5 816,33	2 394,00	2 120,40	4 674,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	**19 564,73**					

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, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Самара, 3-я просека	Самара, 8-я просека	Самара, Солнечная улица, 78	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, Барбошина поляна, 9-я просека 5-я линия
Цена предложения по объявлению, руб. с НДС		13 000 000	13 500 000	10 900 000	16 500 000	20 000 000
Площадь жилого дома, кв.м	350,90	330,00	312,00	292,00	320,00	350,00
Площадь земельного участка, кв.м		150,00	340,00	150,00	370,00	400,00
Стоимость земельного участка, руб.		2 934 709,50	6 652 008,20	2 934 709,50	7 238 950,10	7 825 892,00
Цена предложения без земельного участка, руб./кв.м		**30 500,88**	**21 948,69**	**27 278,39**	**28 940,78**	**34 783,17**
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**30 500,88**	**21 948,69**	**27 278,39**	**28 940,78**	**34 783,17**
Среднее значение, руб./кв.м		**28 690,38**				
Коэффициент вариации		**16,34%**				
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		30 500,88	21 948,69	27 278,39	28 940,78	34 783,17

Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		**-8,20%**	**-8,20%**	**-8,20%**	**-8,20%**	**-8,20%**
Корректировка ед. цены		-2 501,07	-1 799,79	-2 236,83	-2 373,14	-2 852,22
Скорректированная ед. цена		27 999,81	20 148,90	25 041,56	26 567,64	31 930,95
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		27 999,81	20 148,90	25 041,56	26 567,64	31 930,95
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		27 999,81	20 148,90	25 041,56	26 567,64	31 930,95
Местоположение	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Самара, 3-я просека	Самара, 8-я просека	Самара, Солнечная улица, 78	Самара, 1 просека Внутренний проезд	Самара, Барбошина поляна, 9-я просека 5-я линия
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		27 999,80	20 148,90	25 041,60	26 567,60	31 931,00
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		27 999,80	20 148,90	25 041,60	26 567,60	31 931,00
Площадь, кв.м	350,90	330,0	312,0	292,0	320,0	350,0
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		27 999,80	20 148,90	25 041,60	26 567,60	31 931,00
Тип отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	"Комфортный"	"Комфортный"
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-41,75%**	**-34,74%**
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	-11 092,00	-11 092,00
Скорректированная ед. цена		**27 999,80**	**20 148,90**	**25 041,60**	**15 475,60**	**20 839,00**
Среднее значение, руб./кв.м		**21 900,98**				
Коэффициент вариации		**21,96%**				
Число внесенных корректировок	7,00	1	1	1	2	2
Абсолютная величина внесенных корректировок		**-2 501,1**	**-1 799,8**	**-2 236,8**	**-13 465,2**	**-13 944,2**
Относительная величина внесенных корректировок		**-8,20%**	**-8,20%**	**-8,20%**	**-46,53%**	**-40,09%**
	1,00	0,143	0,143	0,143	0,286	0,286
	27,97	6,993	6,993	6,993	3,497	3,497
Удельный вес	1,00	0,250	0,250	0,250	0,125	0,125
Удельная стоимость		6 999,95	5 037,23	6 260,40	1 934,45	2 604,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	**22 836,91**					

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	63:01:0637006:368	0,00	350,90	0,00	0,00	22 836,91	8 013 471,72	8 013 471,72
2	з/у	63:01:0637006:426	187,00	0,00	19 564,73	3 658 604,51	0,00	0,00	3 658 604,51
		Итого:							**11 672 076,23**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 16 мая 2018 года без учета особенностей фактического использования составляет:

11 672 076,23 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи семьдесят шесть рублей 23 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	Справедлтвая стоимость без НДС по затратному подходу, руб.	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС по сравнительному подходу, руб.	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС по доходному подходу, руб.	Вес	Справедлтвая стоимость без НДС, руб.
1	63:01:0637006:368	жилой дом	0,00	350,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Не применялся	0,00	8 013 471,72	1,00	Не применялся	0,00	8 013 471,72
2	63:01:0637006:426	з/у	187,00	0,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	Не применялся	0,00	3 658 604,51	1,00	Не применялся	0,00	3 658 604,51
	Итого:											**11 672 076,23**

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1, на 16 мая 2018 года без НДС составляет:

11 672 076,23 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи семьдесят шесть рублей 23 копейки)

Оценщик _____ /Миронов Ан.А./

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру» _____ / Миронов Ан.А./

10.1 Итоговая таблица справедливой стоимости объектов оценки:

№п/п	Кадастровый номер	Общая площадь земельного участка, кв.м.	Общая площадь строения, кв.м.	Адрес	Справедлтвая стоимость, руб.
1	63:01:0637006:368	0,00	350,90	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	8 013 471,72
2	63:01:0637006:426	187,00	0,00	Самарская область, г. Самара, Октябрьский р-н, просека 1, д. 103, строение 1	3 658 604,51
	Итого:	**187,00**	**350,90**		**11 672 076,23**

11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 102, январь 2018 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2017, 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №21, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (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 (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506).

12 ДОКУМЕНТАЦИЯ

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016 г. **Москва**

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»**
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45

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 (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 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

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

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 **«16» апреля 2016 года** по **«15» апреля 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 **«16» апреля 2010 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 (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому 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,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. 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.

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:
Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя: _____
(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич на основании Устава.)

"Сюрвей.ру" "Survey.ru" Limited liability company * МОСКВА *

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ОТКРЫТОЕ ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИНГОССТРАХ» № 33 Для страховых документов ИНГОССТРАХ For insurance documents № 33 INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022156/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Миронов Антон Андреевич** Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, ,код подразделения 770-027
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:
Миронов Антон Андреевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022155/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Миронов Александр Андреевич** Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 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: - первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- 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:
Миронов Александр Андреевич

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.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Муратов Алексей Сергеевич** Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г. - второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г. — *Дата*

№ 772-07 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 01 №508184 выдан
60 Отделением милиции города Москвы
16.12.2001

(данные документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В. — *(Ф.И.О.)*

Москва

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №18-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 30.08.2006 г. за регистрационным № 222
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г. № 2860-12

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 45 11 №627662 выдан
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

24.05.2012

(дата выдачи документа)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 » августа 2006 г. года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО Петровская Е.В.

Должность уполномоченного лица *(Ф.И.О.)*

Москва

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №17-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 30.08.2006 г. за регистрационным № 223
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

03.04.2018 №20-04/18

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 29.06.2017 г. за регистрационным № 2080
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **03.04.2018**

Дата составления выписки **03.04.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

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

09.04.2018 № 07-02775/18

на № б/н от б/д

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000
Сюрвей.ру (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 организации 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)
отпечатано в 2-х экземплярах
экз. № 2

141157

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

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

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

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Миронову Антону Андреевичу

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.

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

000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1 «12» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Миронову Александру Андреевичу

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

от «12» апреля 2018 г. № 59

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «12» апреля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

005778 - KA1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "21" мая 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012, дата регистрации 03.10.2012, №63-63-01/175/2012-674

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: жилое помещение, назначение: жилое, общая площадь 350,9 кв.м, этаж подвал № 1, Этаж № 1, Этаж № 2, Мансарда № 1, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г.Самара, Октябрьский р-н, прос 1-я, д.103, строение 1

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:368

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" мая 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/702/2013-317

Регистратор Погодина И. И.

М.П. (подпись)

63-АЛ № 285365

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "18" сентября 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.08.2012, дата регистрации 03.10.2012, №63-63-01/175/2012-674

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 187 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека 1 (на земельном участке расположена часть здания Литера 3)

Кадастровый (или условный) номер: 63:01:0637006:426

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" сентября 2013 года сделана запись регистрации № 63-63-01/580/2013-269

Регистратор Медведева Е. М.

М.П. (подпись)

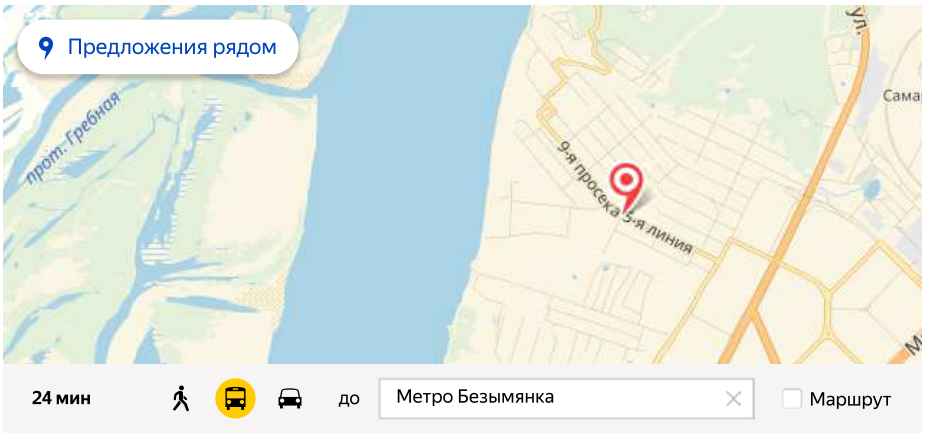
63-АЛ № 250842

Таунхаус, 350 м², участок, 4 сотки

Самара, Барбошина поляна, 9-я просека 5-я линия

Безымянка 18 мин. Победа 20 мин. Спортивная 25 мин.

В избранное 22 апреля Просмотры: 539



350 м²
общая

Описание от продавца

Это реальный объект. Прочитайте описание до конца. Ни каких маркетинговых ходов- только факты! Предлагается к продаже комфортабельный таунхаус в черте города, на 9 просеке в закрытом коттеджном поселке. Закрытая благоустроенная территория, Дом в 4-х уровнях: цоколь, первый этаж, второй этаж и мансарда. В цоколе есть сауна с душем и комнатой отдыха, котельная, прачечная, душ и гараж. На первом этаже просторная гостиная, кухня-столовая, кабинет. На втором- две спальни, ванная комната и гардеробная (при необходимости она может быть тоже спальней). На мансардном этаже просторная комната, которая может быть детской, спальней, тренажерным залом или чем угодно по вашему желанию. Таунхаус выполнен в классическом стиле, ремонт и мебель в идеальном состоянии (дом продается со всей мебелью и техникой по вашему желанию). Территория благоустроена, ланшафтный дизайн, бассейн с подогревом, беседка и барбекю, прудик. Два гаража. Больше фото вышлю реально заинтересованным прямым покупателям. Вопросы по телефону. Торг обсуждаем.

Свободная продажа, ипотека, торг

Объявление обновлено 22 апреля, размещено 12 сентября 2017

Дом

Общая площадь	350 м²	Количество этажей	3

20 млн ₽

57 143 ₽ за м²

+7 987 901-42-55

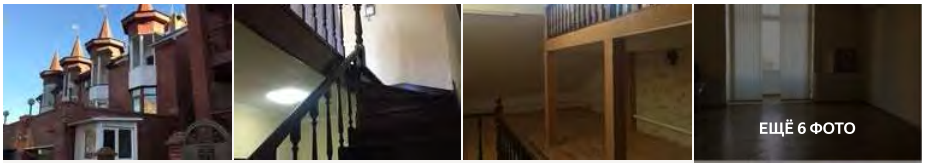
Альбина Протасова
агентство

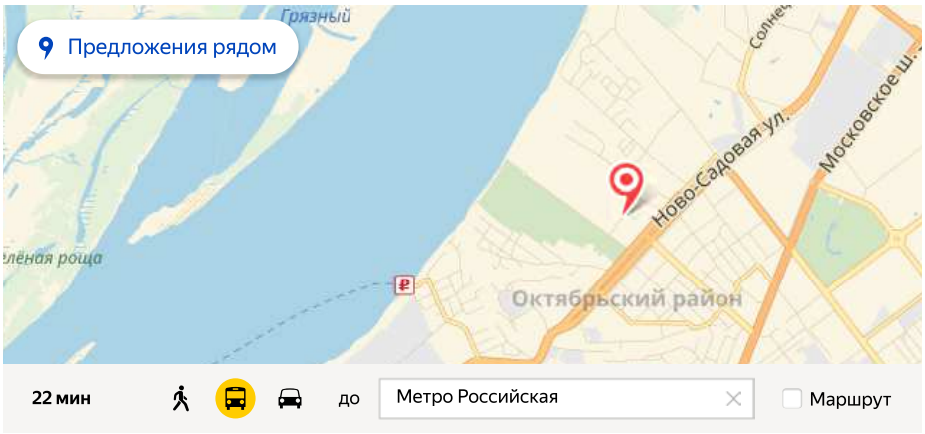
Таунхаус, 320 м², участок, 3,7 сотки

Самара, 1 просека Внутренний проезд

Российская 22 мин. Алабинская 22 мин. Московская 24 мин.

В избранное 13 часов назад Просмотры: 41





320 м²	150 м²	32 м²
общая	жилая	кухня

Описание от продавца

Для тех, кто любит комфорт и престиж! В центре города на 1 Просеке рядом с Загородным парком продается шикарный 4-х уровневый таунхаус. Отличный ремонт, удачная планировка. На первом этаже гараж, санузел, просторная сауна. На втором этаже уютная светлая гостиная с красивым камином, с выходом на открытую террасу. На третьем этаже расположены огромные спальни с выходом из каждой комнаты на балкон и террасу, а также просторная ванная с санузлом для хозяев дома. На четвертом мансардном этаже можно организовать большую детскую комнату на любой вкус, либо комнату отдыха с бильярдом. Этот дом позволяет реализовать любую фантазию. Отделка сделана из высококачественных материалов. Во дворе есть возможность сделать ухоженную лужайку с беседкой и зоной барбекю. Очень достойные соседи. Документы готовы к продаже. Один взрослый собственник!

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 28 ноября 2016

Дом

Общая площадь	320 м²	Тип здания	кирпичное
Кухня	32 м²	Количество этажей	3
Жилая	150 м²		

16,5 млн ₽

51 563 ₽ за м²

+7 987 951-63-60

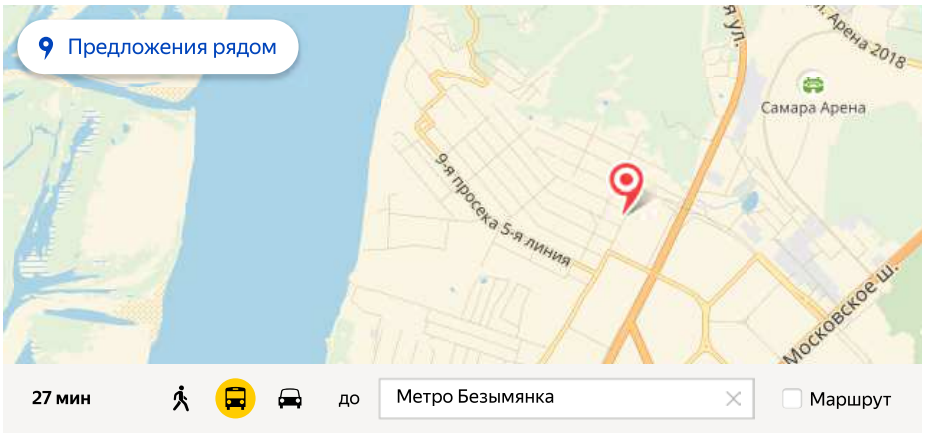
Аракчеева Ольга
агентство

Таунхаус, 292 м², участок, 1,5 сотки

Самара, Солнечная улица, 78

Безымянка 27 мин. Кировская 28 мин. Победа 32 мин.

В избранное 13 часов назад Просмотры: 57



10,9 млн ₽

37 329 ₽ за м²

+7 987 951-63-60

Шишкина Елена Владимировна
агентство

292 м²
общая

Описание от продавца

Промышленный район, ул. Солнечная, д. 78. Открыта продажа таунхауса, 4 уровня, кирпичный, общая площадь 292 кв. м. , свободная планировка, качественная пред чистовая отделка: стяжка, штукатурка, разводка электричества, стояки водопровода и канализации, все коммуникации городские, заключены договора, отопление: установлен итальянский котел. Участок 1,5 сотки, огорожен. Очень удобный подъезд, развитая инфраструктура, в шаговой доступности школа, детский сад, супермаркеты, торговые центры. Отличная транспортная развязка. Полный пакет документов. Рассмотрим ипотеку.

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 2 апреля 2015

Дом

Общая площадь	292 м²	Количество этажей	2
Тип здания	кирпичное		

Участок

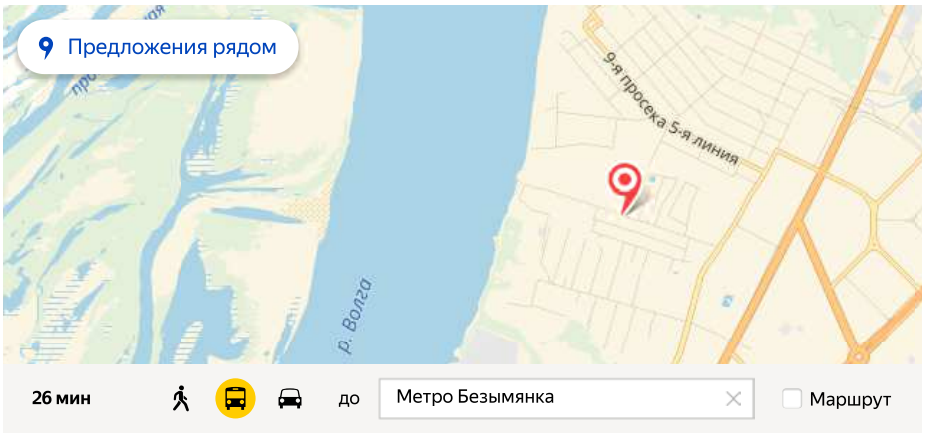
Площадь участка	1,5 сотки

Таунхаус, 312 м², участок, 3,4 сотки

Самара, 8-я просека

Безымянка 26 мин. Победа 32 мин. Спортивная 38 мин.

В избранное 13 часов назад Просмотры: 53



312 м²
общая

Описание от продавца

Продам таунхаус
3-этажный таунхаус 312 м кирпич на участке 3,38 сот. , в черте города
Таунхаус De Luxe расположен на 8 просеке в уютном живописном месте рядом с базой отдыха Волжанка. Выход на Волгу, место для катера, земля в собственности.
Дом имеет 4 уровня, на цокольном этаже располагаем тренажерный зал, сауну, душевую, котельную, санузел и комнату хозяйки.
На первом этаже, как правило, располагается кухня-столовая, гостиная, а также гараж на два автомобиля и крытая веранда.
Второй этаж предполагает 5 комнат - спальни, детская, кабинет, а также 2 ванных комнаты.
Четвертый уровень - утепленную мансарду отводим под зону отдыха. Подведены новые коммуникации от городских сетей, в соседних секциях уже живут соседи.

Подберем коттедж для Вас и Вашим близких.
Лучший выбор коттеджей у нас.

С уважением, Сергей Михайлович

Ипотека

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 5 июля 2016

Дом

13,5 млн ₽

43 270 ₽ за м²

+7 987 901-59-19

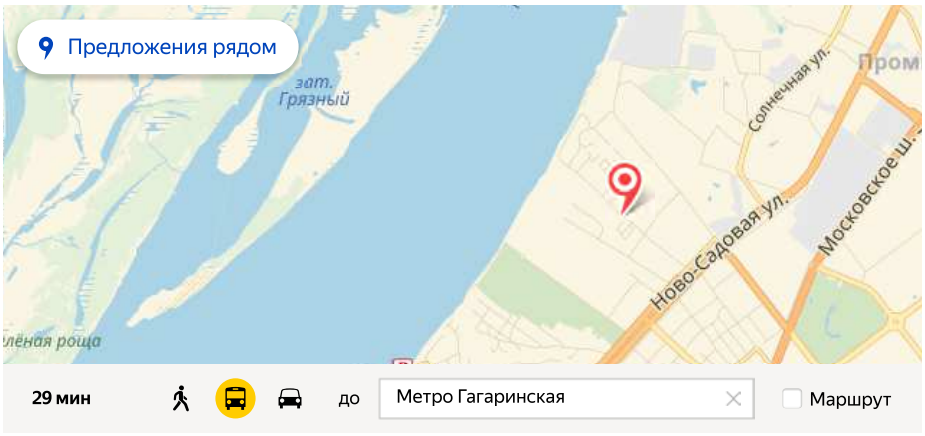
Сергей
агентство

Таунхаус, 330 м², участок, 1,5 сотки

Самара, 3-я просека

Гагаринская 26 мин. Российская 28 мин. Алабинская 28 мин.

В избранное 13 часов назад Просмотры: 45



13 млн ₽

39 394 ₽ за м²

+7 987 901-36-11

Елена Васильевна
агентство

330 м²
общая

Описание от продавца

В самом центре Самары на 3-ей просеке построен коттеджный поселок, состоящий из двадцати семи трехэтажных кирпичных домов. Островок уюта в городской суете. Престижный район 500 м от Волги, недалеко транспортная развязка перекрестка улиц Ново-Садовой и Советской Армии район Современника. Дома введены в эксплуатацию в 2009 году.
Предлагается в продажу только один эксклюзивный таунхаус трехэтажный с подвалом общей площадью 330 кв. м на участке 1,5 соток. Дополнительная площадь чердака 83 кв. м, из которого получится 4-ый мансардный этаж. Центральные коммуникации заведены в дом, выполнена качественная предчистовая отделка с установкой розеток и выключателей. Установлены радиаторы, газовый котел и плиты. Встроенный гараж расположен на первом этаже. На третьем этаже просторная лоджия, которую можно переделать в зимний сад.
Благоустроенная придомовая территория, оборудована парковая зона с детской и спортивной площадками, гостевая автостоянка, освещение всего поселка.

Объявление обновлено 13 часов назад, размещено 11 апреля 2017

Дом

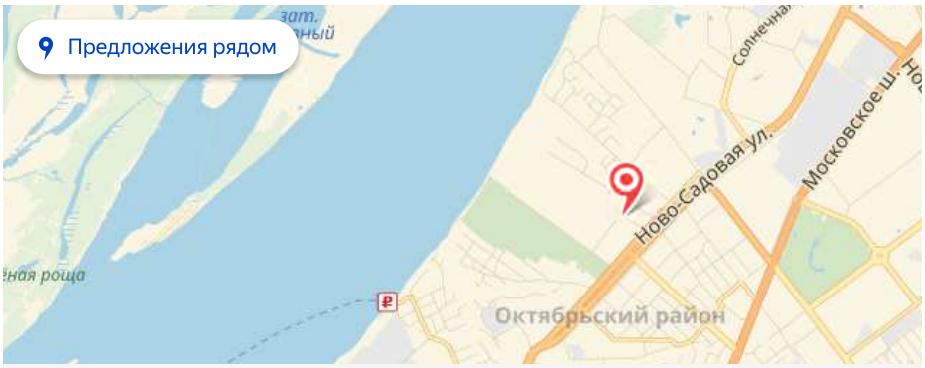
Общая площадь	330 м²	Количество этажей	3
Тип здания	кирпичное		

Участок, 10 соток

Самара, улица Малая Просека

Российская 23 мин. Гагаринская 24 мин. Московская 27 мин.

В избранное 10 апреля Просмотры: 552



20,5 млн ₽

2 050 000 ₽ за сотку

+7 927 015-69-63

Александр
агентство

10 соток
общая

Описание от продавца

г. Самара, Первая просека, участок 980 кв.м. под индивидуальный жилой дом, ширина фронтальной части участка 19 м, глубина участка 41,5 м, ширина задней части участка 27 м, электричество, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение на участке. Отличные подъездные пути, по соседству жилые коттеджи, полный пакет документов.

Свободная продажа, ипотека, торг

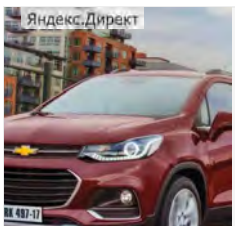
Участки по Горьковскому шоссе!
РЕКЛАМА

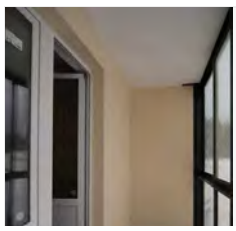
Объявление обновлено 10 апреля, размещено 25 января 2016

Участок

Площадь участка 10 соток

Тип участка ИЖС



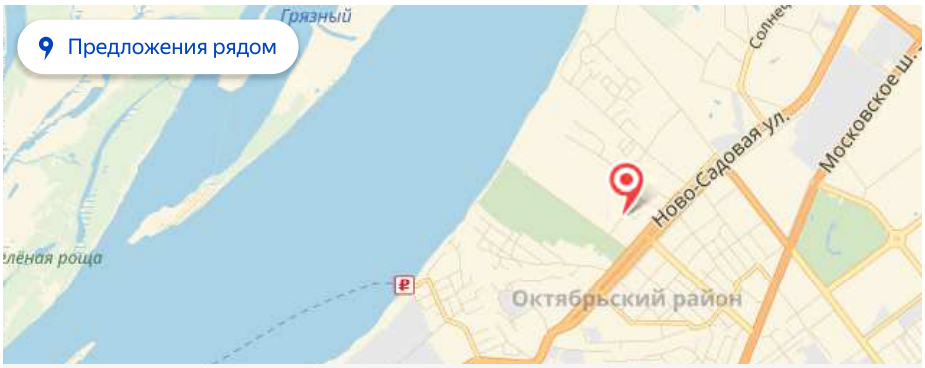


Участок, 17,5 сотки

Самара, 1 просека Внутренний проезд

Российская 22 мин. Алабинская 22 мин. Московская 24 мин.

В избранное 12 часов назад Просмотры: 26



17,5 сотки

общая

Участки для людей без автомобиля.
РЕКЛАМА

Объявление обновлено 12 часов назад, размещено 26 апреля

Участок

Площадь участка	17,5 сотки

31 млн ₽

1 771 429 ₽ за сотку

+7 987 989-36-68

Заведюк Татьяна
агентство

Похожие объявления

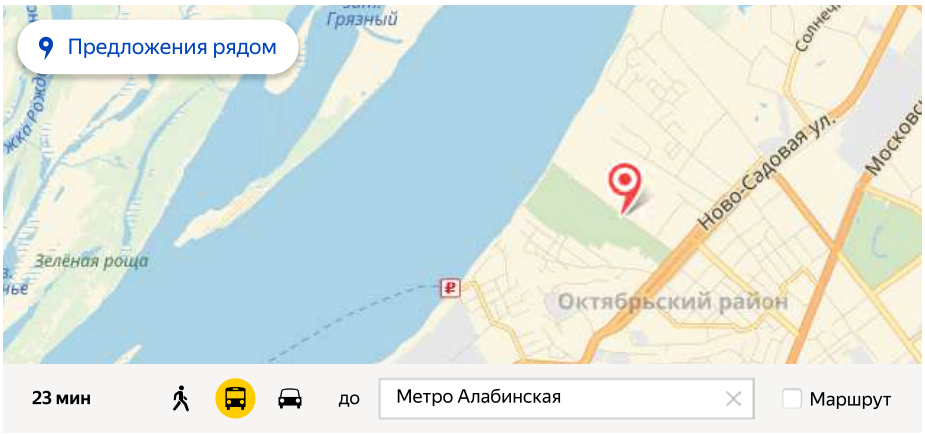
Участок, 16 соток **24 млн ₽**

Участок, 20 соток

Самара, 1-я просека

Алабинская 23 мин. Российская 24 мин. Московская 26 мин.

В избранное 12 часов назад Просмотры: 46



40 млн ₽

2 000 000 ₽ за сотку

+7 846 922-52-64

Щелоков Алексей
агентство

20 соток
общая

Описание от продавца

Продается земельный участок площадью 20 сот, под строительство индивидуального жилого дома. Мощности по газу и электроэнергии 30 кВт выкуплены. Вода и канализация по границе.

Участки по Горьковскому шоссе!
РЕКЛАМА

Объявление обновлено 12 часов назад, размещено 19 октября 2017

Участок

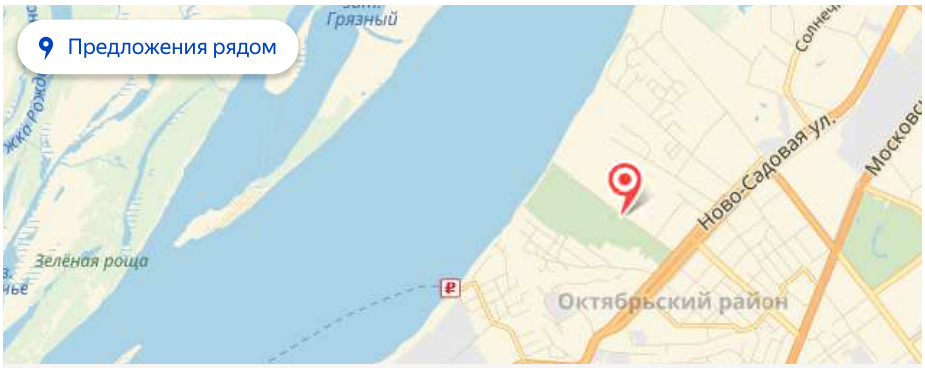
Площадь участка	20 соток	Тип участка	ИЖС

Участок, 9,8 сотки

Самара, 1-я просека,1111

Алабинская 23 мин. Российская 24 мин. Московская 26 мин.

В избранное 12 часов назад Просмотры: 44



9,8 сотки

общая

Описание от продавца

Земельный участок пл. 9,8 сот. под ИЖС. Элитное место. Асфальтированный подъезд. Участок огорожен, ровный. Городские коммуникации заведены на участок. Электричество 10кВт.

Участки по Горьковскому шоссе!
РЕКЛАМА

Объявление обновлено 12 часов назад, размещено 5 марта 2014

Участок

Площадь участка	9,8 сотки	Тип участка	ИЖС

Яндекс.Директ
CHEVROLET TRACKER от 821 000 руб.
Распродажа AUTO-SALE 2018 по 20.05.18! Скидки на все
vita-auto.ru ›

Квартиры в Коммунарке от 3,4 млн!
Ипотека 5,1% на весь срок. Метро в пешей доступности.
a101.ru ›

25 млн ₽

2 551 021 ₽ за сотку

+7 846 922-52-64

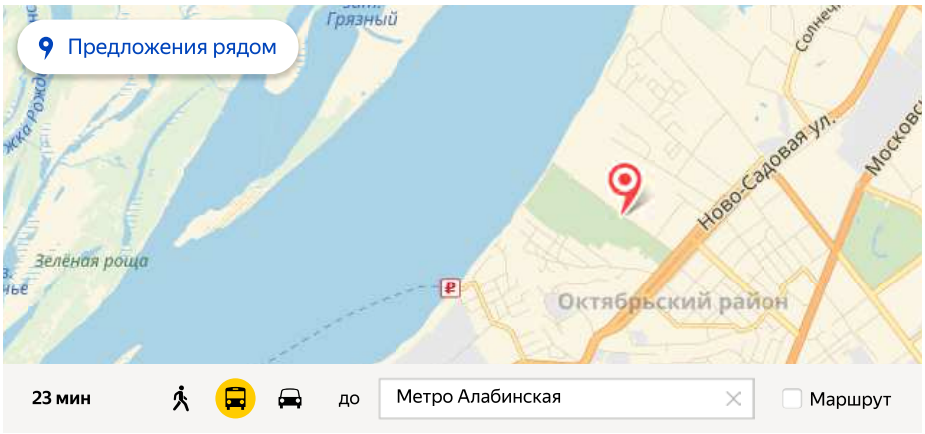
Щелоков Алексей
агентство

Участок, 10 соток

Самара, 1-я просека

Алабинская 23 мин. Российская 24 мин. Московская 26 мин.

В избранное 12 часов назад Просмотры: 34



20 млн ₽

2 000 000 ₽ за сотку

+7 987 989-36-68

Заведюк Татьяна
агентство

10 соток
общая

Описание от продавца

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 10 соток на 1 Просеке. Участок ровной прямоугольной формы, рельеф ровный, без оврагов-выровнен, убран от мусора и подготовлен к строительству. Закрытая охраняемая территория, шлагбаум, широкая асфальтовая дорога непосредственно до участка. По границе участка проходят городские коммуникации - газ, канализация и вода, выкуплено 15 кВт электричества. Соседние участки и напротив уже застроены добротными жилыми домами, свободных участков не осталось, тихие и порядочные соседи. Буквально в 150 метрах ул. Ново-Садовая, рядом Загородный парк и ТЦ Мега-Сити. Отличное предложение для строительства жилого дома.

Участки по Горьковскому шоссе!
РЕКЛАМА

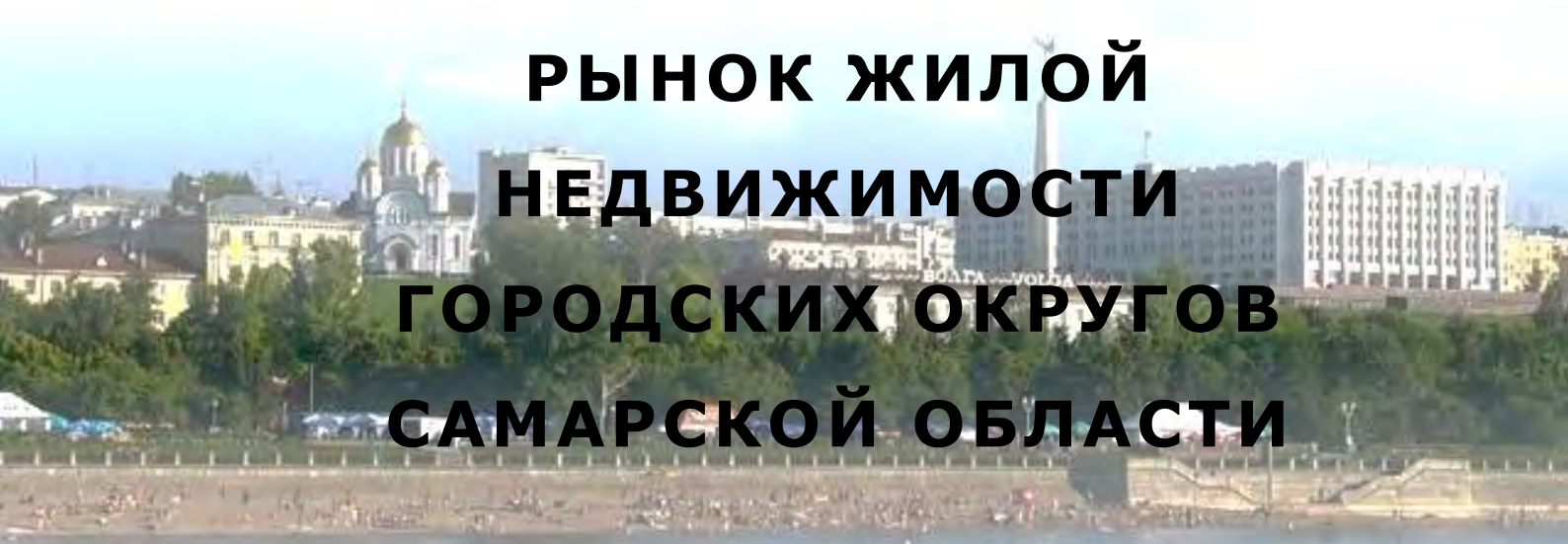
Объявление обновлено 12 часов назад, размещено 26 апреля

Участок

Площадь участка	10 соток

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 2017 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 2017

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 2017 года 74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2017 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 «N1.RU Недвижимость» (https://samara.n1.ru/), «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volga-info.ru/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	-
"хрущевки"	Этажность, мин./макс.	4-5

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	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
	Материал наружных стен	кирпич с утеплителем

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
	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.	5-18
	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
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"малометражки" ("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
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"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, раздельные
	Период постройки	до середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 4

Тип (условное 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, раздельные
	Период постройки	до конца 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"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, раздельные
	Период постройки	до начала 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 5

Тип (условное наименование)	Описание	
	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
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"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.	1-3
	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 км², в том числе о. Поджабный — 27 км². Границы района проходят: Нечётная сторона улицы Льва Толстого от ул. Максима Горького до пересечения с улицей Братьев Коростелёвых. Чётная сторона ул. Братьев Коростелёвых. Правый берег реки Самары от ул. Братьев Коростелёвых. Левый берег реки Волги до ул. Льва Толстого. Остров Поджабный.
2	Ленинский	Площадь района составляет 5,4 км². Ленинский район расположен в центральной части Самары и граничит с тремя другими районами: Железнодорожным, Самарским и Октябрьским. С запада границей является берег реки Волги. Границы района пролегают по улицам Льва Толстого, Братьев Коростелёвых, Пушкина, Полевой.
3	Октябрьский	Площадь района составляет 16,10 км². Границы района: улица Полевая, улица Мичурина, Московское шоссе (от ул. Мичурина до просп. Карла Маркса), улица Юрия Гагарина, улица Авроры, проспект Карла Маркса, улица Советской Армии, Московское шоссе (от ул. Советской Армии до ул. XXII Партсъезда), улица XXII Партсъезда, улица Солнечная, 5-я просека.
4	Железнодорожный	Площадь района составляет 19,60 км². Границы района: р. Самара, ул. Венцека, ул. Бр.Коростелевых, ул. Л.Толстого, ул. Буянова, ул. Вилоновская, ул. Спортивная, ул. Чернореченская, ул. Владимирская, пр. К.Маркса, ул. Киевская, ул. Пролетарская, Московское ш., ул. Гагарина, ул. Авроры.

№ п/п	Административный район	Описание
5	Кировский	Площадь района составляет 102 км². Границы района: р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия, р. Волга, Студеный овраг, ул. Демократическая, Волжское ш., по зеленой зоне до Зубчаниновки, ул. Механиков, Аэропортовское ш., ул. Шоссейная (пос. Смышляевка), по зеленой зоне до пос. Падовка.
6	Промышленный	Площадь района составляет 48,6 км². Границы района: р. Волга, 5 просека, ул. Солнечная, XXII Партсъезда, Московское ш., ул. Советской Армии, ул. Стара Загора, ул. XXII Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная, р. Самара, пр. Кирова, ул. Ветлянская, ул. Земеца, ул. Физкультурная, пр. Кирова, ул. Вольская, ул. Краснодонская, пр. К.Маркса, пр. Кирова, Московское ш., ул. Ташкентская, ул. Солнечная, 9 просека, 5 линия.
7	Советский	Площадь района составляет 48,5 км². Границы района: р. Самара, ул. Авроры, К.Маркса, ул. Советской Армии, ул. Стара-Загора, ул. XXII Партсъезда, ул. Вольская, ул. А. Матросова, ул. Свободы, пер. Штамповщиков, ул. Победы, ул. Ново-Вокзальная, ул. Красных Коммунаров, ул. Калинина, железнодорожная ветка, пр. Кирова, граница вещевого рынка, граница территории ГПЗ, Заводское ш., ул. Кабельная.
8	Красноглинский	Площадь района составляет 105,5 км². Границы района: п.Управленческий, п.Мехзавод, п.Красная Глинка, п.Прибрежный, п.Береза, с.Задельное, с.Пискалинский Взвоз, п.Винтай, п.Южный, п.Козелки, с.Ясная Поляна, микрорайон «Крутые Ключи», п.Красный Пахарь, жилые массивы «Новая Самара», «Озерки», «Березовая Аллея», 23 км Московского шоссе, ст.Козелковская, Дома ЭМО, п.41 км, ВСЧ, ЖСК «Горелый хутор», ТСЖ «Жигулевские ворота», ТСЖ «Красный пахарь».
9	Куйбышевский	Площадь района составляет 78,8 км². Границы района: р. Самара, р. Волга, р. Падовка, ул. Утевская, ул. Уральская, М 32, ул. Новосельская, граница кладбища «Рубежное», ул. Каштановая, ул. Продольная, ул. Охтинская.

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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округах Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 13 017 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в сентябре 2017 года.

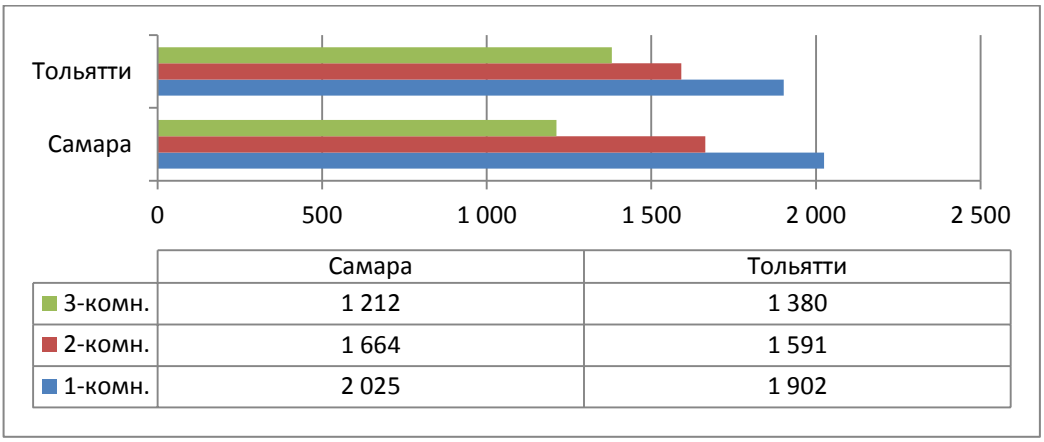
Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

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	1 169,8	4 901	2 025	1 664	1 212	55 918	57 067	54 812	55 517
Тольятти	710,6	4 873	1 902	1 591	1 380	39 060	40 442	38 382	37 937
Новокуйбышевск	105,2	599	177	258	164	39 538	40 555	38 532	40 022
Сызрань	174,0	1 008	312	415	281	36 608	38 234	35 167	36 929
Жигулевск	58,7	402	126	162	114	28 827	31 210	28 381	26 828
Кинель	57,9	234	69	106	59	37 736	38 672	37 364	37 308
Октябрьск	26,5	130	28	67	35	23 286	22 251	23 805	23 119
Отрадный	47,5	342	106	147	89	31 528	31 341	31 116	32 430
Чапаевск	72,9	414	154	171	89	26 863	26 814	26 954	26 775
Похвистнево	29,3	114	35	52	27	27 900	28 335	28 221	26 719
ИТОГО:	2 452,3	13 017	4 934	4 633	3 450	44 058	46 059	42 653	43 084

Рисунок 1

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

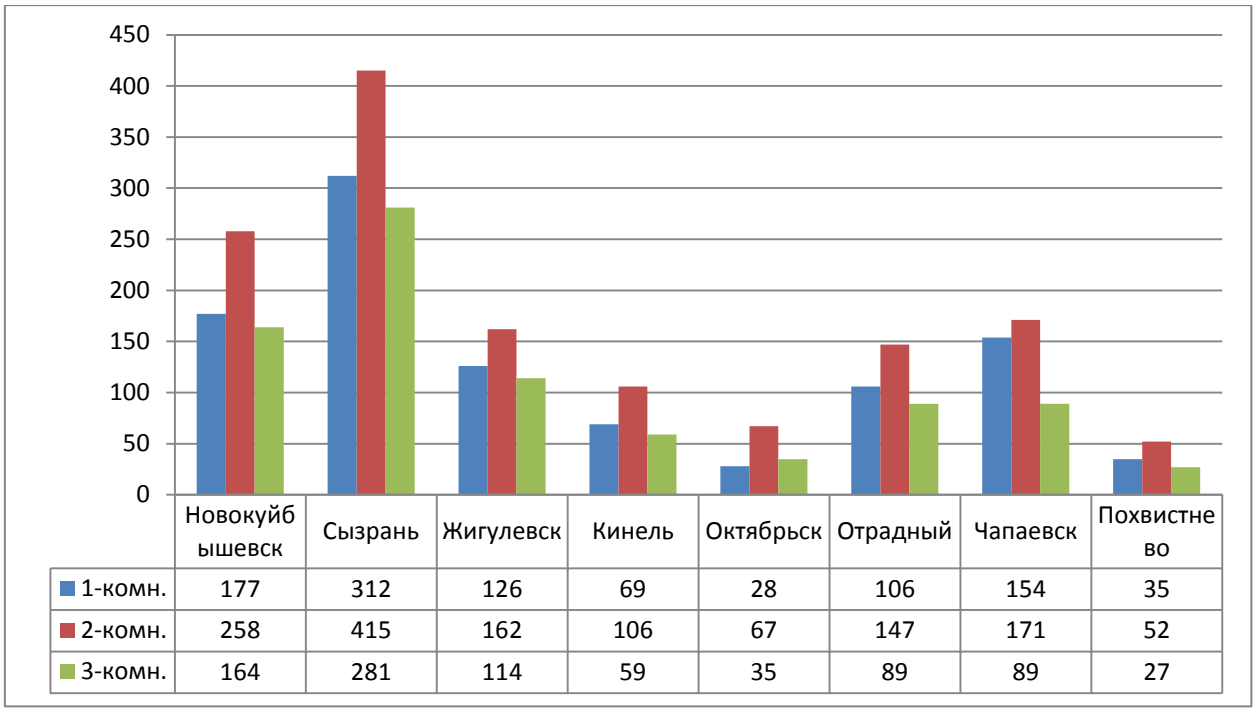


	Самара	Тольятти
3-комн.	1 212	1 380
2-комн.	1 664	1 591
1-комн.	2 025	1 902

Рисунок 2

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости

в городских округах Самарской области

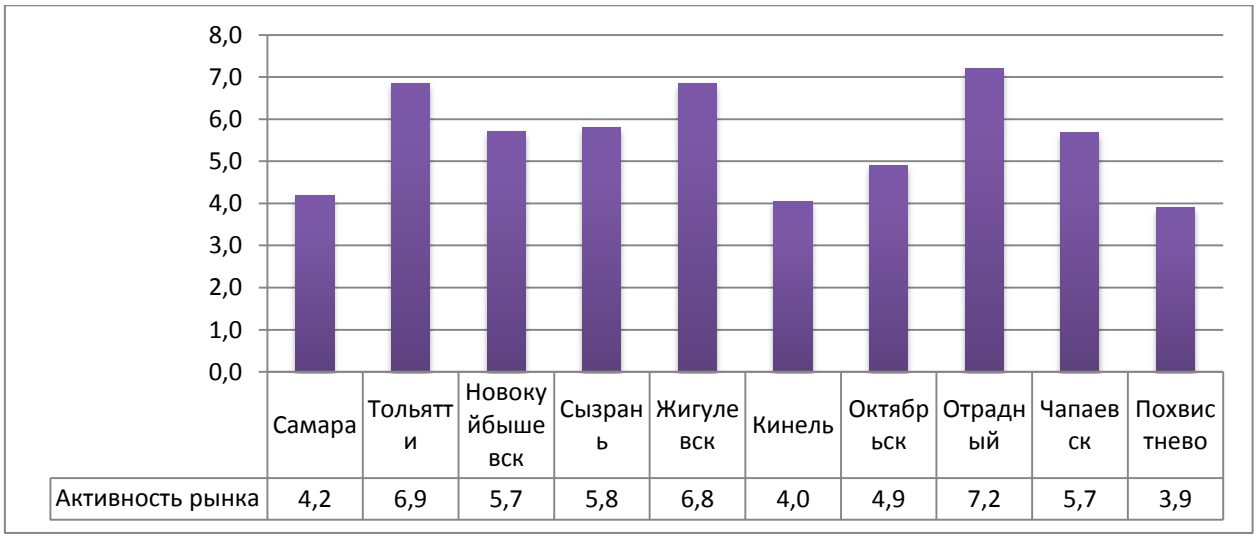


	Новокуйбышевск	Сызрань	Жигулевск	Кинель	Октябрьск	Отрадный	Чапаевск	Похвистнево
1-комн.	177	312	126	69	28	106	154	35
2-комн.	258	415	162	106	67	147	171	52
3-комн.	164	281	114	59	35	89	89	27

Рисунок 3

Активность рынка

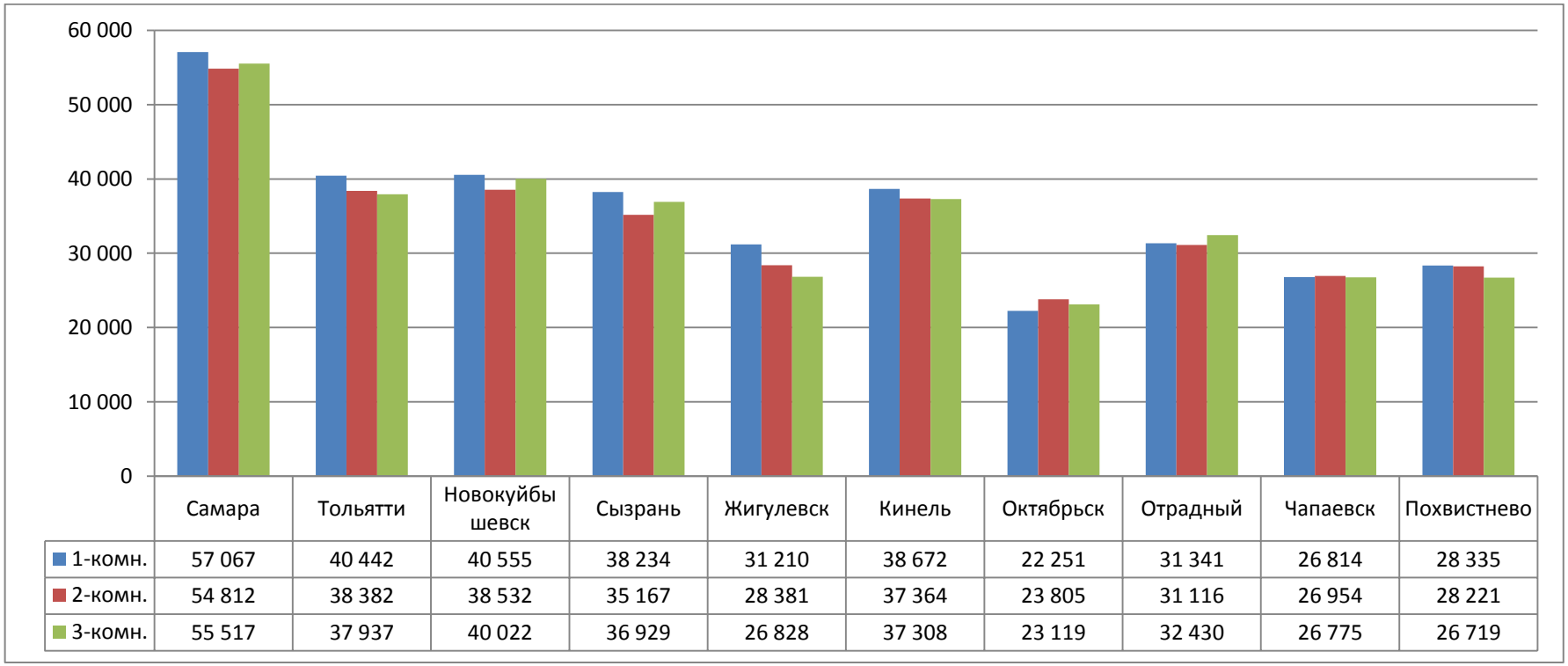
(отношение количества предложений к количеству жителей)



	Самара	Тольятти	Новокуйбышевск	Сызрань	Жигулевск	Кинель	Октябрьск	Отрадный	Чапаевск	Похвистнево
Активность рынка	4,2	6,9	5,7	5,8	6,8	4,0	4,9	7,2	5,7	3,9

Рисунок 4

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



	Самара	Тольятти	Новокуйбышевск	Сызрань	Жигулевск	Кинель	Октябрьск	Отрадный	Чапаевск	Похвистнево
1-комн.	57 067	40 442	40 555	38 234	31 210	38 672	22 251	31 341	26 814	28 335
2-комн.	54 812	38 382	38 532	35 167	28 381	37 364	23 805	31 116	26 954	28 221
3-комн.	55 517	37 937	40 022	36 929	26 828	37 308	23 119	32 430	26 775	26 719

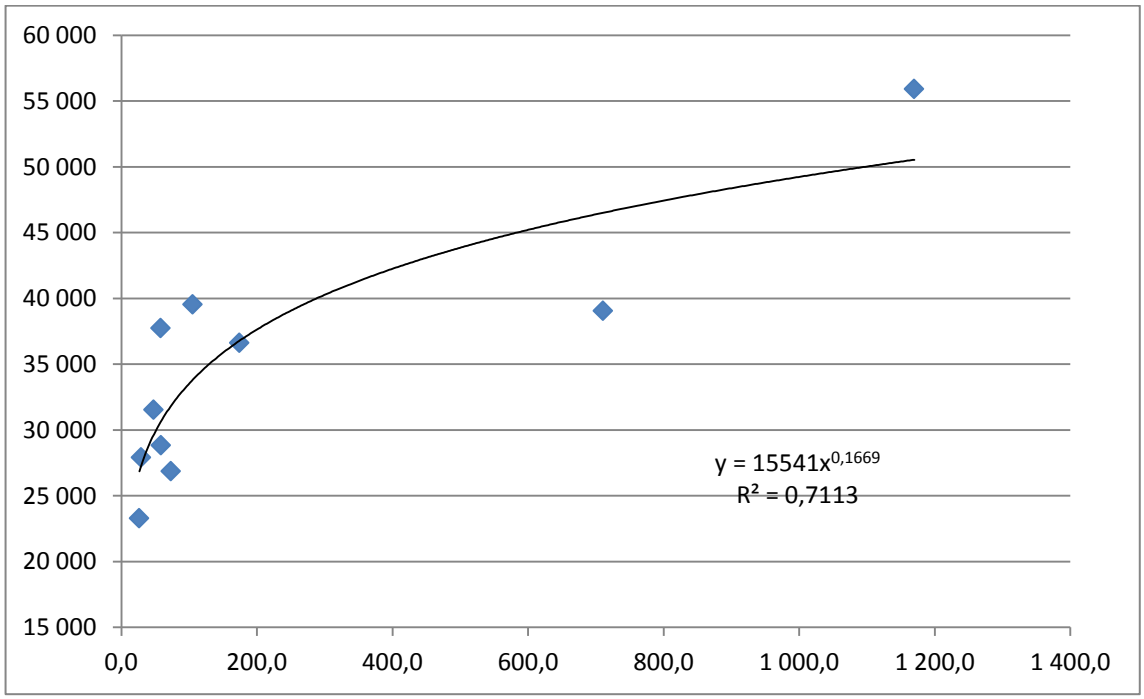
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 169,8	55 918
Тольятти	710,6	39 060
Новокуйбышевск	105,2	39 538
Сызрань	174,0	36 608
Жигулевск	58,7	28 827
Кинель	57,9	37 736
Октябрьск	26,5	23 286
Отрадный	47,5	31 528
Чапаевск	72,9	26 863
Похвистнево	29,3	27 900
Коэфф. корреляции		0,843622

Рисунок 5

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



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

Таблица 10

Городской округ	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17	сен.17
Самара	60 343р.	60 190р.	60 386р.	62 149р.	59 984р.	61 684р.	63 708р.	58 383р.	55 877р.	55 683р.	55 344р.	55 422р.	55 918р.
Тольятти	41 793р.	41 453р.	41 155р.	41 220р.	41 078р.	40 875р.	40 403р.	39 822р.	39 366р.	39 018р.	38 904р.	39 201р.	39 060р.
Новокуйбышевск	42 280р.	42 093р.	41 546р.	41 644р.	41 337р.	41 262р.	40 890р.	40 510р.	40 047р.	39 831р.	39 222р.	39 712р.	39 538р.
Сызрань	39 041р.	39 446р.	39 307р.	39 014р.	39 733р.	39 065р.	38 694р.	38 076р.	37 951р.	37 622р.	36 948р.	37 046р.	36 608р.
Жигулевск	32 410р.	31 952р.	30 911р.	30 522р.	30 987р.	31 493р.	30 340р.	29 898р.	29 878р.	29 486р.	29 125р.	29 470р.	28 827р.
Кинель	39 971р.	40 444р.	40 039р.	38 559р.	39 489р.	39 395р.	38 915р.	39 094р.	38 916р.	38 181р.	37 697р.	37 486р.	37 736р.
Октябрьск	25 343р.	24 848р.	24 575р.	25 428р.	25 420р.	24 526р.	23 884р.	24 203р.	24 375р.	23 739р.	23 314р.	23 014р.	23 286р.
Отрадный	33 071р.	32 921р.	33 274р.	32 727р.	33 152р.	32 760р.	32 816р.	32 443р.	32 029р.	31 569р.	31 570р.	31 950р.	31 528р.
Чапаевск	28 126р.	28 389р.	28 873р.	28 393р.	28 107р.	28 058р.	28 627р.	27 518р.	27 495р.	27 508р.	27 020р.	27 497р.	26 863р.
Похвистнево	29 978р.	29 725р.	29 373р.	29 074р.	29 427р.	29 715р.	28 857р.	29 559р.	29 739р.	28 495р.	28 467р.	27 989р.	27 900р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	46 385р.	45 837р.	46 259р.	43 883р.	44 895р.	43 123р.	41 533р.	40 933р.	44 882р.	44 545р.	44 476р.	44 108р.	44 058р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-835р.	-548р.	422р.	-2 376р.	1 012р.	-1 772р.	-1 591р.	-599р.	3 948р.	-337р.	-69р.	-368р.	-50р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,77%	-1,18%	0,92%	-5,14%	2,31%	-3,95%	-3,69%	-1,44%	9,65%	-0,75%	-0,16%	-0,83%	-0,11%

**) 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

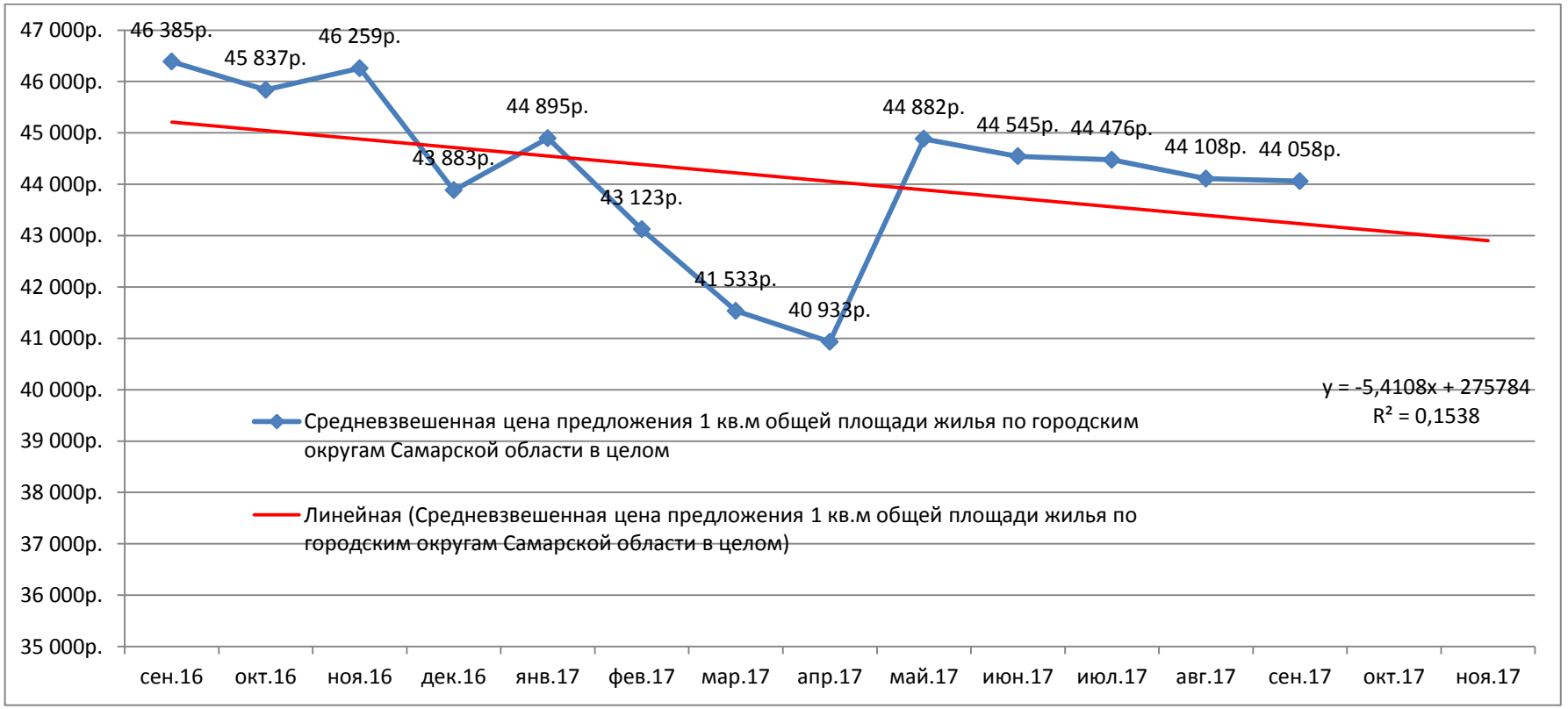


Рисунок 7

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

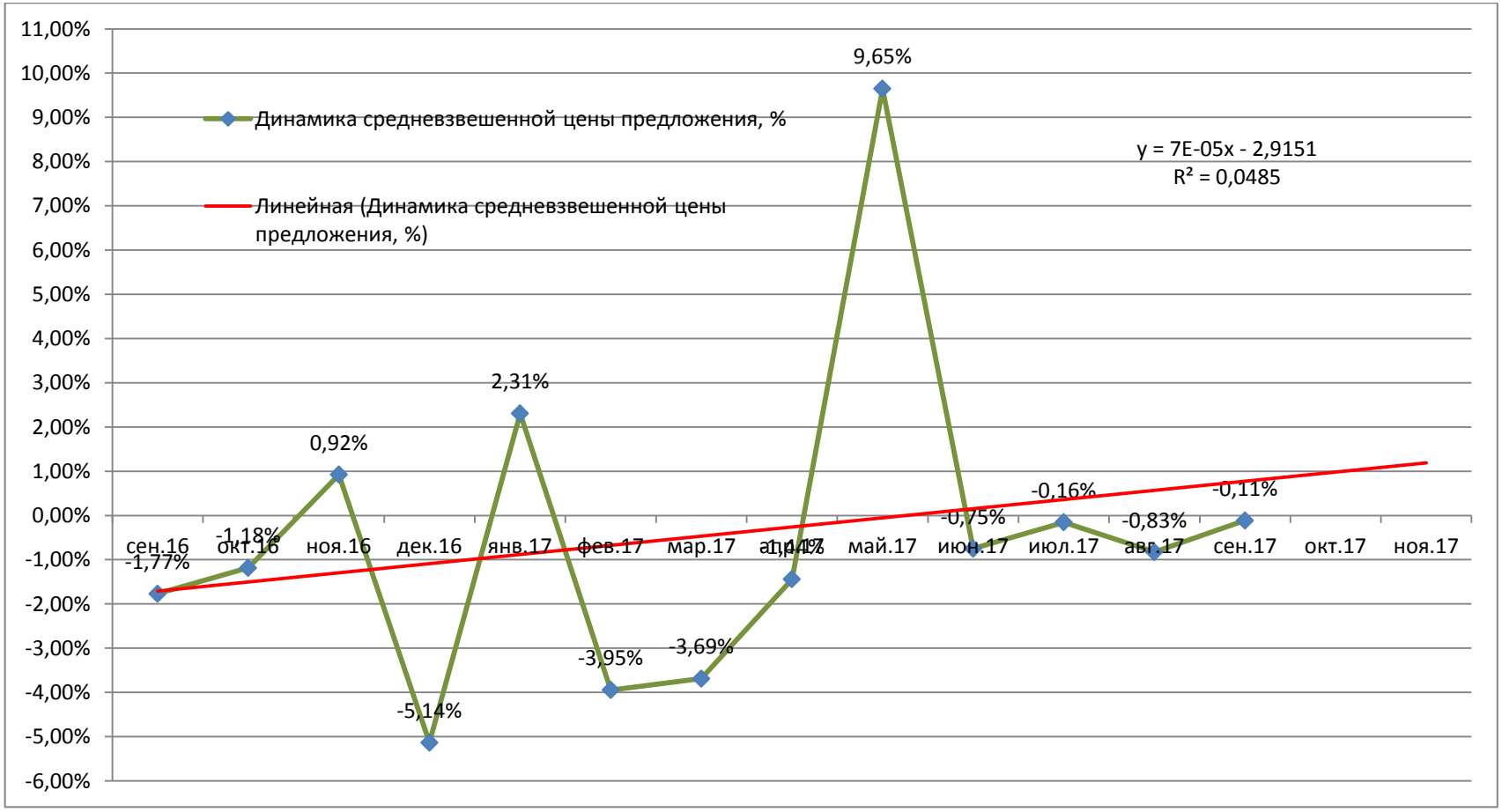


Рисунок 8

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

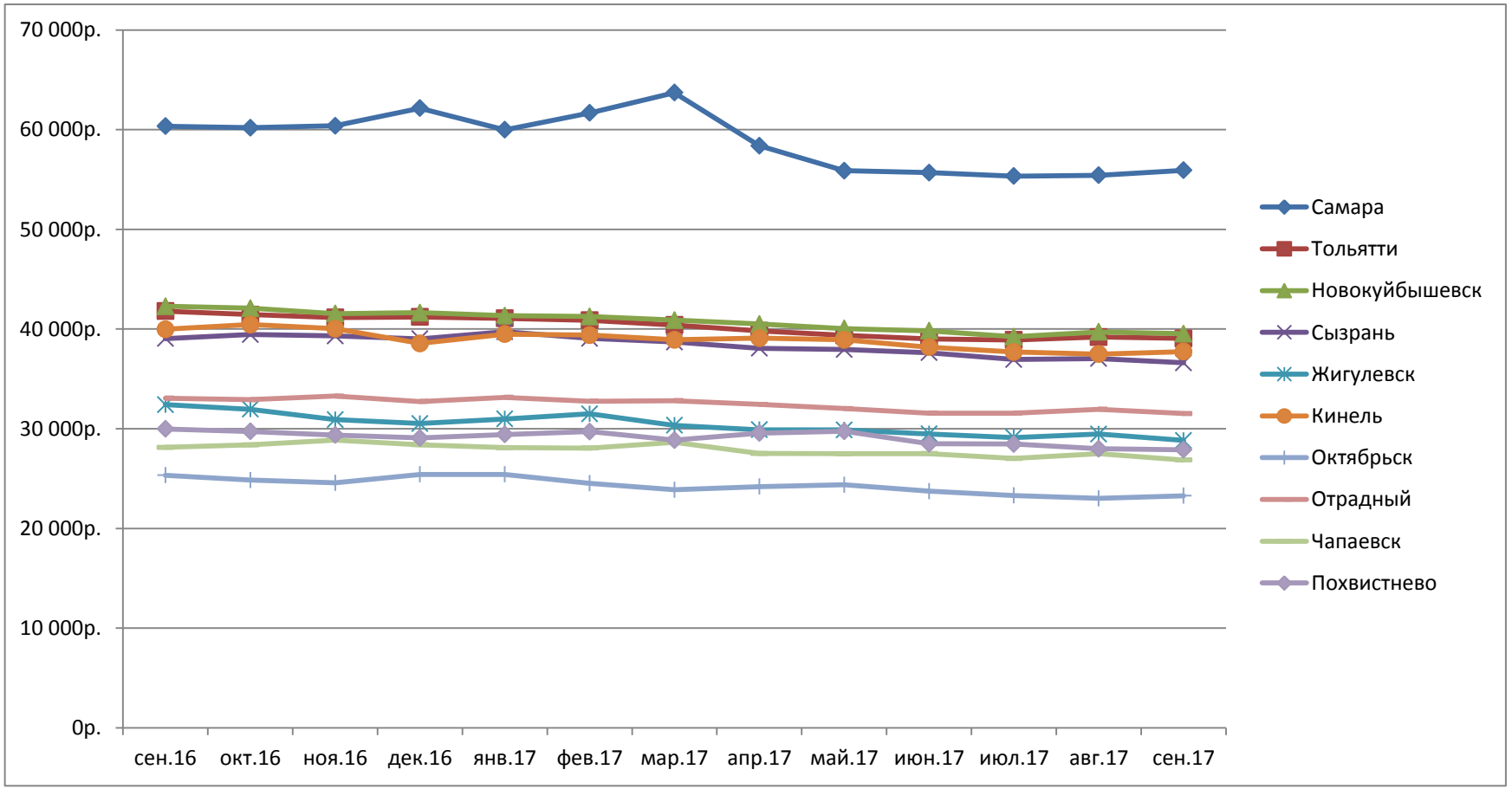
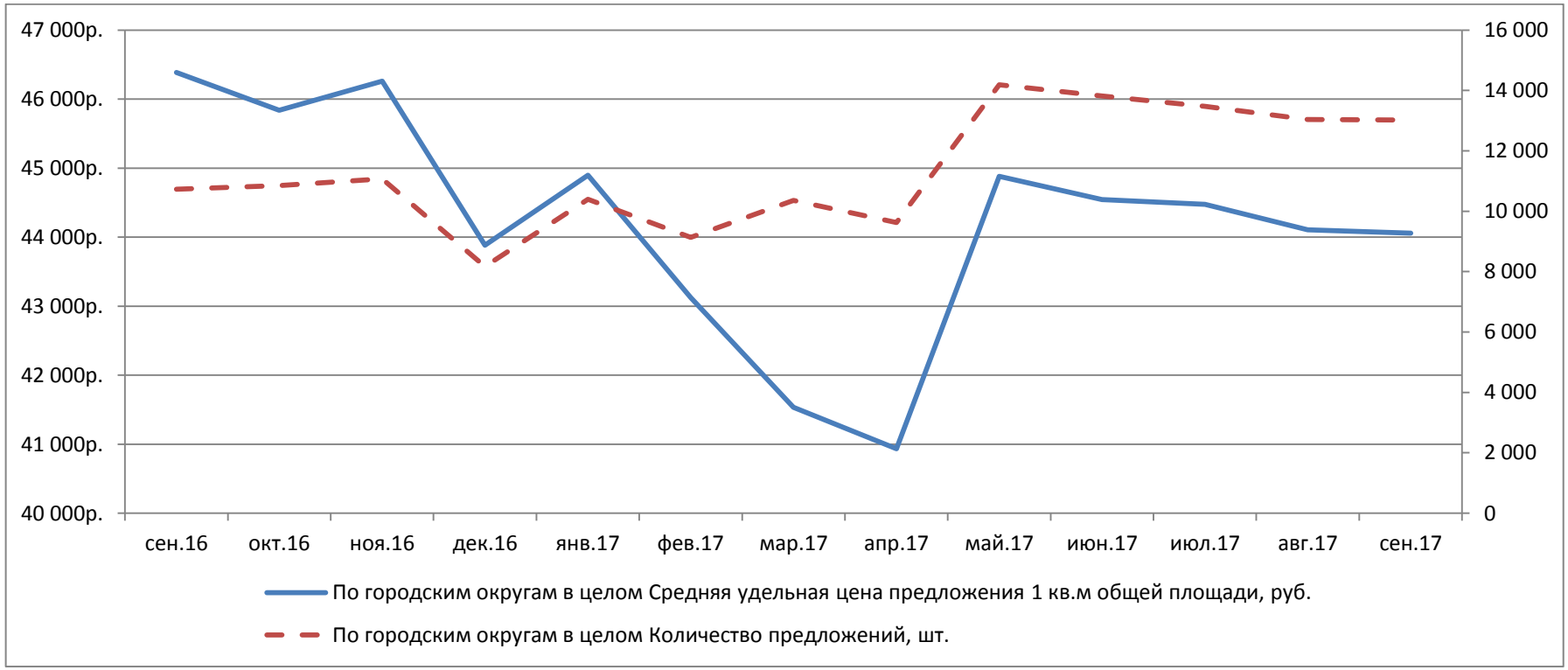


Рисунок 9

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 2017 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 2017 года) носила положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 496 руб. (0,90%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2016 года) общее падение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 4 425 рублей (7,33%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 4 066 рублей (6,78%).

На протяжении двух месяцев на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара наблюдается незначительная положительная коррекция средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах. И если в августе значение положительной коррекции находилась в приделах погрешности проводимых вычислений, то в сентябре, рост составил 0,9%, что превышает, практически, вдвое погрешность проводимых вычислений (0,53%), и соответственно, данное значение может быть принято значимым. В случае продолжения тенденции на выравнивание значения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах, можно будет сделать предположение о стабилизации ситуации на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары.

Вторичный рынок недвижимости г.Тольятти

В сентябре 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался незначительной отрицательной динамикой средней удельной цены предложения. По отношению к предыдущему периоду (август 2017 года) снижение средней удельной цены предложения составило 141 руб. (0,36%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади

квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 733 рубля (6,54%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 2 018 рублей (4,91%).

Начиная с июля 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризуется слабой разнонаправленной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в районе 39 000 руб.

Рынок новостроек г.Самара

В сентябре 2017 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила незначительный отрицательный характер и составила 78 руб. (0,17%).

С августа 2017 года средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади новостроек находится в районе 46 000 рублей. В случае продолжения тенденции на выравнивание значения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в новостройках, можно будет сделать предположение о стабилизации ситуации на рынке новостроек г. Самары.

Данные официальной статистики

Таблица 11

Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период август 2017 года[1)]

	Август 2017 г.	Август 2017 г. в % к		Январь - август 2017 г.	Январь - август 2017 г. в % к январю - августу 2016 г.
		июлю 2017 г.	августу 2016 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	246 215,5	100,4	105,4	1 874 678,1	106,7
Индекс промышленного производства, %	x	100,6	101,3	x	101,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21 492,5	108,3	106,7	173 415,7	115,4
обрабатывающие производства	72 121,6	96,2	106,2	576 272,8	106,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7 180,8	102,9	96,3	72 621,7	99,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3 588,4	105,7	119,7	23 386,6	117,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	18 631,6	102,5	111,7	104 797,9	96,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	139,5	124,5	97,1	795,6	110,4
в т.ч. индивидуальными застройщиками	51,0	107,3	94,1	327,1	91,2
Транспортировка и хранение, млн. рублей2)	14 099,4	100,9	100,7	100 686,6	99,7
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей[2)]	4 032,5	99,6	120,0	30 253,2	121,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	52 146,9	102,4	99,4	395 513,1	98,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	1 997,7	102,2	97,0	15 475,6	94,1
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	63 839,2	96,2	86,6	494 635,7	95,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 792,9	100,7	98,0	100 659,3	98,6
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 063,1	101,9	89,4	8 291,0	98,5
Индекс потребительских цен, %	x	99,1	102,2	x	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	100,8	104,7	x	104,7
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	16,9	93,9	74,9	x	x

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

[2)]Темп роста в действующих ценах

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) за январь–август 2017 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 795,6 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 110,4% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 327,1 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 41,1% от общего объема жилья, введенного в январе–августе 2017 года

Таблица 12

Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2017 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 2016 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2016 г.
январь	74,9	38,1	10,0	130,9	17,7	148,1
февраль	159,1	17,5	в 2,1 р.	в 2,2 р.	45,8	38,8
март	51,3	28,1	32,3	47,9	161,0	56,8
апрель	105,7	50,8	в 2,1 р.	184,5	180,9	112,6
май	64,5	47,1	61,1	87,2	92,7	114,1
июнь	88,5	47,0	137,2	61,7	99,8	86,0
июль	112,1	47,6	126,7	170,8	101,3	109,8
август	139,3	51,0	124,5	97,1	107,3	94,1
январь-август	795,6	327,1	x	110,4	x	91,2

[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

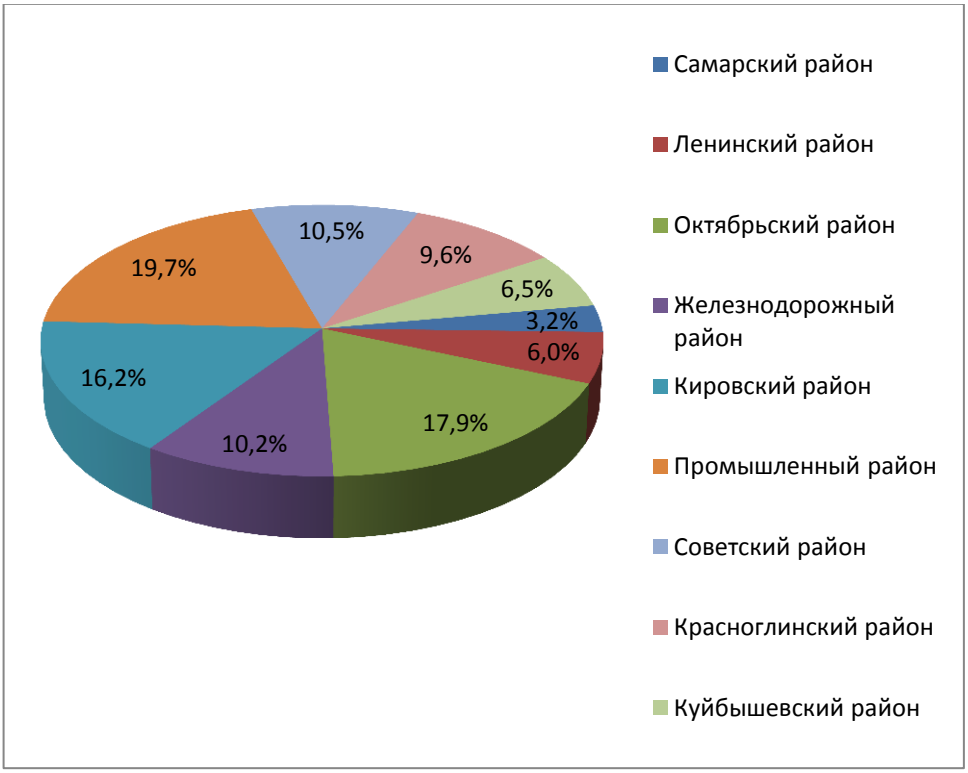
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 901 уникальные предложения, опубликованные в сентябре 2017 года на сайте «N1.RU Недвижимость» (https://samara.n1.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

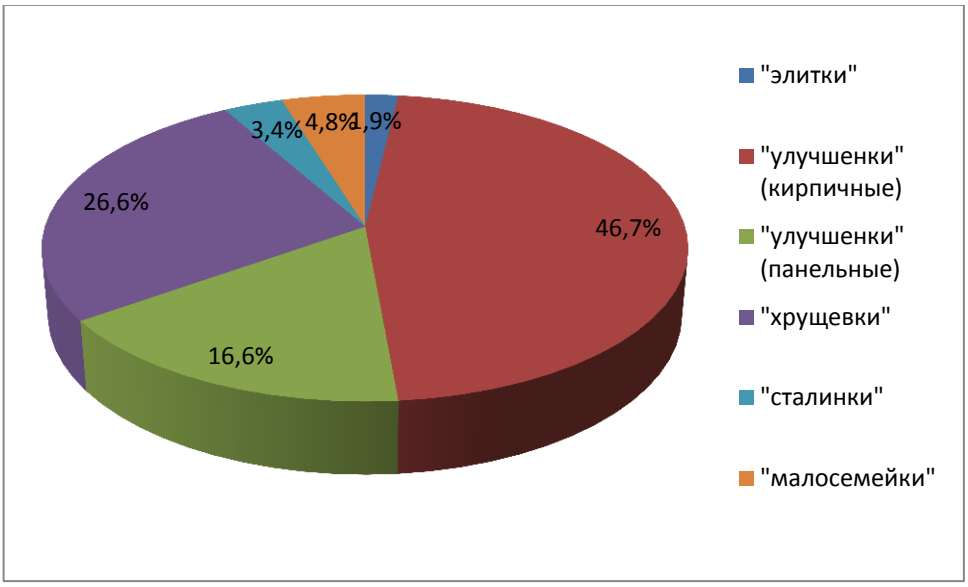


Наибольшее количество предложений – 19,7% приходится на Промышленный район.

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



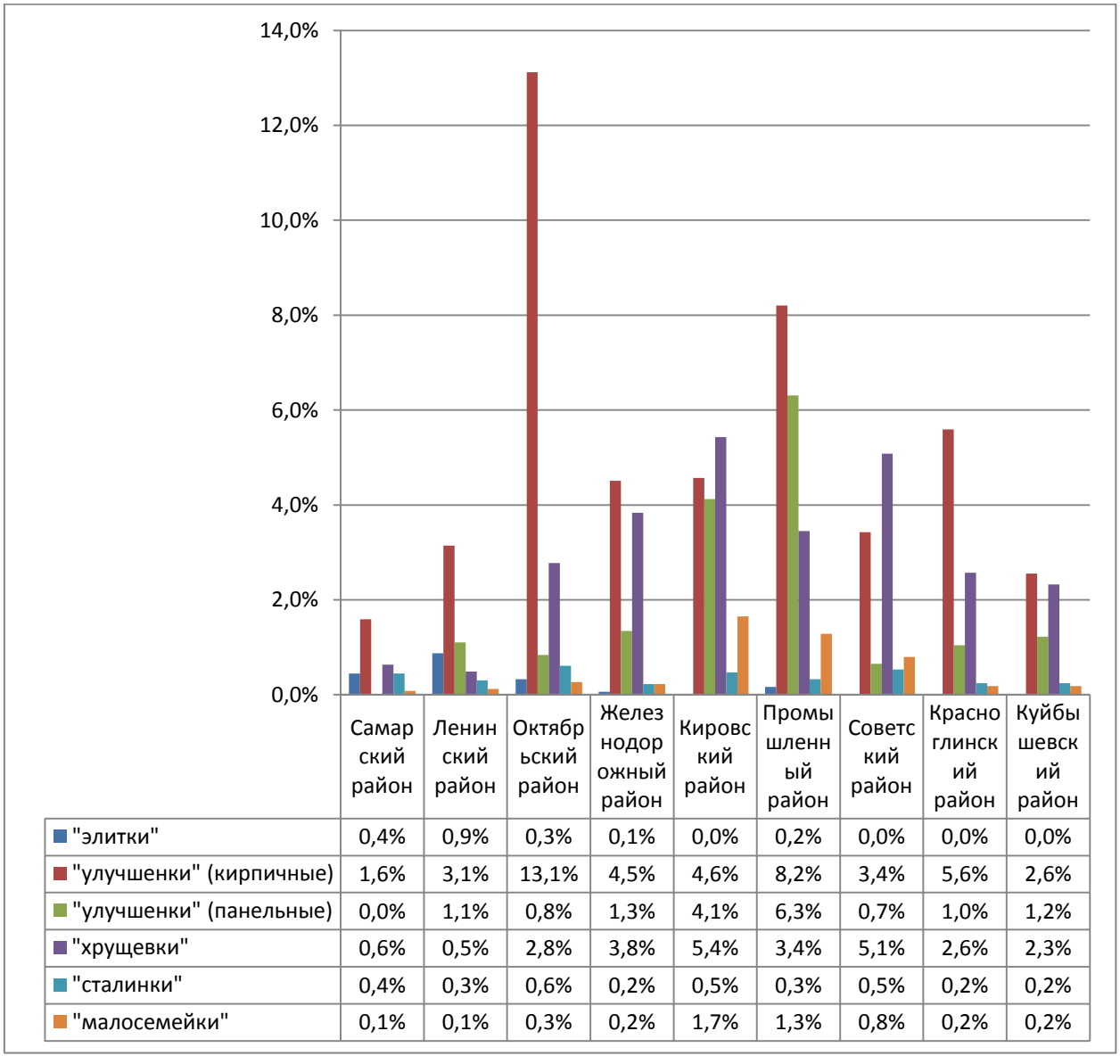
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Самара.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 46,7% 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



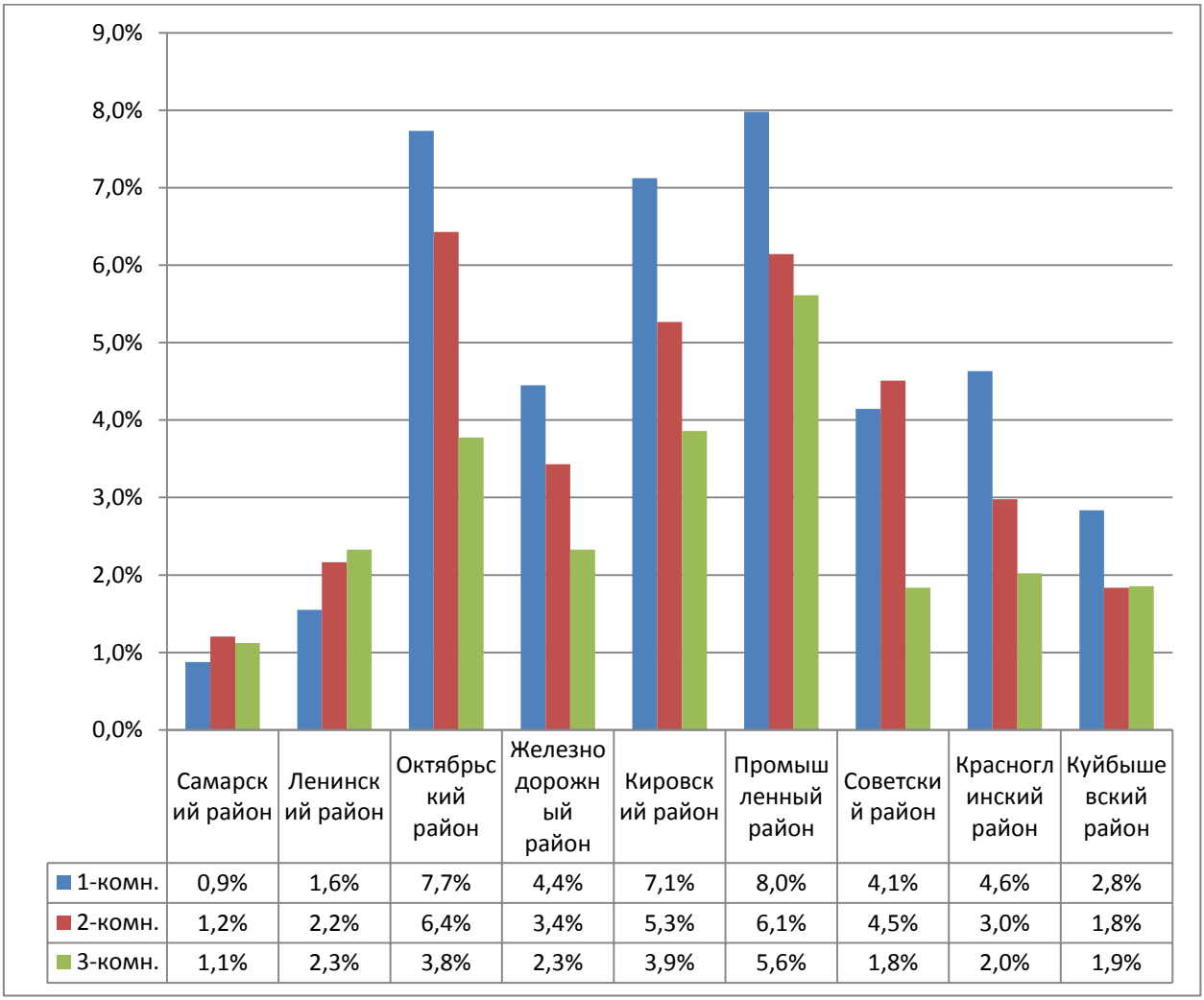
	Самарский район	Ленинский район	Октябрьский район	Железнодорожный район	Кировский район	Промышленный район	Советский район	Красноглинский район	Куйбышевский район
"элитки"	0,4%	0,9%	0,3%	0,1%	0,0%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
"улучшенки" (кирпичные)	1,6%	3,1%	13,1%	4,5%	4,6%	8,2%	3,4%	5,6%	2,6%
"улучшенки" (панельные)	0,0%	1,1%	0,8%	1,3%	4,1%	6,3%	0,7%	1,0%	1,2%
"хрущевки"	0,6%	0,5%	2,8%	3,8%	5,4%	3,4%	5,1%	2,6%	2,3%
"сталинки"	0,4%	0,3%	0,6%	0,2%	0,5%	0,3%	0,5%	0,2%	0,2%
"малосемейки"	0,1%	0,1%	0,3%	0,2%	1,7%	1,3%	0,8%	0,2%	0,2%

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе – 13,1% 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



	Самарский район	Ленинский район	Октябрьский район	Железнодорожный район	Кировский район	Промышленный район	Советский район	Красноглинский район	Куйбышевский район
1-комн.	0,9%	1,6%	7,7%	4,4%	7,1%	8,0%	4,1%	4,6%	2,8%
2-комн.	1,2%	2,2%	6,4%	3,4%	5,3%	6,1%	4,5%	3,0%	1,8%
3-комн.	1,1%	2,3%	3,8%	2,3%	3,9%	5,6%	1,8%	2,0%	1,9%

Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Промышленном районе – 8,0% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Самарском районе – 0,9% 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.	4 901	2 025	1 664	1 212
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 918	57 067	54 812	55 517
		погрешность, %	0,53%	0,74%	0,90%	1,23%
	"элитки"	количество объектов, шт.	92	4	13	75
		средняя цена предложения, руб./кв. м	93 358	102 952	107 662	90 367
		погрешность, %	3,56%	8,71%	9,04%	3,84%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 289	1 113	725	451
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 178	58 620	59 729	59 669
		погрешность, %	0,77%	1,08%	1,40%	1,75%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	815	222	271	322
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 796	58 900	55 287	51 553
		погрешность, %	0,90%	1,82%	1,27%	1,35%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 303	457	570	276
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 197	52 768	48 023	45 707
		погрешность, %	0,79%	1,20%	1,09%	1,64%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	167	15	64	88
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 342	46 810	49 300	49 803
		погрешность, %	3,38%	9,13%	6,02%	4,52%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	235	214	21	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 343	56 135	47 269	
		погрешность, %	2,12%	2,14%	7,75%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	157	43	59	55
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 858	70 545	69 133	72 955
		погрешность, %	3,07%	5,94%	4,82%	5,36%
	"элитки"	количество объектов, шт.	22	2	4	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	92 184	101 746	99 215	89 231
		погрешность, %	6,95%	12,51%	16,60%	9,14%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	78	29	30	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 704	73 301	74 304	73 370
		погрешность, %	3,19%	5,56%	4,80%	6,82%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	31	5	17	9
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 111	61 532	58 409	62 535
		погрешность, %	5,07%	22,66%	6,28%	7,42%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	22	3	8	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 480	51 564	57 485	57 091
		погрешность, %	9,21%	36,32%	13,82%	13,34%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 461	60 461		
		погрешность, %	18,42%	18,42%		
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	296	76	106	114
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 336	76 960	72 387	74 400
		погрешность, %	2,11%	3,51%	3,48%	3,75%
	"элитки"	количество объектов, шт.	43	2	7	34

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	96 296	104 158	119 418	91 073
		погрешность, %	5,26%	17,62%	8,67%	5,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	154	48	60	46
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 987	80 147	74 330	70 458
		погрешность, %	2,29%	4,14%	3,19%	4,49%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	54	13	19	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 245	71 494	63 745	57 938
		погрешность, %	2,84%	4,37%	4,00%	3,65%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	24	7	12	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 726	67 663	56 997	74 363
		погрешность, %	8,58%	12,12%	10,25%	22,42%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15		8	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 314		60 266	71 083
		погрешность, %	10,03%		12,19%	15,13%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 089	65 089		
		погрешность, %	17,79%	17,79%		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	879	379	315	185
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 860	62 867	62 249	63 886
		погрешность, %	1,05%	1,40%	1,76%	2,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.	16		2	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	93 398		83 409	94 825
		погрешность, %	11,01%		3,81%	12,71%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	643	312	220	111
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 842	63 101	64 002	65 607
		погрешность, %	1,16%	1,57%	2,12%	2,80%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	41	10	17	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 662	70 134	64 922	63 366
		погрешность, %	3,86%	4,68%	5,87%	7,53%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	136	42	67	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 459	60 515	54 936	48 889
		погрешность, %	2,07%	3,09%	2,39%	4,86%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	30	2	9	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 442	42 345	64 084	52 728
		погрешность, %	6,87%	48,58%	9,05%	8,05%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	13	13		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 422	62 422		
		погрешность, %	8,61%	8,61%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	500	218	168	114
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 797	60 407	55 780	55 778
		погрешность, %	1,33%	1,62%	2,56%	3,09%
	"элитки"	количество объектов, шт.	3			3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	86 301			86 301
		погрешность, %	2,99%			2,99%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	221	101	69	51
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 665	62 459	62 318	59 209
		погрешность, %	2,08%	2,62%	4,28%	4,72%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	66	31	15	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 703	61 840	59 566	56 492
		погрешность, %	2,43%	3,55%	5,48%	3,57%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	188	75	78	35
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 710	57 292	50 004	48 923
		погрешность, %	1,66%	1,97%	2,34%	3,85%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	2	4	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 894	44 834	44 304	47 591
		погрешность, %	8,83%	9,11%	15,80%	17,10%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	9	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 719	61 861	50 077	

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	11,05%	11,85%	11,10%	
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	796	349	258	189
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 056	53 769	49 863	47 676
		погрешность, %	0,96%	1,43%	1,51%	1,81%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	224	114	62	48
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 346	54 439	52 566	51 757
		погрешность, %	1,88%	2,69%	3,44%	3,98%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	202	54	75	73
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 666	56 691	53 389	48 946
		погрешность, %	1,53%	3,05%	1,79%	2,34%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	266	102	109	55
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 552	51 030	46 419	43 347
		погрешность, %	1,41%	2,01%	2,00%	2,75%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	23	3	7	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 464	36 536	42 540	43 791
		погрешность, %	5,24%	10,11%	10,58%	6,17%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	81	76	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 658	55 045	48 780	
		погрешность, %	3,30%	3,39%	12,98%	
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	967	391	301	275
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 501	58 907	55 181	54 523
		погрешность, %	0,89%	1,35%	1,47%	1,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	8			8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 358			83 358
		погрешность, %	7,15%			7,15%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	402	195	122	85
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 204	60 743	58 988	60 712
		погрешность, %	1,37%	2,09%	2,36%	2,83%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	309	78	101	130
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 772	61 004	56 164	52 327
		погрешность, %	1,15%	2,34%	1,52%	1,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	169	59	64	46
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 155	52 774	48 597	45 288
		погрешность, %	1,72%	2,38%	2,68%	2,66%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	3	7	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 276	53 122	40 625	46 779
		погрешность, %	9,31%	8,85%	13,44%	16,40%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	63	56	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 591	56 367	49 388	
		погрешность, %	3,65%	3,59%	17,42%	
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	514	203	221	90
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 979	56 072	50 364	52 423
		погрешность, %	1,17%	1,57%	1,79%	2,78%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	168	72	65	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 808	57 294	54 016	56 114
		погрешность, %	2,24%	3,06%	4,28%	4,55%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	32	4	16	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 117	55 477	53 536	59 772
		погрешность, %	3,32%	15,93%	3,78%	4,91%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	249	93	124	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 677	54 470	48 552	47 885
		погрешность, %	1,29%	1,75%	1,70%	3,07%

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.	26	2	9	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 948	52 067	48 839	48 597
		погрешность, %	6,27%	13,40%	13,66%	7,85%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	39	32	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 603	58 301	43 267	
		погрешность, %	5,25%	4,98%	13,79%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	472	227	146	99
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 022	45 222	43 177	42 518
		погрешность, %	1,07%	1,56%	1,83%	2,33%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	274	173	72	29
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 915	45 008	44 543	45 282
		погрешность, %	1,39%	1,70%	2,75%	5,10%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	51	13	15	23
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 091	50 181	45 639	44 075
		погрешность, %	2,86%	4,89%	3,56%	4,34%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	126	32	54	40
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 917	45 134	40 955	40 643
		погрешность, %	1,76%	4,40%	2,50%	2,76%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12		5	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 108		40 130	36 664
		погрешность, %	7,43%		13,36%	7,37%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 492	42 492		
		погрешность, %	12,82%	12,82%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	320	139	90	91
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 146	44 874	39 633	40 466
		погрешность, %	1,66%	2,32%	3,15%	3,06%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	125	69	25	31
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 192	48 012	42 401	41 166
		погрешность, %	2,84%	3,09%	6,94%	6,05%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	60	19	13	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 207	43 895	42 820	42 919
		погрешность, %	3,06%	4,34%	7,49%	5,07%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	114	42	45	27
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 618	39 673	38 076	37 878
		погрешность, %	2,14%	3,22%	3,80%	4,13%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12		7	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 887		33 837	36 357
		погрешность, %	5,42%		8,57%	7,75%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 153	47 153		
		погрешность, %	10,73%	10,73%		

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

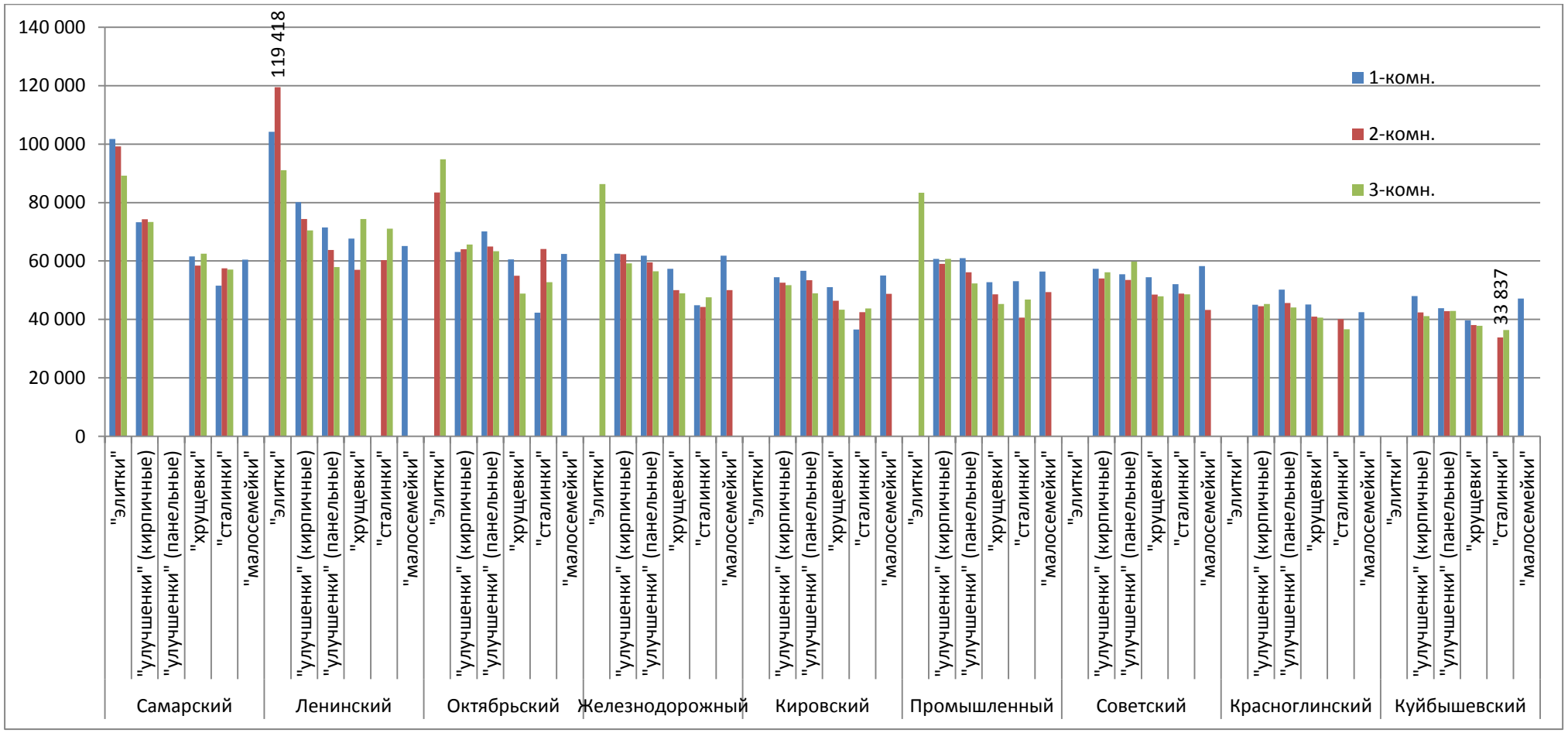
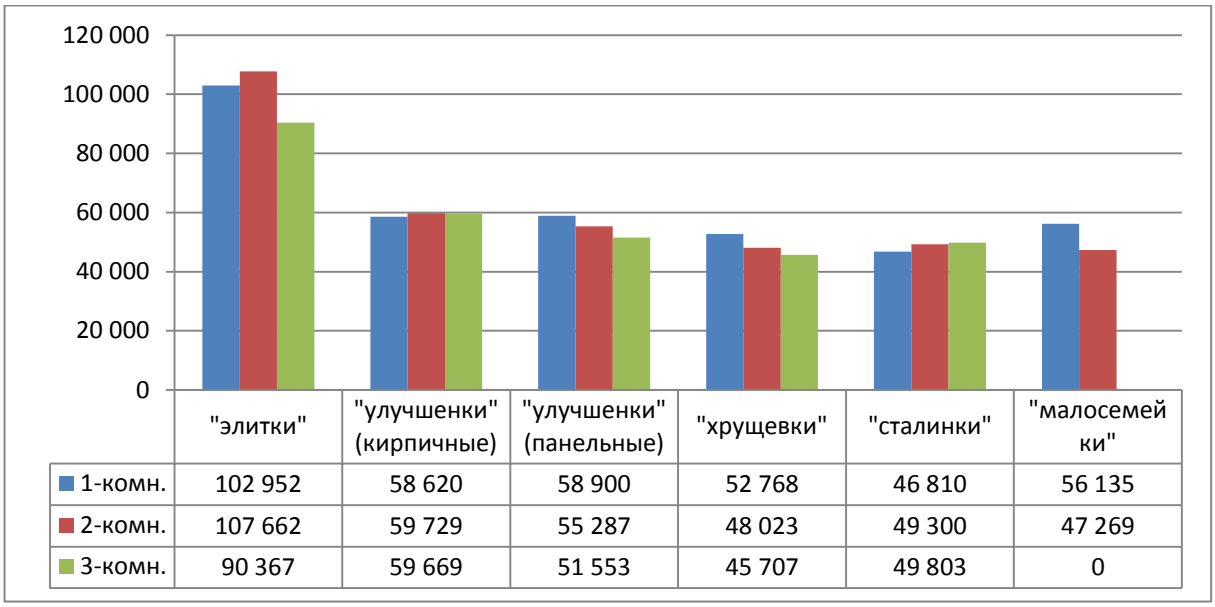


Рисунок 15

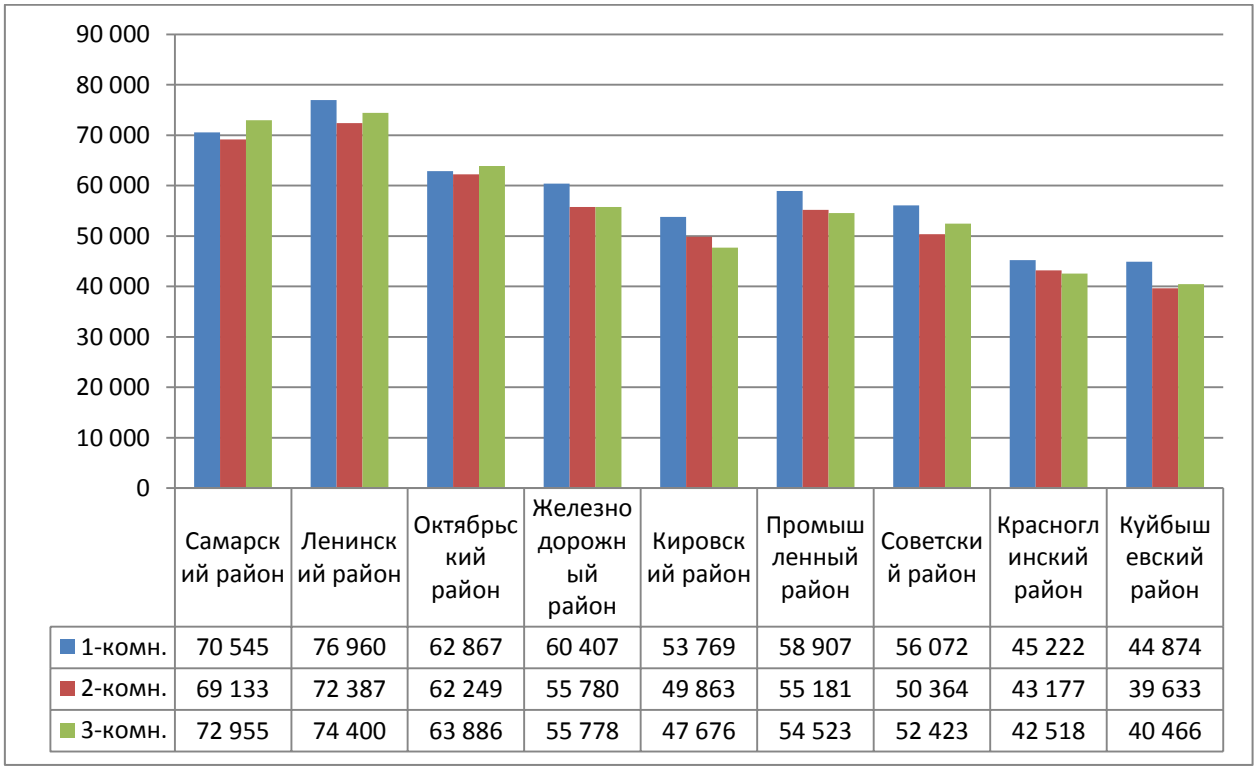
Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Самара в зависимости от типа квартир



	"элитки"	"улучшенки" (кирпичные)	"улучшенки" (панельные)	"хрущевки"	"сталинки"	"малосемейки"
1-комн.	102 952	58 620	58 900	52 768	46 810	56 135
2-комн.	107 662	59 729	55 287	48 023	49 300	47 269
3-комн.	90 367	59 669	51 553	45 707	49 803	0

Рисунок 16

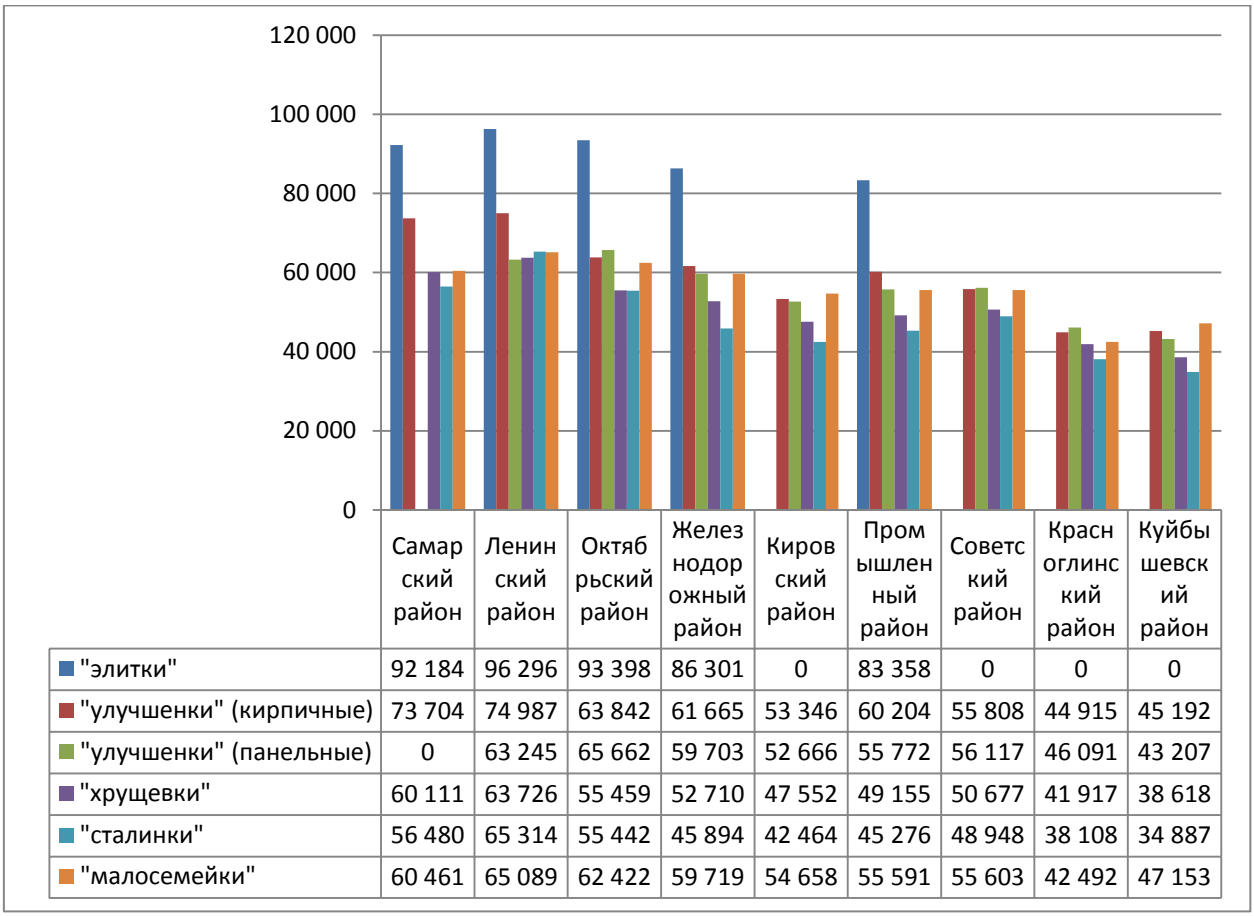
Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Самара в разрезе административных районов



	Самарский район	Ленинский район	Октябрьский район	Железнодорожный район	Кировский район	Промышленный район	Советский район	Красноглинский район	Куйбышевский район
1-комн.	70 545	76 960	62 867	60 407	53 769	58 907	56 072	45 222	44 874
2-комн.	69 133	72 387	62 249	55 780	49 863	55 181	50 364	43 177	39 633
3-комн.	72 955	74 400	63 886	55 778	47 676	54 523	52 423	42 518	40 466

Рисунок 17

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



	Самарский район	Ленинский район	Октябрьский район	Железнодорожный район	Кировский район	Промышленный район	Советский район	Краснооглинский район	Куйбышевский район
"элитки"	92 184	96 296	93 398	86 301	0	83 358	0	0	0
"улучшенки" (кирпичные)	73 704	74 987	63 842	61 665	53 346	60 204	55 808	44 915	45 192
"улучшенки" (панельные)	0	63 245	65 662	59 703	52 666	55 772	56 117	46 091	43 207
"хрущевки"	60 111	63 726	55 459	52 710	47 552	49 155	50 677	41 917	38 618
"сталинки"	56 480	65 314	55 442	45 894	42 464	45 276	48 948	38 108	34 887
"малосемейки"	60 461	65 089	62 422	59 719	54 658	55 591	55 603	42 492	47 153

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:

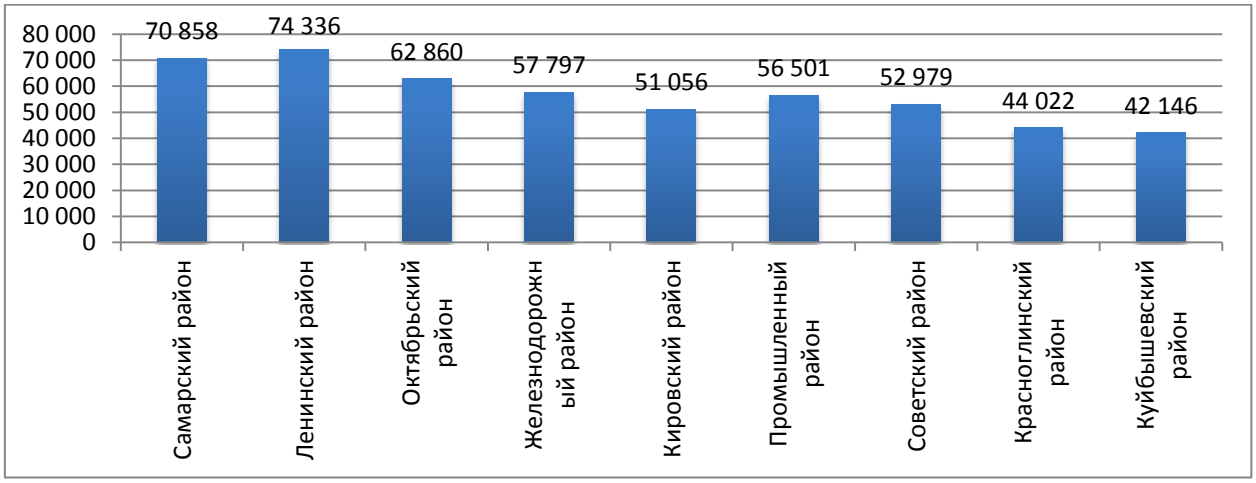
- Самарский район – 92 184 «элитки», 73 704 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 96 296 «элитки», 74 987 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» – Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 34 887 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

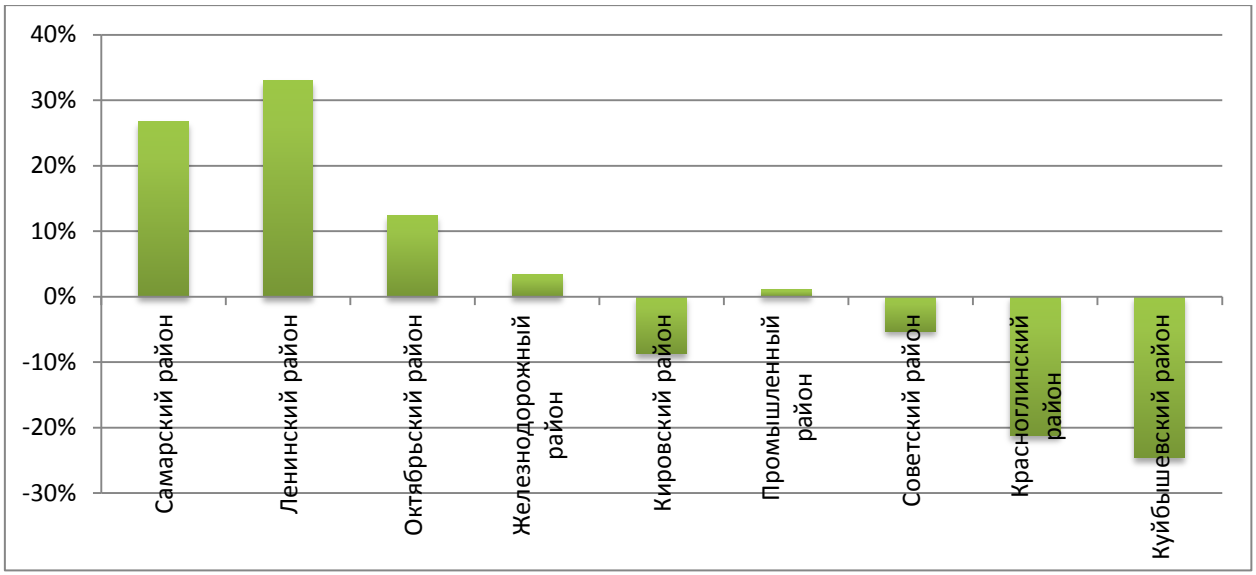
Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара



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 2017 года прошла незначительная положительная 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 2017 года).

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 496 руб. (0,90%).

Рисунок 20

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

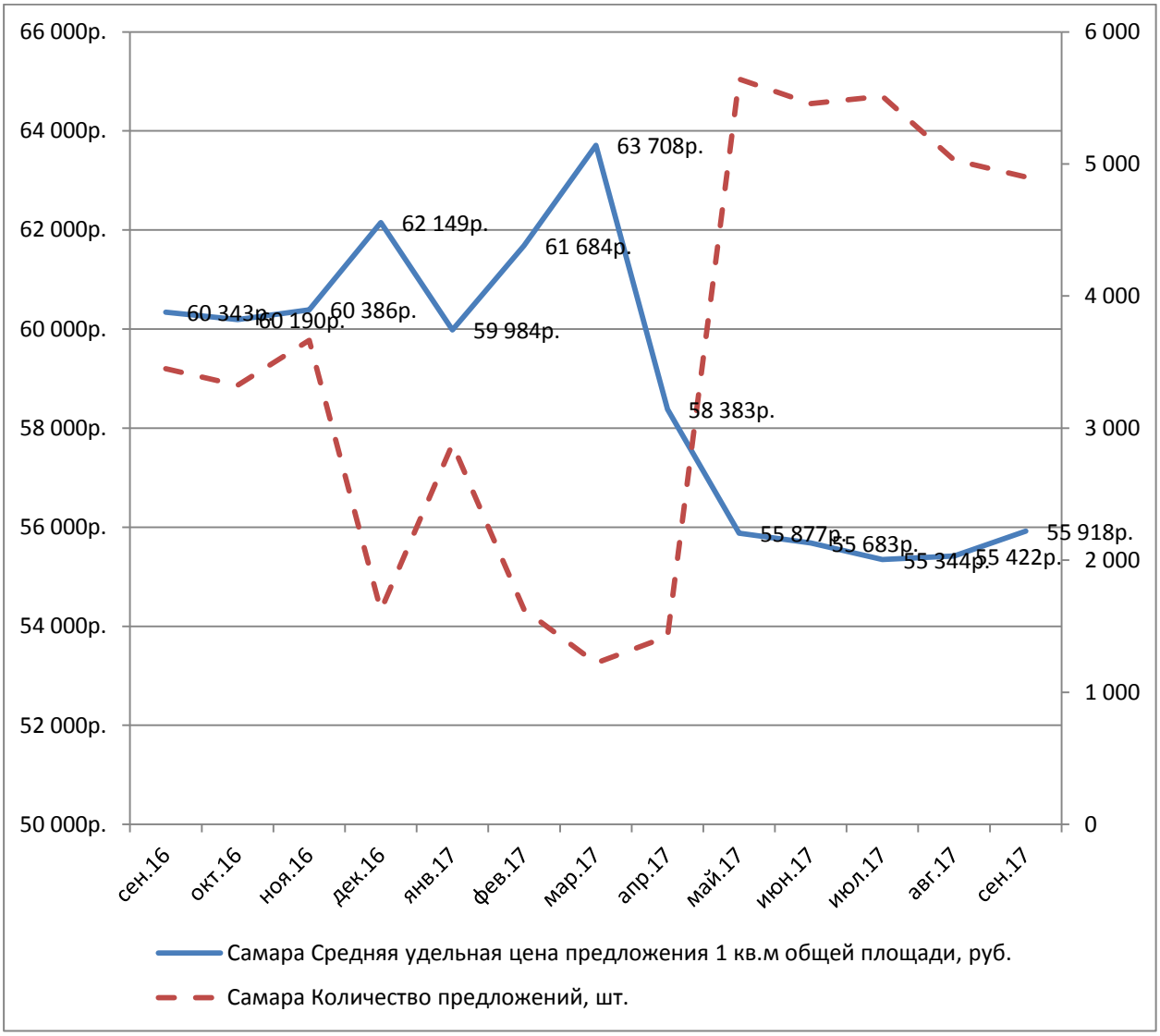
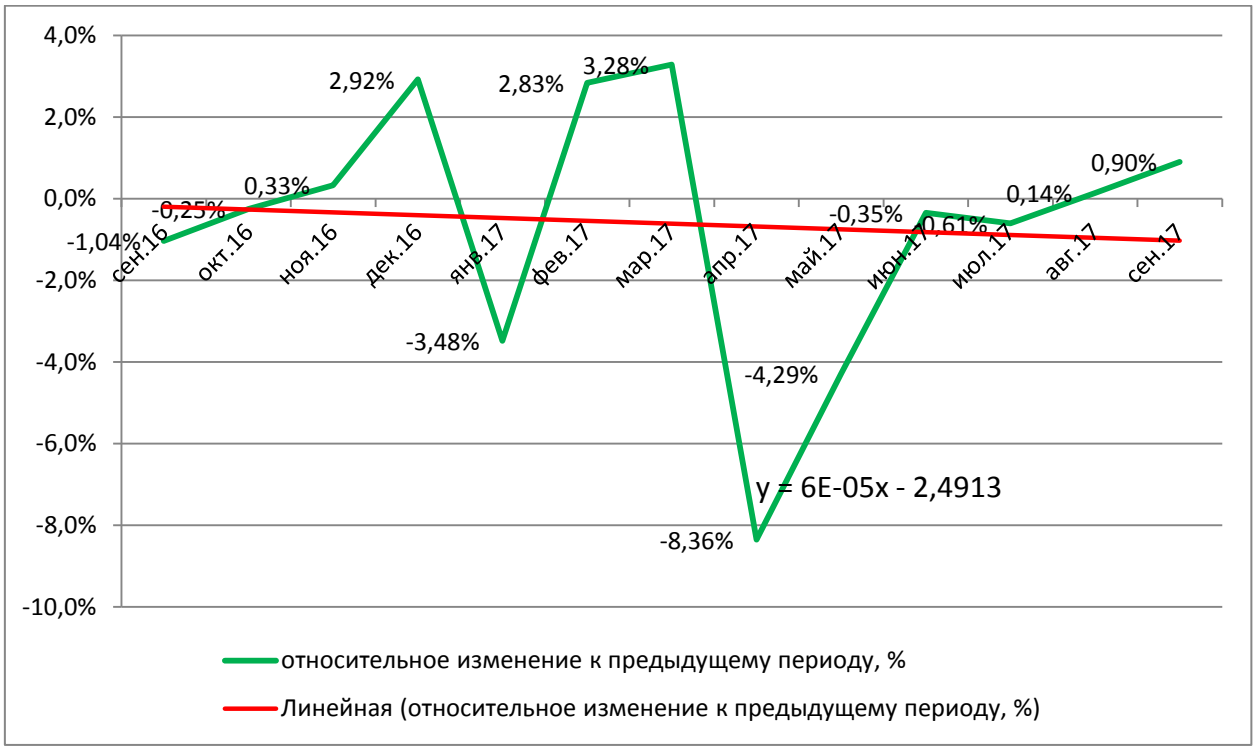


Рисунок 21

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 2016 года) общее падение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 4 425 рублей (7,33%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер и составляет 4 066 рублей (6,78%).

На протяжении двух месяцев на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самара наблюдается незначительная положительная коррекция средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах. И если в августе значение положительной коррекции находилась в приделах погрешности проводимых вычислений, то в сентябре, рост составил 0,9%, что превышает, практически, вдвое погрешность проводимых вычислений (0,53%), и соответственно, данное значение может быть принято значимым. В случае продолжения тенденции на выравнивание значения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах, можно будет сделать предположение о стабилизации ситуации на вторичном рынке жилой недвижимости г. Самары.

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.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17	сен.17
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 343	60 190	60 386	62 149	59 984	61 684	63 708	58 383	55 877	55 683	55 344	55 422	55 918
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-635	-153	196	1 763	-2 165	1 700	2 024	-5 325	-2 506	-194	-339	77	496
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,04%	-0,25%	0,33%	2,92%	-3,48%	2,83%	3,28%	-8,36%	-4,29%	-0,35%	-0,61%	0,14%	0,90%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	63 553	63 064	63 480	64 684	62 387	63 743	65 311	59 904	57 899	57 405	56 994	56 935	57 067
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-601	-489	416	1 204	-2 297	1 357	1 567	-5 407	-2 005	-494	-412	-59	132
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,94%	-0,77%	0,66%	1,90%	-3,55%	2,17%	2,46%	-8,28%	-3,35%	-0,85%	-0,72%	-0,10%	0,23%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	58 603	58 722	58 732	61 486	58 451	60 623	62 816	57 151	54 598	54 331	54 153	54 177	54 812
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-457	120	10	2 754	-3 036	2 173	2 193	-5 666	-2 552	-267	-178	23	635
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,77%	0,20%	0,02%	4,69%	-4,94%	3,72%	3,62%	-9,02%	-4,47%	-0,49%	-0,33%	0,04%	1,17%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	57 008	57 056	57 424	59 059	57 422	59 600	62 260	57 392	54 478	54 711	54 221	54 601	55 517
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-963	48	368	1 635	-1 637	2 177	2 660	-4 868	-2 915	234	-490	380	915
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,66%	0,08%	0,65%	2,85%	-2,77%	3,79%	4,46%	-7,82%	-5,08%	0,43%	-0,90%	0,70%	1,68%

Городской округ Тольятти

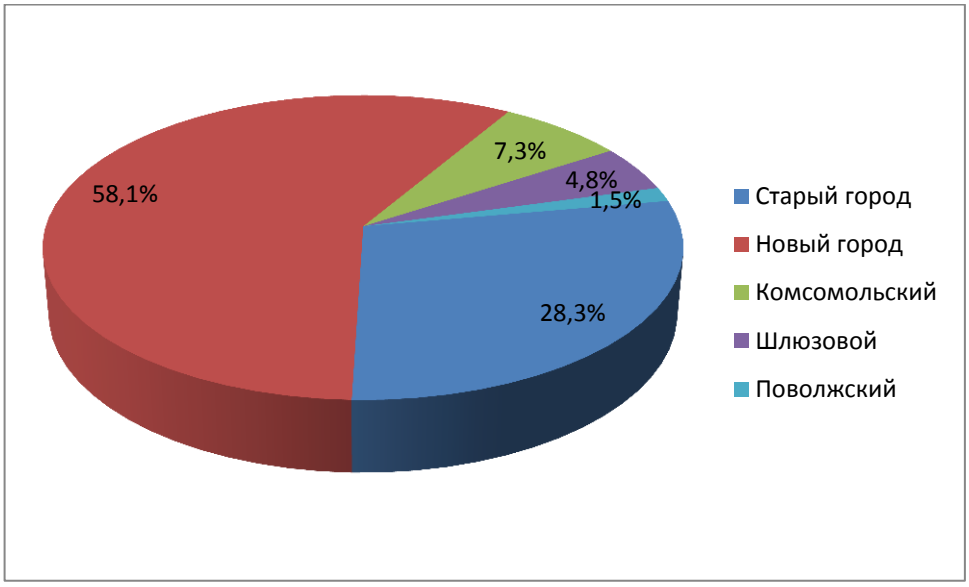
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 873 уникальных предложения, опубликованных в сентябре 2017 года на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volga-info.ru/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

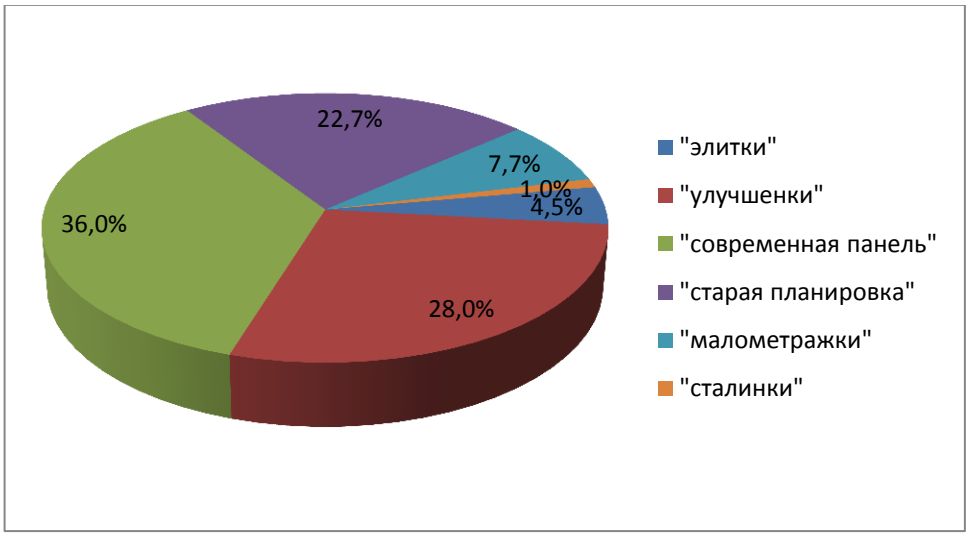


Наибольшее количество предложений (58,1%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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

Рисунок 23

Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по типу квартир



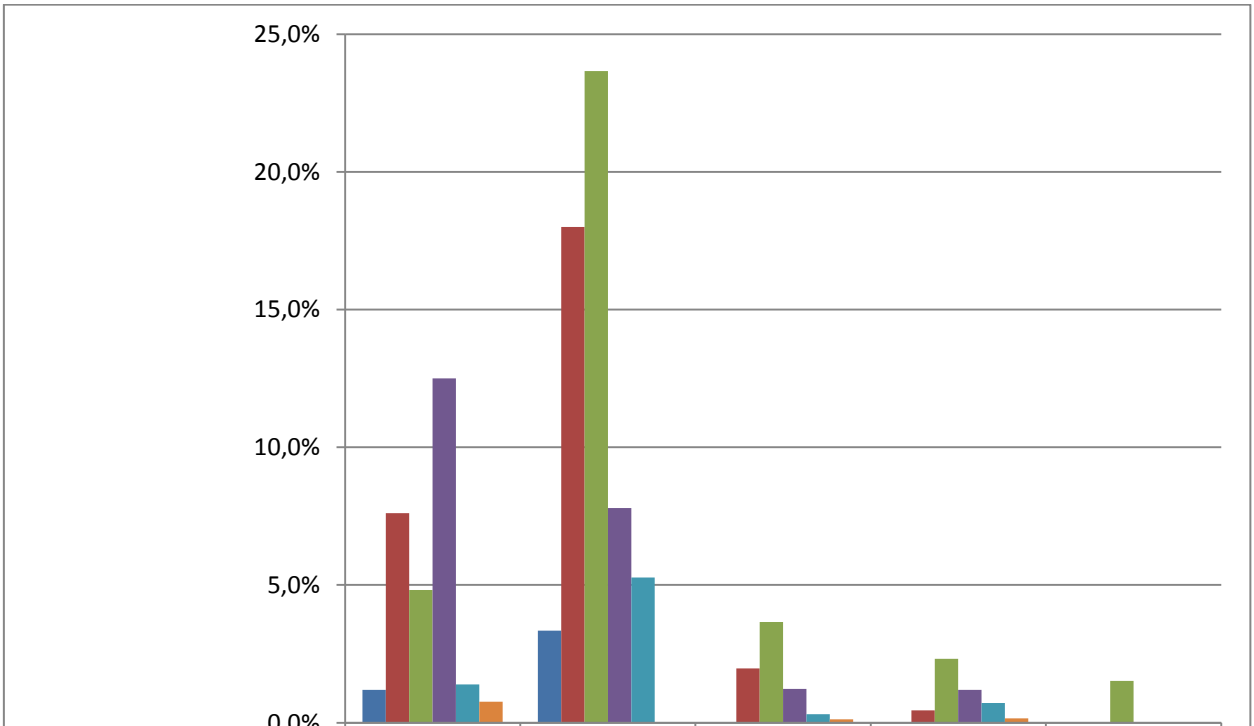
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 36,0% от общего количества предложений.

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

Рисунок 24

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



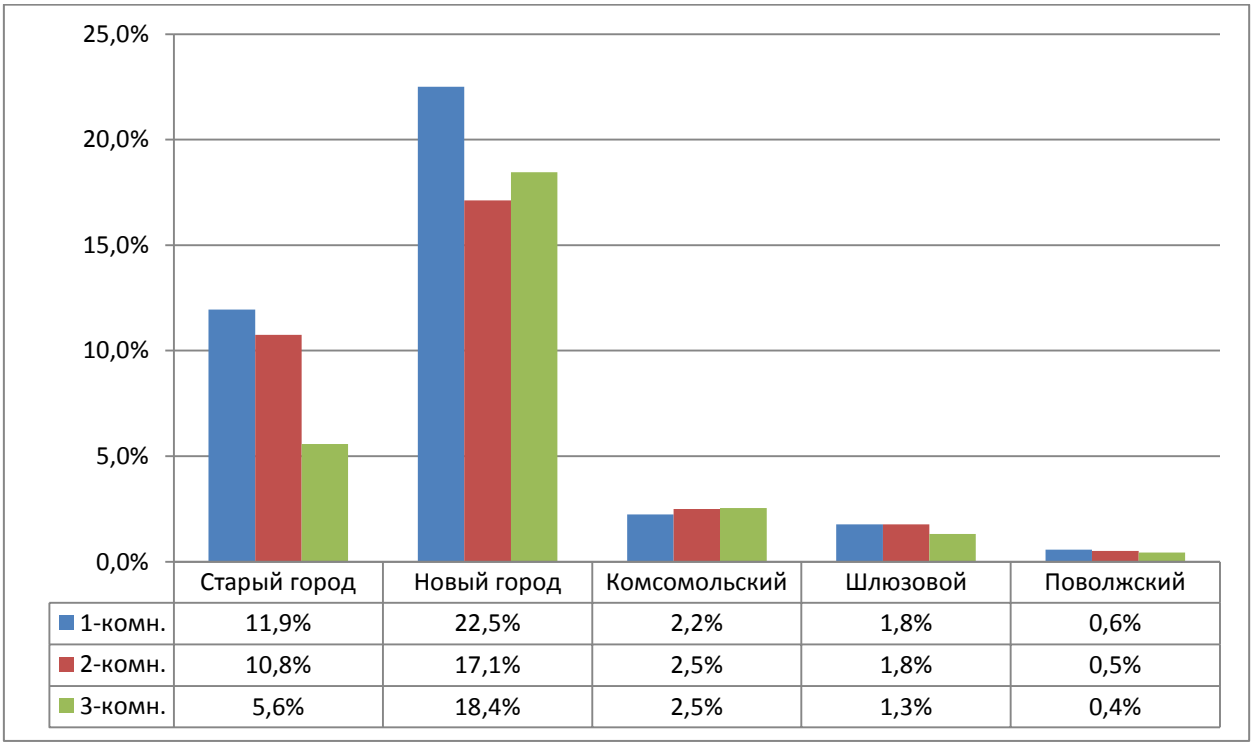
	Старый город	Новый город	Комсомольский	Шлюзовой	Поволжский
"элитки"	1,2%	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%
"улучшенки"	7,6%	18,0%	2,0%	0,5%	0,0%
"современная панель"	4,8%	23,7%	3,7%	2,3%	1,5%
"старая планировка"	12,5%	7,8%	1,2%	1,2%	0,0%
"малометражки"	1,4%	5,3%	0,3%	0,7%	0,0%
"сталинки"	0,8%	0,0%	0,1%	0,2%	0,0%

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 23,7% 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



	Старый город	Новый город	Комсомольский	Шлюзовой	Поволжский
1-комн.	11,9%	22,5%	2,2%	1,8%	0,6%
2-комн.	10,8%	17,1%	2,5%	1,8%	0,5%
3-комн.	5,6%	18,4%	2,5%	1,3%	0,4%

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 – 22,5%.

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.	4 873	1 902	1 591	1 380
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 060	40 442	38 382	37 937
		погрешность, %	0,42%	0,59%	0,75%	0,82%
	"элитки"	количество объектов, шт.	221	60	52	109
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 628	48 891	50 052	47 805
		погрешность, %	2,16%	3,75%	4,06%	3,33%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 366	638	442	286
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 369	41 861	40 483	41 641
		погрешность, %	0,78%	1,03%	1,50%	1,83%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 753	699	512	542
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 653	41 226	39 595	37 680
		погрешность, %	0,57%	0,79%	1,10%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 107	355	449	303
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 554	36 418	33 942	33 276
		погрешность, %	0,65%	1,17%	0,97%	1,13%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	375	141	120	114
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 814	36 990	36 922	33 195
		погрешность, %	1,08%	1,93%	1,57%	1,67%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	51	9	16	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 040	35 398	39 179	36 292
		погрешность, %	5,09%	7,69%	10,37%	7,31%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 378	582	524	272
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 254	38 016	36 120	37 809
		погрешность, %	0,83%	1,16%	1,41%	1,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	58	15	17	26
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 212	47 184	53 262	47 734
		погрешность, %	3,97%	4,62%	6,91%	7,44%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	371	175	131	65
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 037	38 527	37 343	38 118
		погрешность, %	1,57%	2,15%	3,13%	2,96%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	235	111	76	48
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 114	41 869	40 022	41 099
		погрешность, %	1,59%	1,95%	3,12%	4,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	609	226	272	111
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 977	35 278	33 041	33 623
		погрешность, %	0,88%	1,46%	1,27%	2,10%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	68	46	15	7
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 504	37 745	37 138	36 703
		погрешность, %	3,43%	4,97%	4,22%	8,21%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	37	9	13	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 610	35 398	41 809	40 232
		погрешность, %	5,76%	7,69%	9,77%	9,38%

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 830	1 097	834	899
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 509	42 148	40 274	38 726
		погрешность, %	0,50%	0,68%	0,89%	1,00%
	"элитки"	количество объектов, шт.	163	45	35	83
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 421	49 461	48 493	47 827
		погрешность, %	2,56%	4,97%	4,97%	3,73%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	877	427	263	187
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 031	43 261	42 157	43 734
		погрешность, %	0,90%	1,14%	1,81%	2,19%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 153	452	325	376
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 155	41 778	40 414	37 981
		погрешность, %	0,60%	0,86%	1,09%	0,97%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	380	99	123	158
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 686	39 413	35 812	33 252
		погрешность, %	1,03%	1,86%	1,43%	1,43%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	257	74	88	95
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 601	37 200	37 094	32 972
		погрешность, %	1,16%	1,92%	1,80%	1,70%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	355	109	122	124
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 150	42 294	40 864	37 563
		погрешность, %	1,36%	2,08%	2,49%	2,08%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	96	28	40	28
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 799	43 622	40 855	37 895
		погрешность, %	2,60%	4,52%	3,58%	4,59%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	178	62	51	65
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 022	43 681	43 306	39 433
		погрешность, %	1,61%	2,08%	3,76%	2,37%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	13	26	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 729	34 987	36 331	32 587
		погрешность, %	3,20%	9,02%	4,99%	3,97%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	6	5	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 151	37 602	39 602	37 161
		погрешность, %	3,72%	3,73%	10,26%	6,60%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6			6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 433			33 433
		погрешность, %	4,07%			4,07%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	236	86	86	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 044	36 094	33 535	31 971
		погрешность, %	1,44%	2,18%	2,25%	2,70%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	22	8	8	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 794	33 924	34 984	32 036
		погрешность, %	5,49%	7,75%	9,83%	12,43%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	113	46	35	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 351	37 679	34 454	32 986
		погрешность, %	2,04%	3,15%	3,02%	3,80%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	58	17	28	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 013	35 211	32 275	31 731

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,69%	3,78%	3,90%	5,92%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	35	15	12	8
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 100	33 393	34 271	30 793
		погрешность, %	2,84%	4,59%	4,95%	3,55%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8		3	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 861		27 786	27 906
		погрешность, %	9,44%		19,98%	11,43%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	74	28	25	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 055	30 159	27 262	26 192
		погрешность, %	2,36%	3,41%	2,67%	4,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	74	28	25	21
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 055	30 159	27 262	26 192
		погрешность, %	2,36%	3,41%	2,67%	4,94%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				

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

Рисунок 26

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

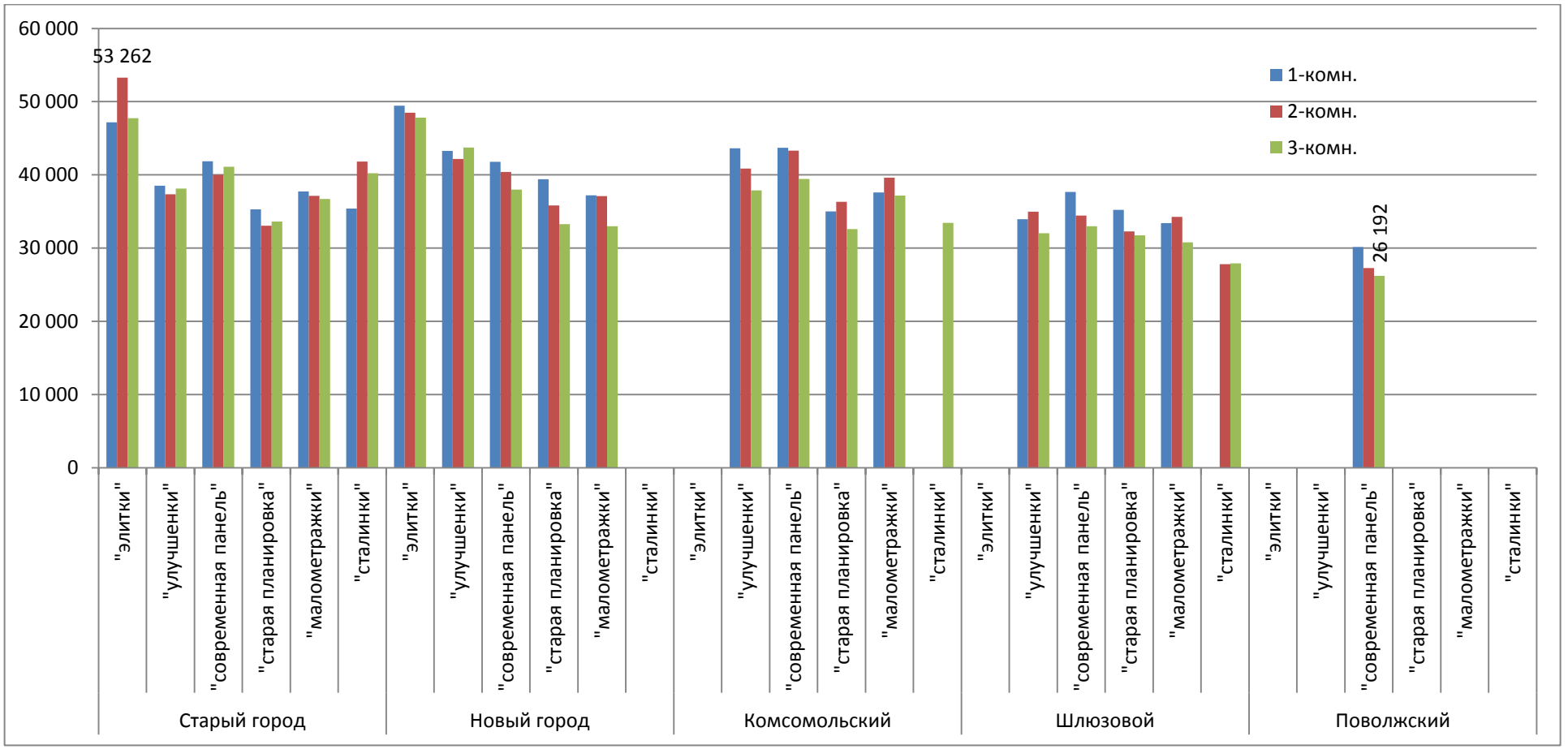
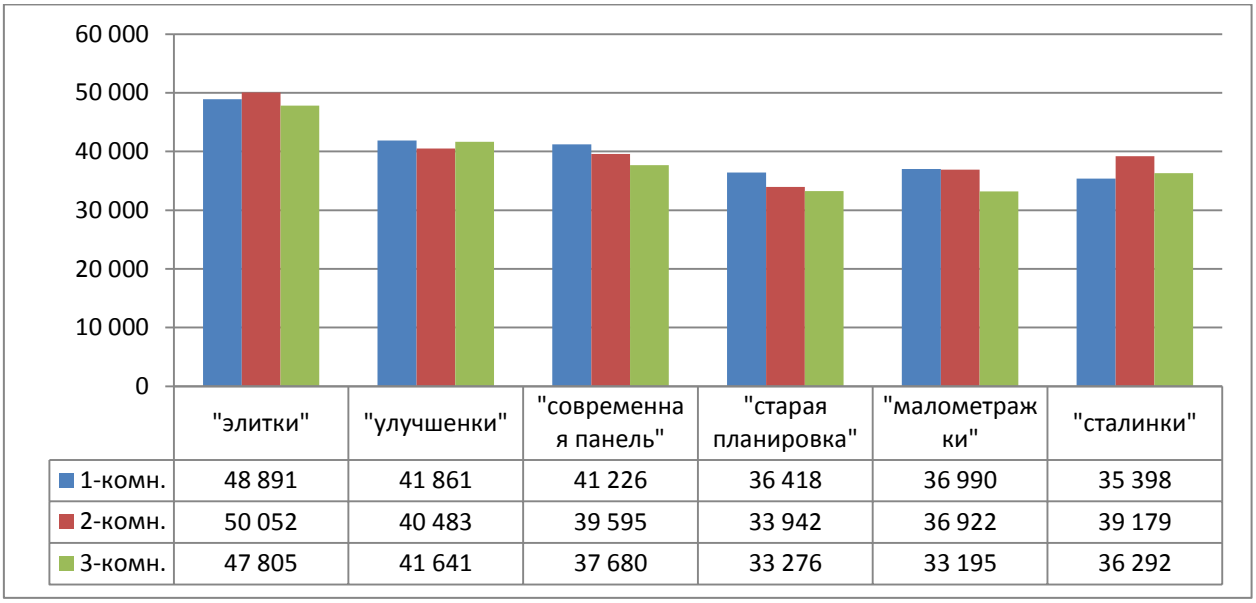


Рисунок 27

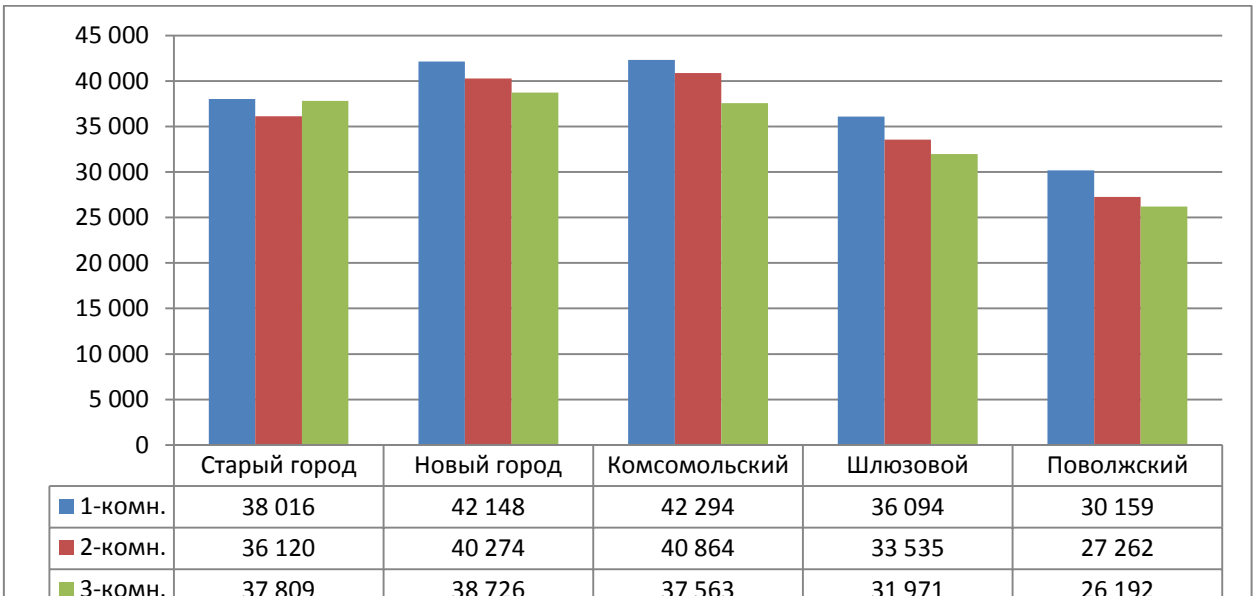
Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади квартир в целом по г. Тольятти в зависимости от типа квартир



	"элитки"	"улучшенки"	"современная панель"	"старая планировка"	"малометражки"	"сталинки"
1-комн.	48 891	41 861	41 226	36 418	36 990	35 398
2-комн.	50 052	40 483	39 595	33 942	36 922	39 179
3-комн.	47 805	41 641	37 680	33 276	33 195	36 292

Рисунок 28

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



	Старый город	Новый город	Комсомольский	Шлюзовой	Поволжский
1-комн.	38 016	42 148	42 294	36 094	30 159
2-комн.	36 120	40 274	40 864	33 535	27 262
3-комн.	37 809	38 726	37 563	31 971	26 192

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.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17	сен.17
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 793	41 453	41 155	41 220	41 078	40 875	40 403	39 822	39 366	39 018	38 904	39 201	39 060
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	27	-340	-299	65	-142	-203	-471	-581	-456	-348	-114	297	-141
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,06%	-0,81%	-0,72%	0,16%	-0,34%	-0,49%	-1,15%	-1,44%	-1,14%	-0,88%	-0,29%	0,76%	-0,36%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	43 925	43 326	43 147	43 130	42 731	42 600	42 030	41 319	40 980	40 247	40 124	40 309	40 442
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	182	-599	-179	-17	-398	-131	-570	-711	-339	-733	-123	185	133
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,42%	-1,36%	-0,41%	-0,04%	-0,92%	-0,31%	-1,34%	-1,69%	-0,82%	-1,79%	-0,31%	0,46%	0,33%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 005	40 947	40 489	40 392	40 507	40 407	39 915	39 259	38 728	38 377	38 412	38 799	38 382
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-200	-58	-458	-96	115	-100	-491	-657	-530	-352	35	387	-416
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,49%	-0,14%	-1,12%	-0,24%	0,28%	-0,25%	-1,22%	-1,64%	-1,35%	-0,91%	0,09%	1,01%	-1,07%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	39 836	39 608	39 400	39 750	39 521	39 134	38 770	38 395	37 893	38 048	37 801	38 106	37 937
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	62	-228	-208	350	-229	-387	-364	-374	-502	154	-246	305	-169
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,15%	-0,57%	-0,52%	0,89%	-0,58%	-0,98%	-0,93%	-0,97%	-1,31%	0,41%	-0,65%	0,81%	-0,44%

Рисунок 29

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

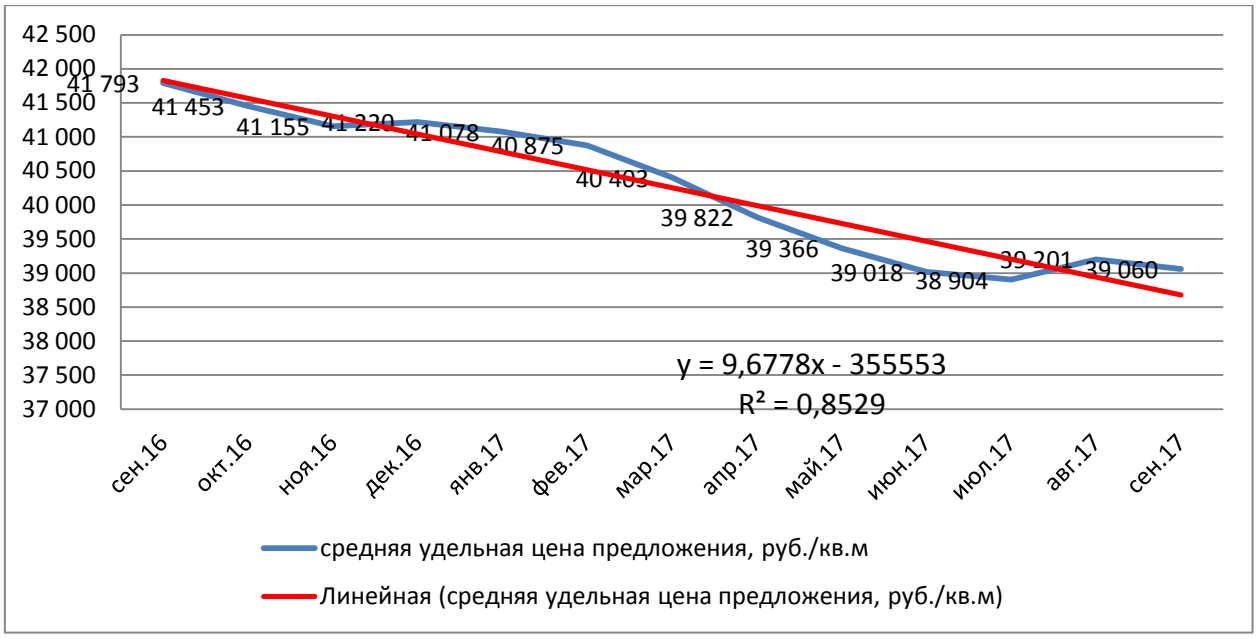
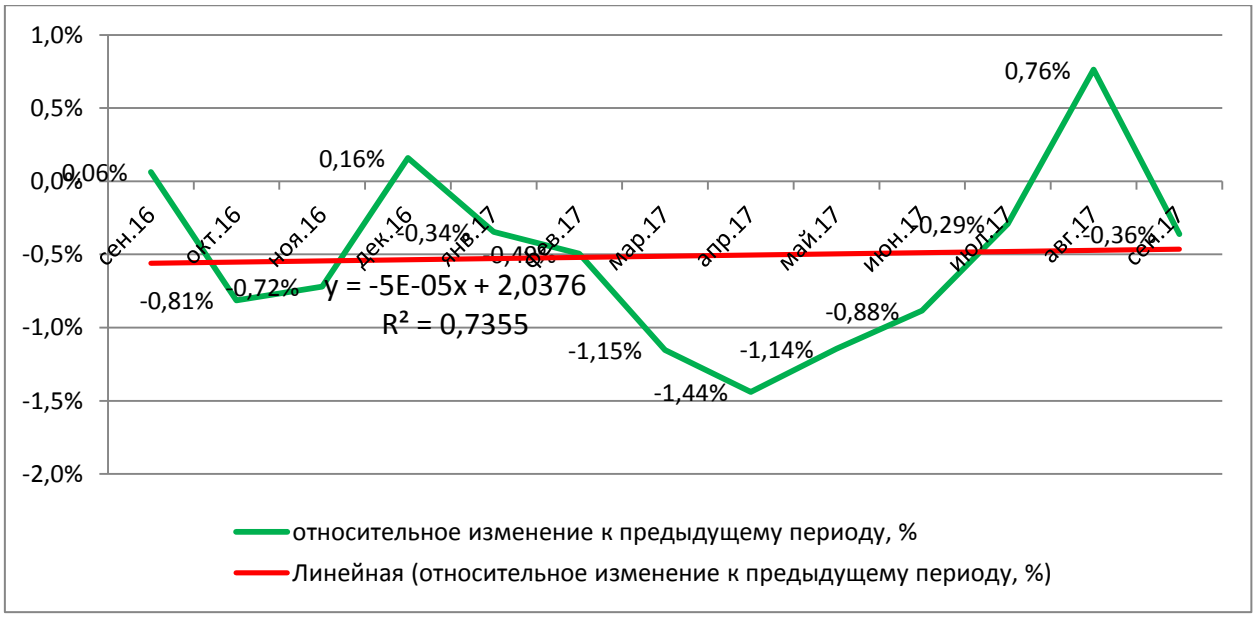


Рисунок 30

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



Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод о незначительной отрицательной динамике средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (август 2017 года) снижение составило 141 руб. (0,36%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (сентябрь 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 733 рубля (6,54%).

Динамика с начала года (январь 2017 года) носит отрицательный характер, и составляет 2 018 рублей (4,91%).

Начиная с июля 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризуется слабой разнонаправленной динамикой. Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах находилась в районе 39 000 руб.

Новостройки

Городской округ Самара

Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 485 предложений к продаже одно-, двух- и трехкомнатных квартир в сданных в эксплуатацию вновь построенных домах и домах высокой степени готовности. 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.	485	267	131	87
		средняя площадь, кв.м	59,09	42,73	68,56	95,06
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 200	36 333	34 217	33 200
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 462	78 462	64 000	64 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 098	47 086	45 146	44 498
		медиана, руб./кв. м	44 735	45 500	44 000	42 000
		СКО, руб./кв. м	5 953	5 990	5 648	6 007
		погрешность, руб./кв. м	541	735	991	1 296
		погрешность, %	1,17%	1,56%	2,19%	2,91%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	9	3	6	
		средняя площадь, кв.м	78,15	47,77	93,35	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 000	53 021	51 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 565	69 565	60 636	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 812	64 051	54 692	
		медиана, руб./кв. м	55 389	69 565	54 695	
		СКО, руб./кв. м	5 851	7 353	2 692	
		погрешность, руб./кв. м	4 138	10 398	2 408	
		погрешность, %	7,16%	16,23%	4,40%	
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	31	11	7	13
		средняя площадь, кв.м	82,11	52,84	73,06	111,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 658	39 658	46 991	48 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 462	78 462	54 988	64 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 011	59 277	49 797	58 977
		медиана, руб./кв. м	60 783	62 857	49 040	61 899
		СКО, руб./кв. м	7 273	7 865	2 398	4 873
		погрешность, руб./кв. м	2 656	4 974	1 958	2 813
		погрешность, %	4,66%	8,39%	3,93%	4,77%

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	198	112	50	36
		средняя площадь, кв.м	57,94	41,57	69,05	93,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 000	40 956	37 113	35 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 370	70 370	59 120	53 517
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 787	49 051	47 673	44 012
		медиана, руб./кв. м	46 365	47 498	46 502	43 254
		СКО, руб./кв. м	4 208	3 973	4 264	3 422
		погрешность, руб./кв. м	600	754	1 218	1 157
		погрешность, %	1,25%	1,54%	2,56%	2,63%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	81	49	18	14
		средняя площадь, кв.м	61,88	47,34	72,11	99,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 000	37 298	37 000	37 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 189	59 189	44 000	55 020
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 250	44 557	40 589	42 097
		медиана, руб./кв. м	43 500	44 500	41 500	39 499
		СКО, руб./кв. м	3 184	2 618	1 847	4 230
		погрешность, руб./кв. м	712	756	896	2 346
		погрешность, %	1,65%	1,70%	2,21%	5,57%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	28	14	10	4
		средняя площадь, кв.м	59,07	44,70	65,84	92,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 065	36 846	35 065	40 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 000	45 000	53 000	44 678
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 520	42 456	43 017	41 506
		медиана, руб./кв. м	43 072	44 000	43 015	40 673
		СКО, руб./кв. м	2 621	2 551	2 859	1 586
		погрешность, руб./кв. м	1 009	1 415	1 906	1 832
		погрешность, %	2,37%	3,33%	4,43%	4,41%
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	34	23	7	4
		средняя площадь, кв.м	52,91	43,55	63,09	88,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 993	38 760	41 062	37 993
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 000	67 000	64 000	40 829
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 312	55 696	53 367	39 507
		медиана, руб./кв. м	55 014	56 000	53 000	39 603
		СКО, руб./кв. м	8 583	7 640	6 711	758
		погрешность, руб./кв. м	2 988	3 258	5 479	875
		погрешность, %	5,61%	5,85%	10,27%	2,21%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	31	15	9	7
		средняя площадь, кв.м	55,69	38,62	64,96	80,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 446	37 810	37 356	34 446
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 000	59 000	57 836	42 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 815	43 756	43 995	39 281
		медиана, руб./кв. м	41 582	42 000	42 000	40 000
		СКО, руб./кв. м	4 147	4 495	5 020	1 770

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 514	2 403	3 550	1 445
		погрешность, %	3,54%	5,49%	8,07%	3,68%
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	63	38	18	7
		средняя площадь, кв.м	49,66	37,46	61,31	85,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 200	36 333	35 700	33 200
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 393	44 118	63 393	43 999
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 907	37 900	38 911	35 357
		медиана, руб./кв. м	37 500	37 707	37 500	33 900
		СКО, руб./кв. м	1 737	930	2 893	2 469
		погрешность, руб./кв. м	441	306	1 403	2 016
		погрешность, %	1,16%	0,81%	3,61%	5,70%
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	10	2	6	2
		средняя площадь, кв.м	61,79	38,50	61,74	85,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 217	38 650	34 217	39 472
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 866	40 000	40 688	44 866
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 600	39 325	37 169	42 169
		медиана, руб./кв. м	38 075	39 325	37 187	42 169
		СКО, руб./кв. м	2 135	675	1 393	2 697
		погрешность, руб./кв. м	1 423	1 350	1 246	5 394
		погрешность, %	3,69%	3,43%	3,35%	12,79%

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

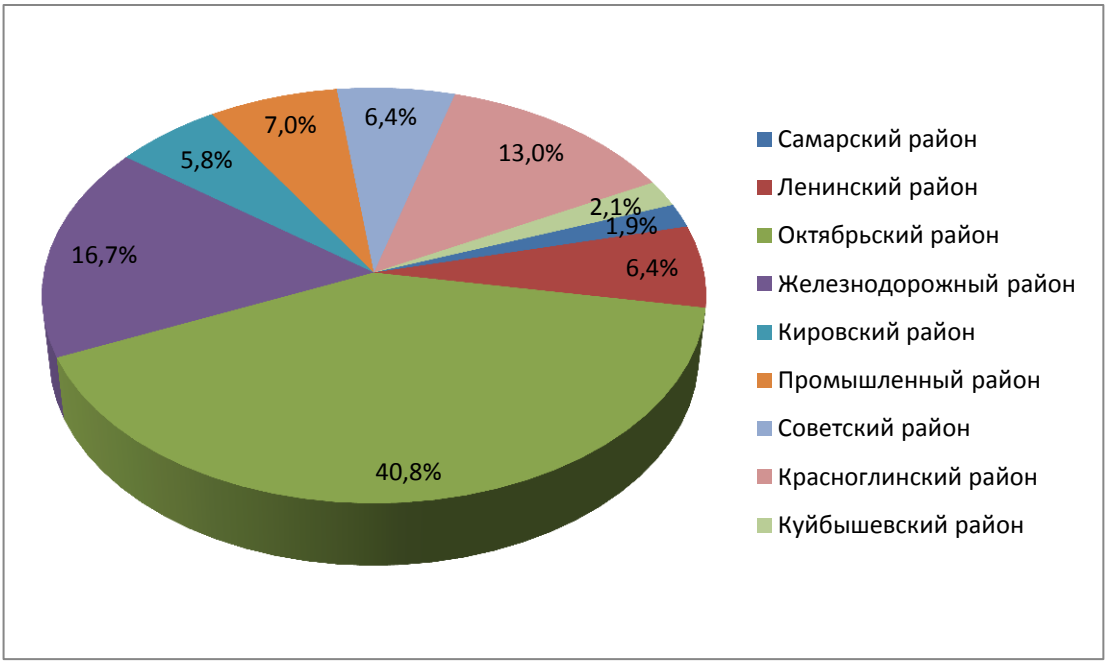
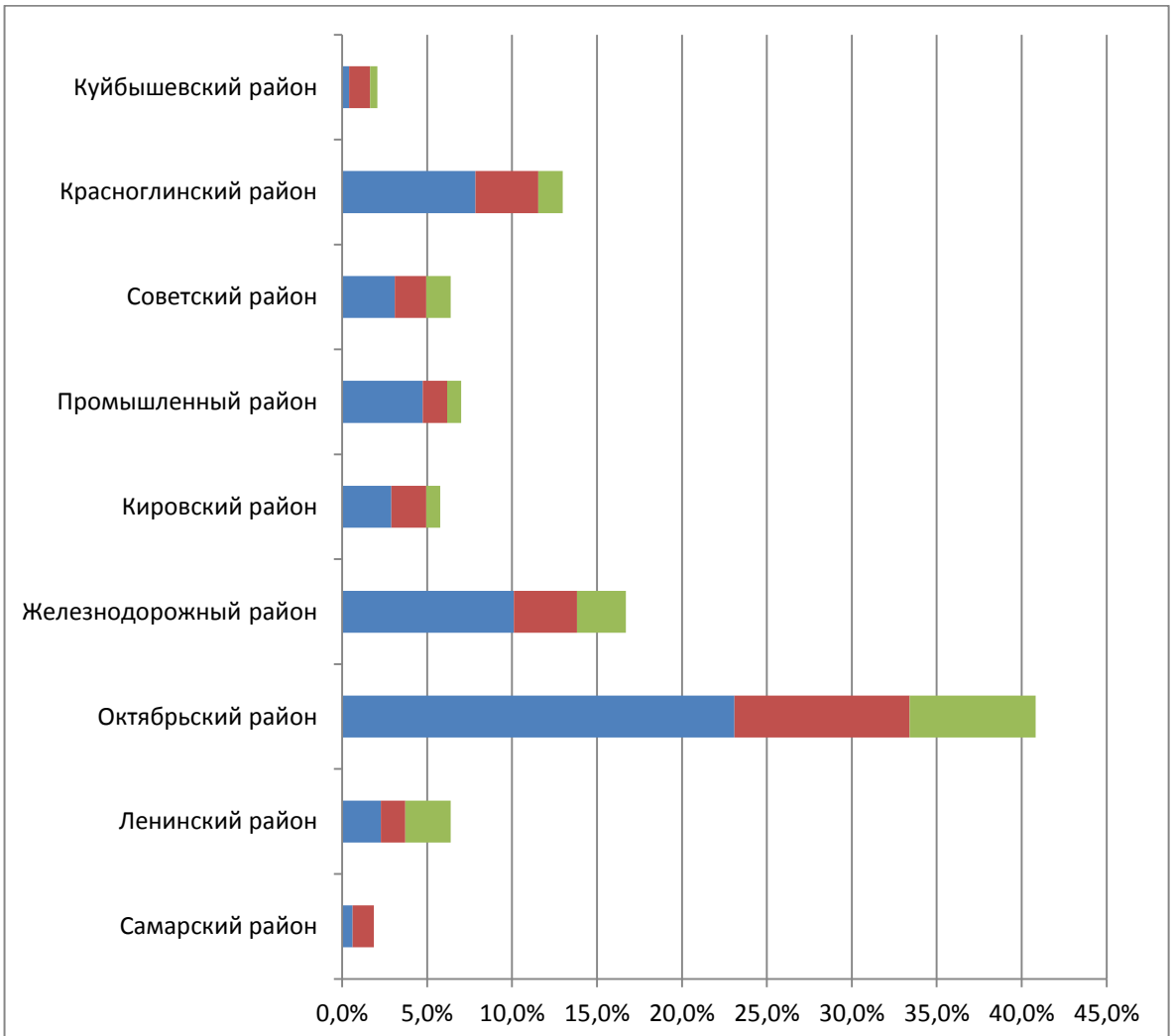


Рисунок 32

Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире

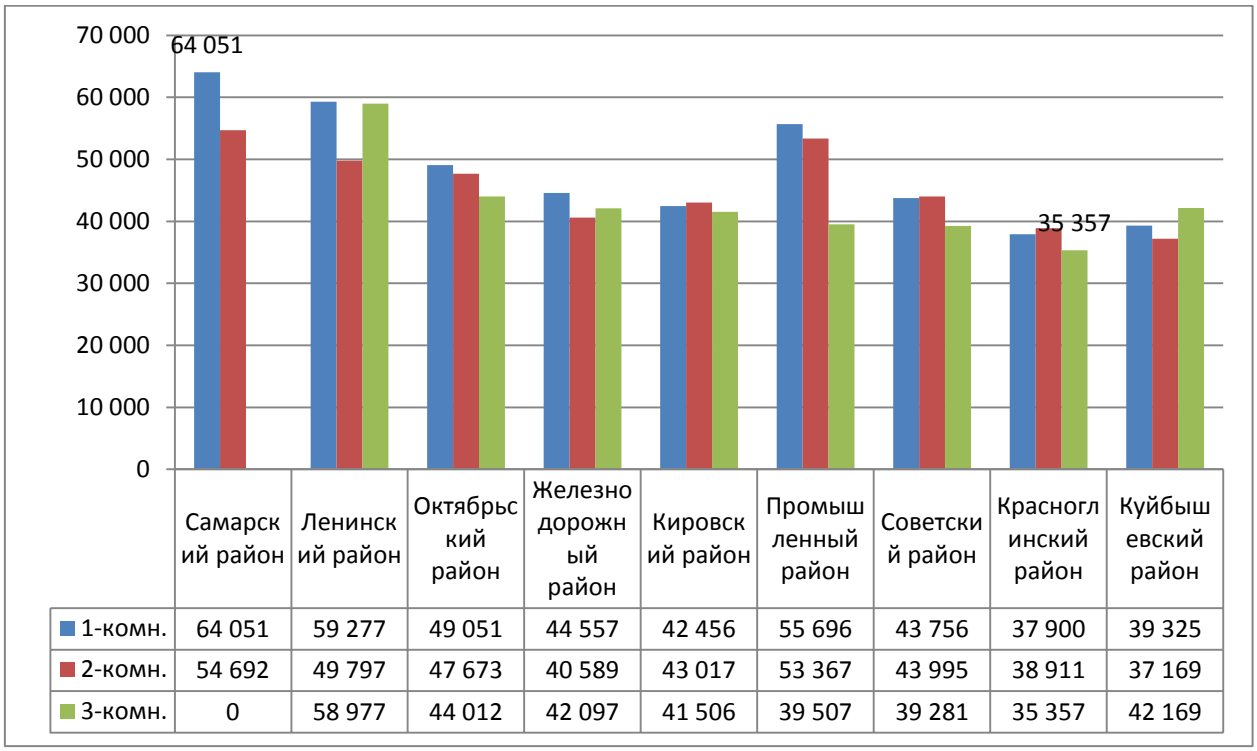


	Самарский район	Ленинский район	Октябрьский район	Железнодорожный район	Кировский район	Промышленный район	Советский район	Красноглинский район	Куйбышевский район
1-комн.	0,6%	2,3%	23,1%	10,1%	2,9%	4,7%	3,1%	7,8%	0,4%
2-комн.	1,2%	1,4%	10,3%	3,7%	2,1%	1,4%	1,9%	3,7%	1,2%
3-комн.	0,0%	2,7%	7,4%	2,9%	0,8%	0,8%	1,4%	1,4%	0,4%

Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 40,8%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 23,1%. Наименьшее количество предложений приходится на одно- и трехкомнатные квартиры в Куйбышевском районе – по 0,4% от общего объема предложений.

Рисунок 33

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



	Самарский район	Ленинский район	Октябрьский район	Железнодорожный район	Кировский район	Промышленный район	Советский район	Красноглинский район	Куйбышевский район
1-комн.	64 051	59 277	49 051	44 557	42 456	55 696	43 756	37 900	39 325
2-комн.	54 692	49 797	47 673	40 589	43 017	53 367	43 995	38 911	37 169
3-комн.	0	58 977	44 012	42 097	41 506	39 507	39 281	35 357	42 169

Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в новостройках высокой степени готовности у однокомнатных квартир в Самарском районе, наименьшее – у трехкомнатных квартир в Красноглинском 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.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17	мар.17	апр.17	май.17	июн.17	июл.17	авг.17	сен.17
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 838	52 707	52 256	52 998	51 716	52 187	51 108	52 136	49 417	48 145	45 283	46 176	46 098
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-464	-131	-451	742	-1 282	472	-1 079	1 028	-2 719	-1 272	-2 862	893	-78
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,87%	-0,25%	-0,86%	1,42%	-2,42%	0,91%	-2,07%	2,01%	-5,22%	-2,57%	-5,95%	1,97%	-0,17%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	53 087	53 016	53 230	53 993	52 933	53 571	52 345	52 286	50 057	49 724	45 971	47 229	47 086
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-567	-71	215	762	-1 060	638	-1 226	-58	-2 230	-333	-3 753	1 259	-144
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-1,06%	-0,13%	0,40%	1,43%	-1,96%	1,21%	-2,29%	-0,11%	-4,26%	-0,67%	-7,55%	2,74%	-0,30%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 606	52 552	51 663	51 441	50 752	50 553	49 667	50 959	49 169	46 094	44 047	44 495	45 146
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-467	-54	-889	-221	-690	-199	-887	1 293	-1 790	-3 075	-2 047	449	651
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,88%	-0,10%	-1,69%	-0,43%	-1,34%	-0,39%	-1,75%	2,60%	-3,51%	-6,25%	-4,44%	1,02%	1,46%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 430	51 869	50 243	52 610	48 543	50 412	49 195	54 626	47 557	47 190	45 381	44 256	44 498
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-247	-561	-1 626	2 367	-4 067	1 870	-1 218	5 432	-7 069	-367	-1 809	-1 124	242
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,47%	-1,07%	-3,14%	4,71%	-7,73%	3,85%	-2,42%	11,04%	-12,94%	-0,77%	-3,83%	-2,48%	0,55%

Рисунок 34

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

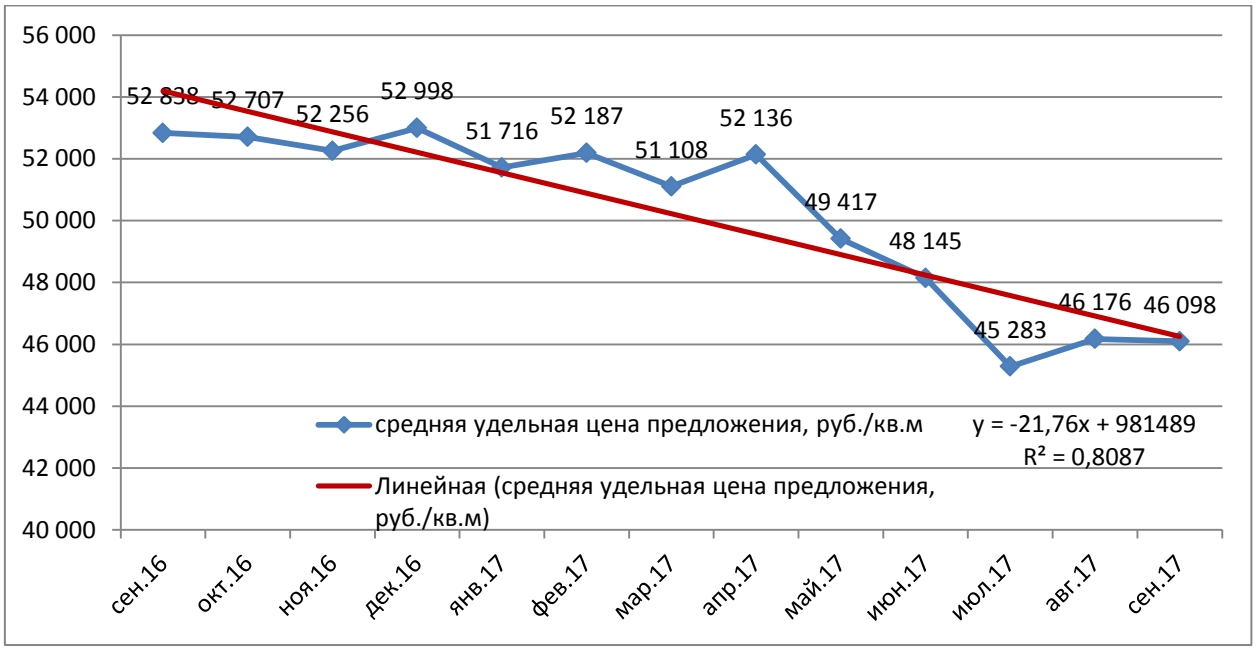
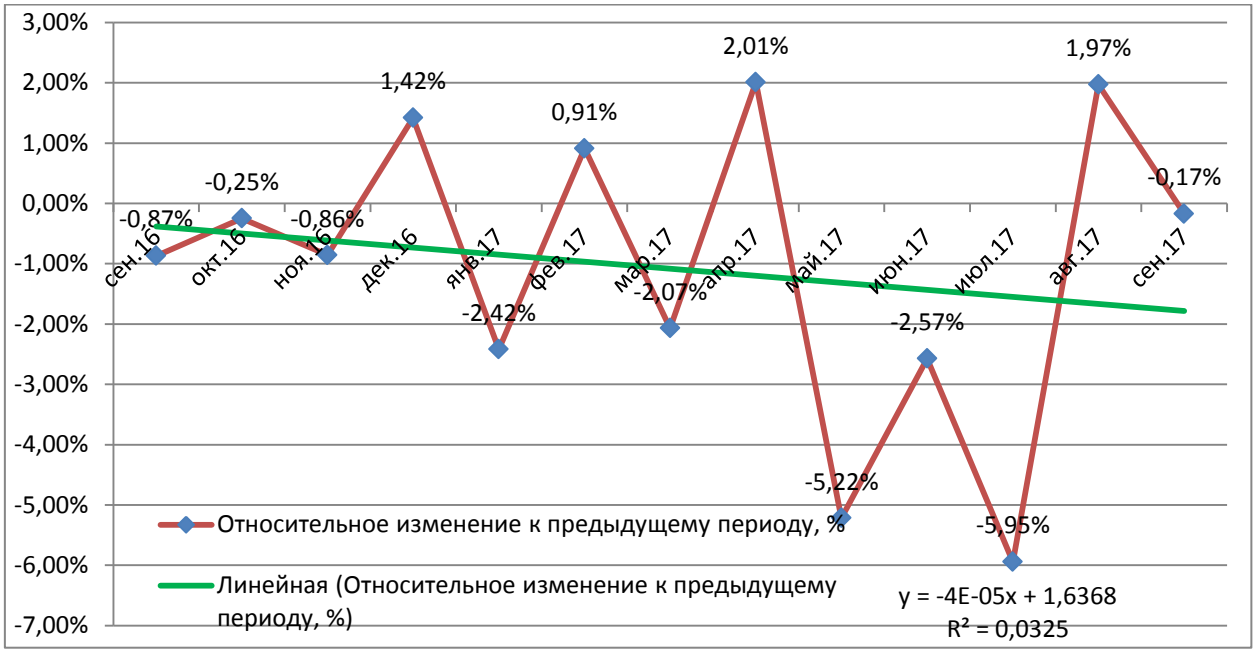


Рисунок 35

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 1 778 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

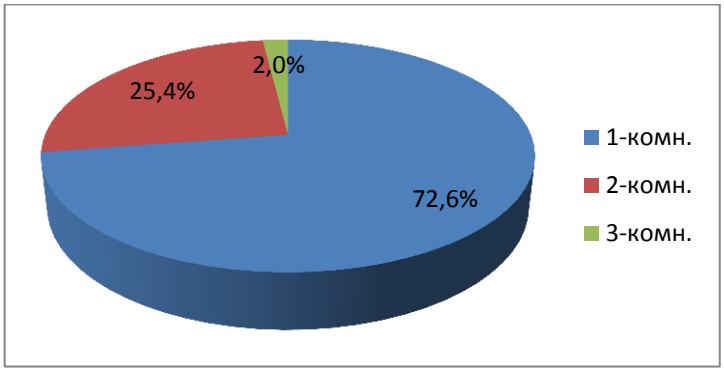
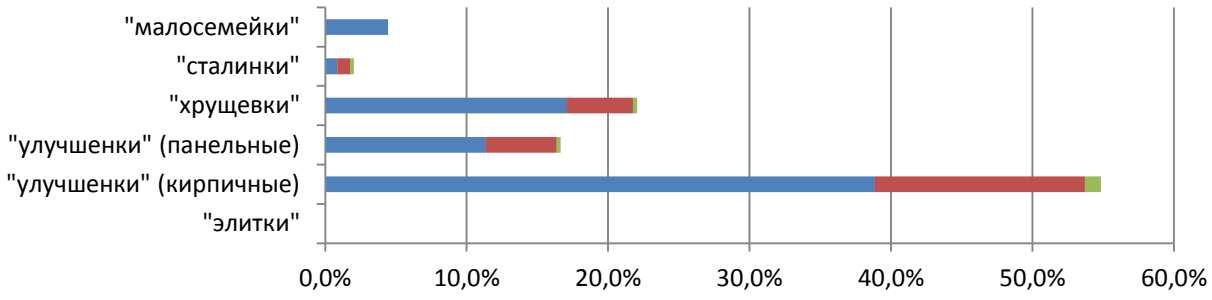


Рисунок 37

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир



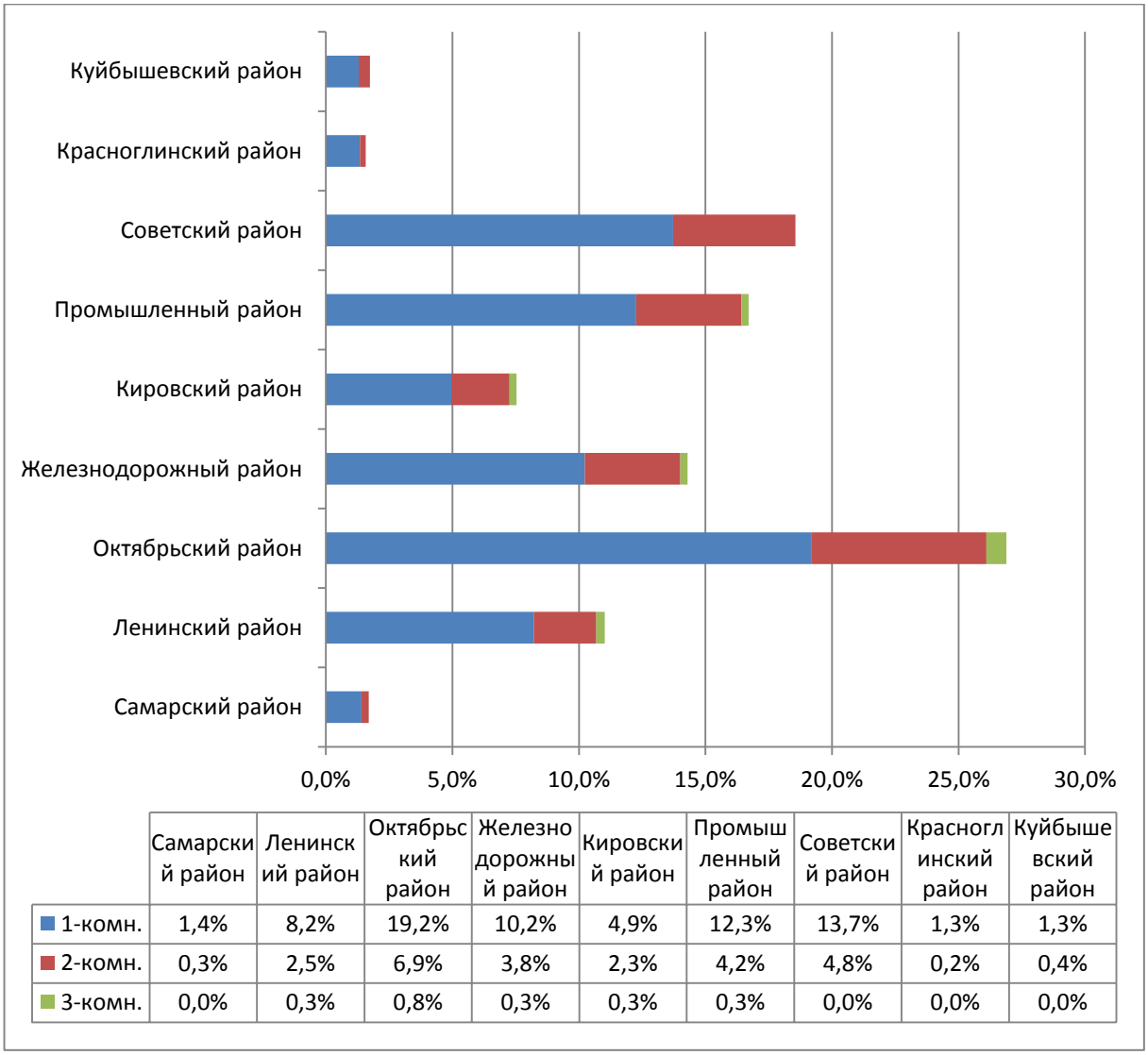
	"элитки"	"улучшенки" (кирпичные)	"улучшенки" (панельные)	"хрущевки"	"сталинки"	"малосемейки"
1-комн.	0,0%	38,9%	11,4%	17,1%	0,8%	4,4%
2-комн.	0,0%	14,8%	5,0%	4,7%	0,9%	0,0%
3-комн.	0,0%	1,1%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%

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



	Самарский район	Ленинский район	Октябрьский район	Железнодорожный район	Кировский район	Промышленный район	Советский район	Красноглинский район	Куйбышевский район
1-комн.	1,4%	8,2%	19,2%	10,2%	4,9%	12,3%	13,7%	1,3%	1,3%
2-комн.	0,3%	2,5%	6,9%	3,8%	2,3%	4,2%	4,8%	0,2%	0,4%
3-комн.	0,0%	0,3%	0,8%	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%

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.	1 778	1 291	452	35
		средняя цена предложения, руб.	10 888	9 838	13 171	20 157
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	975	691	264	20
		средняя цена предложения, руб.	11 425	10 341	13 512	21 325
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	296	202	89	5
		средняя цена предложения, руб.	10 939	9 767	13 157	18 800
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	392	304	83	5
		средняя цена предложения, руб.	9 988	9 278	12 157	17 200
	"сталинки"	количество объектов, шт.	36	15	16	5
		средняя цена предложения, руб.	12 611	9 933	12 875	19 800
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	79	79		
		средняя цена предложения, руб.	7 756	7 756		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	30	25	5	
		средняя цена предложения, руб.	14 683	13 240	21 900	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	23	18	5	
		средняя цена предложения, руб.	16 239	14 667	21 900	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 750	10 750		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	8 000	8 000		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	196	146	44	6
		средняя цена предложения, руб.	11 781	10 846	13 102	24 833
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	123	92	27	4
		средняя цена предложения, руб.	12 220	11 446	13 000	24 750
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	42	28	14	
		средняя цена предложения, руб.	11 393	10 214	13 750	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	12	12		
		средняя цена предложения, руб.	9 792	9 792		
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	4	3	2
		средняя цена предложения, руб.	14 889	12 750	11 000	25 000

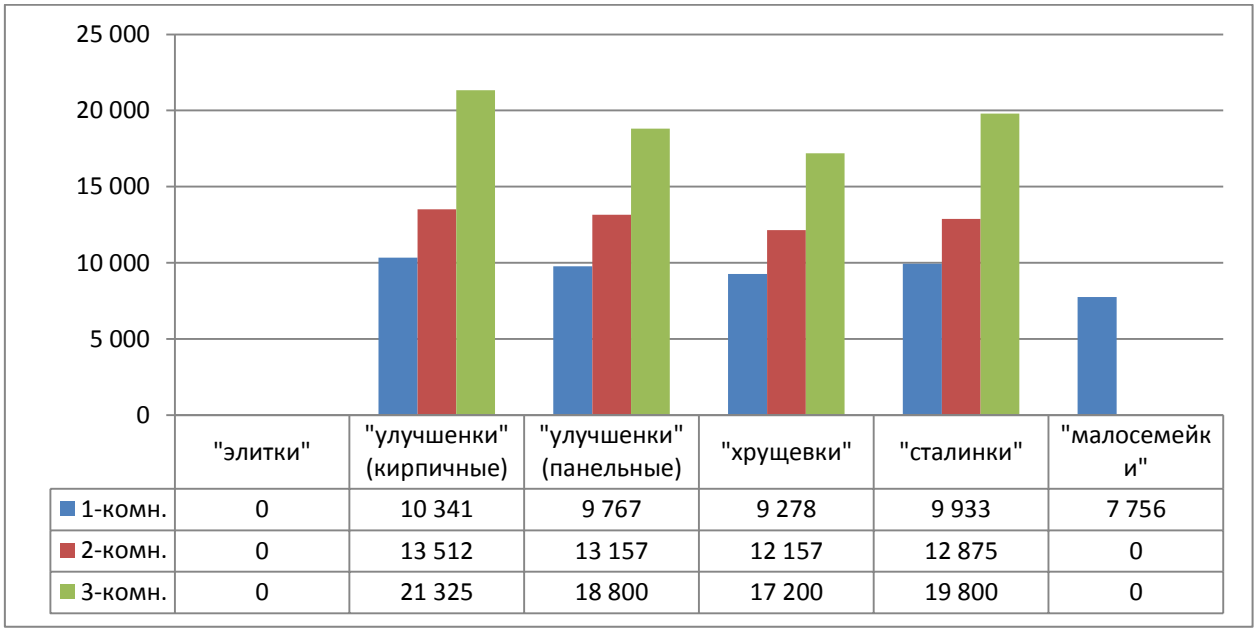
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	7 600	7 600		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	478	341	123	14
		средняя цена предложения, руб.	11 145	9 952	13 569	18 893
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	331	233	90	8
		средняя цена предложения, руб.	11 638	10 419	13 989	20 688
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	51	36	15	
		средняя цена предложения, руб.	10 275	9 389	12 400	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	73	57	13	3
		средняя цена предложения, руб.	9 911	9 079	12 000	16 667
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8		5	3
		средняя цена предложения, руб.	14 625		13 600	16 333
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	15	15		
		средняя цена предложения, руб.	7 380	7 380		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	254	182	67	5
		средняя цена предложения, руб.	10 916	9 723	13 209	23 600
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	126	80	43	3
		средняя цена предложения, руб.	11 775	10 115	13 779	27 333
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	36	29	7	
		средняя цена предложения, руб.	10 139	9 552	12 571	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	86	67	17	2
		средняя цена предложения, руб.	10 226	9 536	12 029	18 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	7 417	7 417		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	134	88	41	5
		средняя цена предложения, руб.	10 388	9 324	11 988	16 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	66	33	28	5
		средняя цена предложения, руб.	11 106	9 530	12 089	16 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	30	19	11	
		средняя цена предложения, руб.	11 100	10 632	11 909	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	25	23	2	
		средняя цена предложения, руб.	8 740	8 543	11 000	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	9 500	9 500		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	11		

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	8 045	8 045		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	297	218	74	5
		средняя цена предложения, руб.	10 927	9 867	13 520	18 800
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	115	89	26	
		средняя цена предложения, руб.	11 051	10 527	12 846	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	103	64	34	5
		средняя цена предложения, руб.	11 806	10 023	14 132	18 800
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	43	34	9	
		средняя цена предложения, руб.	10 372	9 500	13 667	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	4	5	
		средняя цена предложения, руб.	11 000	9 000	12 600	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	27	27		
		средняя цена предложения, руб.	7 907	7 907		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	330	244	86	
		средняя цена предложения, руб.	9 961	9 090	12 433	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	153	113	40	
		средняя цена предложения, руб.	10 195	9 169	13 093	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	30	24	6	
		средняя цена предложения, руб.	9 063	8 871	9 833	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	132	95	37	
		средняя цена предложения, руб.	9 962	9 163	12 014	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя цена предложения, руб.	12 200	9 500	14 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	7 950	7 950		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	28	24	4	
		средняя цена предложения, руб.	10 107	9 333	14 750	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	19	17	2	
		средняя цена предложения, руб.	9 605	9 265	12 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя цена предложения, руб.	17 000		17 000	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	7	7		
		средняя цена предложения, руб.	9 500	9 500		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	31	23	8	
		средняя цена предложения, руб.	9 742	9 087	11 625	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	19	16	3	
		средняя цена предложения, руб.	9 500	9 156	11 333	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	7 750	7 750		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	5	5	
		средняя цена предложения, руб.	10 600	9 400	11 800	
	"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



	"элитки"	"улучшенки" (кирпичные)	"улучшенки" (панельные)	"хрущевки"	"сталинки"	"малосемейки"
1-комн.	0	10 341	9 767	9 278	9 933	7 756
2-комн.	0	13 512	13 157	12 157	12 875	0
3-комн.	0	21 325	18 800	17 200	19 800	0

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных кирпичных «улучшенок» – 21 325 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 7 756 руб.

Городской округ Тольятти

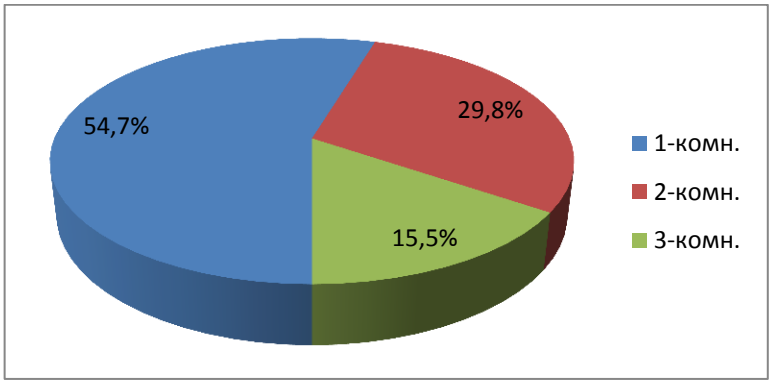
Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 869 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» (http://www.volga-info.ru/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

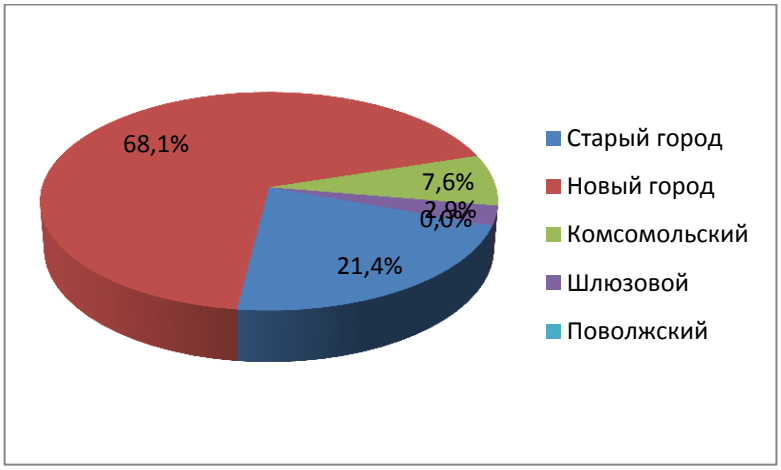
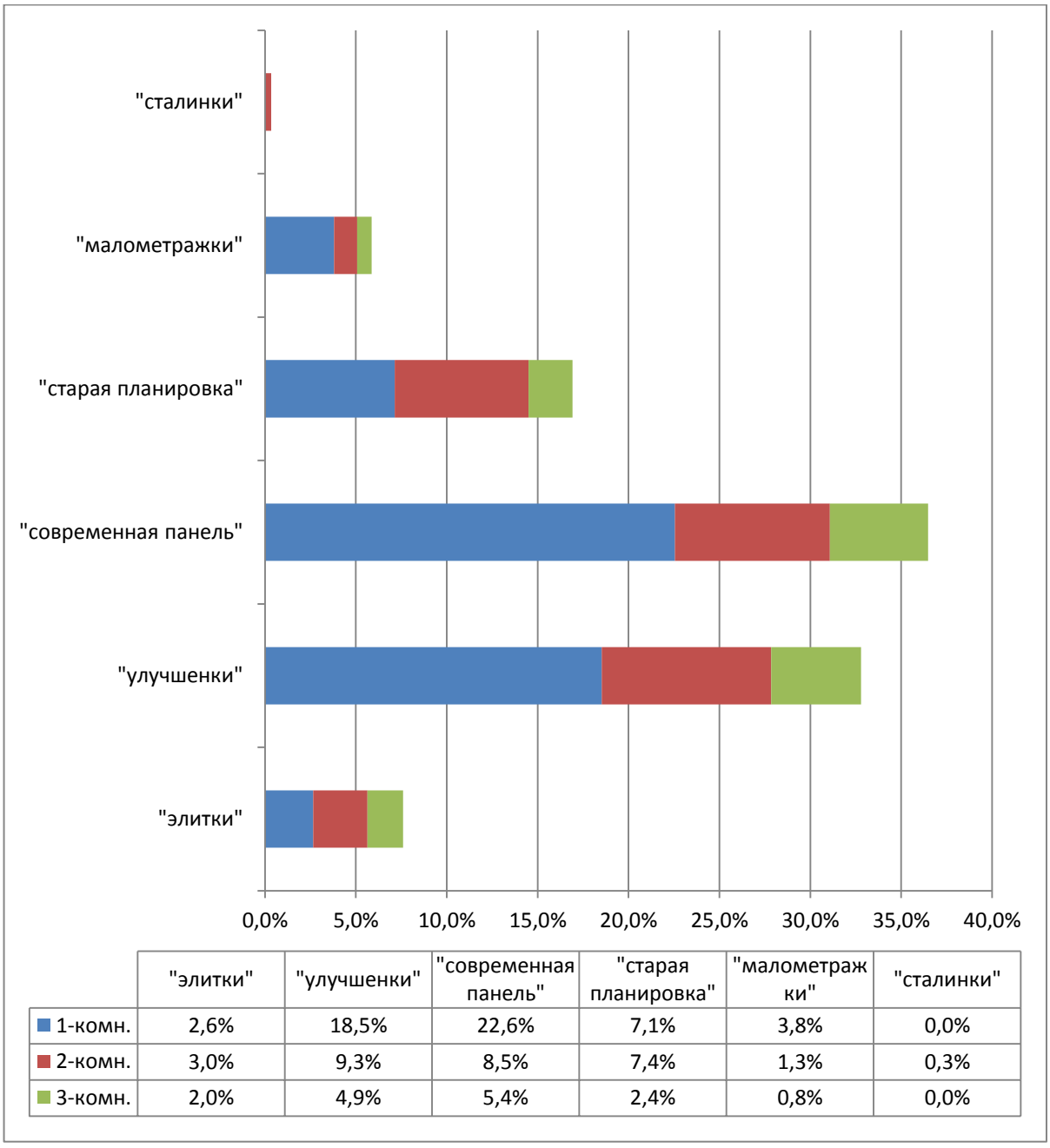


Рисунок 42

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по типам квартир



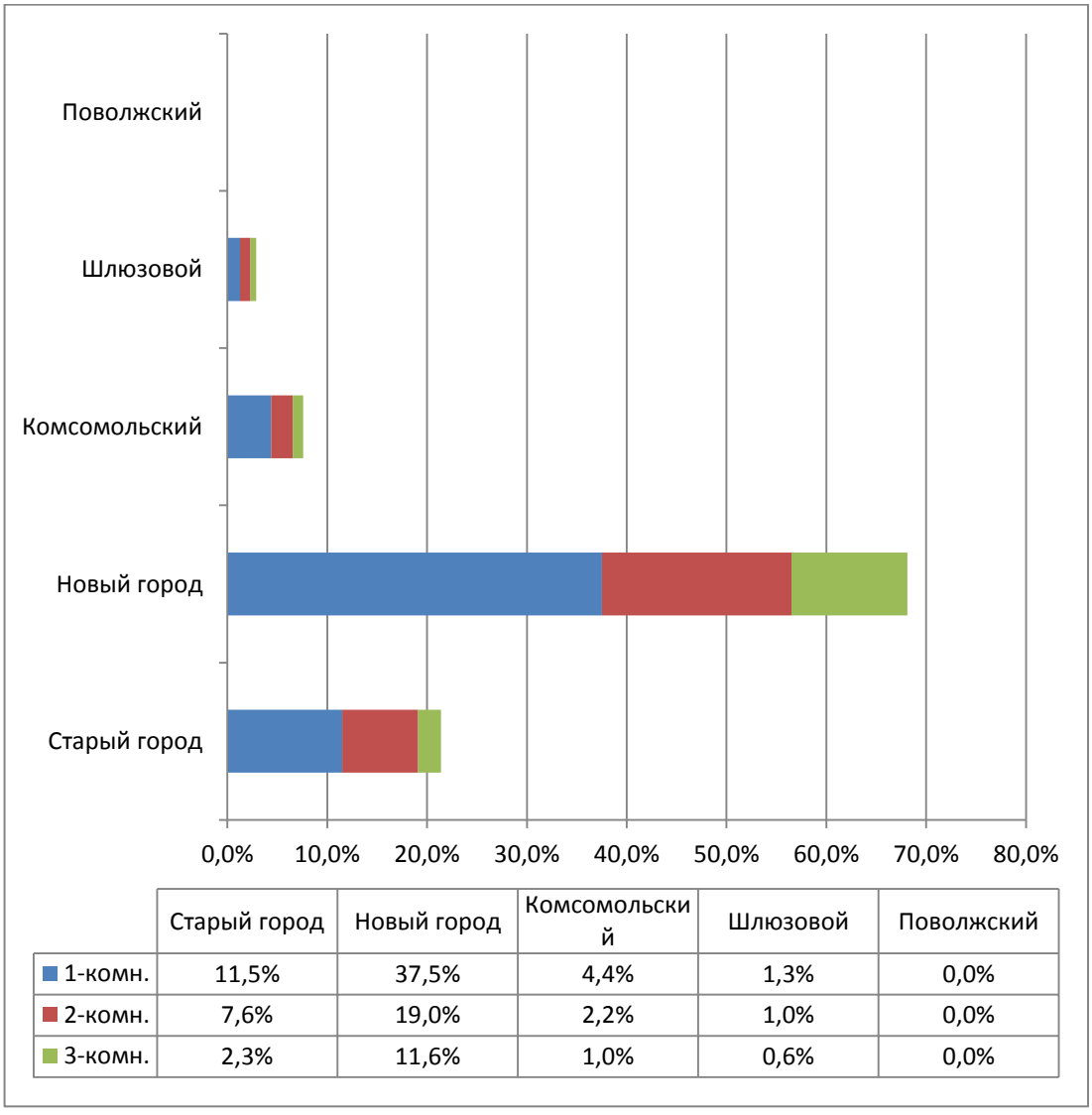
	"элитки"	"улучшенки"	"современная панель"	"старая планировка"	"малометражки"	"сталинки"
1-комн.	2,6%	18,5%	22,6%	7,1%	3,8%	0,0%
2-комн.	3,0%	9,3%	8,5%	7,4%	1,3%	0,3%
3-комн.	2,0%	4,9%	5,4%	2,4%	0,8%	0,0%

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

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

Рисунок 43

Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по административным районам



	Старый город	Новый город	Комсомольский	Шлюзовой	Поволжский
1-комн.	11,5%	37,5%	4,4%	1,3%	0,0%
2-комн.	7,6%	19,0%	2,2%	1,0%	0,0%
3-комн.	2,3%	11,6%	1,0%	0,6%	0,0%

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

Анализ арендной платы

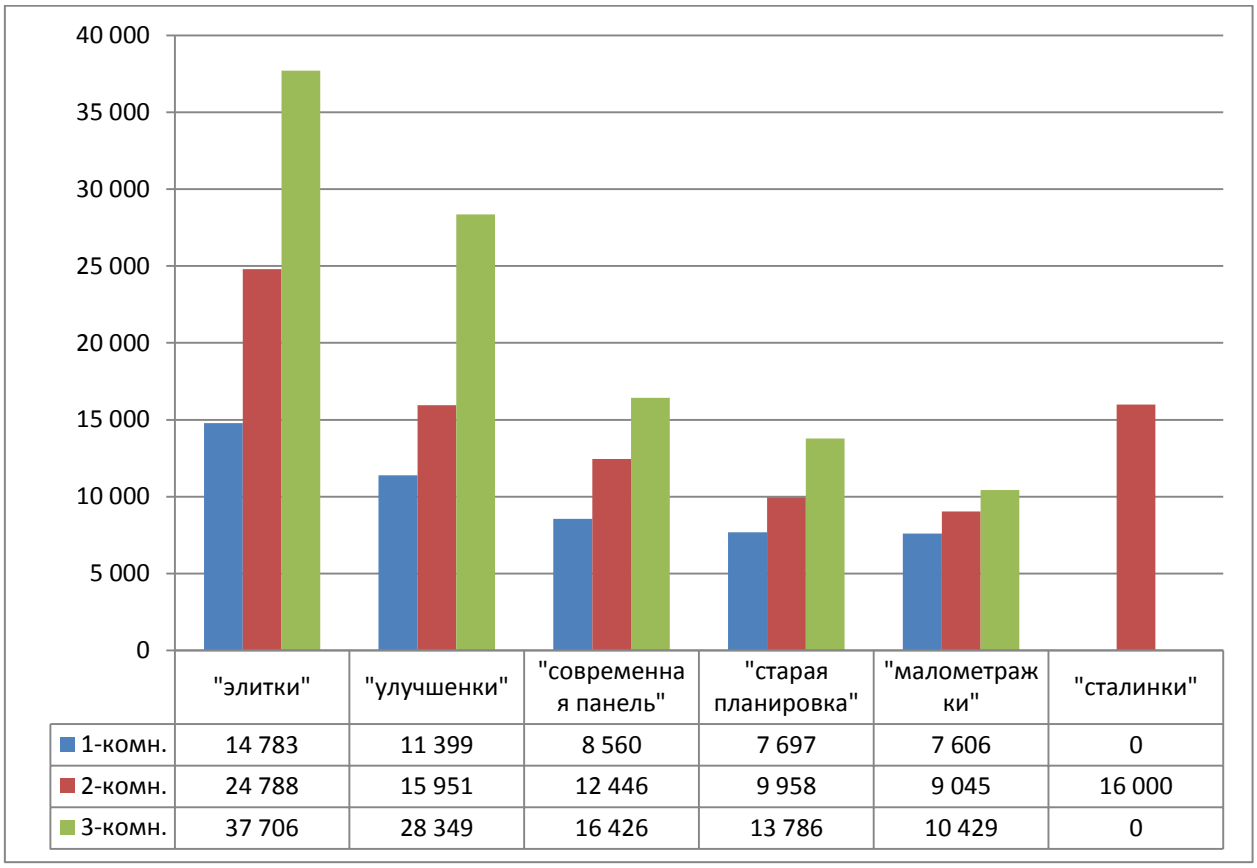
Таблица 20

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	869	475	259	135
		средняя цена предложения, руб.	12 909	9 644	14 063	22 181
	"элитки"	количество объектов, шт.	66	23	26	17
		средняя цена предложения, руб.	24 629	14 783	24 788	37 706
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	285	161	81	43
		средняя цена предложения, руб.	15 250	11 399	15 951	28 349
	"современная панель"	количество объектов, шт.	317	196	74	47
		средняя цена предложения, руб.	10 633	8 560	12 446	16 426
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	147	62	64	21
		средняя цена предложения, руб.	9 551	7 697	9 958	13 786
	"малометражки"	количество объектов, шт.	51	33	11	7
		средняя цена предложения, руб.	8 304	7 606	9 045	10 429
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	16 000		16 000	
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	186	100	66	20
		средняя цена предложения, руб.	10 756	8 574	11 777	18 300
	"элитки"	количество объектов, шт.	8	3	3	2
		средняя цена предложения, руб.	21 500	15 667	23 333	27 500
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	61	38	19	4
		средняя цена предложения, руб.	10 880	8 979	11 658	25 250
	"современная панель"	количество объектов, шт.	42	25	10	7
		средняя цена предложения, руб.	10 660	8 788	12 300	15 000
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	67	31	29	7
		средняя цена предложения, руб.	9 527	7 532	10 338	15 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб.	6 200	5 333	7 500	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	3		3	
		средняя цена предложения, руб.	16 000		16 000	
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	592	326	165	101
		средняя цена предложения, руб.	14 152	10 197	15 836	24 163
	"элитки"	количество объектов, шт.	58	20	23	15
		средняя цена предложения, руб.	25 060	14 650	24 978	39 067
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	203	112	52	39
		средняя цена предложения, руб.	17 229	12 500	18 837	28 667
	"современная панель"	количество объектов, шт.	233	147	54	32
		средняя цена предложения, руб.	10 906	8 667	13 222	17 281
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	23	27	10
		средняя цена предложения, руб.	9 370	7 443	9 648	13 050
	"малометражки"	количество объектов, шт.	38	24	9	5
		средняя цена предложения, руб.	8 513	7 750	9 389	10 600

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	66	38	19	9
		средняя цена предложения, руб.	9 341	8 329	9 263	13 778
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	21	11	10	
		средняя цена предложения, руб.	8 810	8 545	9 100	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	31	20	6	5
		средняя цена предложения, руб.	9 468	7 825	9 000	16 600
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	9	4	3	2
		средняя цена предложения, руб.	10 222	10 000	10 333	10 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	5	3		2
		средняя цена предложения, руб.	9 200	8 667		10 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	25	11	9	5
		средняя цена предложения, руб.	8 920	7 545	8 444	12 800
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.	11	4	4	3
		средняя цена предложения, руб.	8 045	6 875	7 500	10 333
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	11	4	5	2
		средняя цена предложения, руб.	10 136	8 125	9 200	16 500
	"малометражки"	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	7 667	7 667		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

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



	"элитки"	"улучшенки"	"современная панель"	"старая планировка"	"малометражки"	"сталинки"
1-комн.	14 783	11 399	8 560	7 697	7 606	0
2-комн.	24 788	15 951	12 446	9 958	9 045	16 000
3-комн.	37 706	28 349	16 426	13 786	10 429	0

Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток» – 37 706 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 606 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 2017 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 901	2 025	1 664	1 212
		средняя площадь, кв.м	52,94	36,76	54,71	77,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 647	22 647	26 000	24 436
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	225 000	225 000	143 965	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 918	57 067	54 812	55 517
		медиана, руб./кв. м	54 286	56 250	53 023	52 166
		СКО, руб./кв. м	10 355	9 484	10 113	11 857
		погрешность, руб./кв. м	296	422	496	681
		погрешность, %	0,53%	0,74%	0,90%	1,23%
	"элитки"	количество объектов, шт.	92	4	13	75
		средняя площадь, кв.м	123,62	64,75	99,67	130,91
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 500	94 983	81 818	57 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	153 333	113 333	143 965	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	93 358	102 952	107 662	90 367
		медиана, руб./кв. м	90 364	101 746	110 526	87 500
		СКО, руб./кв. м	15 860	7 768	16 861	14 912
		погрешность, руб./кв. м	3 325	8 970	9 735	3 467
		погрешность, %	3,56%	8,71%	9,04%	3,84%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2 289	1 113	725	451
		средняя площадь, кв.м	57,09	41,31	63,02	86,48
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 647	22 647	28 261	24 436

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	225 000	225 000	116 667	112 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 178	58 620	59 729	59 669
		медиана, руб./кв. м	58 140	57 447	59 446	58 333
		СКО, руб./кв. м	10 894	10 546	11 257	11 097
		погрешность, руб./кв. м	456	632	837	1 046
		погрешность, %	0,77%	1,08%	1,40%	1,75%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	815	222	271	322
		средняя площадь, кв.м	53,31	34,90	51,08	67,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 160	27 160	28 113	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 554	86 364	86 000	99 554
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 796	58 900	55 287	51 553
		медиана, руб./кв. м	54 444	58 716	54 902	50 725
		СКО, руб./кв. м	7 022	7 971	5 787	6 239
		погрешность, руб./кв. м	492	1 072	704	696
		погрешность, %	0,90%	1,82%	1,27%	1,35%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	1 303	457	570	276
		средняя площадь, кв.м	43,58	32,17	45,09	59,35
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 000	30 263	26 000	30 536
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 818	96 391	83 000	101 818
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 197	52 768	48 023	45 707
		медиана, руб./кв. м	48 864	53 125	47 736	44 415
		СКО, руб./кв. м	6 978	6 757	6 264	6 229
		погрешность, руб./кв. м	387	633	525	751
		погрешность, %	0,79%	1,20%	1,09%	1,64%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	167	15	64	88
		средняя площадь, кв.м	68,10	45,69	58,82	78,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 042	32 059	26 042	28 050
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 560	71 429	84 848	89 560

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 342	46 810	49 300	49 803
		медиана, руб./кв. м	46 589	46 875	45 148	46 710
		СКО, руб./кв. м	10 749	7 994	11 786	10 496
		погрешность, руб./кв. м	1 669	4 273	2 970	2 251
		погрешность, %	3,38%	9,13%	6,02%	4,52%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	235	214	21	
		средняя площадь, кв.м	24,80	23,75	35,54	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 923	26 923	27 813	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 000	85 000	68 750	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 343	56 135	47 269	
		медиана, руб./кв. м	55 357	56 105	45 455	
		СКО, руб./кв. м	8 953	8 779	8 195	
		погрешность, руб./кв. м	1 171	1 203	3 665	
		погрешность, %	2,12%	2,14%	7,75%	
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	157	43	59	55
		средняя площадь, кв.м	74,23	46,78	68,24	102,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 436	38 462	41 026	24 436
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	137 821	130 000	116 667	137 821
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 858	70 545	69 133	72 955
		медиана, руб./кв. м	69 231	70 000	67 273	70 229
		СКО, руб./кв. м	13 595	13 568	12 688	14 358
		погрешность, руб./кв. м	2 177	4 187	3 332	3 908
		погрешность, %	3,07%	5,94%	4,82%	5,36%
	"элитки"	количество объектов, шт.	22	2	4	16
		средняя площадь, кв.м	127,64	69,50	126,40	135,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	68 356	95 385	84 906	68 356
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	137 821	108 108	116 429	137 821
		средняя цена предложения, руб./кв. м	92 184	101 746	99 215	89 231

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	93 832	101 746	97 763	93 542
		СКО, руб./кв. м	14 677	6 362	14 263	15 789
		погрешность, руб./кв. м	6 406	12 723	16 469	8 153
		погрешность, %	6,95%	12,51%	16,60%	9,14%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	78	29	30	19
		средняя площадь, кв.м	70,22	47,67	74,38	98,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 436	52 124	54 487	24 436
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	130 000	130 000	116 667	96 875
		средняя цена предложения, руб./кв. м	73 704	73 301	74 304	73 370
		медиана, руб./кв. м	74 705	72 000	75 000	76 606
		СКО, руб./кв. м	10 321	10 776	9 603	10 618
		погрешность, руб./кв. м	2 352	4 073	3 566	5 005
		погрешность, %	3,19%	5,56%	4,80%	6,82%
	"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.	31	5	17	9
		средняя площадь, кв.м	50,28	33,86	47,32	64,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 175	41 892	41 667	39 175
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	96 391	96 391	73 593	78 378
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 111	61 532	58 409	62 535
		медиана, руб./кв. м	60 938	58 750	60 588	63 889

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	8 344	13 944	7 336	6 560
		погрешность, руб./кв. м	3 047	13 944	3 668	4 639
		погрешность, %	5,07%	22,66%	6,28%	7,42%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	22	3	8	11
		средняя площадь, кв.м	77,85	74,63	60,56	91,29
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 488	38 462	41 026	37 488
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 333	71 429	83 333	74 576
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 480	51 564	57 485	57 091
		медиана, руб./кв. м	55 116	44 801	58 646	52 941
		СКО, руб./кв. м	11 918	13 243	10 510	12 041
		погрешность, руб./кв. м	5 201	18 729	7 945	7 616
		погрешность, %	9,21%	36,32%	13,82%	13,34%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя площадь, кв.м	24,30	24,30		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 176	41 176		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 778	77 778		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 461	60 461		
		медиана, руб./кв. м	61 446	61 446		
		СКО, руб./кв. м	9 642	9 642		
		погрешность, руб./кв. м	11 134	11 134		
		погрешность, %	18,42%	18,42%		
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	296	76	106	114
		средняя площадь, кв.м	70,46	42,72	62,19	96,65
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 983	45 296	38 250	34 983
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	144 444	121 429	143 965	144 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 336	76 960	72 387	74 400
		медиана, руб./кв. м	72 047	75 000	69 472	71 099
		СКО, руб./кв. м	13 476	11 688	12 892	14 827

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 569	2 699	2 516	2 790
		погрешность, %	2,11%	3,51%	3,48%	3,75%
	"элитки"	количество объектов, шт.	43	2	7	34
		средняя площадь, кв.м	117,91	60,00	85,73	127,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	60 484	94 983	91 991	60 484
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	144 444	113 333	143 965	144 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	96 296	104 158	119 418	91 073
		медиана, руб./кв. м	94 167	104 158	125 000	91 053
		СКО, руб./кв. м	16 405	9 175	12 677	14 294
		погрешность, руб./кв. м	5 063	18 350	10 351	4 977
		погрешность, %	5,26%	17,62%	8,67%	5,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	154	48	60	46
		средняя площадь, кв.м	69,65	48,00	67,56	94,96
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 983	49 099	54 452	34 983
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	121 429	121 429	108 333	96 154
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 987	80 147	74 330	70 458
		медиана, руб./кв. м	74 073	79 622	73 197	68 828
		СКО, руб./кв. м	10 638	11 374	9 107	10 610
		погрешность, руб./кв. м	1 720	3 318	2 371	3 163
		погрешность, %	2,29%	4,14%	3,19%	4,49%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	54	13	19	22
		средняя площадь, кв.м	52,65	33,92	49,95	66,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	41 892	60 811	52 727	41 892
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 364	86 364	73 937	66 923
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 245	71 494	63 745	57 938
		медиана, руб./кв. м	62 078	71 250	62 645	58 739
		СКО, руб./кв. м	6 544	5 413	5 415	4 842
		погрешность, руб./кв. м	1 798	3 125	2 553	2 113

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,84%	4,37%	4,00%	3,65%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	24	7	12	5
		средняя площадь, кв.м	45,27	32,86	46,83	58,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 029	50 000	43 029	52 158
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 818	86 486	83 000	101 818
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 726	67 663	56 997	74 363
		медиана, руб./кв. м	58 860	70 278	51 931	71 429
		СКО, руб./кв. м	13 117	10 040	9 693	16 676
		погрешность, руб./кв. м	5 470	8 198	5 845	16 676
		погрешность, %	8,58%	12,12%	10,25%	22,42%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15		8	7
		средняя площадь, кв.м	65,31		53,48	78,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 952		38 250	37 952
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 560		80 855	89 560
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 314		60 266	71 083
		медиана, руб./кв. м	64 865		58 787	67 797
		СКО, руб./кв. м	12 260		9 720	13 175
		погрешность, руб./кв. м	6 553		7 348	10 758
		погрешность, %	10,03%		12,19%	15,13%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя площадь, кв.м	25,27	25,27		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 296	45 296		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 091	84 091		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 089	65 089		
		медиана, руб./кв. м	64 449	64 449		
		СКО, руб./кв. м	12 949	12 949		
		погрешность, руб./кв. м	11 582	11 582		
		погрешность, %	17,79%	17,79%		

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	879	379	315	185
		средняя площадь, кв.м	58,64	42,09	62,43	86,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 059	32 059	37 500	35 455
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	153 333	120 000	115 385	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 860	62 867	62 249	63 886
		медиана, руб./кв. м	61 875	62 252	61 333	61 596
		СКО, руб./кв. м	9 777	8 543	9 698	12 490
		погрешность, руб./кв. м	660	879	1 095	1 842
		погрешность, %	1,05%	1,40%	1,76%	2,88%
	"элитки"	количество объектов, шт.	16		2	14
		средняя площадь, кв.м	133,87		95,00	139,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 500		81 818	57 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	153 333		85 000	153 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	93 398		83 409	94 825
		медиана, руб./кв. м	85 742		83 409	86 635
		СКО, руб./кв. м	19 905		1 591	21 729
		погрешность, руб./кв. м	10 279		3 182	12 053
		погрешность, %	11,01%		3,81%	12,71%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	643	312	220	111
		средняя площадь, кв.м	60,32	44,48	68,07	89,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	38 986	37 500	39 239
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 000	120 000	115 385	112 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 842	63 101	64 002	65 607
		медиана, руб./кв. м	63 158	62 477	64 225	64 179
		СКО, руб./кв. м	9 354	8 752	10 046	9 622
		погрешность, руб./кв. м	738	993	1 358	1 835
		погрешность, %	1,16%	1,57%	2,12%	2,80%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	41	10	17	14

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	51,45	33,21	50,76	65,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 588	61 881	53 704	45 588
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	99 554	77 941	86 000	99 554
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 662	70 134	64 922	63 366
		медиана, руб./кв. м	63 158	72 078	61 277	60 338
		СКО, руб./кв. м	8 005	4 928	7 616	8 600
		погрешность, руб./кв. м	2 531	3 285	3 808	4 771
		погрешность, %	3,86%	4,68%	5,87%	7,53%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	136	42	67	27
		средняя площадь, кв.м	44,67	32,03	45,85	61,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 455	47 297	41 304	35 455
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 211	84 211	72 125	79 365
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 459	60 515	54 936	48 889
		медиана, руб./кв. м	54 616	59 839	54 348	46 491
		СКО, руб./кв. м	6 685	5 989	5 340	6 058
		погрешность, руб./кв. м	1 151	1 871	1 314	2 376
		погрешность, %	2,07%	3,09%	2,39%	4,86%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	30	2	9	19
		средняя площадь, кв.м	70,11	36,00	62,97	77,09
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 059	32 059	42 714	36 265
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	76 515	52 632	76 515	69 136
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 442	42 345	64 084	52 728
		медиана, руб./кв. м	55 789	42 345	67 273	48 348
		СКО, руб./кв. м	10 254	10 286	8 200	9 007
		погрешность, руб./кв. м	3 808	20 573	5 798	4 246
		погрешность, %	6,87%	48,58%	9,05%	8,05%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	13	13		
		средняя площадь, кв.м	25,07	25,07		

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 938	45 938		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	77 797	77 797		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 422	62 422		
		медиана, руб./кв. м	63 636	63 636		
		СКО, руб./кв. м	9 313	9 313		
		погрешность, руб./кв. м	5 377	5 377		
		погрешность, %	8,61%	8,61%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	500	218	168	114
		средняя площадь, кв.м	50,29	36,29	52,55	73,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 208	40 471	30 208	33 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 839	87 500	104 839	93 056
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 797	60 407	55 780	55 778
		медиана, руб./кв. м	57 009	59 677	53 333	54 260
		СКО, руб./кв. м	8 611	7 228	9 213	9 170
		погрешность, руб./кв. м	771	981	1 426	1 725
		погрешность, %	1,33%	1,62%	2,56%	3,09%
	"элитки"	количество объектов, шт.	3			3
		средняя площадь, кв.м	108,90			108,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	83 565			83 565
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 182			88 182
		средняя цена предложения, руб./кв. м	86 301			86 301
		медиана, руб./кв. м	87 156			87 156
		СКО, руб./кв. м	1 824			1 824
		погрешность, руб./кв. м	2 579			2 579
		погрешность, %	2,99%			2,99%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	221	101	69	51
		средняя площадь, кв.м	57,14	40,37	61,87	83,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 750	40 471	37 838	33 750

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 839	87 500	104 839	93 056
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 665	62 459	62 318	59 209
		медиана, руб./кв. м	61 250	61 695	62 963	58 571
		СКО, руб./кв. м	9 499	8 175	10 994	9 874
		погрешность, руб./кв. м	1 281	1 635	2 667	2 793
		погрешность, %	2,08%	2,62%	4,28%	4,72%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	66	31	15	20
		средняя площадь, кв.м	50,30	36,91	52,61	69,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 128	42 128	48 148	48 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 556	80 556	78 540	67 808
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 703	61 840	59 566	56 492
		медиана, руб./кв. м	59 710	62 162	59 091	57 529
		СКО, руб./кв. м	5 860	6 014	6 111	4 398
		погрешность, руб./кв. м	1 454	2 196	3 267	2 018
		погрешность, %	2,43%	3,55%	5,48%	3,57%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	188	75	78	35
		средняя площадь, кв.м	41,92	31,86	44,35	58,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 208	41 866	30 208	35 593
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	78 125	78 125	66 893	66 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 710	57 292	50 004	48 923
		медиана, руб./кв. м	53 030	57 813	49 881	47 368
		СКО, руб./кв. м	5 995	4 860	5 142	5 486
		погрешность, руб./кв. м	877	1 130	1 172	1 882
		погрешность, %	1,66%	1,97%	2,34%	3,85%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	11	2	4	5
		средняя площадь, кв.м	62,88	38,20	59,83	75,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	38 312	42 793	39 333	38 312
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 821	46 875	56 429	62 821

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 894	44 834	44 304	47 591
		медиана, руб./кв. м	42 793	44 834	40 727	43 210
		СКО, руб./кв. м	6 409	2 041	6 062	8 137
		погрешность, руб./кв. м	4 053	4 082	7 000	8 137
		погрешность, %	8,83%	9,11%	15,80%	17,10%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	11	9	2	
		средняя площадь, кв.м	26,95	24,94	36,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 636	43 636	47 297	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 000	82 000	52 857	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 719	61 861	50 077	
		медиана, руб./кв. м	57 143	63 043	50 077	
		СКО, руб./кв. м	10 432	10 370	2 780	
		погрешность, руб./кв. м	6 598	7 333	5 560	
		погрешность, %	11,05%	11,85%	11,10%	
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	796	349	258	189
		средняя площадь, кв.м	46,95	33,61	49,85	67,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 160	27 160	31 001	29 869
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 654	87 654	74 419	75 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 056	53 769	49 863	47 676
		медиана, руб./кв. м	50 731	53 628	49 625	46 667
		СКО, руб./кв. м	6 919	7 161	6 033	5 922
		погрешность, руб./кв. м	491	768	753	864
		погрешность, %	0,96%	1,43%	1,51%	1,81%
	"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				

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.	224	114	62	48
		средняя площадь, кв.м	54,48	40,82	59,77	80,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 802	28 802	31 001	31 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 654	87 654	71 885	75 714
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 346	54 439	52 566	51 757
		медиана, руб./кв. м	53 021	53 974	52 750	51 150
		СКО, руб./кв. м	7 489	7 793	7 061	7 065
		погрешность, руб./кв. м	1 003	1 466	1 808	2 061
		погрешность, %	1,88%	2,69%	3,44%	3,98%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	202	54	75	73
		средняя площадь, кв.м	50,81	34,49	48,67	65,08
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 160	27 160	41 860	37 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	75 321	75 321	74 419	62 712
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 666	56 691	53 389	48 946
		медиана, руб./кв. м	53 297	56 677	53 774	48 793
		СКО, руб./кв. м	5 706	6 294	4 102	4 865
		погрешность, руб./кв. м	805	1 729	954	1 147
		погрешность, %	1,53%	3,05%	1,79%	2,34%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	266	102	109	55
		средняя площадь, кв.м	42,91	32,30	45,19	58,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 258	32 895	32 258	32 813
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 773	63 312	64 773	60 764
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 552	51 030	46 419	43 347
		медиана, руб./кв. м	46 774	50 470	46 429	42 241

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	5 460	5 156	4 833	4 386
		погрешность, руб./кв. м	671	1 026	930	1 194
		погрешность, %	1,41%	2,01%	2,00%	2,75%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	23	3	7	13
		средняя площадь, кв.м	65,66	39,97	57,04	76,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 869	32 619	34 107	29 869
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	53 077	39 210	53 077	50 360
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 464	36 536	42 540	43 791
		медиана, руб./кв. м	42 179	37 778	40 426	45 000
		СКО, руб./кв. м	5 223	2 611	5 511	4 677
		погрешность, руб./кв. м	2 227	3 692	4 500	2 700
		погрешность, %	5,24%	10,11%	10,58%	6,17%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	81	76	5	
		средняя площадь, кв.м	24,45	23,68	36,02	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 037	37 037	40 323	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 000	85 000	57 143	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 658	55 045	48 780	
		медиана, руб./кв. м	55 357	55 456	45 455	
		СКО, руб./кв. м	8 074	8 091	6 333	
		погрешность, руб./кв. м	1 805	1 869	6 333	
		погрешность, %	3,30%	3,39%	12,98%	
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	967	391	301	275
		средняя площадь, кв.м	52,86	35,61	53,81	76,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 813	37 419	27 813	28 050
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	225 000	225 000	90 909	104 054
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 501	58 907	55 181	54 523
		медиана, руб./кв. м	55 556	57 971	55 208	52 542
		СКО, руб./кв. м	7 781	7 867	7 019	7 729

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	501	797	811	934
		погрешность, %	0,89%	1,35%	1,47%	1,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.	8			8
		средняя площадь, кв.м	128,25			128,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000			60 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	104 054			104 054
		средняя цена предложения, руб./кв. м	83 358			83 358
		медиана, руб./кв. м	85 009			85 009
		СКО, руб./кв. м	7 889			7 889
		погрешность, руб./кв. м	5 964			5 964
		погрешность, %	7,15%			7,15%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	402	195	122	85
		средняя площадь, кв.м	57,79	40,98	61,16	91,53
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 760	38 298	31 760	40 673
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	225 000	225 000	90 909	97 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 204	60 743	58 988	60 712
		медиана, руб./кв. м	59 099	59 434	58 446	58 333
		СКО, руб./кв. м	8 282	8 834	7 656	7 885
		погрешность, руб./кв. м	827	1 269	1 392	1 721
		погрешность, %	1,37%	2,09%	2,36%	2,83%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	309	78	101	130
		средняя площадь, кв.м	54,37	34,07	51,50	68,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	43 750	43 333	40 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	85 484	85 484	77 907	79 661
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 772	61 004	56 164	52 327
		медиана, руб./кв. м	55 000	60 731	56 000	51 452
		СКО, руб./кв. м	5 646	6 273	4 268	4 406
		погрешность, руб./кв. м	643	1 430	854	776

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	1,15%	2,34%	1,52%	1,48%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	169	59	64	46
		средняя площадь, кв.м	44,32	31,55	45,01	59,77
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 357	37 419	30 357	35 294
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 053	65 902	68 053	62 069
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 155	52 774	48 597	45 288
		медиана, руб./кв. м	48 889	53 125	47 826	45 613
		СКО, руб./кв. м	5 467	4 783	5 168	4 042
		погрешность, руб./кв. м	844	1 256	1 302	1 205
		погрешность, %	1,72%	2,38%	2,68%	2,66%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	3	7	6
		средняя площадь, кв.м	64,01	38,30	59,43	82,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 050	49 451	30 000	28 050
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 857	58 108	52 581	62 857
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 276	53 122	40 625	46 779
		медиана, руб./кв. м	44 943	51 807	41 667	44 943
		СКО, руб./кв. м	8 165	3 324	6 690	8 576
		погрешность, руб./кв. м	4 216	4 701	5 462	7 670
		погрешность, %	9,31%	8,85%	13,44%	16,40%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	63	56	7	
		средняя площадь, кв.м	24,41	23,20	34,10	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 813	39 063	27 813	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 310	79 310	68 750	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 591	56 367	49 388	
		медиана, руб./кв. м	56 818	56 981	48 035	
		СКО, руб./кв. м	7 982	7 507	10 540	
		погрешность, руб./кв. м	2 027	2 024	8 606	
		погрешность, %	3,65%	3,59%	17,42%	

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	514	203	221	90
		средняя площадь, кв.м	46,39	33,52	49,43	67,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	30 000	30 000	34 409
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	83 250	84 848	88 636
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 979	56 072	50 364	52 423
		медиана, руб./кв. м	52 335	55 882	49 762	51 635
		СКО, руб./кв. м	7 006	6 257	6 694	6 880
		погрешность, руб./кв. м	619	880	903	1 459
		погрешность, %	1,17%	1,57%	1,79%	2,78%
	"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.	168	72	65	31
		средняя площадь, кв.м	53,14	39,98	57,66	74,21
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 000	30 000	30 000	34 409
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 636	79 470	75 223	88 636
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 808	57 294	54 016	56 114
		медиана, руб./кв. м	56 250	57 672	54 902	55 284
		СКО, руб./кв. м	8 085	7 381	9 245	6 991
		погрешность, руб./кв. м	1 251	1 752	2 311	2 553
		погрешность, %	2,24%	3,06%	4,28%	4,55%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	32	4	16	12

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	57,70	39,03	54,14	68,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 296	46 652	46 296	49 286
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 833	68 750	63 509	70 833
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 117	55 477	53 536	59 772
		медиана, руб./кв. м	56 172	53 254	53 977	58 511
		СКО, руб./кв. м	5 183	7 652	3 923	4 871
		погрешность, руб./кв. м	1 862	8 835	2 026	2 937
		погрешность, %	3,32%	15,93%	3,78%	4,91%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	249	93	124	32
		средняя площадь, кв.м	41,35	31,55	44,44	57,82
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 938	30 938	31 429	39 894
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 968	70 968	70 313	58 929
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 677	54 470	48 552	47 885
		медиана, руб./кв. м	50 000	54 688	48 545	47 781
		СКО, руб./кв. м	5 153	4 563	4 581	4 090
		погрешность, руб./кв. м	654	951	826	1 469
		погрешность, %	1,29%	1,75%	1,70%	3,07%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	26	2	9	15
		средняя площадь, кв.м	67,72	39,10	60,47	75,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 559	48 578	34 559	35 765
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 848	55 556	84 848	63 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 948	52 067	48 839	48 597
		медиана, руб./кв. м	47 806	52 067	45 000	48 052
		СКО, руб./кв. м	7 675	3 489	9 433	7 134
		погрешность, руб./кв. м	3 070	6 977	6 670	3 813
		погрешность, %	6,27%	13,40%	13,66%	7,85%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	39	32	7	
		средняя площадь, кв.м	25,96	23,66	36,50	

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 854	33 854	33 854	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 250	83 250	59 829	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	55 603	58 301	43 267	
		медиана, руб./кв. м	55 263	56 604	42 466	
		СКО, руб./кв. м	9 001	8 078	7 305	
		погрешность, руб./кв. м	2 920	2 902	5 965	
		погрешность, %	5,25%	4,98%	13,79%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	472	227	146	99
		средняя площадь, кв.м	45,63	34,00	49,62	66,43
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 647	22 647	26 000	31 646
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 500	72 500	63 872	65 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 022	45 222	43 177	42 518
		медиана, руб./кв. м	43 283	44 048	42 648	41 876
		СКО, руб./кв. м	5 101	5 294	4 748	4 908
		погрешность, руб./кв. м	470	704	789	991
		погрешность, %	1,07%	1,56%	1,83%	2,33%
	"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.	274	173	72	29
		средняя площадь, кв.м	43,03	34,84	51,78	70,11
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	22 647	22 647	33 333	33 208

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 500	72 500	63 872	65 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 915	45 008	44 543	45 282
		медиана, руб./кв. м	44 017	43 871	44 111	44 086
		СКО, руб./кв. м	5 162	5 018	5 156	6 108
		погрешность, руб./кв. м	625	765	1 224	2 309
		погрешность, %	1,39%	1,70%	2,75%	5,10%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	51	13	15	23
		средняя площадь, кв.м	57,03	36,13	53,79	70,97
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 043	39 726	34 043	34 459
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 429	58 583	53 535	61 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 091	50 181	45 639	44 075
		медиана, руб./кв. м	45 809	49 738	46 364	42 424
		СКО, руб./кв. м	4 659	4 251	3 036	4 489
		погрешность, руб./кв. м	1 318	2 455	1 623	1 914
		погрешность, %	2,86%	4,89%	3,56%	4,34%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	126	32	54	40
		средняя площадь, кв.м	46,22	31,91	44,82	59,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 000	37 188	26 000	33 607
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 375	59 375	51 111	51 471
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 917	45 134	40 955	40 643
		медиана, руб./кв. м	41 049	42 316	40 372	40 495
		СКО, руб./кв. м	4 117	5 524	3 723	3 500
		погрешность, руб./кв. м	737	1 984	1 023	1 121
		погрешность, %	1,76%	4,40%	2,50%	2,76%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12		5	7
		средняя площадь, кв.м	68,10		57,80	75,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 894		30 894	31 646
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 699		46 699	46 623

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 108		40 130	36 664
		медиана, руб./кв. м	36 596		41 803	36 585
		СКО, руб./кв. м	4 694		5 363	3 308
		погрешность, руб./кв. м	2 830		5 363	2 701
		погрешность, %	7,43%		13,36%	7,37%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя площадь, кв.м	22,19	22,19		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 923	26 923		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 556	55 556		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 492	42 492		
		медиана, руб./кв. м	41 053	41 053		
		СКО, руб./кв. м	7 706	7 706		
		погрешность, руб./кв. м	5 449	5 449		
		погрешность, %	12,82%	12,82%		
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	320	139	90	91
		средняя площадь, кв.м	51,28	37,05	52,18	72,12
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 185	30 263	26 042	25 185
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 152	65 152	64 035	56 707
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 146	44 874	39 633	40 466
		медиана, руб./кв. м	41 379	44 118	39 193	39 375
		СКО, руб./кв. м	6 266	6 113	5 897	5 864
		погрешность, руб./кв. м	702	1 041	1 250	1 236
		погрешность, %	1,66%	2,32%	3,15%	3,06%
	"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				

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.	125	69	25	31
		средняя площадь, кв.м	55,18	40,36	60,63	83,76
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 185	34 483	28 261	25 185
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 152	65 152	64 035	56 707
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 192	48 012	42 401	41 166
		медиана, руб./кв. м	44 458	47 264	41 525	40 445
		СКО, руб./кв. м	7 148	6 124	7 211	6 815
		погрешность, руб./кв. м	1 284	1 485	2 944	2 489
		погрешность, %	2,84%	3,09%	6,94%	6,05%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	60	19	13	28
		средняя площадь, кв.м	55,90	35,98	55,05	69,81
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 113	34 375	28 113	29 371
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 333	58 333	53 016	55 882
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 207	43 895	42 820	42 919
		медиана, руб./кв. м	43 993	43 125	44 286	43 993
		СКО, руб./кв. м	5 080	4 039	5 554	5 658
		погрешность, руб./кв. м	1 323	1 904	3 206	2 178
		погрешность, %	3,06%	4,34%	7,49%	5,07%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	114	42	45	27
		средняя площадь, кв.м	45,24	34,64	45,93	60,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 568	30 263	27 568	30 536
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 377	50 000	60 377	50 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 618	39 673	38 076	37 878
		медиана, руб./кв. м	38 453	39 444	37 778	36 667

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	4 389	4 084	4 800	3 991
		погрешность, руб./кв. м	826	1 276	1 447	1 565
		погрешность, %	2,14%	3,22%	3,80%	4,13%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12		7	5
		средняя площадь, кв.м	64,49		56,84	75,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 042		26 042	32 258
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 667		39 831	41 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 887		33 837	36 357
		медиана, руб./кв. м	35 327		34 677	35 976
		СКО, руб./кв. м	3 135		3 552	2 819
		погрешность, руб./кв. м	1 890		2 900	2 819
		погрешность, %	5,42%		8,57%	7,75%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	9	9		
		средняя площадь, кв.м	25,17	25,17		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 143	32 143		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	58 333	58 333		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	47 153	47 153		
		медиана, руб./кв. м	48 070	48 070		
		СКО, руб./кв. м	7 153	7 153		
		погрешность, руб./кв. м	5 058	5 058		
		погрешность, %	10,73%	10,73%		

Приложение 2

Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за сентябрь 2017 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 873	1 902	1 591	1 380
		средняя площадь, кв.м	51,48	35,87	51,91	72,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 000	19 070	16 000	17 241
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 615	89 583	72 368	89 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 060	40 442	38 382	37 937
		медиана, руб./кв. м	38 333	40 000	37 500	36 576
		СКО, руб./кв. м	5 660	5 192	5 749	5 747
		погрешность, руб./кв. м	162	238	288	310
		погрешность, %	0,42%	0,59%	0,75%	0,82%
	"элитки"	количество объектов, шт.	221	60	52	109
		средняя площадь, кв.м	87,00	48,07	73,42	114,92
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 500	35 000	30 268	27 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 583	89 583	72 368	80 417
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 628	48 891	50 052	47 805
		медиана, руб./кв. м	47 674	47 482	50 581	46 602
		СКО, руб./кв. м	7 799	7 046	7 252	8 267
		погрешность, руб./кв. м	1 052	1 835	2 031	1 591
		погрешность, %	2,16%	3,75%	4,06%	3,33%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 366	638	442	286
		средняя площадь, кв.м	53,56	39,49	55,09	82,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 000	20 417	16 000	18 605

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 368	67 391	69 149	72 368
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 369	41 861	40 483	41 641
		медиана, руб./кв. м	41 164	41 719	40 718	39 725
		СКО, руб./кв. м	5 952	5 434	6 361	6 447
		погрешность, руб./кв. м	322	431	606	764
		погрешность, %	0,78%	1,03%	1,50%	1,83%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 753	699	512	542
		средняя площадь, кв.м	51,54	35,64	54,89	68,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 058	22 286	20 125	20 058
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 615	64 706	68 056	89 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 653	41 226	39 595	37 680
		медиана, руб./кв. м	39 683	41 176	39 600	37 355
		СКО, руб./кв. м	4 703	4 276	4 933	4 294
		погрешность, руб./кв. м	225	324	436	369
		погрешность, %	0,57%	0,79%	1,10%	0,98%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 107	355	449	303
		средняя площадь, кв.м	44,00	30,75	44,75	58,42
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 241	19 070	23 077	17 241
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 647	67 647	55 814	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 554	36 418	33 942	33 276
		медиана, руб./кв. м	34 091	35 938	33 696	32 692
		СКО, руб./кв. м	3 738	4 021	3 468	3 269
		погрешность, руб./кв. м	225	427	328	376
		погрешность, %	0,65%	1,17%	0,97%	1,13%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	375	141	120	114
		средняя площадь, кв.м	43,17	28,31	44,42	60,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 667	21 667	26 591	23 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	56 250	51 667	44 167

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 814	36 990	36 922	33 195
		медиана, руб./кв. м	35 417	36 452	36 170	33 167
		СКО, руб./кв. м	3 745	4 230	3 167	2 954
		погрешность, руб./кв. м	387	715	581	556
		погрешность, %	1,08%	1,93%	1,57%	1,67%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	51	9	16	26
		средняя площадь, кв.м	62,92	36,22	55,75	76,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 874	26 585	23 529	20 874
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	48 485	56 250	52 703
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 040	35 398	39 179	36 292
		медиана, руб./кв. м	35 385	34 375	37 269	34 353
		СКО, руб./кв. м	6 666	3 851	7 868	6 637
		погрешность, руб./кв. м	1 885	2 723	4 063	2 655
		погрешность, %	5,09%	7,69%	10,37%	7,31%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 378	582	524	272
		средняя площадь, кв.м	46,20	33,19	48,54	69,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 000	20 417	16 000	18 605
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 368	59 756	72 368	72 368
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 254	38 016	36 120	37 809
		медиана, руб./кв. м	36 412	37 283	35 218	36 355
		СКО, руб./кв. м	5 703	5 298	5 822	6 030
		погрешность, руб./кв. м	307	440	509	733
		погрешность, %	0,83%	1,16%	1,41%	1,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	58	15	17	26
		средняя площадь, кв.м	84,83	50,20	75,71	110,77
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 758	38 429	30 846	28 758
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 368	54 098	72 368	69 767
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 212	47 184	53 262	47 734

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	49 560	49 400	52 308	47 038
		СКО, руб./кв. м	7 375	4 080	7 359	8 875
		погрешность, руб./кв. м	1 954	2 181	3 679	3 550
		погрешность, %	3,97%	4,62%	6,91%	7,44%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	371	175	131	65
		средняя площадь, кв.м	47,50	35,91	50,55	72,54
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	16 000	20 417	16 000	18 605
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 368	59 756	59 091	72 368
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 037	38 527	37 343	38 118
		медиана, руб./кв. м	38 235	38 421	37 500	38 281
		СКО, руб./кв. м	5 733	5 460	6 670	4 516
		погрешность, руб./кв. м	596	828	1 170	1 129
		погрешность, %	1,57%	2,15%	3,13%	2,96%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	235	111	76	48
		средняя площадь, кв.м	50,58	37,04	55,84	73,56
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 058	29 167	20 125	20 058
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 211	53 191	59 211	56 759
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 114	41 869	40 022	41 099
		медиана, руб./кв. м	41 250	42 079	40 000	40 510
		СКО, руб./кв. м	5 007	4 274	5 400	5 814
		погрешность, руб./кв. м	655	815	1 247	1 696
		погрешность, %	1,59%	1,95%	3,12%	4,13%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	609	226	272	111
		средняя площадь, кв.м	41,29	30,27	44,29	56,41
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 795	21 795	23 077	24 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 545	54 545	50 000	51 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 977	35 278	33 041	33 623
		медиана, руб./кв. м	33 438	34 375	32 955	33 333

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	3 688	3 861	3 448	3 704
		погрешность, руб./кв. м	299	515	419	706
		погрешность, %	0,88%	1,46%	1,27%	2,10%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	68	46	15	7
		средняя площадь, кв.м	28,79	21,74	34,93	62,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 667	21 667	29 630	23 786
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	56 250	45 652	40 323
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 504	37 745	37 138	36 703
		медиана, руб./кв. м	37 386	37 565	36 341	38 333
		СКО, руб./кв. м	5 263	6 296	2 929	3 690
		погрешность, руб./кв. м	1 286	1 877	1 566	3 013
		погрешность, %	3,43%	4,97%	4,22%	8,21%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	37	9	13	15
		средняя площадь, кв.м	57,54	36,22	54,62	72,87
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 675	26 585	26 585	24 675
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	56 250	48 485	56 250	52 703
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 610	35 398	41 809	40 232
		медиана, руб./кв. м	37 500	34 375	40 385	41 333
		СКО, руб./кв. м	6 849	3 851	7 071	7 057
		погрешность, руб./кв. м	2 283	2 723	4 083	3 772
		погрешность, %	5,76%	7,69%	9,77%	9,38%
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 830	1 097	834	899
		средняя площадь, кв.м	54,42	37,42	54,51	75,07
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 714	27 419	23 714	24 194
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 615	89 583	69 149	89 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 509	42 148	40 274	38 726
		медиана, руб./кв. м	39 623	41 290	39 423	36 986
		СКО, руб./кв. м	5 389	4 715	5 166	5 799

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	203	285	358	387
		погрешность, %	0,50%	0,68%	0,89%	1,00%
	"элитки"	количество объектов, шт.	163	45	35	83
		средняя площадь, кв.м	87,78	47,36	72,31	116,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 500	35 000	30 268	27 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 583	89 583	67 143	80 417
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 421	49 461	48 493	47 827
		медиана, руб./кв. м	47 000	45 745	49 583	46 602
		СКО, руб./кв. м	7 901	8 160	7 027	8 081
		погрешность, руб./кв. м	1 241	2 460	2 410	1 785
		погрешность, %	2,56%	4,97%	4,97%	3,73%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	877	427	263	187
		средняя площадь, кв.м	56,45	40,84	58,34	89,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 714	28 000	23 714	29 348
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 455	67 391	69 149	70 455
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 031	43 261	42 157	43 734
		медиана, руб./кв. м	42 529	42 750	41 800	43 500
		СКО, руб./кв. м	5 728	5 068	6 191	6 517
		погрешность, руб./кв. м	387	491	765	956
		погрешность, %	0,90%	1,14%	1,81%	2,19%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 153	452	325	376
		средняя площадь, кв.м	51,87	35,44	55,03	68,89
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 962	27 419	23 962	28 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	89 615	64 706	62 037	89 615
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 155	41 778	40 414	37 981
		медиана, руб./кв. м	39 773	41 379	40 000	37 355
		СКО, руб./кв. м	4 073	3 816	3 964	3 580
		погрешность, руб./кв. м	240	359	440	370

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,60%	0,86%	1,09%	0,97%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	380	99	123	158
		средняя площадь, кв.м	48,21	31,52	46,15	60,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 222	31 515	26 222	26 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	67 647	67 647	50 667	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 686	39 413	35 812	33 252
		медиана, руб./кв. м	35 201	38 571	35 435	32 512
		СКО, руб./кв. м	3 595	3 638	2 828	2 974
		погрешность, руб./кв. м	369	735	512	475
		погрешность, %	1,03%	1,86%	1,43%	1,43%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	257	74	88	95
		средняя площадь, кв.м	46,92	31,64	45,73	59,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 194	28 824	28 000	24 194
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	51 667	46 875	51 667	44 167
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 601	37 200	37 094	32 972
		медиана, руб./кв. м	35 152	36 820	36 170	33 137
		СКО, руб./кв. м	3 292	3 053	3 120	2 723
		погрешность, руб./кв. м	412	715	669	562
		погрешность, %	1,16%	1,92%	1,80%	1,70%
	"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, %				

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	355	109	122	124
		средняя площадь, кв.м	50,91	35,96	49,72	65,23
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 241	19 070	26 667	17 241
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 056	63 265	68 056	56 635
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 150	42 294	40 864	37 563
		медиана, руб./кв. м	39 744	42 308	40 763	37 154
		СКО, руб./кв. м	5 138	4 574	5 600	4 340
		погрешность, руб./кв. м	546	880	1 018	783
		погрешность, %	1,36%	2,08%	2,49%	2,08%
	"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.	96	28	40	28
		средняя площадь, кв.м	51,14	41,64	48,68	64,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 556	35 000	31 818	30 556
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 265	63 265	53 385	56 635
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 799	43 622	40 855	37 895
		медиана, руб./кв. м	40 000	43 203	41 107	36 300
		СКО, руб./кв. м	5 162	5 121	4 562	4 523
		погрешность, руб./кв. м	1 059	1 971	1 461	1 741
		погрешность, %	2,60%	4,52%	3,58%	4,59%
	"современная	количество объектов, шт.	178	62	51	65

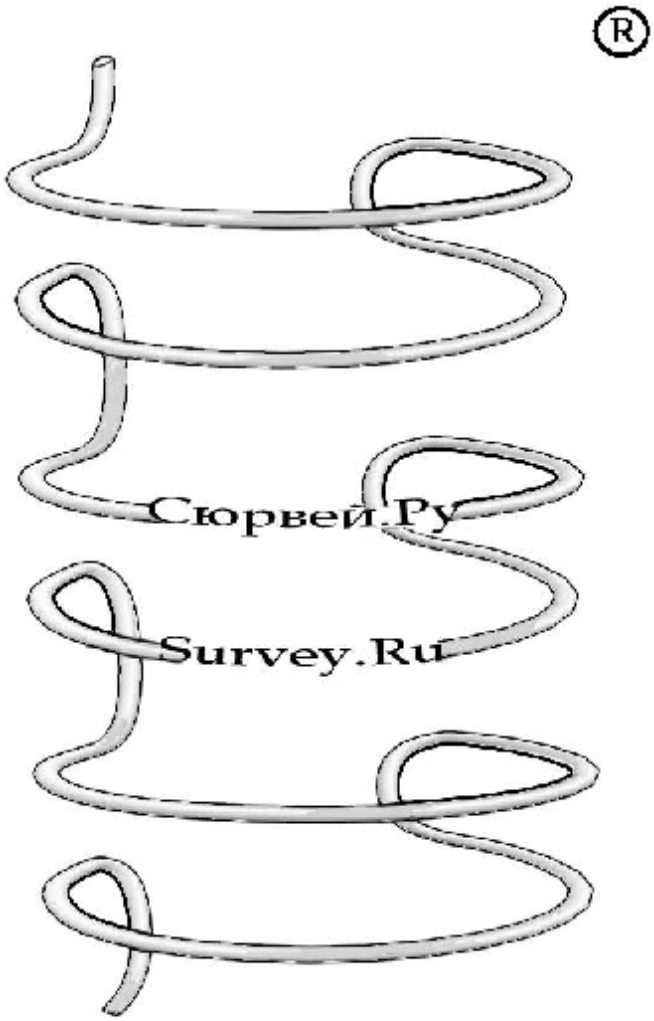
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	51,89	34,47	53,51	67,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 391	33 824	27 391	28 551
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 056	53 333	68 056	48 462
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 022	43 681	43 306	39 433
		медиана, руб./кв. м	41 875	43 145	43 182	39 683
		СКО, руб./кв. м	4 497	3 545	5 756	3 735
		погрешность, руб./кв. м	676	908	1 628	934
		погрешность, %	1,61%	2,08%	3,76%	2,37%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	13	26	21
		средняя площадь, кв.м	46,50	32,62	44,46	57,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	17 241	19 070	26 667	17 241
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	55 814	46 452	55 814	40 566
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 729	34 987	36 331	32 587
		медиана, руб./кв. м	33 871	33 871	35 366	32 456
		СКО, руб./кв. м	4 271	5 465	4 529	2 893
		погрешность, руб./кв. м	1 112	3 155	1 812	1 294
		погрешность, %	3,20%	9,02%	4,99%	3,97%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	15	6	5	4
		средняя площадь, кв.м	45,47	32,17	46,80	63,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 558	34 848	32 558	34 921
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 936	40 625	48 936	39 683
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 151	37 602	39 602	37 161
		медиана, руб./кв. м	37 879	37 689	39 423	37 020
		СКО, руб./кв. м	2 657	1 566	4 063	2 125
		погрешность, руб./кв. м	1 420	1 401	4 063	2 454
		погрешность, %	3,72%	3,73%	10,26%	6,60%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6			6
		средняя площадь, кв.м	76,00			76,00

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 247			30 247
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	36 486			36 486
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 433			33 433
		медиана, руб./кв. м	33 105			33 105
		СКО, руб./кв. м	1 520			1 520
		погрешность, руб./кв. м	1 360			1 360
		погрешность, %	4,07%			4,07%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	236	86	86	64
		средняя площадь, кв.м	48,13	34,36	49,35	65,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 874	23 000	23 529	20 874
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	47 826	45 690
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 044	36 094	33 535	31 971
		медиана, руб./кв. м	33 772	35 714	33 338	31 603
		СКО, руб./кв. м	3 754	3 633	3 483	3 424
		погрешность, руб./кв. м	490	788	756	863
		погрешность, %	1,44%	2,18%	2,25%	2,70%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	22	8	8	6
		средняя площадь, кв.м	51,50	38,25	54,75	64,83
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 000	23 000	28 000	24 038

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 452	39 063	40 452	38 710
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 794	33 924	34 984	32 036
		медиана, руб./кв. м	35 574	35 913	37 009	32 493
		СКО, руб./кв. м	4 253	3 479	4 548	4 452
		погрешность, руб./кв. м	1 856	2 630	3 438	3 982
		погрешность, %	5,49%	7,75%	9,83%	12,43%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	113	46	35	32
		средняя площадь, кв.м	50,07	36,07	53,23	66,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 385	25 588	25 926	25 385
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	41 000	45 690
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 351	37 679	34 454	32 986
		медиана, руб./кв. м	34 706	36 632	34 615	32 278
		СКО, руб./кв. м	3 816	3 977	3 037	3 490
		погрешность, руб./кв. м	721	1 186	1 042	1 254
		погрешность, %	2,04%	3,15%	3,02%	3,80%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	58	17	28	13
		средняя площадь, кв.м	42,28	31,29	43,32	54,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 476	30 303	25 476	25 862
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 826	46 667	47 826	39 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 013	35 211	32 275	31 731
		медиана, руб./кв. м	32 306	35 938	31 459	31 132
		СКО, руб./кв. м	3 356	2 663	3 266	3 256
		погрешность, руб./кв. м	889	1 332	1 257	1 880
		погрешность, %	2,69%	3,78%	3,90%	5,92%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	35	15	12	8
		средняя площадь, кв.м	42,63	30,53	45,67	60,75
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 591	27 143	26 591	27 813
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	40 426	40 323	40 426	33 000

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 100	33 393	34 271	30 793
		медиана, руб./кв. м	32 708	33 300	33 882	30 920
		СКО, руб./кв. м	2 743	2 866	2 814	1 446
		погрешность, руб./кв. м	941	1 532	1 697	1 093
		погрешность, %	2,84%	4,59%	4,95%	3,55%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8		3	5
		средняя площадь, кв.м	78,00		60,67	88,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	20 874		23 529	20 874
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	35 065		33 673	35 065
		средняя цена предложения, руб./кв. м	27 861		27 786	27 906
		медиана, руб./кв. м	27 586		26 154	28 205
		СКО, руб./кв. м	3 480		3 925	3 189
		погрешность, руб./кв. м	2 631		5 551	3 189
		погрешность, %	9,44%		19,98%	11,43%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	74	28	25	21
		средняя площадь, кв.м	50,86	35,18	55,40	66,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 324	22 286	22 982	21 324
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 879	37 879	32 917	36 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 055	30 159	27 262	26 192
		медиана, руб./кв. м	27 986	29 286	26 786	24 286
		СКО, руб./кв. м	2 827	2 672	1 782	2 894
		погрешность, руб./кв. м	662	1 029	728	1 294
		погрешность, %	2,36%	3,41%	2,67%	4,94%
	"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				

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.	74	28	25	21
		средняя площадь, кв.м	50,86	35,18	55,40	66,38
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	21 324	22 286	22 982	21 324
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	37 879	37 879	32 917	36 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	28 055	30 159	27 262	26 192
		медиана, руб./кв. м	27 986	29 286	26 786	24 286
		СКО, руб./кв. м	2 827	2 672	1 782	2 894
		погрешность, руб./кв. м	662	1 029	728	1 294
		погрешность, %	2,36%	3,41%	2,67%	4,94%
	"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				

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