



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

Миронов А.А.

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-180-03-0417-01

по определению справедливой (рыночной) стоимости недвижимого  
имущества:

Жилые помещения общей площадью 543,30 кв.м. по адресу:  
РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия  
Димитрова, д. №110

по состоянию на 14 апреля 2017 года.  
(дата составления отчета: 14 апреля 2017 года)

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Первобанк-  
недвижимость»  
**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»

Начальнику отдела коллективных  
инвестиций  
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости  
«Первобанк-недвижимость»  
Г-же Н.Н. Терещенко

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Наталья Николаевна,

На основании договора №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и дополнительного соглашения заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость» и ООО «Сюрвей.ру», специалисты произвели оценку справедливой (рыночной) стоимости недвижимости по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110 общей площадью 75,10 кв. м.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости проведена по состоянию на 14 апреля 2017 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

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 (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 14 апреля 2017 года без НДС составляет:

**Справедливая стоимость, руб.                      30 246 907,88 (Тридцать миллионов двести сорок шесть тысяч девятьсот семь рублей 88 копеек.)**

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

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

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»



А.А. Миронов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ) .....	5
1.2. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
<b>2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
2.1. КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОБ ОЦЕНЩИКАХ .....	8
2.2. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	9
2.3. ОРГАНИЗАЦИИ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ .....	9
2.4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ .....	9
2.5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА .....	10
2.6. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТЫ .....	11
2.6.1. Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: .....	11
2.6.2. Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: .....	11
2.6.3. Международные стандарты оценки.....	11
2.7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	12
2.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	13
2.9. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	13
<b>3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	14
3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ .....	17
3.2.1. Основные положения.....	17
3.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	19
3.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	19
3.2.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	20
3.3. ВЫВОДЫ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАССЧИТЫВАЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ) .....	21
<b>4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ .....</b>	<b>22</b>
4.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	22
4.2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	23
4.3. ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ .....	23
4.4. ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	24
4.5. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО.....	25
4.6. СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО .....	27
4.7. СТРОИТЕЛЬСТВО.....	31
4.8. ТРАНСПОРТ.....	35
4.9. ЦЕНЫ .....	37
4.10. .... ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
<b>5. Оценка недвижимого имущества .....</b>	<b>39</b>
5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	39
5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки .....	39

5.1.1.1. Местоположение на карте города.....	39
5.1.1.2. Местоположение на карте района .....	40
5.1.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	41
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	41
5.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	42
5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов.....	43
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.</b>	<b>44</b>
6.1. Стоимость прав аренды земельного участка .....	44
6.2. РАСЧЁТ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ.....	44
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>44</b>
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>44</b>
8.1. ИТОГОВАЯ СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ПОЛУЧЕННАЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ....	53
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>55</b>
9.1.1. Итоговая таблица стоимости объектов оценки .....	56
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>57</b>
10.1. .... ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	57
10.2. .... ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ	57
<b>11. ДОКУМЕНТАЦИЯ.....</b>	<b>58</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки (общая информация)

Жилые помещения общей площадью 543,30 кв.м. по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Номер свидетельства о государственной регистрации права
1	Квартира, назначение: жилое, этаж 3, кадастровый номер: 63:01:0707001:5531	85,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 4	АА 330240 от 23.05.2016 г.
2	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5495	163,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 108	АА 330243 от 23.05.2016 г.
3	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5500	129,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 112	АА 330239 от 23.05.2016 г.
4	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5496	164,70	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 109	АА 330238 от 23.05.2016 г.
	<b>Итого:</b>	<b>543,30</b>		

### 1.2. Основания для проведения оценки

Договор №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашения №3 от 13.04.2017 г.

### 1.3. Результаты оценки

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. и 25.09.2014 г. №№297, 298, 299, 311 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	30 246 907,88	1	30 246 907,88
Доходный	не применялся	0	0
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>30 246 907,88</b>

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки по состоянию на 14 апреля 2017 года без НДС составляет:

**Справедливая стоимость, руб. 30 246 907,88 (Тридцать миллионов двести сорок шесть тысяч девятьсот семь рублей 88 копеек.)**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Квартира, назначение: жилое, этаж 3, кадастровый номер: 63:01:0707001:5531	85,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 4	5 716 001,61
2	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5495	163,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 108	8 750 321,09
3	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5500	129,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 112	6 955 246,03
4	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5496	164,70	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 109	8 825 339,15
	<b>Итого:</b>	<b>543,30</b>		<b>30 246 907,88</b>

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	14 апреля 2017 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 13.04.2017 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Жилые помещения общей площадью 543,30 кв.м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая (рыночная) стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Договором №500-180-0316 от 09.03.2016 г. и Дополнительное соглашение №3 от 13.04.2017 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится для определения стоимости чистых активов Фонда.
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Первобанк-недвижимость» Адрес места нахождения 123242, город Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 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.
<b>Собственник имущества:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11))	Отсутствует.
<b>Срок проведения оценки.</b>	С 13 апреля 2017 года по 14 апреля 2017 года.
<b>Дата составления отчета:</b>	14 апреля 2017 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-180-03-0417-01
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1
<b>Телефон:</b>	(+7 495) 509-22-72
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45

<b>ОГРН:</b>	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва.
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021 г.
<b>Форма отчета:</b>	письменная

## 2.1. Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Антон Андреевич</p>	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 125475, г. Москва, ул. Петрозаводская, д. 28, корп. 4, кв. 213.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> appraiser@survey.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1.</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 1999 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 223</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности</b></p>



**Оценщика**

Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022156/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.

**Образование Оценщика**

- Диплом ПП №411277 от 10.08.2001 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)».
- Свидетельства о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 523-4С от 25.06.2004 г. и Регистрационный номер 283-7С от 12.06.2007 г., 563-10С от 23.06.2010 г.
- Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 1269 от 17.06.2013 г.
- Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22711 от 26.02.2016 г.

**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» №1 от 28.12.2007 года (бессрочный).

**2.2. Специалисты, привлекаемые к проведению оценки**

Отсутствуют.

**2.3. Организации, привлекаемые к проведению оценки**

Отсутствуют.

**2.4. Основные ограничения и пределы применения результата оценки**

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.
- В связи с невозможность организации выезда Оценщика, осмотр объекта оценки не производится.

## 2.5. Основные допущения, на которых основывалась оценка

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

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки»<sup>1</sup> (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом 2017 г., ООО «Сюрвей.ру»© www.survey.ru (+7 495) 509-22-72 Страница 10

- 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.

## 2.6. Стандарты оценки, используемые в процессе работы

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:

### 2.6.1. 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.).

### 2.6.2. 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>).

### 2.6.3. Международные стандарты оценки

- «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 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 № 106н.»

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

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

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

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

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

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета - 14 апреля 2017 года.

## 2.7. Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.

- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

## 2.8. 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.


## 2.9. Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Антон 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 Антон 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 Антон 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 А.А./

  
\_\_\_\_\_/Миронов А.А./



Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

### 3. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

#### 3.1. Общие понятия и определения

Рыночная стоимость	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;</li><li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>• объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;</li><li>• платеж за объект оценки выражается в денежной форме (<i>Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3</i>)</li></ul>
Полное право собственности	<p>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. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p>
Имущество (активы)	<p>представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки</i>)</p>
Движимое имущество	<p>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.</p>

*(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки)*

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

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

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

**Цена** является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного 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.)*

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

**Затратный подход** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с

---

	использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
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.



## 3.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.2.1. Основные положения

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

- специализированная (которая в силу своего характера редко продается на открытом рынке, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса);
- неспециализированная (на которую существует всеобщий спрос с учетом возможной модернизации или без, и которая обычно покупается или арендуется на открытом рынке);

В соответствии с вышеуказанной целью оценки в качестве базы выбрана рыночная стоимость. Понятие «рыночная стоимость», используемое в настоящее время, определяется следующим образом, расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобретать, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

В процессе оценки используются систематический подход, включающий последовательные этапы, к выполнению каждого из которых можно приступать только тогда, когда полностью понят и освоен предыдущий.

Проведение оценки включает в себя следующие этапы<sup>2</sup>:

- заключение договора на проведение оценки;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, проводит анализ политических, экономических, социальных и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, проводит анализ рынка объекта оценки);
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (оценщик на основании собранной информации выносит

<sup>2</sup> В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Утвержденным Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297

суждение о применении подходов и методов оценки стоимости объекта, при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке стоимости или обосновать отказ от использования того или иного подхода, оценщик вправе самостоятельно определить конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов);

- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (в зависимости от конкретной ситуации, объема исходной информации, результаты, полученные при использовании каждого из трех подходов, могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга; для получения итоговой величины стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки) в стоимости полученных различными подходами);
- составление отчета об оценке.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в общем случае применяются три стандартных подхода:

- Сравнительный подход. Этот подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм подхода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Этот подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, достаточно сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.
- Затратный подход, который основан на предпосылке, что стоимость объекта определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового здания, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.
- Доходный подход, который предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который она принесет своему владельцу. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта, с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка рыночной стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость оценки объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

### 3.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта и исходит из того, что инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. При этом подходе определяется стоимость нового аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и для недвижимости к результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения права аренды земельного участка.
2. Определение восстановительной стоимости улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке.
3. Определение величины совокупного износа.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода к оценке путем сложения стоимости приобретения права аренды земельного участка с величиной восстановительной стоимости объекта оценки с учетом его совокупного износа.

В оценке износ определяется как снижение стоимости под действием различных причин. Существуют три вида износа:

- Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
- Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу (это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии). Он включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах, производственном процессе, избыточные эксплуатационные затраты, избыточные конструкции или недостаткам полезности.
- Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческой концепции, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.).

### 3.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. При использовании данного подхода вначале выбирается некий общий знаменатель или единица сравнения, при

помощи которого максимально нивелируются существующие различия между оцениваемым объектом и его аналогами. При необходимости фактические цены аналогов подвергаются корректировке, чтобы сравнить их с параметрами оцениваемого объекта. В результате стоимость оцениваемого объекта выводится на основе фактической цены аналогов (которая может быть подкорректированной, взвешенной и т.д.).

### 3.2.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

При применении данного подхода анализируется возможность объектов создавать определенный доход.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, в предположении, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость по актуальной стоимости на сегодняшний момент в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдача ее в аренду).

Текущая стоимость всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем перерасчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа перерасчета зависит от качества исходной информации о рынке.

### 3.3. ВЫВОДЫ (Определение рассчитываемого вида стоимости и обоснование отказа от использования подходов оценки).

В соответствии с условиями договора Заказчик поручает Оценщику определить рыночную стоимость объекта оценки.

Для целей настоящей работы «... под **рыночной стоимостью**<sup>3</sup> объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме ...».

**Затратный подход**, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. 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.

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа.

---

<sup>3</sup> Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

## 4. КРАТКИЙ ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РФ

### 4.1. Основные экономические и социальные показатели

	2016г.	В % к 2015г.	Декабрь 2016г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	85880,6 <sup>1)</sup>	99,8 <sup>1)</sup>				97,2		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		100,4		100,4	107,8	95,9	95,8	109,8
Индекс промышленного производства		101,1		103,2	107,4	96,6	95,5	107,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5626,0	104,8	230,1	103,4	42,2	102,6	103,0	43,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5181,5	101,8	474,0	103,2	104,0	100,2	103,7	103,4
в том числе железнодорожного транспорта	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
Объем услуг связи, млрд.рублей	1730,2	96,2	149,4	97,5	100,3	99,6 <sup>2)</sup>	101,6 <sup>2)</sup>	101,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	28137,1	94,8	2899,2	94,1	118,3	90,0	85,9	120,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	8377,8	99,7	764,0	99,9	104,2	98,0 <sup>2)</sup>	97,0 <sup>2)</sup>	106,1
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	422,8 <sup>3)</sup>	86,6 <sup>4)</sup>	44,2 <sup>3)</sup>	105,5 <sup>5)</sup>	102,2 <sup>6)</sup>	65,8 <sup>4)</sup>	70,0 <sup>5)</sup>	95,4 <sup>6)</sup>
в том числе:								
экспорт товаров	250,7	80,2	26,6	104,9	107,0	68,2	69,2	94,2
импорт товаров	172,1	98,1	17,5	106,4	95,7	61,9	71,3	97,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	9116,1 <sup>7)</sup>	97,7 <sup>8)</sup>				90,4 <sup>8)</sup>		
Индекс потребительских цен		107,1		105,4	100,4	115,5	112,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,0		107,4	100,6	112,4	110,7	97,8
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>9)</sup>		94,1		93,9	150,5	96,8 <sup>2)</sup>	104,9 <sup>2)</sup>	150,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>10)</sup> :								
номинальная, рублей	36703	107,7	47054	107,9	130,0	105,1 <sup>2)</sup>	103,4 <sup>2)</sup>	130,2
реальная		100,6		102,4	129,5	91,0 <sup>2)</sup>	91,6 <sup>2)</sup>	129,2
Общая численность безработных, млн.человек	4,2 <sup>10)</sup>	99,5	4,1	92,7	99,7	107,4 <sup>2)</sup>	109,4 <sup>2)</sup>	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,0 <sup>10)</sup>	98,8	0,9	89,4	105,5	109,2 <sup>2)</sup>	112,5 <sup>2)</sup>	106,4

1) Первая оценка.  
2) Показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.  
3) Данные за январь-ноябрь 2016г. и ноябрь 2016г. соответственно.  
4) Январь-ноябрь 2016г. и январь-ноябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
5) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
6) Ноябрь 2016г. и ноябрь 2015г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
7) Данные за январь-сентябрь 2016 года.  
8) Январь-сентябрь 2016г. и январь-сентябрь 2015г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
9) Данные за периоды 2016г. - оценка.  
10) В среднем за месяц.

## 4.2. Экономическая ситуация в российской Федерации

### 4.3. Валовой внутренний продукт

**Производство ВВП.** В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за 2016 год.

Объем ВВП России за 2016г., по первой оценке, составил в текущих ценах 85880,6 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2015г. составил 99,8%. Индекс-дефлятор ВВП за 2016г. по отношению к ценам 2015г. составил 103,4%.

#### ИНДЕКСЫ ФИЗИЧЕСКОГО ОБЪЕМА ПРОИЗВЕДЕННОГО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в постоянных ценах, в % к предыдущему году

	2016г.	Справочно 2015г.
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>99,8</b>	<b>97,2</b>
в том числе:		
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	103,5	103,0
рыболовство, рыбоводство	97,9	100,8
добыча полезных ископаемых	100,2	100,4
обрабатывающие производства	101,4	95,9
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	102,4	98,8
строительство	95,7	95,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	96,4	91,9
гостиницы и рестораны	96,5	95,5
транспорт и связь	100,4	99,1
финансовая деятельность	102,3	94,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	100,9	99,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	100,0	103,0
образование	100,1	100,2
здравоохранение и предоставление социальных услуг	98,0	100,2
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	100,6	101,0
деятельность домашних хозяйств	98,0	99,0
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>99,9</b>	<b>93,4</b>

#### 4.4. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

##### ПРОИЗВОДСТВО ВВП И ВАЛОВОЙ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

в текущих ценах

	2016г.		Справочно 2015г.	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
<b>Валовой внутренний продукт в рыночных ценах</b>	<b>85880,6</b>		<b>83232,6</b>	
<b>Валовая добавленная стоимость в основных ценах</b>	<b>77559,7</b>	<b>100</b>	<b>74764,1</b>	<b>100</b>
в том числе:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3456,4	4,5	3203,5	4,3
рыболовство, рыбоводство	217,8	0,3	204,2	0,3
добыча полезных ископаемых	7315,6	9,4	7217,5	9,7
обрабатывающие производства	10625,4	13,7	10295,1	13,7
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2416,9	3,1	2222,6	3,0
строительство	4784,3	6,2	4780,3	6,4
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	12300,9	15,9	12272,6	16,4
гостиницы и рестораны	649,8	0,8	638,0	0,9
транспорт и связь	6068,4	7,8	5798,8	7,7

	2016г.		Справочно 2015г.	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
финансовая деятельность	3384,3	4,4	2920,5	3,9
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	13572,7	17,4	12975,4	17,3
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	6039,2	7,8	5822,9	7,8
образование	2014,7	2,6	1936,3	2,6
здравоохранение и предоставление социальных услуг	2918,0	3,8	2788,6	3,7
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1333,8	1,7	1247,5	1,7
деятельность домашних хозяйств	461,4	0,6	440,3	0,6
<b>Чистые налоги на продукты</b>	<b>8320,8</b>		<b>8468,5</b>	



## 4.5. Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 2016г. по сравнению с 2015г. составили 101,1%, в декабре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 103,2%.

### ИНДЕКСЫ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2015г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>
<b>2015г.</b>					
Январь	100,9	78,8	97,6	92,2	100,5
Февраль	98,4	99,2	98,4	91,5	98,9
Март	99,4	110,7	100,8	101,3	99,6
<i>I квартал</i>	<i>99,6</i>	<i>85,4</i>			
Апрель	95,5	93,5	98,5	94,7	98,2
Май	94,5	98,6	99,5	93,4	97,7
Июнь	95,2	100,6	99,7	93,9	97,5
<i>II квартал</i>	<i>95,1</i>	<i>98,9</i>			
<i>I полугодие</i>	<i>97,3</i>				
Июль	95,3	102,3	100,7	96,1	98,1
Август	95,7	100,2	99,6	96,3	97,7
Сентябрь	96,3	103,4	101,1	99,5	98,9
<i>III квартал</i>	<i>95,8</i>	<i>103,5</i>			
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>96,8</i>				
Октябрь	96,4	105,2	99,9	104,7	98,7
Ноябрь	96,5	99,8	98,7	104,5	97,5
Декабрь	95,5	107,0	99,9	111,8	97,3
<i>IV квартал</i>	<i>96,1</i>	<i>110,0</i>			
<i>Год</i>	<i>96,6</i>				
<b>2016г.</b>					
Январь	97,3	80,3	100,6	89,8	97,9
Февраль	101,0	103,0	101,4	92,5	99,2
Март	99,5	109,1	99,6	100,9	98,8
<i>I квартал</i>	<i>99,4</i>	<i>88,2</i>			
Апрель	100,5	94,4	99,8	95,3	98,6
Май	100,7	98,8	100,0	94,1	98,6

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2013г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов <sup>1)</sup>
Июнь	101,7	101,6	100,5	95,6	99,1
II квартал	101,0	100,6			
I полугодие	100,4				
Июль	99,7	100,2	99,2	95,8	98,3
Август	100,7	101,2	100,5	97,0	98,7
Сентябрь	99,2	101,8	99,7	98,7	98,4
III квартал	99,9	102,3			
Январь-сентябрь	100,3				
Октябрь	99,8	105,8	100,3	104,4	98,8
Ноябрь	102,7	102,7	101,3	107,2	100,1
Декабрь	103,2	107,4	100,4	115,2	100,5
IV квартал	101,9	112,2			
Год	101,1				

1) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.



#### 4.6. Сельское и лесное хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5626 млрд. рублей, в декабре 2016г. - 230,1 млрд. рублей.

##### ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПРОДУКЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>		
Январь	102,2	58,8
Февраль	102,6	109,9
Март	103,6	142,6
<i>I квартал</i>	<i>103,0</i>	<i>32,0</i>
Апрель	102,7	113,9
Май	102,1	112,8
Июнь	101,0	101,6
<i>II квартал</i>	<i>101,9</i>	<i>159,5</i>
<i>I полугодие</i>	<i>102,3</i>	
Июль	97,4	178,3
Август	101,9	140,5
Сентябрь	103,1	167,7
<i>III квартал</i>	<i>101,5</i>	<i>в 3.0р.</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>101,8</i>	
Октябрь	107,0	72,3
Ноябрь	101,7	64,7
Декабрь	103,0	43,6
<i>IV квартал</i>	<i>104,6</i>	<i>69,0</i>
<i>Год</i>	<i>102,6</i>	
<b>2016г.<sup>1)</sup></b>		
Январь	103,3	59,0
Февраль	103,8	110,4
Март	103,6	142,2
<i>I квартал</i>	<i>103,6</i>	<i>31,7</i>
Апрель	103,5	113,9
Май	103,4	112,7

	Б % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июнь	102,9	101,1
II квартал	103,3	159,0
I полугодие	103,4	
Июль	107,4	185,9
Август	105,7	138,3
Сентябрь	104,7	166,1
III квартал	105,6	с 3,0р.
Январь-сентябрь	104,7	
Октябрь	104,3	72,0
Ноябрь	106,8	66,3
Декабрь	103,4	42,2
IV квартал	105,0	68,7
Год	104,8	

1) Индексы пересчитаны в связи с уточнением данных по производству сельскохозяйственной продукции.



**Растениеводство.** Валовой сбор зерна в Российской Федерации в 2016г., по предварительным данным, составил 119,1 млн.тонн (в весе после доработки), что на 13,7% больше уровня предыдущего года.

В 2016г. увеличился валовой сбор основных технических культур: сахарной свеклы (на 23,8%) и семян подсолнечника (в весе после доработки) (на 15,2%), что обусловлено ростом урожайности этих культур (на 18,6% и 6,3% соответственно), а также увеличением убранных площадей сахарной свеклы (на 4,4%) и подсолнечника (на 8,2%) по сравнению с уровнем предыдущего года. Валовой сбор картофеля уменьшился на 7,8% за счет снижения урожайности (на 4,0%) и сокращения убранных площадей (на 3,9%), сбор овощей увеличился на 0,9%. Производство льноволокна снизилось (на 8,8%) за счет сокращения убранных площадей (на 11,3%) приросте урожайности (на 3,3%).

**ВАЛОВЫЕ СБОРЫ И УРОЖАЙНОСТЬ ОСНОВНЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР  
В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ**

	2016г.	В % к		Справочно	
		2015г.	2011-2015гг. (в среднем за год) <sup>1)</sup>	2015г.	2011-2015гг. (в среднем за год) <sup>1)</sup>
<b>Зерно (в весе после доработки)</b>					
валовой сбор, млн тонн	119,1	113,7	126,6	104,8	93,0
урожайность, ц с 1 га убранной площади	26,0	109,7	117,6	23,7	22,1
<b>Сахарная свекла</b>					
валовой сбор, млн тонн	48,3	123,8	118,1	39,0	40,9
урожайность, ц с 1 га убранной площади	460	118,6	115,0	388	400
<b>Подсолнечник (в весе после доработки)</b>					
валовой сбор, млн тонн	10,7	115,2	119,9	9,3	8,8
урожайность, ц с 1 га убранной площади	15,1	106,3	113,5	14,2	13,3
<b>Льноволокно</b>					
валовой сбор, тыс. тонн	41	91,2	97,7	45	42
урожайность, ц с 1 га убранной площади	9,4	103,3	104,4	9,1	9,0
<b>Картофель</b>					
валовой сбор, млн тонн	31,0	92,2	98,1	33,6	31,4
урожайность, ц с 1 га убранной площади	153	96,0	103,7	159	147
<b>Овощи</b>					
валовой сбор, млн тонн	16,3	100,9	106,2	16,1	15,0
урожайность, ц с 1 га убранной площади	227	100,8	105,4	225	215

*1) В целях обеспечения статистической сопоставимости данных показатели по Российской Федерации рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.*

**Животноводство.** На конец декабря 2016г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,7 млн.голов (на 1,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 1,9% меньше), свиней - 22,0 млн. (на 2,4% больше), овец и коз - 24,8 млн. (на 0,3% меньше), птицы - 552,8 млн.голов (на 1,0% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 42,9% поголовья крупного рогатого скота, 14,6% свиней, 46,9% овец и коз (на конец декабря 2015г. – соответственно 43,7%, 16,1%, 46,6%).

**ПРОИЗВОДСТВО ОСНОВНЫХ ВИДОВ ПРОДУКЦИИ ЖИВОТНОВОДСТВА  
В ХОЗЯЙСТВАХ ВСЕХ КАТЕГОРИЙ**

	2016г., млн. тонн	В % к 2015г.	Декабрь 2016г., млн. тонн	В % к		Справочно		
				декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрь 2015г. 2014г.	ноябрь 2015г.
Скот и птица на убой (в живом весе)	13,9	103,4	1,7	100,6	112,3	104,4	102,7	113,8
Молоко	30,7	99,8	2,2	101,9	102,6	100,0	101,3	102,1
Яйца, млрд штук	43,5	102,2	3,6	104,3	106,3	101,7	103,1	106,5



В сельскохозяйственных организациях в 2016г. по сравнению с 2015г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,8% (в 2015г. по сравнению с 2014г. - на 7,4%), молока - на 2,2% (на 2,5%), яиц - на 3,1% (на 2,6%).

Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) в 2016г. составили 5533 килограмма против 5311 килограммов в 2015г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 306 штук яиц против 308 штук год назад.

В 2016г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с предыдущим годом.

**НАЛИЧИЕ КОРМОВ  
В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ  
на 1 января**

	2017г.	Сравочно	
		2016г.	2015г.
Наличие кормов, млн тонн кормовых единиц	12,9	12,9	12,6
в том числе концентрированных	4,2	4,4	4,7
в расчете на 1 условную голову скота, ц корм. единиц	7,2	7,1	7,4

## 4.7. Строительство

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 2016г. составил 6184,4 млрд.рублей, или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015г., в декабре 2016г. - 890,3 млрд.рублей, или 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

### ДИНАМИКА ОБЪЕМА РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ "СТРОИТЕЛЬСТВО"

	Млрд.рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
Январь	271,4	94,9	30,7
Февраль	311,9	94,9	111,5
Март	398,1	94,5	133,0
<i>I квартал</i>	<i>981,4</i>	<i>94,7</i>	<i>46,3</i>
Апрель	401,6	94,7	100,6
Май	424,9	94,9	103,5
Июнь	559,3	94,9	131,1
<i>II квартал</i>	<i>1385,8</i>	<i>94,8</i>	<i>140,7</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2367,2</i>	<i>94,8</i>	
Июль	526,2	95,3	94,3
Август	539,2	94,9	100,6
Сентябрь	610,7	95,2	111,9
<i>III квартал</i>	<i>1676,1</i>	<i>95,1</i>	<i>118,1</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>4043,3</i>	<i>94,9</i>	
Октябрь	601,1	95,1	98,6
Ноябрь	619,0	95,7	102,9
Декабрь	885,0	96,1	143,8
<i>IV квартал</i>	<i>2105,1</i>	<i>95,7</i>	<i>124,3</i>
<i>Год</i>	<i>6148,4</i>	<i>95,2</i>	
<b>2016г.<sup>1)</sup></b>			
Январь	261,0	92,8	29,6
Февраль	307,4	95,2	114,3
Март	399,4	97,2	135,8
<i>I квартал</i>	<i>967,8</i>	<i>95,4</i>	<i>46,2</i>
Апрель	392,0	93,9	97,2
Май	404,1	91,8	101,2
Июнь	524,6	90,1	128,7
<i>II квартал</i>	<i>1320,7</i>	<i>91,7</i>	<i>135,3</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2288,5</i>	<i>93,2</i>	

	Млрд рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	542,7	97,6	102,1
Август	559,8	98,4	101,4
Сентябрь	601,6	93,5	106,3
III квартал	1704,1	96,4	124,1
Январь-сентябрь	3992,6	94,5	
Октябрь	635,6	99,4	104,8
Ноябрь	665,9	101,5	105,1
Декабрь	890,3	94,6	134,0
IV квартал	2191,8	98,0	126,4
Год	6184,4	95,7	

1) Относительные показатели пересчитаны на основе среднегодовых индексов-дефляторов.





**Жилищное строительство.** В 2016г. организациями всех форм собственности построено 1156,5 тыс. новых квартир, что на 1,1% меньше, чем в 2015 году. В декабре 2016г. построено 262,8 тыс. квартир.

**ДИНАМИКА ВВОДА В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

	Млн.м <sup>2</sup> общей площади	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
Январь	6,2	128,1	
Февраль	6,1	147,1	98,6
Март	6,3	127,4	103,9
<i>I квартал</i>	<i>18,6</i>	<i>133,5</i>	<i>52,3</i>
Апрель	5,0	116,1	78,9
Май	4,7	101,1	93,0
Июнь	6,4	93,6	137,5
<i>II квартал</i>	<i>16,1</i>	<i>102,0</i>	<i>86,2</i>
<i>I полугодие</i>	<i>34,7</i>	<i>116,8</i>	
Июль	5,5	94,0	85,6
Август	5,2	92,5	95,7
Сентябрь	7,0	94,7	133,0
<i>III квартал</i>	<i>17,7</i>	<i>93,8</i>	<i>110,2</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>52,4</i>	<i>107,9</i>	
Октябрь	7,0	87,7	99,8
Ноябрь	7,8	99,0	112,5
Декабрь	18,1	91,9	231,6
<i>IV квартал</i>	<i>32,9</i>	<i>92,5</i>	<i>186,1</i>
<i>Год</i>	<i>85,3</i>	<i>101,4</i>	
<b>2016г.</b>			
Январь	5,5	88,7	
Февраль	4,7	76,9	85,6
Март	5,4	85,3	115,3
<i>I квартал</i>	<i>15,6</i>	<i>83,7</i>	<i>47,4</i>
Апрель	4,7	93,3	86,3
Май	4,4	94,6	94,3
Июнь	6,8	106,8	155,3
<i>II квартал</i>	<i>15,9</i>	<i>99,1</i>	<i>102,0</i>
<i>I полугодие</i>	<i>31,5</i>	<i>90,8</i>	

	Млн м <sup>2</sup> общей площади	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	5,7	104,1	83,4
Август	5,6	106,5	98,0
Сентябрь	6,7	96,4	120,4
<b>III квартал</b>	<b>18,0</b>	<b>101,8</b>	<b>113,2</b>
Январь-сентябрь	49,5	94,5	
Октябрь	6,1	87,0	90,1
Ноябрь	7,3	93,0	120,3
Декабрь	16,9	93,3	232,4
<b>IV квартал</b>	<b>30,3</b>	<b>91,9</b>	<b>168,0</b>
<b>Год</b>	<b>79,8</b>	<b>93,5</b>	



## 4.8. Транспорт

### ГРУЗОБОРОТ ПО ВИДАМ ТРАНСПОРТА

	2016г.		Декабрь 2016г., млрд. т-км	В % к		Справочно		
	млрд. т-км	в % к 2015г.		декабрю 2015г.	ноябрю 2016г.	2015г. в % к 2014г.	декабрю 2014г.	ноябрю 2015г.
<b>Грузооборот транспорта</b>	<b>5181,5</b>	<b>101,8</b>	<b>474,0</b>	<b>103,2</b>	<b>104,0</b>	<b>100,2</b>	<b>103,7</b>	<b>103,4</b>
в том числе:								
железнодорожного	2343,8	101,6	208,3	102,9	104,5	100,2	101,7	102,6
автомобильного	234,5	100,8	21,5	101,7	101,3	94,2	94,4	103,1
морского	42,8	107,6	3,1	82,8	76,7	124,1	152,0	115,0
внутреннего водного	64,7	103,4	2,3	86,9	66,0	86,5	121,6	87,1
воздушного (транспортная авиация) <sup>1)</sup>	6,6	120,6	0,6	127,0	95,0	105,8	105,3	100,3
трубопроводного	2489,1	101,8	238,2	104,1	104,9	100,9	105,7	104,3

1) По данным Росавиации.

### ДИНАМИКА ГРУЗОБОРОТА ТРАНСПОРТА

	Млрд т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
<b>2015г.</b>			
Январь	424,5	96,1	95,8
Февраль	390,6	98,6	92,0
Март	433,7	100,6	111,0
<i>I квартал</i>	<i>1248,7</i>	<i>98,4</i>	<i>95,1</i>
Апрель	409,3	98,8	94,4
Май	414,4	96,1	101,2
Июнь	398,8	96,9	96,2
<i>II квартал</i>	<i>1222,6</i>	<i>97,2</i>	<i>97,9</i>
<i>I полугодие</i>	<i>2471,3</i>	<i>97,8</i>	
Июль	419,8	101,9	105,3
Август	413,7	100,6	98,6
Сентябрь	422,3	101,0	102,1
<i>III квартал</i>	<i>1255,8</i>	<i>101,2</i>	<i>102,7</i>
<i>Январь-сентябрь</i>	<i>3727,1</i>	<i>98,9</i>	

	Млрд.т-км	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Октябрь	460,0	104,5	108,9
Ноябрь	444,1	103,4	96,5
Декабрь	459,3	103,7	103,4
<b>IV квартал</b>	<b>1363,4</b>	<b>103,9</b>	<b>108,6</b>
<b>Год</b>	<b>5090,5</b>	<b>100,2</b>	
<b>2016г.</b>			
Январь	428,5	101,0	93,3
Февраль	405,8	103,9	94,7
Март <sup>1)</sup>	432,7	99,8	106,6
<b>I квартал</b>	<b>1267,1</b>	<b>101,5</b>	<b>92,9</b>
Апрель	412,2	100,7	95,2
Май	417,2	100,7	101,2
Июнь <sup>1)</sup>	405,7	101,7	97,2
<b>II квартал<sup>2)</sup></b>	<b>1235,1</b>	<b>101,0</b>	<b>97,5</b>
<b>I полугодие<sup>2)</sup></b>	<b>2502,2</b>	<b>101,2</b>	
Июль <sup>1)</sup>	425,9	101,4	105,0
Август <sup>1)</sup>	426,1	103,0	100,0
Сентябрь <sup>1)</sup>	439,6	104,1	103,2
<b>III квартал<sup>2)</sup></b>	<b>1291,5</b>	<b>102,8</b>	<b>104,6</b>
<b>Январь-сентябрь<sup>2)</sup></b>	<b>3793,7</b>	<b>101,8</b>	
Октябрь <sup>1)</sup>	457,7	99,5	104,1
Ноябрь <sup>1)</sup>	456,0	102,7	99,6
Декабрь	474,0	103,2	104,0
<b>IV квартал</b>	<b>1387,7</b>	<b>101,8</b>	<b>107,4</b>
<b>Год</b>	<b>5181,5</b>	<b>101,8</b>	
<i>1) Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной операционной информации.</i>			

## 4.9. Цены

### ИНДЕКСЫ ЦЕН И ТАРИФОВ в 2016 году

на конец периода, в процентах

	К предыдущему месяцу			Декабрь 2016г. к декабрю 2015г.	2016г. к 2015г.	Сравочно декабрь 2015г. к декабрю 2014г.
	октябрь	ноябрь	декабрь			
Индекс потребительских цен	100,4	100,4	100,4	105,4	107,1	112,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>1)</sup>	100,3	100,7	100,6	107,4	104,0	110,7
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101,6	100,7	101,6	101,8	103,8	108,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	99,8	99,7	99,9	103,2	106,6	110,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	94,5	100,3	99,8	105,6	107,6	111,5

*1) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.*



Стоимость условного (минимального) набора в Москве в конце декабря 2016г. составила 4447,8 рубля и за месяц выросла на 0,8% (с начала года - на 5,0%), в Санкт-Петербурге - 4465,8 рубля и выросла на 0,9% (с начала года - на 4,8%).

В IV квартале 2016г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 99,7% и 99,5%.

На первичном рынке жилья цены на квартиры улучшенного качества снизились на 0,6%, на квартиры среднего качества ( типовые) - на 0,1%. При этом элитные квартиры стали дороже на 0,3%.

На вторичном рынке квартиры низкого качества подешевели на 1,3%, на квартиры улучшенного качества - на 0,3%.

#### **4.10. Обзор рынка объекта оценки**

Мониторинговый отчет рынка жилой недвижимости Самарской области по городским округам за февраль 2017 года находится в Приложении к Отчету.

## 5. Оценка недвижимого имущества

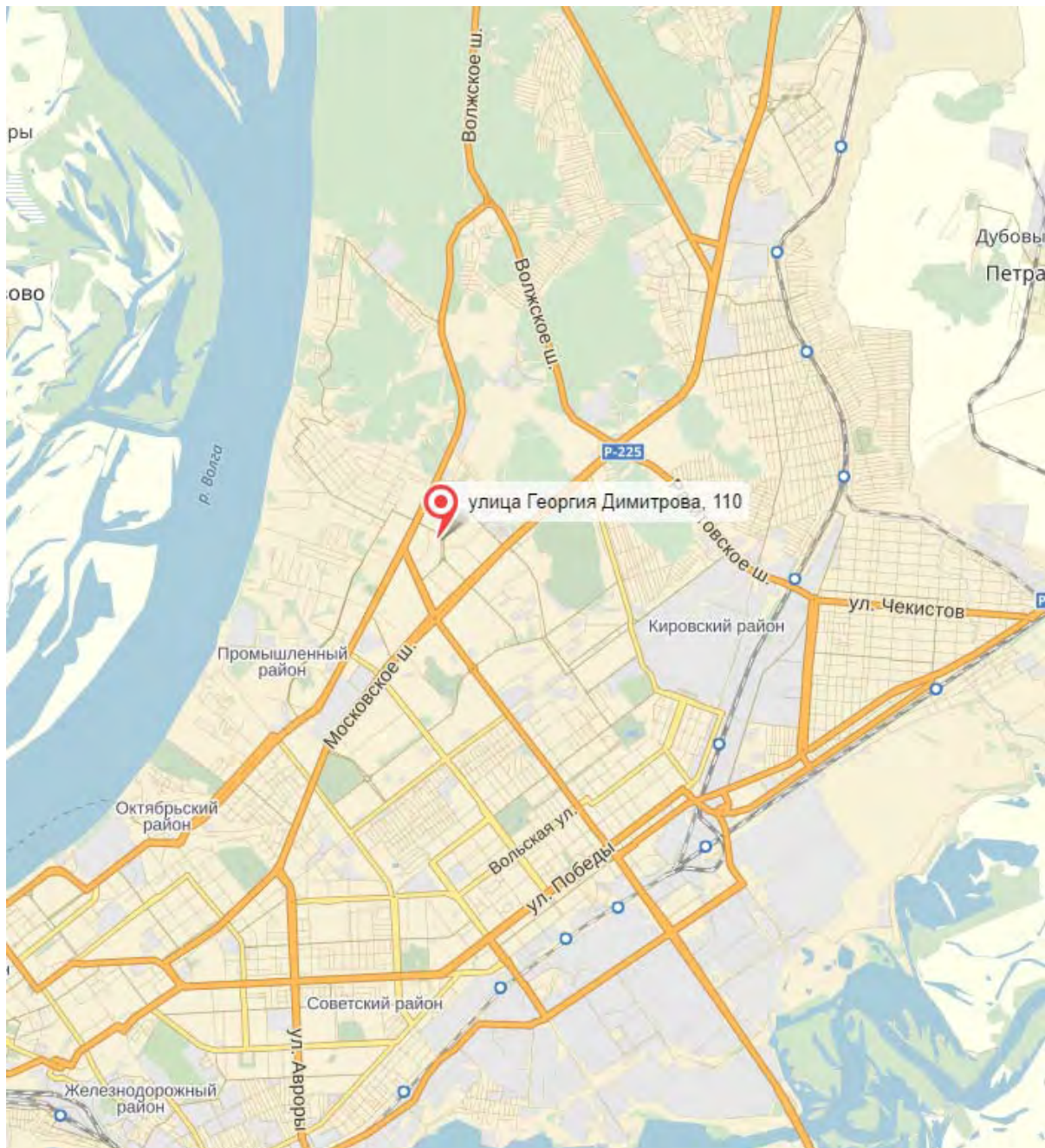
### 5.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 5.1.1. Местоположение и характеристики объекта оценки

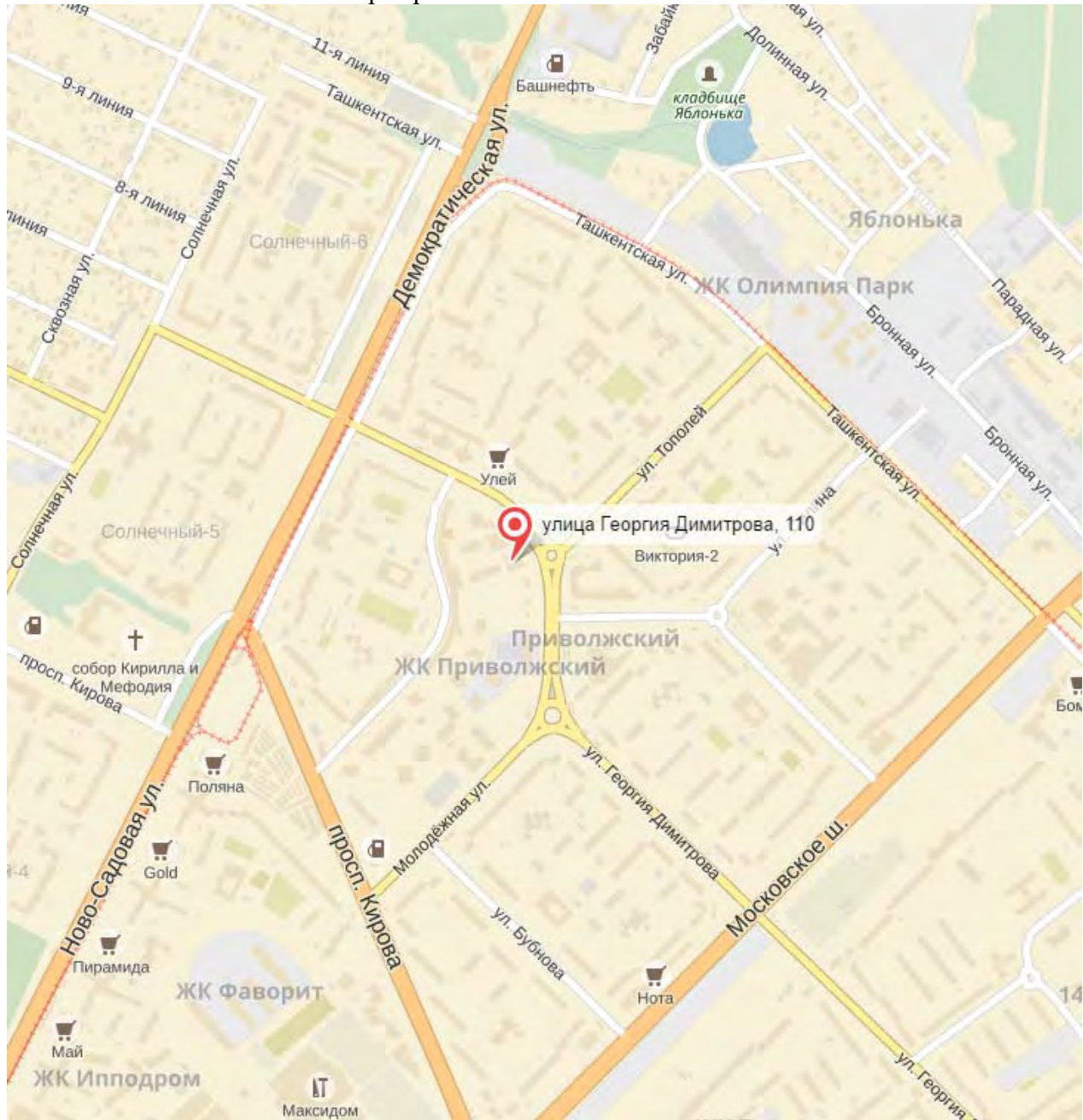
Объектом оценки является недвижимое имущество (Жилые помещения общей площадью 543,30 кв.м.) расположенное по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110.

Помещения находятся в состоянии под отделку.

##### 5.1.1.1. Местоположение на карте города



### 5.1.1.2. Местоположение на карте района





№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Номер свидетельства о государственной регистрации права
1	Квартира, назначение: жилое, этаж 3, кадастровый номер: 63:01:0707001:5531	85,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 4	АА 330240 от 23.05.2016 г.
2	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5495	163,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 108	АА 330243 от 23.05.2016 г.
3	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5500	129,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 112	АА 330239 от 23.05.2016 г.
4	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5496	164,70	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 109	АА 330238 от 23.05.2016 г.
	<b>Итого:</b>	<b>543,30</b>		

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 330240 от 23.05.2016 г.	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 330243 от 23.05.2016 г.	2
3	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 330239 от 23.05.2016 г.	2
4	Свидетельство о государственной регистрации права	АА 330238 от 23.05.2016 г.	2
*	<b>ИТОГО</b>		<b>8</b>

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

### 5.2. Оцениваемые права

Оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения

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

Право собственности подкреплено свидетельствами о государственной регистрации права. Собственник объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Первобанк-недвижимость», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

4

### 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.

Заказчик предоставил копии Свидетельств о собственности в соответствии с которыми на объект оценки зарегистрированы обременения – доверительное управление.

---

<sup>4</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

### 5.3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов

Понятие «наилучшее и оптимальное использование» в практике оценки трактуется как наиболее вероятное и разрешенное Законом использование пустого земельного участка или возведенного на нем Объекта с наилучшей отдачей. Наилучшее и оптимальное использование подразумевает наряду с выгодами для собственника особую общественную пользу, например, увязанную с задачами развития района.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования Объекта является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков и полученной информации и выражает лишь мнение, а не безусловный факт. При определении вариантов наилучшего и оптимального использования, необходимыми и достаточными условиями являются следующие:

- ❑ физическая возможность возведения объекта с целью наилучшего и оптимального использования на данном участке;
- ❑ допустимость с точки зрения закона - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования;
- ❑ финансовая целесообразность - допускаемый законодательно порядок использования объекта обеспечивает собственнику участка чистый доход;
- ❑ максимальная продуктивность подразумевает, кроме получения чистого дохода как такового, либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта;

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- ❑ для земельного участка с имеющимися улучшениями;
- ❑ для земельного участка свободного.

Оценщик считает нецелесообразным проводить специальный анализ использования участка земли как свободного.

Наиболее *эффективное* использование Объекта, с нашей точки зрения, по прямому назначению в качестве *квартир*.

## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

### 6.1. Стоимость прав аренды земельного участка

В связи с отсутствием земельный участок не оценивался.

### 6.2. Расчёт восстановительной стоимости здания

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений. Объект оценки относится к категории встроенных помещений, и выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из рыночной стоимости всего дома, в целом может привести к существенным погрешностям.

Исходя из вышеизложенного, оценщики пришли к выводу о нецелесообразности использования данного подхода в рамках настоящего Отчета.

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Отказ от использования **доходного подхода** обусловлен тем, что данный подход не отражает реальной ситуации на рынке недвижимости данного типа.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

**Таблица 8-1 Объекты-аналоги (тип 1)**

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	samara.cian.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru	realty.yandex.ru
2	Описание	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017	Апрель 2017
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, улица Георгия Димитрова, 110	Самара, улица Георгия Димитрова, 110	Самара, Молодёжная улица, 6	Самара, Молодёжная улица, 6	Самара, Демократическая улица, 2Б
8	Площадь, кв.м.	126,00	176,00	131,00	141,00	137,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	58 413,00	46 591,00	74 046,00	75 887,00	72 993,00
10	Состояние	под отделку	под отделку	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
12	Этаж	16/17	16/17	2/16	2/16	12/20
13	Ссылка на источник	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7014281227394670437/">https://realty.yandex.ru/offer/7014281227394670437/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7014281227394670415/">https://realty.yandex.ru/offer/7014281227394670415/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/9110044485674969857/">https://realty.yandex.ru/offer/9110044485674969857/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1141363819529315201/">https://realty.yandex.ru/offer/1141363819529315201/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/1511209741188284894/">https://realty.yandex.ru/offer/1511209741188284894/</a>

\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

**Таблица 8-2 Объекты-аналоги (тип 2)**

№, 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	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Самара, улица Георгия Димитрова, 110Г	Самара, улица Зои Космодемьянской, 21	Самара, проспект Кирова, 435	Самара, проспект Кирова, 435	Самара, Ново-Садовая улица, 252
8	Площадь, кв.м.	80,00	88,00	65,00	61,20	64,00
9	Стоимость, руб./кв.м.	85 625,00	73 864,00	78 462,00	76 798,00	85 938,00
10	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Функциональное назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
12	Этаж	4/16	9/16	5/9	2/9	7/16
13	Ссылка на источник	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/191151093339038566/5/">https://realty.yandex.ru/offer/191151093339038566/5/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7014281285768497428/">https://realty.yandex.ru/offer/7014281285768497428/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7014281149093943600/">https://realty.yandex.ru/offer/7014281149093943600/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/244178312037808935/">https://realty.yandex.ru/offer/244178312037808935/</a>	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/7014281341853749044/">https://realty.yandex.ru/offer/7014281341853749044/</a>

\*Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

**ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:**

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

***Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости*****Объем передаваемых прав**

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

**Корректировка на финансовые условия при приобретении**

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

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

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

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 том 4 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилая недвижимость» таблица 117, стр. 309, корректировка на уторгование для объектов недвижимости (жилая) в крупных городах составляет 5,2% в меньшую сторону.

Таблица 117

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Старый фонд	7,3%	6,7%	7,9%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	5,7%	6,6%
3. Массовое современное жилье	5,2%	4,8%	5,6%
4. Жилье повышенной комфортности	6,2%	5,7%	6,7%

В рамках данного Отчета поправка составит -5,20%

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов – апр.17. Оценщики сочли целесообразным не вводить корректировку по данному фактору.

#### Корректировка на местоположение объекта

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

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

#### Корректировка на площадь объекта

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

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

#### Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки. По данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 под редакцией Лейфера Л.А., Том 4 «Жилая недвижимость», таблица 88, стр. 240, корректировка физического состояния составит 12% в меньшую сторону.

### **Матрица коэффициентов**

Таблица 88

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	свежий ремонт	требует косм. ремонта	требует кап. ремонта
свежий ремонт	1	1,13	1,26
требует косм. ремонта	0,88	1	1,11
требует кап. ремонта	0,79	0,90	1

В рамках данного отчета, корректировка составила -12,00.



**Таблица 8-3 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок (тип 1)**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м <sup>2</sup>		<b>58 413,00</b>	<b>46 591,00</b>	<b>74 046,00</b>	<b>75 887,00</b>	<b>72 993,00</b>
Рыночные условия (дата продажи)		апр.17	апр.17	апр.17	апр.17	апр.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		55 375,52	44 168,27	70 195,61	71 940,88	69 197,36
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110	Самара, улица Георгия Димитрова, 110	Самара, улица Георгия Димитрова, 110	Самара, Молодёжная улица, 6	Самара, Молодёжная улица, 6	Самара, Демократическая улица, 2Б
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		55 375,52	44 168,27	70 195,61	71 940,88	69 197,36
Общая площадь, м <sup>2</sup>		126,00	176,00	131,00	141,00	137,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		55 375,52	44 168,27	70 195,61	71 940,88	69 197,36
Физическое состояние	Под отделку	Под отделку	Под отделку	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,00%	0,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%

<b>Цена после корректировки, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>55 375,52</b>	<b>44 168,27</b>	<b>61 772,14</b>	<b>63 307,97</b>	<b>60 893,68</b>
<b>Показатель совокупной корректировки, %</b>		5,20%	5,20%	17,20%	17,20%	17,20%
<b>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,344	0,344	0,104	0,104	0,104
<b>Удельный показатель стоимости, руб. / м<sup>2</sup></b>	<b>53 584,33</b>					

Таблица 8-4 Расчет справедливой (рыночной) стоимости 1 м2 площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок (тип 2)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м <sup>2</sup>		85 625,00	73 864,00	78 462,00	76 798,00	85 938,00
Рыночные условия (дата продажи)		апр.17	апр.17	апр.17	апр.17	апр.17
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%	-5,20%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		81 172,50	70 023,07	74 381,98	72 804,50	81 469,22
Месторасположение	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110	Самара, улица Георгия Димитрова, 110Г	Самара, улица Зои Космодемьянской, 21	Самара, проспект Кирова, 435	Самара, проспект Кирова, 435	Самара, Ново-Садовая улица, 252
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		81 172,50	70 023,07	74 381,98	72 804,50	81 469,22
Общая площадь, м <sup>2</sup>		80,00	88,00	65,00	61,20	64,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		81 172,50	70 023,07	74 381,98	72 804,50	81 469,22
Физическое состояние	Под отделку	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Корректировка на физическое состояние		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		<b>71 431,80</b>	<b>61 620,30</b>	<b>65 456,14</b>	<b>64 067,96</b>	<b>71 692,91</b>
Показатель совокупной корректировки, %		17,20%	17,20%	17,20%	17,20%	17,20%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Удельный показатель стоимости, руб. / м <sup>2</sup>	<b>66 853,82</b>					

**8.1. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость полученная при использовании сравнительного подхода.**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Удельный показатель стоимости, руб. / м2	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Квартира, назначение: жилое, этаж 3, кадастровый номер: 63:01:0707001:5531	85,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 4	66 853,82	5 716 001,61
2	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5495	163,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 108	53 584,33	8 750 321,09
3	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5500	129,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 112	53 584,33	6 955 246,03
4	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5496	164,70	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 109	53 584,33	8 825 339,15
	<b>Итого:</b>	<b>543,30</b>			<b>30 246 907,88</b>

**Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 14 апреля 2017 года без НДС составляет:**

**30 246 907,88 руб.**

**(Тридцать миллионов двести сорок шесть тысяч девятьсот семь рублей 88 копеек.)**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке производилось при помощи сравнительного подхода. Подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0.

Сравнительный подход – вес 1.

Доходный подход – 0.

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0	0
Сравнительный	30 246 907,88	1	30 246 907,88
Доходный	не применялся	0	0
<b>Справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>			<b>30 246 907,88</b>

Согласованная справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, на 14 апреля 2017 года без НДС составляет округленно:

**30 246 907,88 (Тридцать миллионов двести сорок шесть тысяч девятьсот семь рублей 88 копеек.)**

Генеральный директор, оценщик  
 ООО «Сюрвей.ру»

Ан.А. Миронов

**9.1.1. Итоговая таблица стоимости объектов оценки**

<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Общая площадь, кв.м.</b>	<b>Адрес</b>	<b>Справедливая (рыночная) стоимость, руб.</b>
1	Квартира, назначение: жилое, этаж 3, кадастровый номер: 63:01:0707001:5531	85,50	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 4	5 716 001,61
2	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5495	163,30	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 108	8 750 321,09
3	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5500	129,80	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 112	6 955 246,03
4	Квартира, назначение: жилое, этаж 16, 17, кадастровый номер: 63:01:0707001:5496	164,70	РФ, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, ул. Георгия Димитрова, д. №110, кв. 109	8 825 339,15
	<b>Итого:</b>	<b>543,30</b>		<b>30 246 907,88</b>



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

### **10.1. Перечень методической литературы**

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 98, январь 2017 г.;
- 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.

### **10.2. Перечень источников внешней информации**

- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://www.infostat.ru) (Статистика России).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>).

## 11. ДОКУМЕНТАЦИЯ



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

01.04.2016 № 07 - 02359/16

на № б/н от 30.03.2016

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

Рубцовская набережная, д. 3, стр. 1,  
г. Москва, 105082

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

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

Заместитель начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93

429793

60

## 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 «Сторвей.ру»  
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1  
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (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

Страхователь

2

Страховщик

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.)



**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

**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 является 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.)



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





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 23.05.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №RU 63301000-113э

- Договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 №Д-4, дата регистрации 15.08.2014, № 63-63-01/577/2014-454
- Договор уступки права требования по договору № Д-4 участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014г. от 18.08.2014 №Д-4-П, дата регистрации 02.09.2014, № 63-63-01/579/2014-162
- Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-4 от 09.07.2014г. от 19.01.2016, дата регистрации 28.01.2016, № 63-63/001-63/001/701/2016-635/1
- Акт приема-передачи по Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-4 от "09" июля 2014г. от 29.02.2016

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" 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

**Кадастровый(условный) номер:** 63:01:0707001:5531

**Объект права:** квартира, назначение: жилое, площадь 85,5 кв.м., этаж: 3, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110, квартира 4.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2016 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/315/2016-7015/1

Государственный регистратор

(подпись)

63-63/001-63/001/315/2016-7015/1



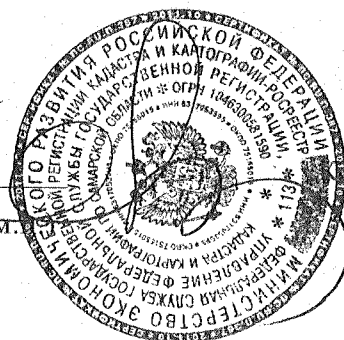
Которина М. В.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.05.2016 :**

не зарегистрировано

**Государственный регистратор**

(подпись, М.П.)



Горина М. В.

АА 330240



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 23.05.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №RU 63301000-113э

- Договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 №Д-108, дата регистрации 15.08.2014, № 63-63-01/577/2014-435
- Договор уступки права требования по договору № Д-108 участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014г. от 18.08.2014 №Д-108-П, дата регистрации 02.09.2014, № 63-63-01/579/2014-166
- Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-108 от 09.07.2014 г. от 19.01.2016, дата регистрации 28.01.2016, № 63-63/001-63/001/701/2016-631/1
- Акт приема-передачи по Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-108 от "09" июля 2014г. от 29.02.2016

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" 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

**Кадастровый(условный) номер:** 63:01:0707001:5495

**Объект права:** квартира, площадь 163,3 кв.м., этаж: 16, 17, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110, квартира 108.

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека в силу закона

О чем в Едином государственном реестре недвижимости за недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2016 года сделана запись регистрации № 63/001-63/001/315/2016-7021/1

Государственный регистратор



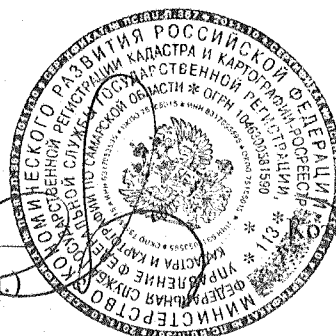
Которина М. В.

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.05.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(ПОДПИСЬ, М.П.)



Козорина М. В.

АА 330243



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

23.05.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №RU 63301000-113э

- Договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 17.07.2015 №Д-112, дата регистрации 25.09.2015, № 63-63/001-63/001/705/2015-358/1
- Договор уступки права требования по договору №Д-112 участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 17.07.2015 г. от 11.11.2015 №Д-112-П, дата регистрации 30.11.2015, № 63-63/001-63/001/313/2015-9957/1
- Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-112 от 17.07.2015 г. от 19.01.2016, дата регистрации 28.01.2016, № 63-63/001-63/001/701/2016-642/1
- Акт приема-передачи по Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-112 от "17" июля 2015г. от 29.02.2016

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" 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

**Кадастровый(условный) номер:** 63:01:0707001:5500

**Объект права:** квартира, назначение: жилое, площадь 129,8 кв.м., этаж: 16, 17, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110, квартира 112.

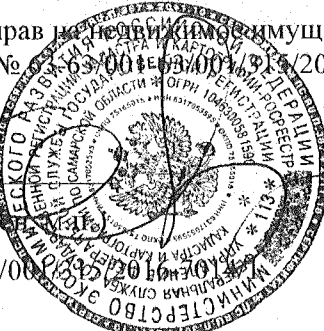
**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2016 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/701/2016-7014/1

Государственный регистратор

(подпись)

63-63/001-63/001/701/2016-7014/1



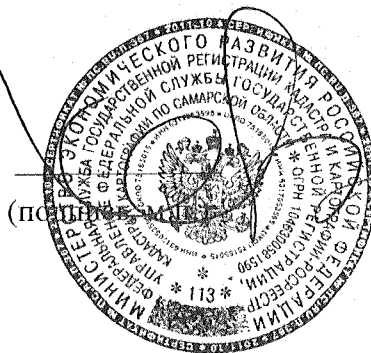
Которина М. В.



**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.05.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Которина М. В.

АА 330239



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

23.05.2016

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 31.12.2015 №RU 63301000-113э

- Договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014 №Д-109, дата регистрации 15.08.2014, № 63-63-01/577/2014-433
- Договор уступки права требования по договору № Д-109 участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 09.07.2014г. от 18.08.2014 №Д-109-П, дата регистрации 03.09.2014, № 63-63-01/579/2014-194
- Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-109 от 09.07.2014 г. от 19.01.2016, дата регистрации 28.01.2016, № 63-63/001-63/001/701/2016-640/1
- Акт приема-передачи по Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № Д-109 от "09" июля 2014г. от 29.02.2016

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Первобанк-недвижимость" 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

**Кадастровый(условный) номер:** 63:01:0707001:5496

**Объект права:** квартира, назначение: жилое, площадь 164,7 кв.м., этаж: 16, 17, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Самарская область, г. Самара, Промышленный район, улица Георгия Димитрова, дом № 110, квартира 109.

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" мая 2016 года сделана запись регистрации № 63-63/001-63/001/315/2016-7008/1

Государственный регистратор

Которина М. В.

63-63/001-63/001/315/2016-7008/1



**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.05.2016 :**

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Которина М. В.



# 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 февраль 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 февраль 2017 года.....	74
Дискретная пространственно-параметрическая модель вторичного рынка жилой недвижимости г. Тольятти (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных домах) по состоянию за февраль 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 в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>), на сайтах «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



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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.
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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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.
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.
	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.
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		-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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	-

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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, отдельные
	Период постройки	до середины 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 4

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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, отдельные
	Период постройки	до начала 60-х
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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

Таблица 5

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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



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

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

Ввиду незначительной площади остальных городов типизация по месторасположению не проводилась.

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

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

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

## Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 9 134 уникальных предложения к продаже, опубликованные в СМИ в феврале 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	1 170,2	1 626	674	582	370	61 684	63 743	60 623	59 600
Тольятти	711,1	4 945	1 870	1 670	1 405	40 875	42 600	40 407	39 134
Новокуйбышевск	105,1	512	140	227	145	41 262	42 857	40 019	41 669
Сызрань	174,1	798	233	318	247	39 065	40 199	37 930	39 458
Жигулевск	58,8	291	79	126	86	31 493	35 189	30 839	29 058
Кинель	57,9	195	55	79	61	39 395	42 319	39 605	36 487
Октябрьск	26,5	97	28	42	27	24 526	24 976	24 685	23 812
Отрадный	47,6	217	69	83	65	32 760	32 951	32 724	32 603
Чапаевск	72,9	381	112	183	86	28 058	27 410	28 364	28 252
Похвистнево	29,3	72	22	31	19	29 715	30 020	31 240	26 874
ИТОГО:	2 453,5	9 134	3 282	3 341	2 511	43 123	45 644	42 153	41 119

Рисунок 1

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

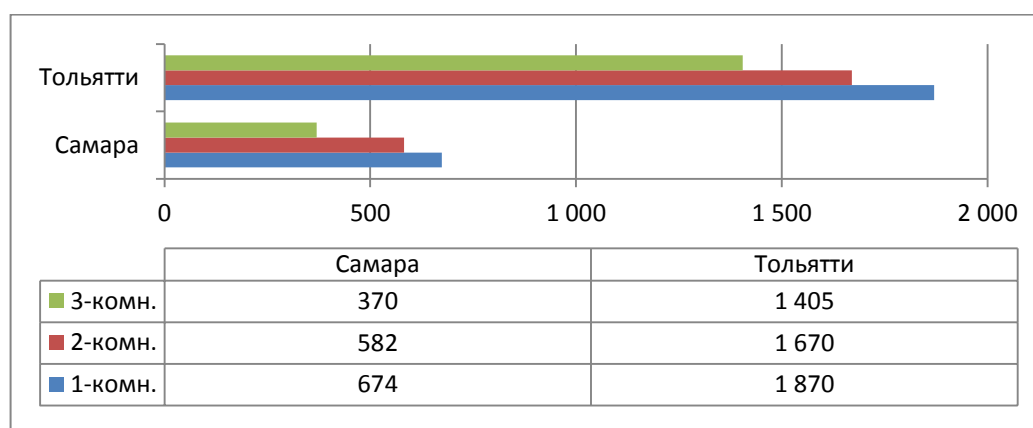


Рисунок 2

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

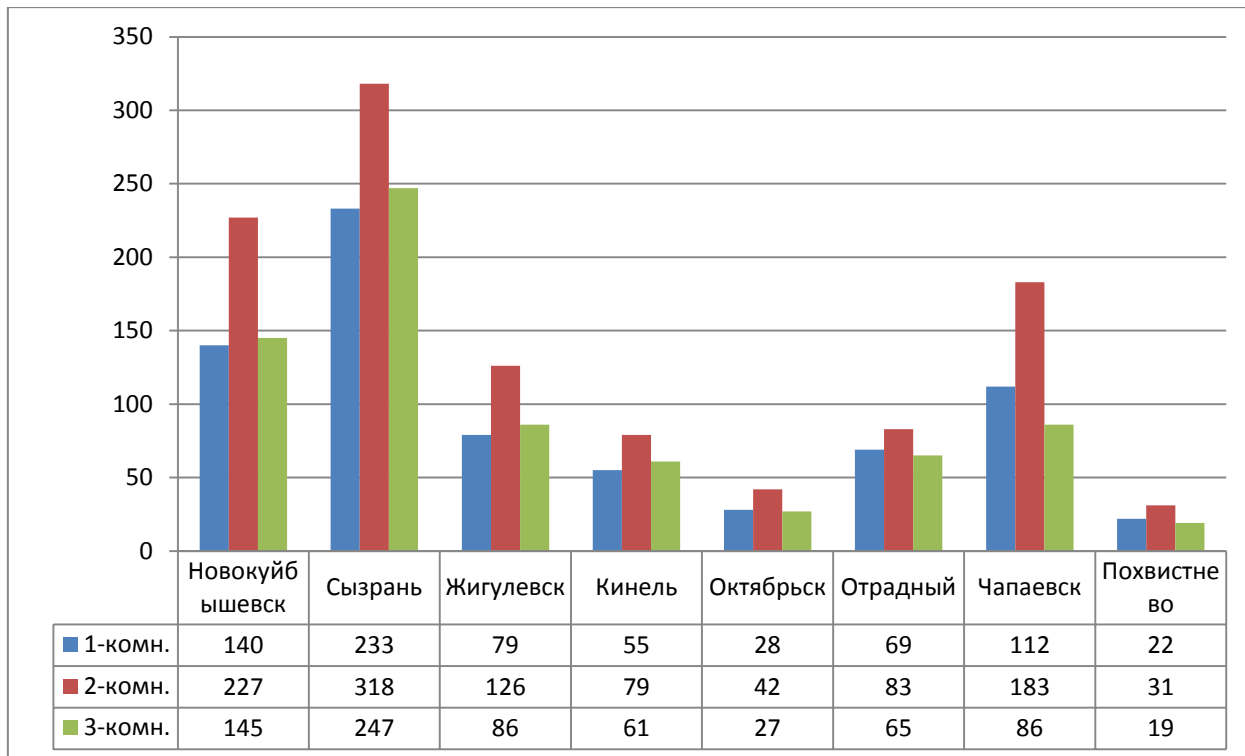


Рисунок 3

**Активность рынка**

(отношение количества предложений к количеству жителей)

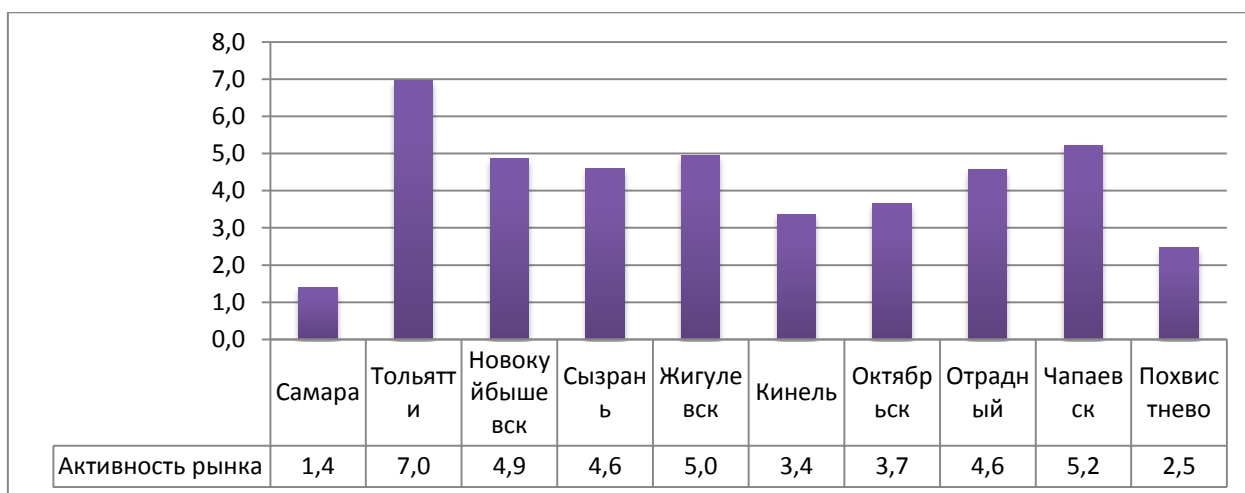
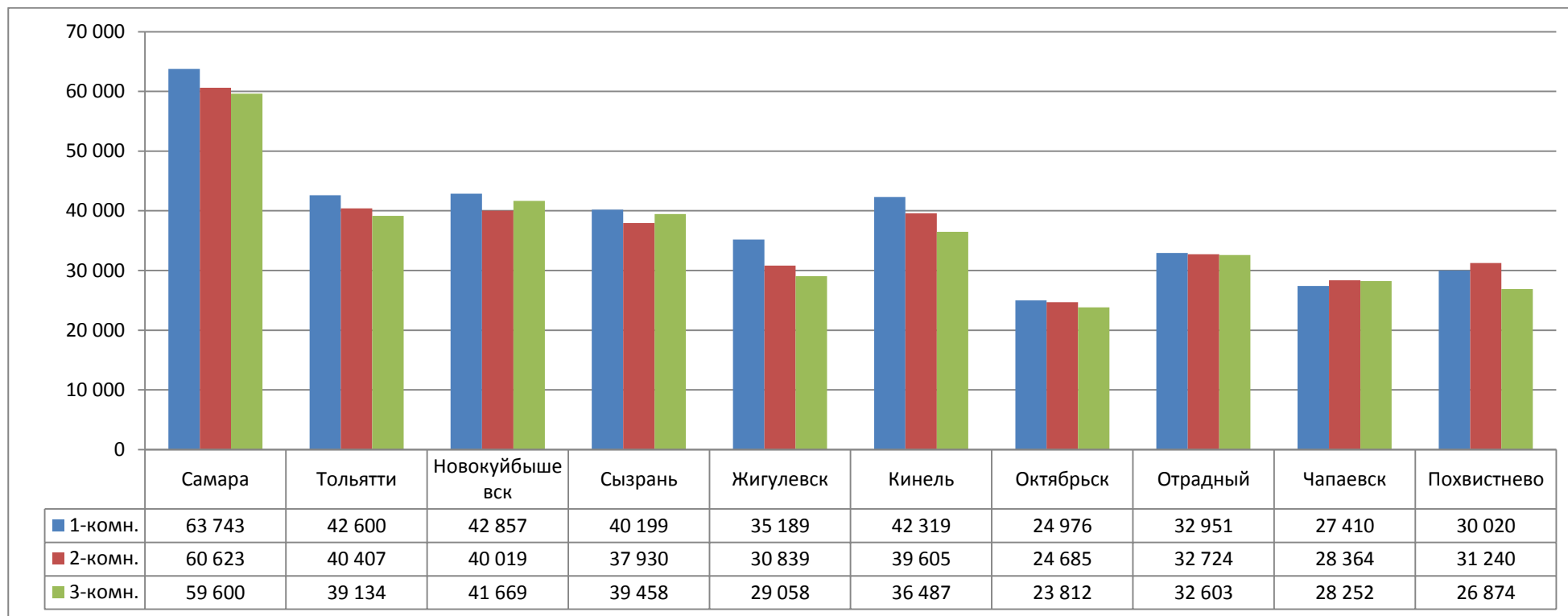


Рисунок 4

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



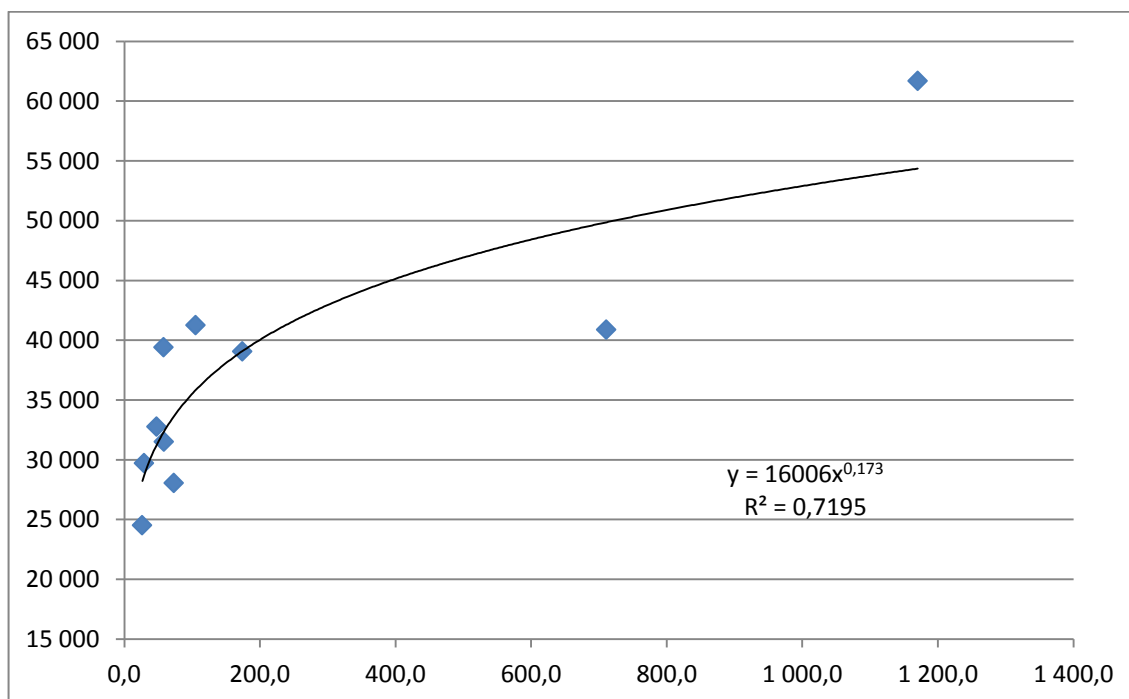
Зависимость средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья в многоквартирных домах в городских округах Самарской области от количества жителей представлена в таблице.

Таблица 9

	Количество жителей (тыс. чел.)	Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.
Самара	1 170,2	61 684
Тольятти	711,1	40 875
Новокуйбышевск	105,1	41 262
Сызрань	174,1	39 065
Жигулевск	58,8	31 493
Кинель	57,9	39 395
Октябрьск	26,5	24 526
Отрадный	47,6	32 760
Чапаевск	72,9	28 058
Похвистнево	29,3	29 715
Коэфф. корреляции		0,858668

Рисунок 5

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



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Таблица 10

Городской округ	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январь.17	фев.17
Самара	61 982р.	61 318р.	61 463р.	61 183р.	60 879р.	60 849р.	60 977р.	60 343р.	60 190р.	60 386р.	62 149р.	59 984р.	61 684р.
Тольятти	43 589р.	43 240р.	42 273р.	42 195р.	41 992р.	41 865р.	41 766р.	41 793р.	41 453р.	41 155р.	41 220р.	41 078р.	40 875р.
Новокуйбышевск	44 615р.	44 256р.	43 507р.	42 854р.	42 226р.	42 109р.	42 515р.	42 280р.	42 093р.	41 546р.	41 644р.	41 337р.	41 262р.
Сызрань	41 205р.	41 164р.	41 127р.	40 255р.	39 700р.	39 541р.	39 404р.	39 041р.	39 446р.	39 307р.	39 014р.	39 733р.	39 065р.
Жигулевск	33 603р.	33 570р.	32 726р.	33 458р.	32 450р.	31 810р.	31 977р.	32 410р.	31 952р.	30 911р.	30 522р.	30 987р.	31 493р.
Кинель	41 477р.	41 811р.	40 417р.	41 137р.	40 502р.	40 763р.	41 054р.	39 971р.	40 444р.	40 039р.	38 559р.	39 489р.	39 395р.
Октябрьск	25 672р.	25 674р.	24 308р.	26 325р.	23 453р.	24 463р.	24 459р.	25 343р.	24 848р.	24 575р.	25 428р.	25 420р.	24 526р.
Отрадный	34 718р.	34 095р.	33 908р.	34 095р.	33 085р.	33 503р.	33 387р.	33 071р.	32 921р.	33 274р.	32 727р.	33 152р.	32 760р.
Чапаевск	29 683р.	29 670р.	28 744р.	28 935р.	28 240р.	28 014р.	28 338р.	28 126р.	28 389р.	28 873р.	28 393р.	28 107р.	28 058р.
Похвистнево	29 609р.	30 071р.	29 389р.	30 215р.	29 329р.	29 518р.	29 888р.	29 978р.	29 725р.	29 373р.	29 074р.	29 427р.	29 715р.
Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м общей площади жилья по городским округам Самарской области в целом	49 800р.	49 207р.	48 657р.	48 379р.	47 715р.	46 741р.	47 220р.	46 385р.	45 837р.	46 259р.	43 883р.	44 895р.	43 123р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, руб.	-988р.	-593р.	-550р.	-278р.	-664р.	-975р.	480р.	-835р.	-548р.	422р.	-2 376р.	1 012р.	-1 772р.
Динамика средневзвешенной цены предложения, %	-1,94%	-1,19%	-1,12%	-0,57%	-1,37%	-2,04%	1,03%	-1,77%	-1,18%	0,92%	-5,14%	2,31%	-3,95%

\*) 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**

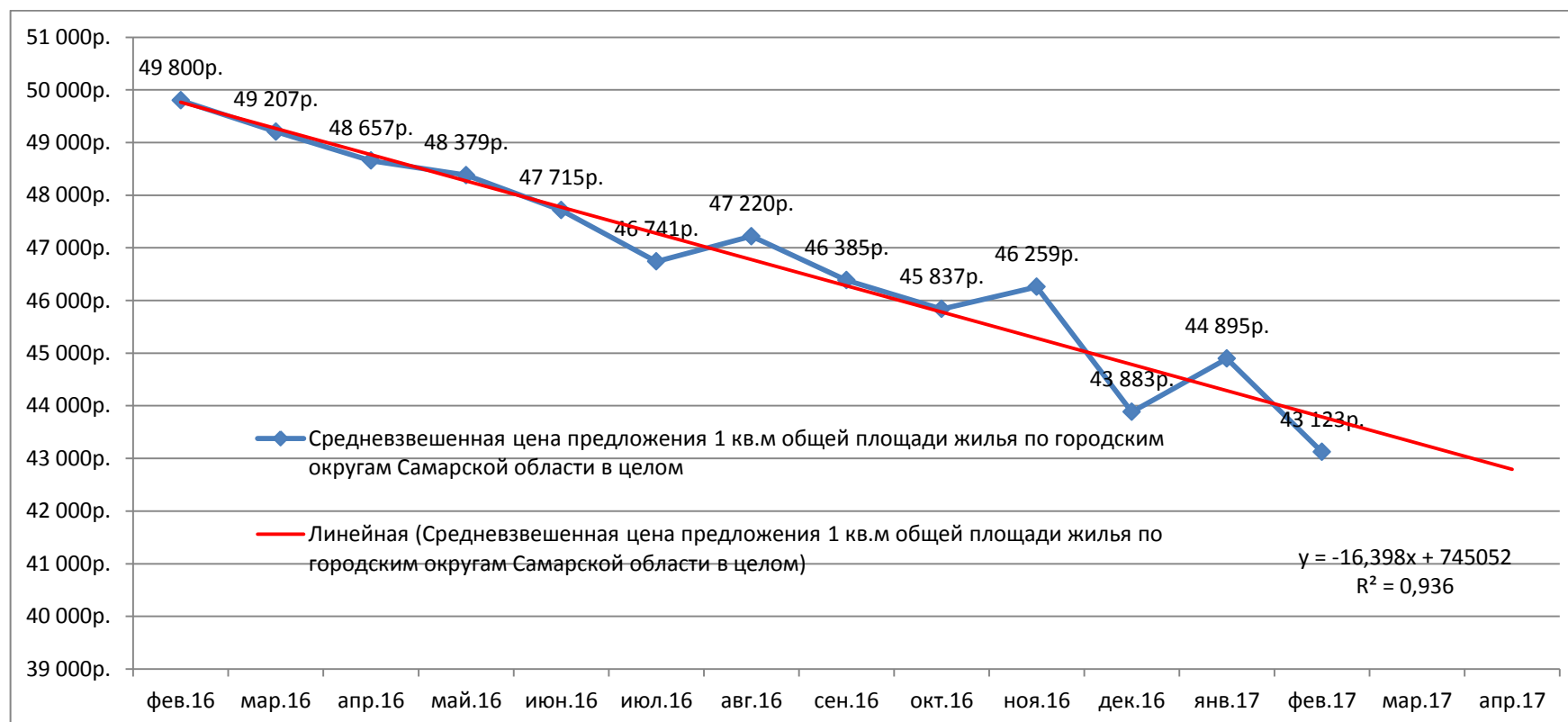


Рисунок 7

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

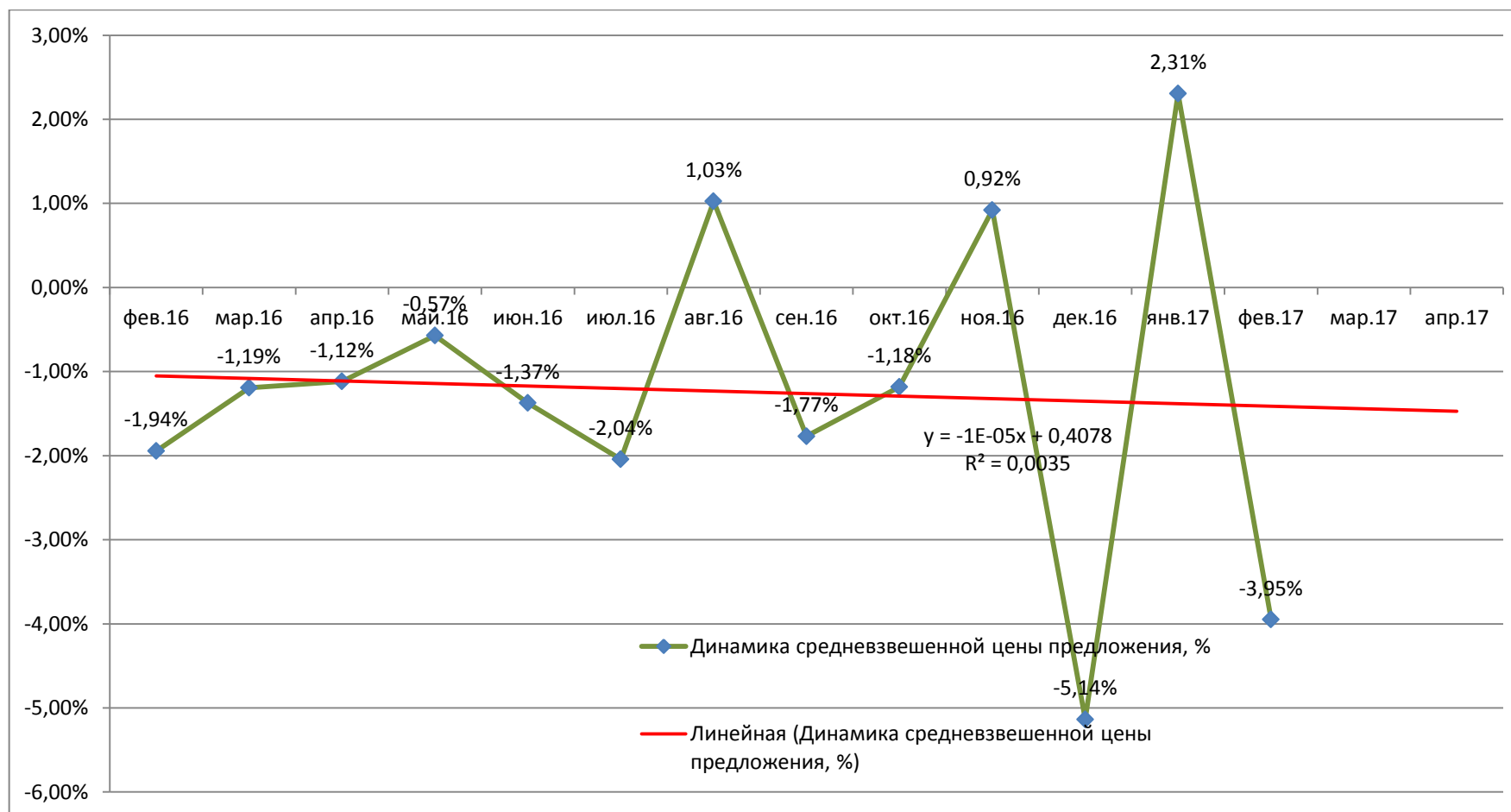




Рисунок 8

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

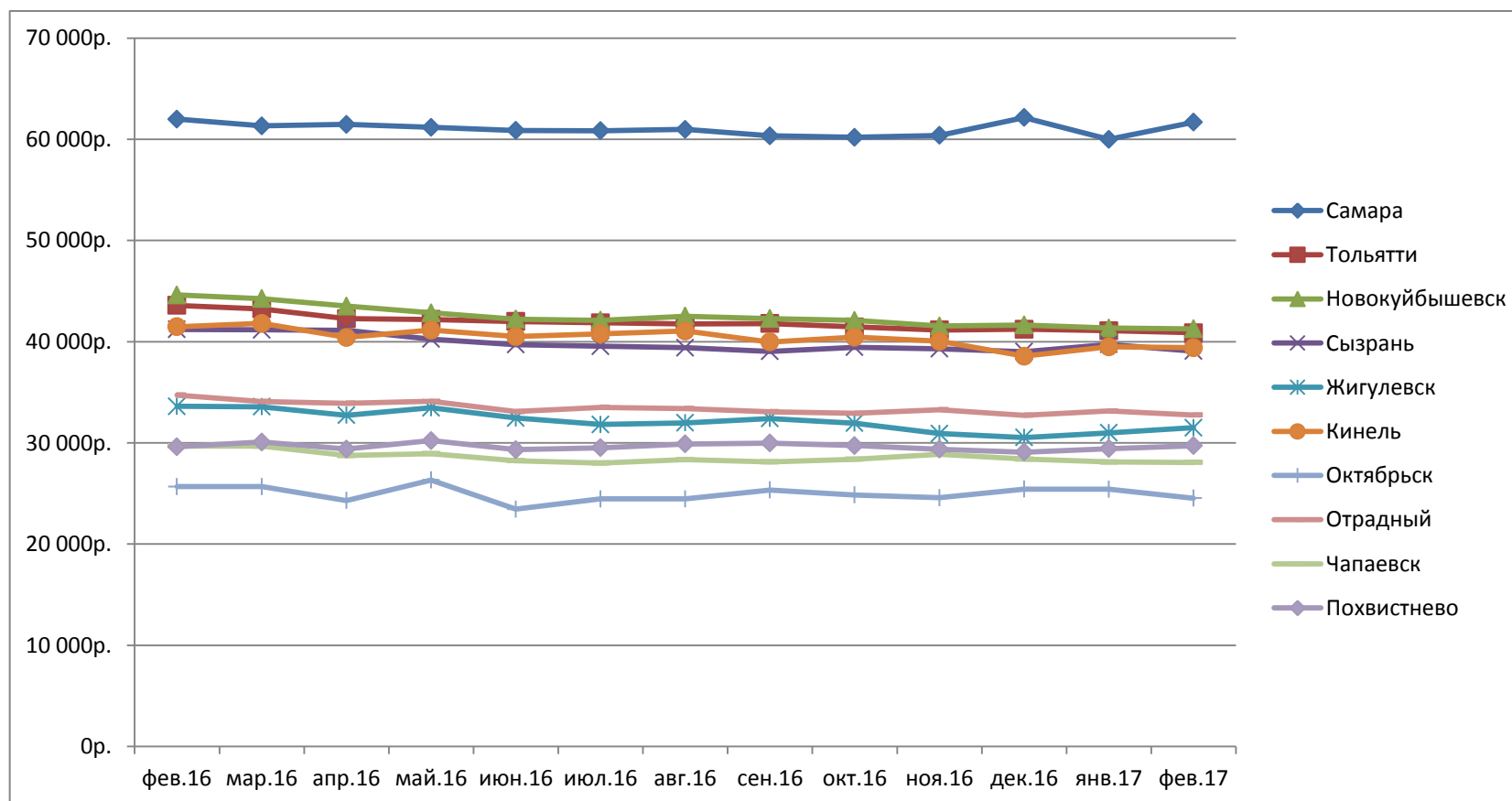
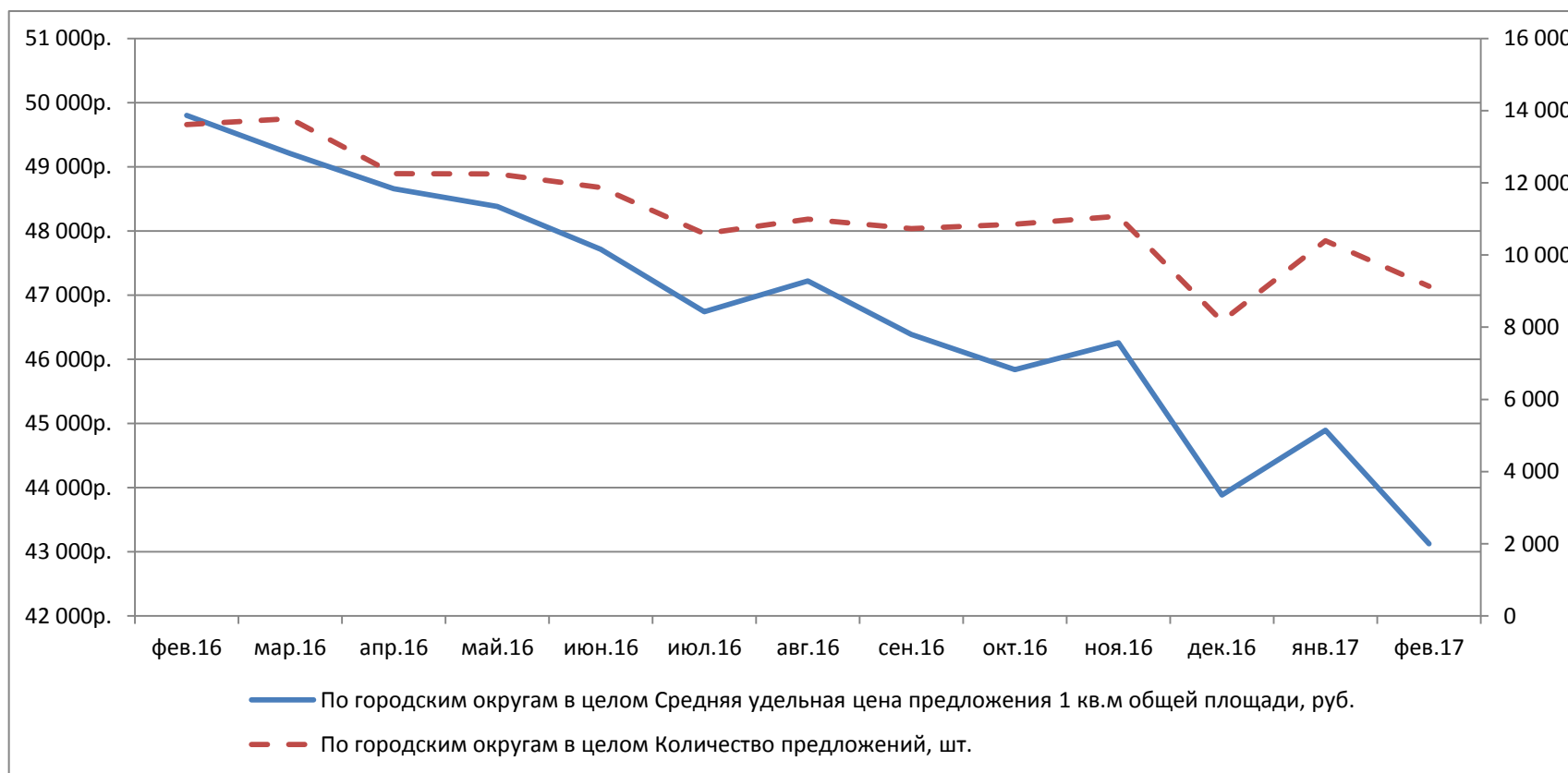


Рисунок 9

**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 феврале 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 (январь 2017 года) носила положительный характер. Величина динамики средней удельной цены предложения составила 1 700 руб. (2,83%), таким образом, в феврале прошла коррекция значительного изменения средней удельной цены предложения, прошедшего в январе 2017 года.

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (февраль 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 298 рублей (0,48%).

В 2016 году общий тренд поведения средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Самара носил отрицательную направленность с редкими попытками (в апреле и августе) провести положительную коррекцию, однако в следующие месяцы этот рост «с лихвой» отыгрывался в сторону снижения. В декабре 2016 многие продавцы, постоянно снижая цену предложения и окончательно оставив надежду продать, сняли свои предложения «до лучших времен». Объем предложения на вторичном рынке составил всего лишь четверть от обычного объема.

Январь 2017 был отмечен некоторым незначительным увеличением объема предложений на вторичном рынке жилья и коррекцией средней удельной цены предложения, однако в феврале объем предложения вновь упал, переступив критические отметки и спровоцировал резкие колебания средней удельной цены предложения. Индекс активности вторичного рынка жилой недвижимости Самары в феврале составил 1,4 (1,4 предложения на 1000 человек постоянно проживающего населения), что практически в два с половиной раза меньше нормального. Уход с рынка «продавцов» обусловлен целым рядом причин, сподвигающих «продавцов», не вынужденных срочно продавать свои метры, снять свои предложения «до лучших времен». Таким образом, на рынке остаются либо очень незначительный для Самары объем «срочных продаж», либо «неуторгованные» предложения, то появляются, то снимаются с общего листинга предложений, что приводит к разнонаправленной динамике.

Вторичный рынок недвижимости г.Тольятти

В феврале 2017 года вторичный рынок жилой недвижимости г. Тольятти характеризовался слабой волатильностью. По отношению к предыдущему периоду (январь 2017 года) снижение средней удельной цены предложения составил 203 руб. (0,49%), данная величина сравнима с погрешностью проводимых вычислений (0,38%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (февраль 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 714 рублей (6,23%).

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке жилой недвижимости г. Тольятти в 2017 году продолжает снижаться. Объем предложения на рынке по прежнему большой, причем значительная доля предложений это так называемые «срочные продажи».

Рынок новостроек г.Самара

В феврале 2017 динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек носила положительный характер и составила 471 руб. (0,91%).

Объем предложения на рынке новостроек г. Самары продолжил снижаться.

Общая экономическая ситуация, не способствующая активности рынка недвижимости, оставляет волатильность на рынке новостроек низкой не смотря на снижение объема предложения, что в очередной раз продемонстрировала динамика средней удельной цены предложения 1 кв.м общей площади новостроек в феврале 2017.

## Данные официальной статистики

Таблица 11

### Основные экономические и социальные показатели Самарской области за период январь 2017 года<sup>1)</sup>

	Январь 2017 г.	Январь 2017 г. в % к	
		декабрю 2016 г.	январю 2016 г.
Оборот организаций, млн. рублей	242 389,5	69,0	116,2
Индекс промышленного производства, %	х	86,7	104,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:			
добыча полезных ископаемых	23 583,0	101,5	163,5
обрабатывающие производства	54 312,7	63,3	113,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11 973,0	93,3	102,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2 130,4	73,2	126,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	6 350,5	21,2	106,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	74,9	10,0	130,9
в т.ч. индивидуальными застройщиками	38,1	17,7	148,1
Транспортировка и хранение, млн. рублей <sup>2)</sup>	10 864,6	88,4	97,3
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей <sup>2)</sup>	3 063,4	72,5	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	47 530,3	82,4	100,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	1 909,4	85,3	101,9
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	43 117,5	67,6	105,5
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12 153,3	89,0	101,6
Объем бытовых услуг, млн. рублей	891,3	74,8	94,2
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	105,0
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	103,4	109,1
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	22,3	99,9	94,9

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

<sup>2)</sup>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/](http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/)) за январь 2017 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 74,9 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 130,9% к январю прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 38,1 тыс.кв. метров общей площади жилых домов, или 50,9% от общего объема жилья, введенного в январе 2017 года

Таблица 12

**Ввод в эксплуатацию жилых домов в 2017 году**

	Введено, общей (полезной) <sup>1)</sup> площади, тыс. м <sup>2</sup>		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в т.ч. индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2016 г.	предыдущему месяцу	соответствующему периоду 2016 г.
январь	74,9	38,1	10,0	130,9	17,7	148,1

<sup>1)</sup> Общая (полезная) площадь жилища определяется как сумма площадей всех жилых комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванных комнат, кладовых, встроенных шкафов и т.п.) квартир и домов, включая площадь отапливаемых и пригодных для проживания в течение всего года пристроенных к дому помещений (террас, веранд и др.). В общую (полезную) площадь не включается площадь лестничных клеток, тамбуров, вестибюлей, открытых террас, балконов и т.п. (Постановление Госкомстата РФ от 8 апреля 2003 г. № 42 «Об утверждении статистического инструментария для проведения основного этапа Национального обследования благосостояния домохозяйств и участия в социальных программах (НОБУС)»)

## Вторичный рынок жилья

### Городской округ Самара

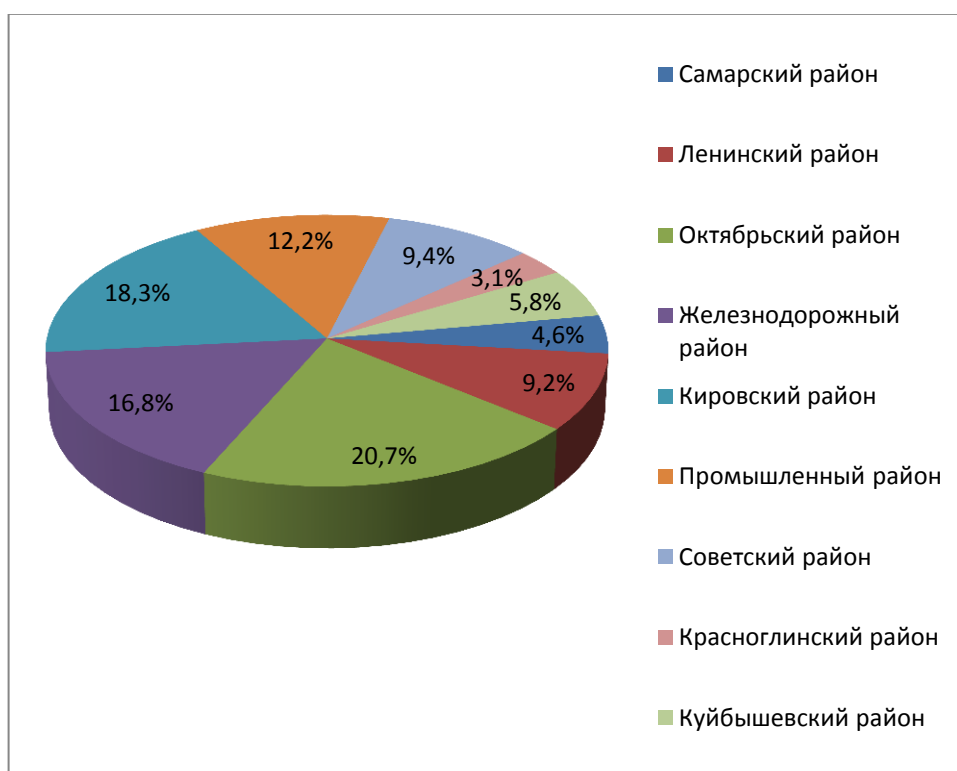
#### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 626 уникальных предложений, опубликованные в феврале 2017 года в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>).

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

Рисунок 10

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

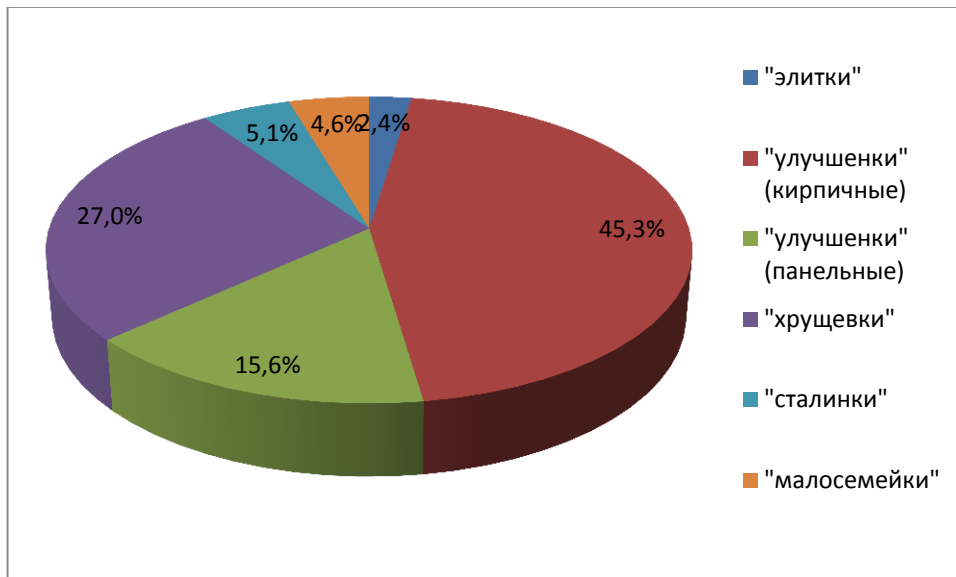


Наибольшее количество предложений – 20,7% приходится на Октябрьский район.

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

Рисунок 11

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



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

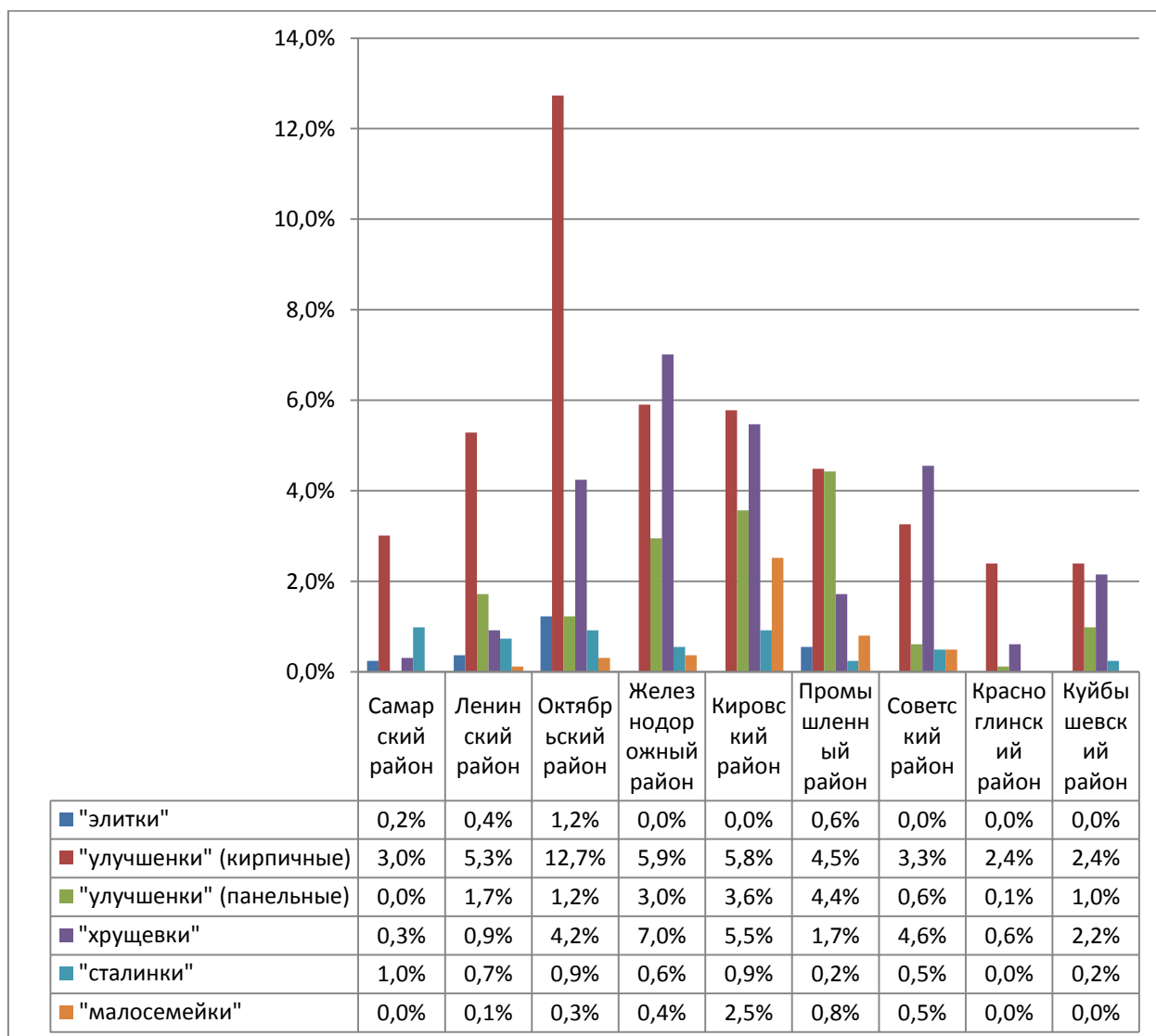
Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» – 45,3% от общего количества предложений.



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

Рисунок 12

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

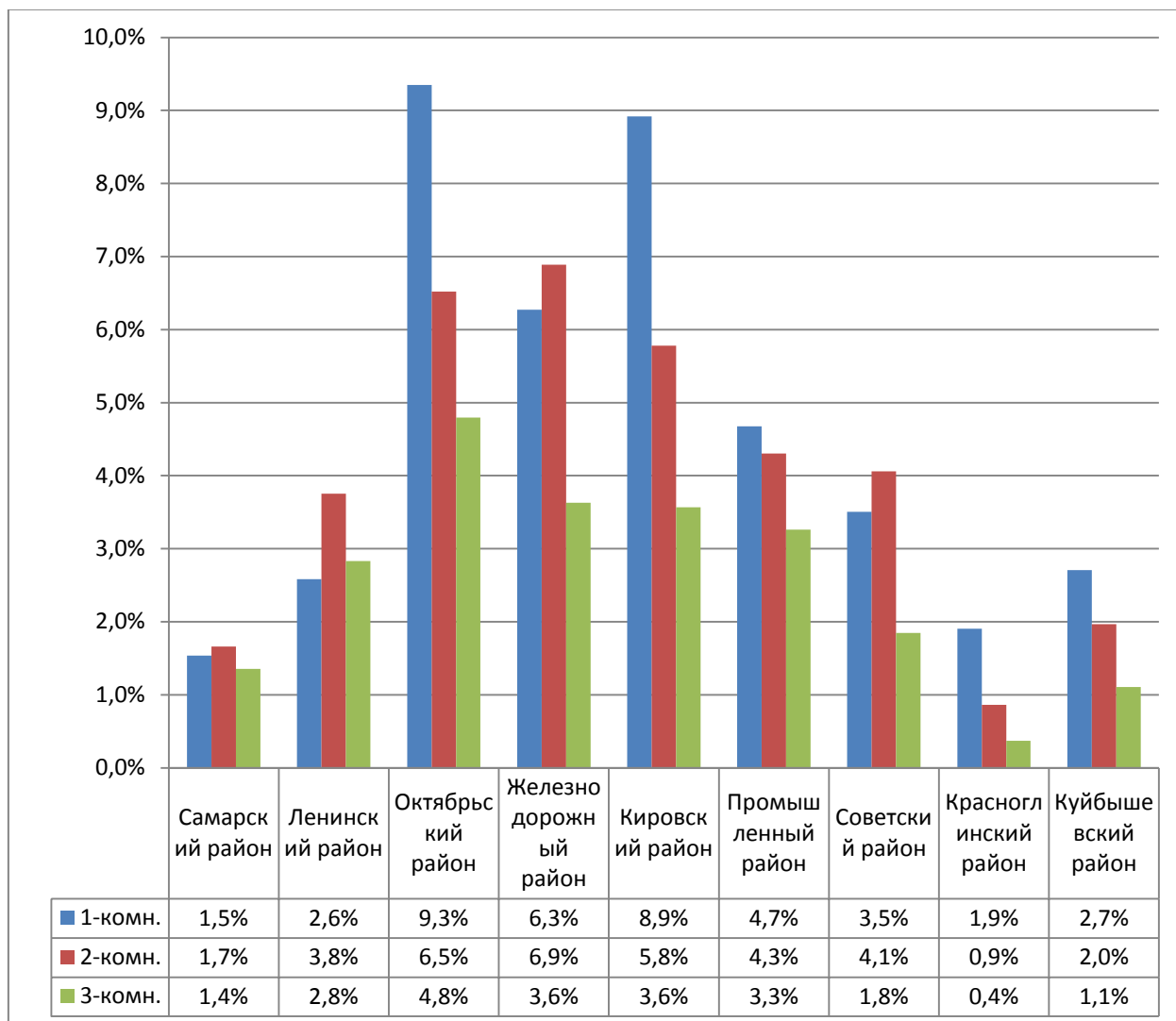


Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Самары приходится на кирпичные «улучшенки» в Октябрьском районе - 12,7% от общего количества предложений, наименьшее – «малосемейки» в Ленинском районе и «панельные улучшенки» в Красноглинском районе – по 0,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 13

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат**



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости города Самары приходится на однокомнатные квартиры в Октябрьском районе – 9,3% от общего количества предложений, наименьшее – трехкомнатные квартиры в Красноглинском районе – 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. 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.	1 626	674	582	370
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 684	63 743	60 623	59 600
		погрешность, %	0,89%	1,22%	1,57%	1,97%
	"элитки"	количество объектов, шт.	39	15	11	13
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 723	72 687	80 642	81 063
		погрешность, %	5,32%	6,69%	11,74%	11,35%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	736	338	243	155
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 495	62 524	64 431	64 143
		погрешность, %	1,40%	1,94%	2,51%	3,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	254	68	89	97
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 553	66 894	62 127	57 281
		погрешность, %	1,80%	3,13%	3,01%	2,68%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	439	177	186	76
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 674	63 044	55 277	51 037
		погрешность, %	1,50%	1,99%	2,17%	3,04%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	83	15	39	29
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 413	63 440	56 228	55 888
		погрешность, %	4,77%	7,70%	8,70%	6,81%
"малосемейки"	количество объектов, шт.	75	61	14		
	средняя цена предложения, руб./кв. м	64 208	66 893	52 510		
	погрешность, %	3,62%	3,63%	6,18%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	74	25	27	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 865	72 147	72 873	80 400
		погрешность, %	3,64%	4,90%	5,37%	8,94%
	"элитки"	количество объектов, шт.	4			4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	94 532			94 532
		погрешность, %	20,46%			20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	49	18	19	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 279	72 858	77 778	83 119
		погрешность, %	4,16%	6,79%	5,15%	11,59%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	5	2	3	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 024	65 278	56 522	
		погрешность, %	12,05%	21,28%	15,66%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	5	5	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 196	72 335	64 042	65 541
		погрешность, %	7,64%	4,76%	15,05%	18,42%
"малосемейки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	погрешность, %					
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	149	42	61	46
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 954	74 201	74 639	69 581
		погрешность, %	3,01%	5,93%	5,08%	4,45%
	"элитки"	количество объектов, шт.	6	3	3	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	91 327	80 816	101 838		
		погрешность, %	20,09%	18,09%	38,80%		
		количество объектов, шт.	86	25	36	25	
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	72 859	73 364	72 393	73 026	
		погрешность, %	4,15%	8,83%	6,14%	7,45%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	28	7	6	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 209	74 821	66 170	64 071	
		погрешность, %	4,22%	11,79%	6,62%	4,51%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	15	5	8	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 188	75 782	73 353	73 543	
		погрешность, %	8,97%	12,80%	14,89%	32,20%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	12		8	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 034		82 185	66 732	
		погрешность, %	12,46%		18,40%	5,71%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2			
средняя цена предложения, руб./кв. м		68 612	68 612				
погрешность, %		41,70%	41,70%				
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	336	152	106	78	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 345	66 705	62 485	62 272	
		погрешность, %	1,73%	2,29%	3,19%	4,02%	
	"элитки"	количество объектов, шт.	20	8	6	6	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 188	73 611	71 565	80 913	
		погрешность, %	5,76%	7,58%	5,94%	17,00%	
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	207	98	61	48	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 024	65 389	62 936	62 619	
		погрешность, %	2,25%	2,85%	4,80%	5,22%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	20	7	9	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 336	71 072	69 344	61 282	
		погрешность, %	6,74%	10,24%	11,01%	14,86%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	69	30	26	13	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 507	69 666	57 357	56 289	
		погрешность, %	3,49%	3,95%	4,22%	7,03%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	4	4	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 648	55 257	59 880	55 596	
		погрешность, %	4,46%	5,80%	4,77%	9,49%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5			
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 739	66 739			
		погрешность, %	19,30%	19,30%			
	Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	273	102	112	59
			средняя цена предложения, руб./кв. м	63 766	67 868	61 482	61 012
			погрешность, %	1,87%	2,91%	3,00%	3,71%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	96	42	35	19	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 977	68 160	66 187	65 820	
		погрешность, %	3,68%	5,51%	6,41%	8,01%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	48	12	15	21	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 698	70 305	67 016	62 123	
		погрешность, %	3,53%	6,98%	6,79%	4,77%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	114	43	56	15	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 007	65 241	57 562	54 130	
		погрешность, %	2,38%	3,05%	3,44%	5,22%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	9	2	3	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 440	71 094	62 396	58 147	
		погрешность, %	10,50%	46,15%	22,33%	6,37%	
"малосемейки"		количество объектов, шт.	6	3	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 340	89 517	51 163		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Кировский район	по всем типам	погрешность, %	24,38%	6,25%	2,14%	
		количество объектов, шт.	297	145	94	58
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 216	61 889	56 487	51 837
		погрешность, %	1,81%	2,23%	3,28%	3,62%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	94	46	33	15
		средняя цена предложения, руб./кв. м	59 455	58 684	62 166	55 855
		погрешность, %	3,12%	4,21%	5,63%	6,60%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	58	18	20	20
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 744	63 171	59 785	53 719
		погрешность, %	3,70%	5,58%	5,33%	6,57%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	89	43	29	17
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 032	61 785	51 464	49 272
		погрешность, %	3,11%	3,91%	3,97%	5,34%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	2	7	6
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 334	58 044	41 741	42 789
		погрешность, %	5,92%	13,75%	6,89%	3,09%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	41	36	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 451	65 682	55 593	
погрешность, %		4,14%	4,23%	4,92%		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	199	76	70	53
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 857	64 065	60 471	56 766
		погрешность, %	1,88%	2,82%	3,53%	2,86%
		количество объектов, шт.	9	4	2	3
	"элитки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	66 817	64 743	76 081	63 406
		погрешность, %	6,82%	9,72%	8,32%	8,49%
		количество объектов, шт.	73	35	26	12
	"улучшенки" (кирпичные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	63 185	63 438	63 117	62 591
		погрешность, %	3,17%	4,84%	5,59%	6,32%
		количество объектов, шт.	72	17	25	30
	"улучшенки" (панельные)	средняя цена предложения, руб./кв. м	60 340	67 321	60 783	56 016
		погрешность, %	2,72%	4,88%	4,98%	2,78%
		количество объектов, шт.	28	10	10	8
	"хрущевки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	56 281	60 094	58 811	48 351
		погрешность, %	4,72%	5,35%	8,70%	7,10%
		количество объектов, шт.	4		4	
	"сталинки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	40 074		40 074	
		погрешность, %	26,79%		26,79%	
		количество объектов, шт.	13	10	3	
	"малосемейки"	средняя цена предложения, руб./кв. м	62 770	64 426	57 249	
		погрешность, %	6,77%	7,85%	11,94%	
количество объектов, шт.		153	57	66	30	
Советский район	по всем типам	средняя цена предложения, руб./кв. м	58 480	63 201	56 660	53 511
		погрешность, %	2,64%	2,67%	4,44%	6,66%
		количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
	"элитки"	погрешность, %				
		количество объектов, шт.	53	19	18	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 646	62 913	59 990	58 691
	"улучшенки" (кирпичные)	погрешность, %	4,93%	4,93%	11,11%	10,33%
		количество объектов, шт.	10	3	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 362	68 382	65 497	
	"улучшенки" (панельные)	погрешность, %	9,31%	15,59%	12,37%	
		количество объектов, шт.	74	28	32	14
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 927	62 827	55 848	47 591
	"хрущевки"	погрешность, %	3,16%	3,49%	4,68%	6,10%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8	2	6		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 102	55 308	47 033		
		погрешность, %	10,07%	24,78%	10,92%		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	5	3		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 020	66 443	43 982		
		погрешность, %	16,22%	11,46%	41,82%		
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	51	31	14	6	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 357	44 942	43 330	43 728	
		погрешность, %	4,54%	5,35%	12,49%	7,86%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	39	29	6	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 171	44 182	38 429	42 960	
		погрешность, %	5,10%	5,36%	19,92%	13,43%	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2		2		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 562		48 562		
		погрешность, %	24,23%		24,23%		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	2	6	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 140	55 973	46 488	45 266	
		погрешность, %	10,46%	16,56%	18,41%	3,10%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	94	44	32	18
			средняя цена предложения, руб./кв. м	45 202	48 694	42 622	41 251
			погрешность, %	3,31%	4,65%	6,36%	5,89%
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		погрешность, %					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	39	26	9	4	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 654	50 780	46 030	40 740	
		погрешность, %	4,95%	5,60%	11,28%	12,98%	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.	16	4	5	7	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 994	49 296	46 412	41 523	
		погрешность, %	6,42%	10,43%	8,33%	11,68%	
"хрущевки"		количество объектов, шт.	35	14	16	5	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 732	44 649	41 484	41 357	
		погрешность, %	5,27%	9,06%	9,13%	7,50%	
"сталинки"		количество объектов, шт.	4		2	2	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 980		26 906	41 053	
		погрешность, %	24,04%		28,60%	33,71%	
"малосемейки"		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 1 кв.м общей площади у двухкомнатных «элиток» в Ленинском районе, а минимальная – у двухкомнатных «сталинок» в Куйбышевском районе.

Рисунок 14

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

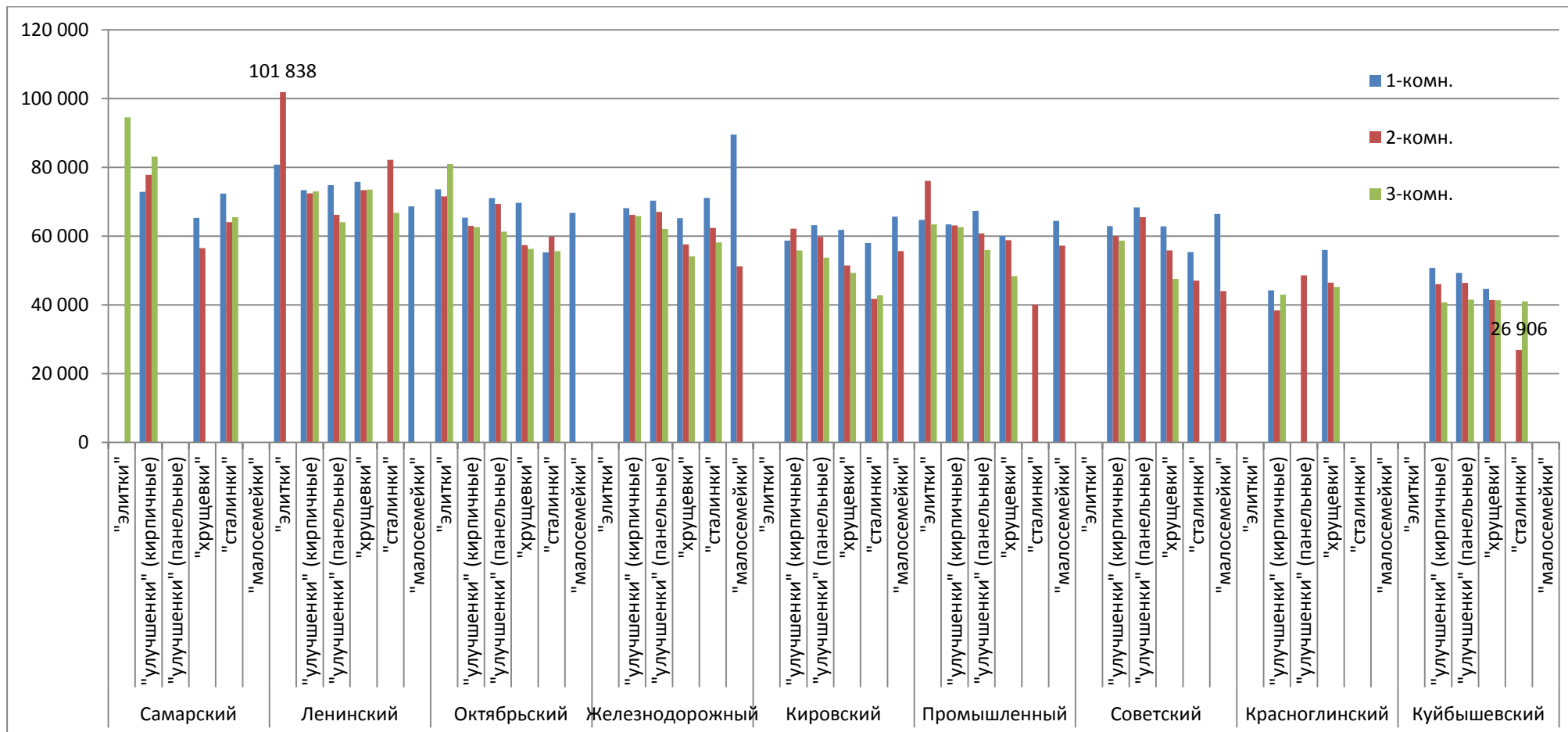


Рисунок 15

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

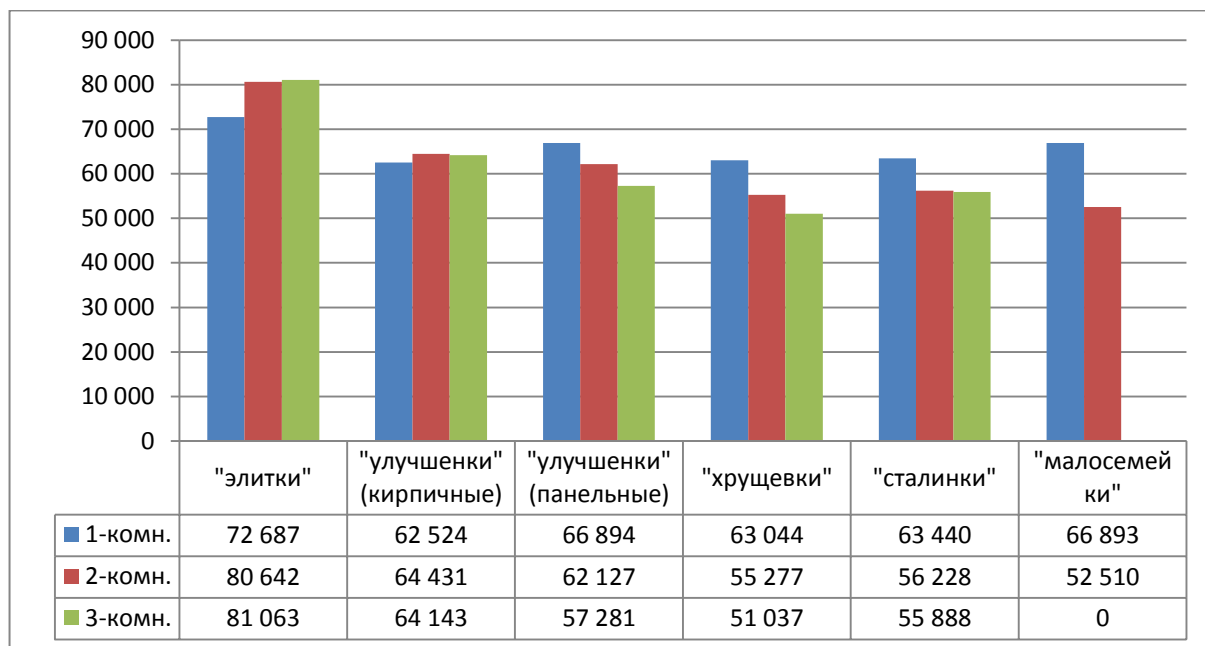


Рисунок 16

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

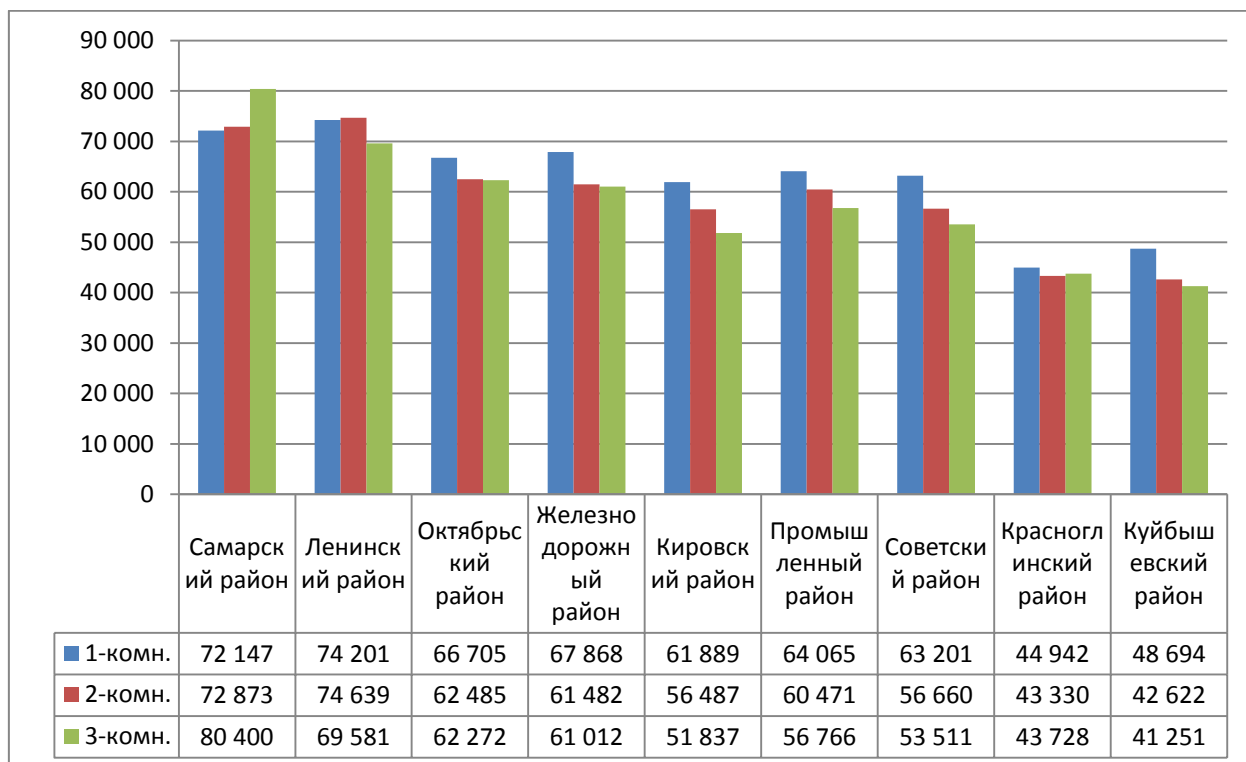
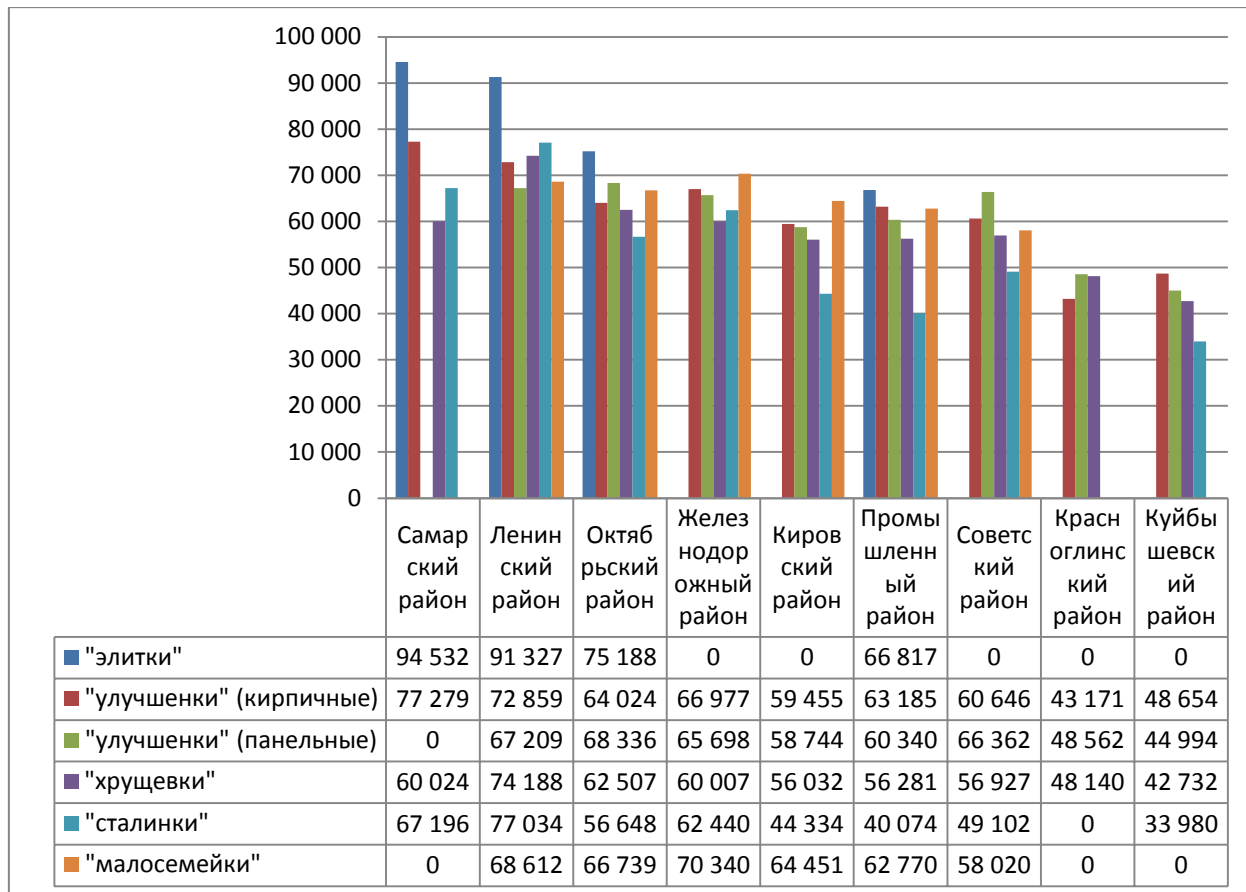




Рисунок 17

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



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

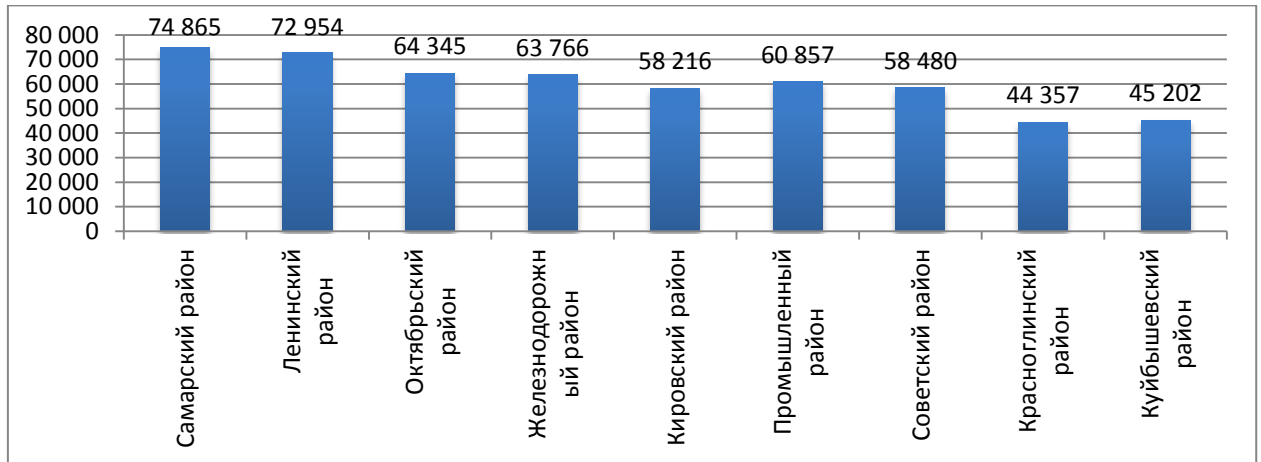
- Самарский район – 94 532 «элитки», 77 279 кирпичные «улучшенки»;
- Ленинский район – 91 327 «элитки», 72 859 кирпичные «улучшенки».

В аутсайдерах «окраина» - Куйбышевский район, минимальная средняя удельная цена предложения у «сталинок» в Куйбышевском районе – 33 980 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

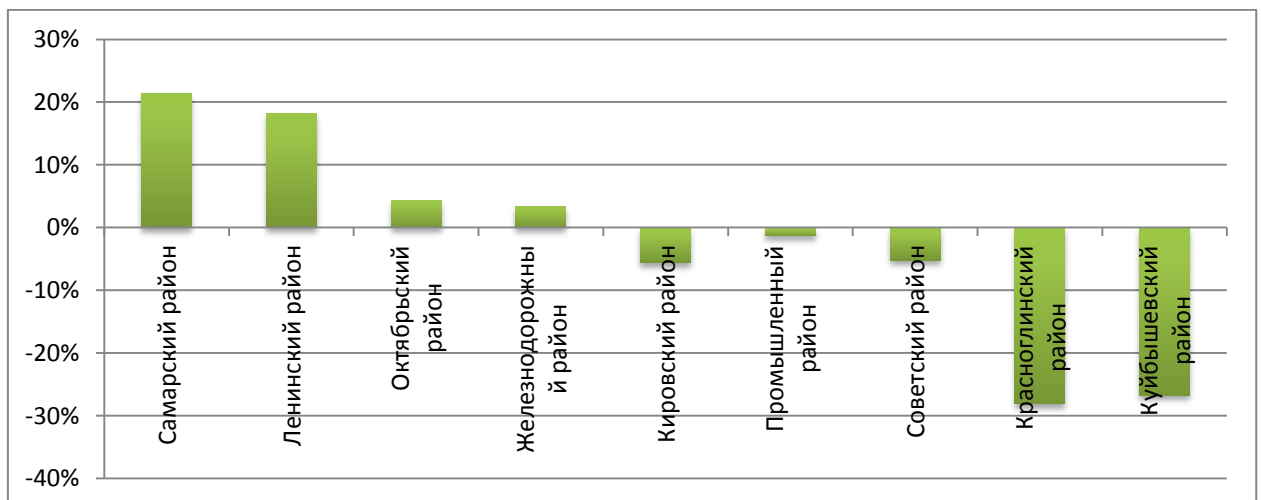
**Распределение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади жилья по районам города Самара**



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 феврале 2017 года прошла 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 (январь 2017 года). На вторичном рынке продолжились «резкие колебательные движения» характерные для нестабильной ситуации.

Величина коррекции средней удельной цены предложения составила 1 700 руб. (2,83%).

Рисунок 20

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

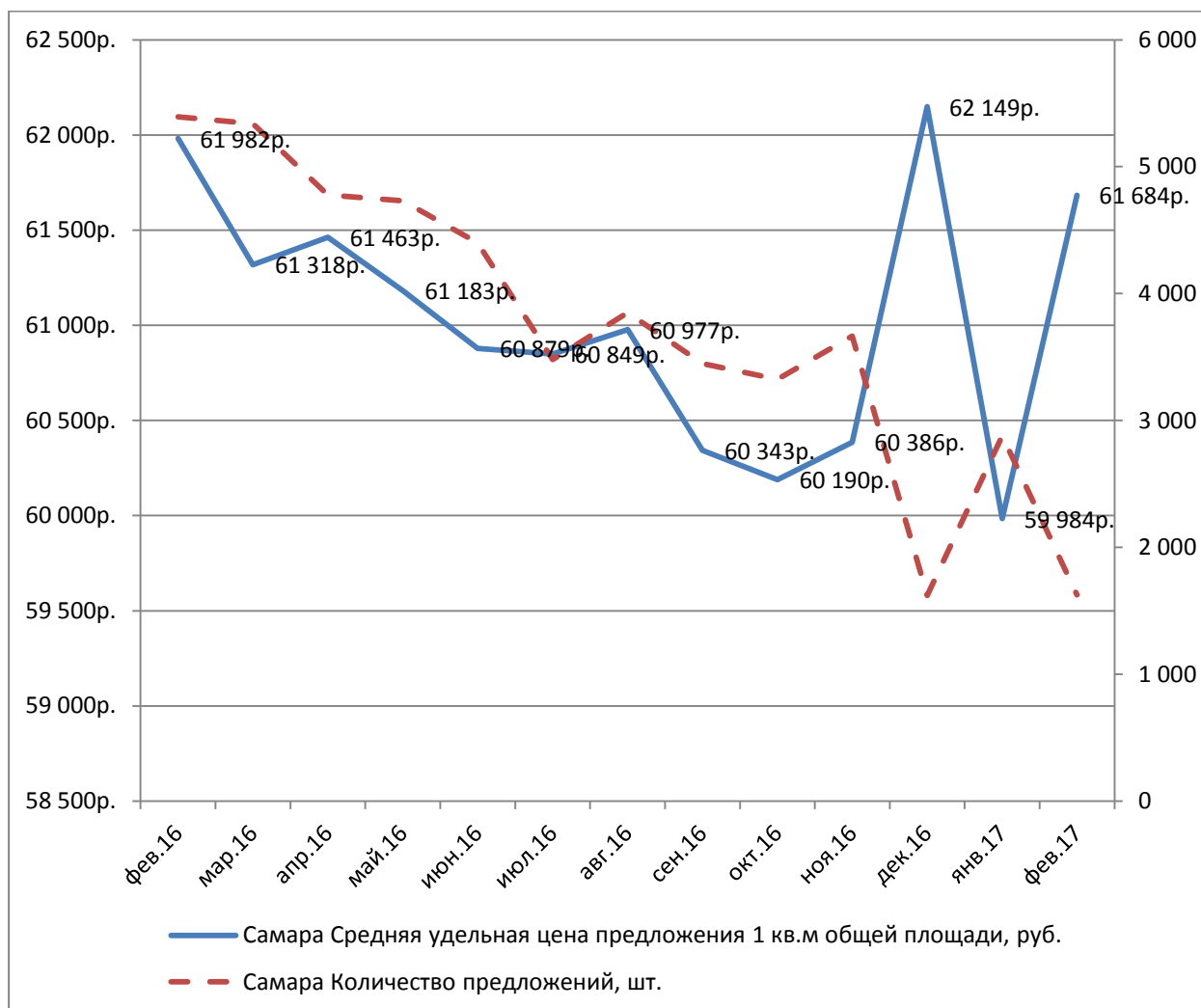


Рисунок 21

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



По отношению к аналогичному периоду прошлого года (февраль 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Самара составило 298 рублей (0,48%).

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	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17
Все типы	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	61 982	61 318	61 463	61 183	60 879	60 849	60 977	60 343	60 190	60 386	62 149	59 984	61 684
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-196	-664	145	-280	-304	-30	128	-635	-153	196	1 763	-2 165	1 700
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,32%	-1,07%	0,24%	-0,46%	-0,50%	-0,05%	0,21%	-1,04%	-0,25%	0,33%	2,92%	-3,48%	2,83%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	65 131	63 596	64 601	64 147	63 740	63 796	64 154	63 553	63 064	63 480	64 684	62 387	63 743
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-5	-1 535	1 004	-454	-407	56	358	-601	-489	416	1 204	-2 297	1 357
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,01%	-2,36%	1,58%	-0,70%	-0,63%	0,09%	0,56%	-0,94%	-0,77%	0,66%	1,90%	-3,55%	2,17%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	60 203	59 946	59 845	59 701	59 417	59 198	59 060	58 603	58 722	58 732	61 486	58 451	60 623
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-415	-258	-101	-143	-284	-219	-138	-457	120	10	2 754	-3 036	2 173
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,68%	-0,43%	-0,17%	-0,24%	-0,48%	-0,37%	-0,23%	-0,77%	0,20%	0,02%	4,69%	-4,94%	3,72%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	59 172	59 170	58 321	58 343	57 979	57 838	57 971	57 008	57 056	57 424	59 059	57 422	59 600
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-194	-2	-849	23	-364	-141	133	-963	48	368	1 635	-1 637	2 177
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,33%	0,00%	-1,44%	0,04%	-0,62%	-0,24%	0,23%	-1,66%	0,08%	0,65%	2,85%	-2,77%	3,79%

## Городской округ Тольятти

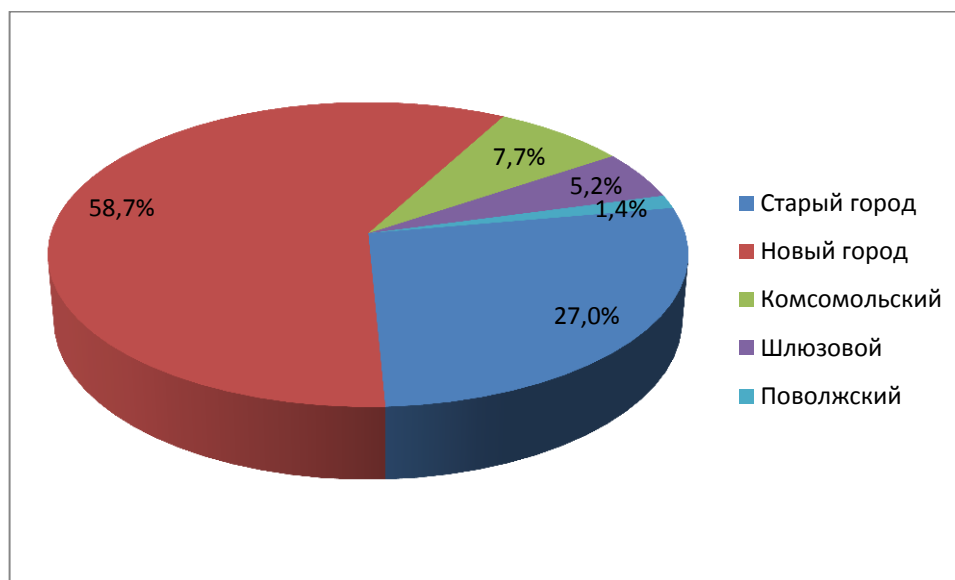
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 4 945 уникальных предложений, опубликованных в феврале 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

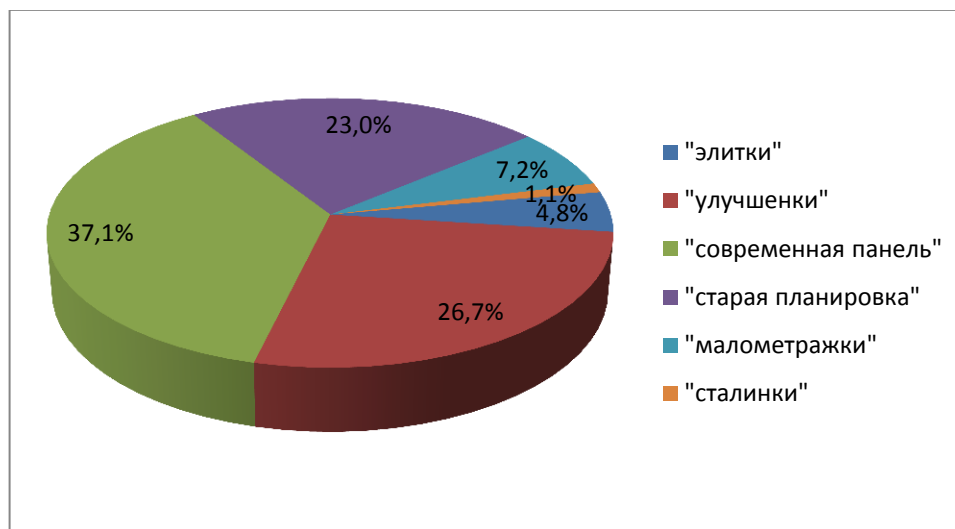


Наибольшее количество предложений (58,7%) приходится на «Новый город» (Автозаводский район), что обусловлено структурой данного района - плотная квартальная жилая застройка.

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**



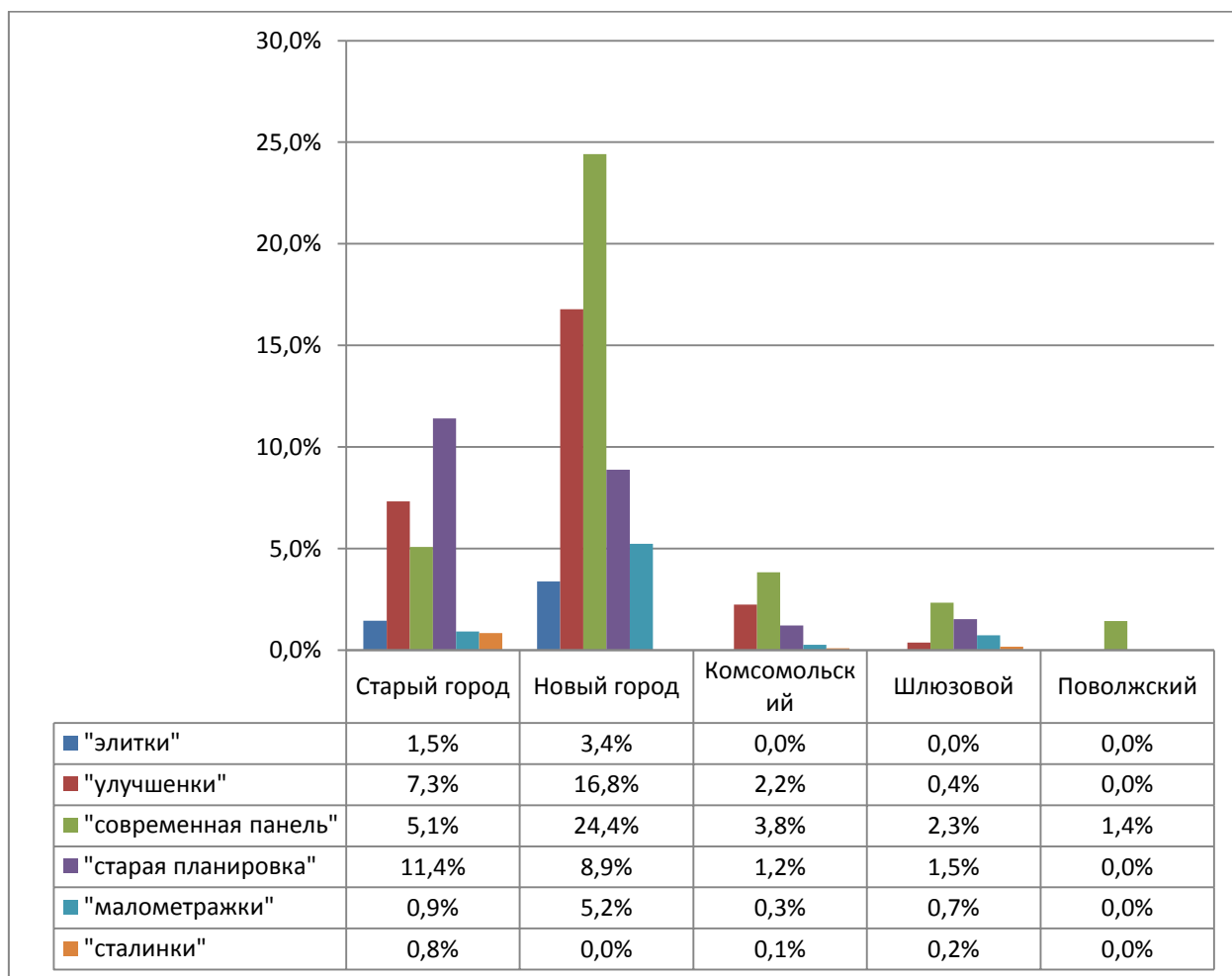
Структура предложения к продаже квартир в многоквартирных домах отражает представленность тех или иных типов домов в г. Тольятти.

Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» – 37,1% от общего количества предложений.

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

Рисунок 24

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



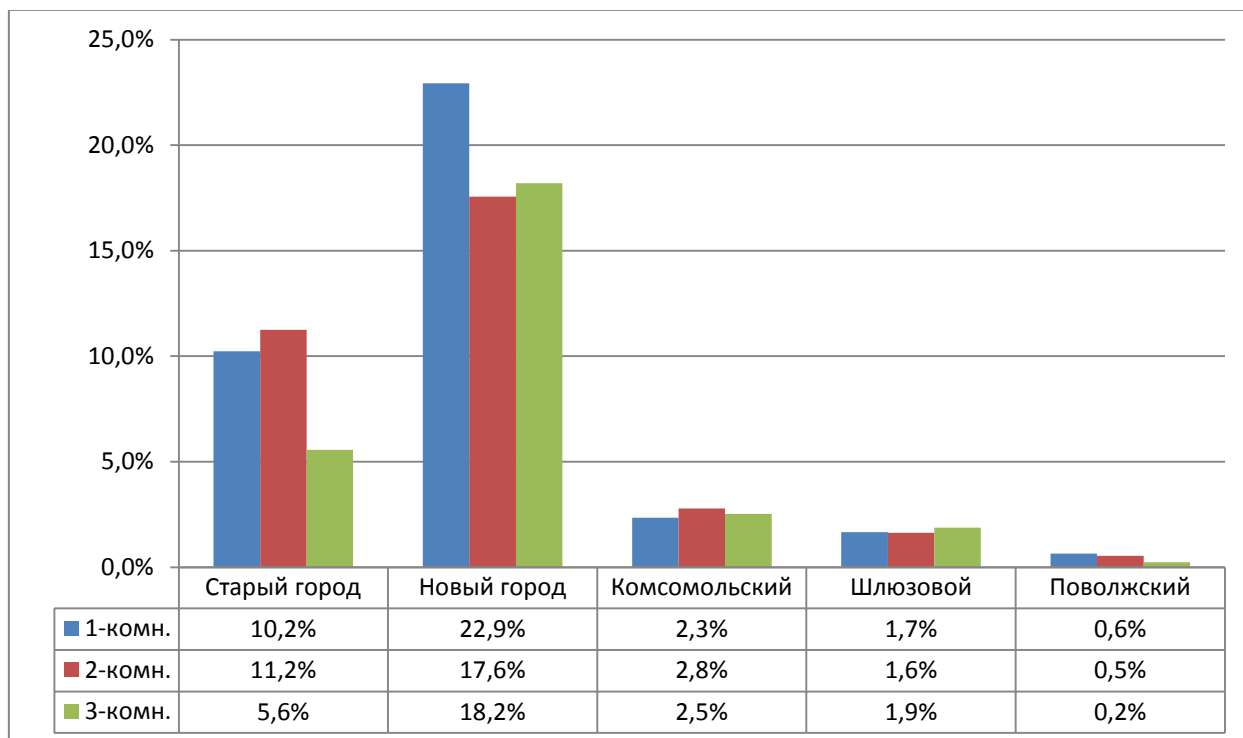
Наибольшее количество предложений на вторичном рынке недвижимости города Тольятти приходится на «современную панель» в «Новом городе» – 24,4% от общего количества предложений, наименьшее – «сталинки» в «Комсомольском» – 0,1% от общего количества предложений.



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

Рисунок 25

**Структура предложения к продаже объектов жилой недвижимости по количеству комнат**



Таким образом, наибольшее количество предложений на вторичном рынке жилой недвижимости (квартиры в многоквартирных домах) города Тольятти приходится на «Новый город», при этом преобладает предложение однокомнатных квартир – 22,9%.

Наименее представлены предложения трехкомнатных квартир в «Поволжском» – 0,2% от общего количества предложений.

Анализ цен предложения

Результаты проведенного анализа цены предложения к продаже квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилой недвижимости г. 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.	4 945	1 870	1 670	1 405
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 875	42 600	40 407	39 134
		погрешность, %	0,38%	0,50%	0,69%	0,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	239	69	68	102
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 915	51 476	53 407	48 874
		погрешность, %	2,03%	3,07%	3,83%	3,42%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 322	590	446	286
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 026	43 250	42 673	43 114
		погрешность, %	0,75%	0,96%	1,45%	1,82%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 835	731	558	546
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 108	42 922	40 904	38 889
		погрешность, %	0,50%	0,69%	0,93%	0,85%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 139	340	475	324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 914	40 032	35 995	34 989
		погрешность, %	0,62%	1,00%	0,85%	1,05%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	354	134	97	123
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 609	39 977	38 500	34 325
		погрешность, %	1,02%	1,31%	1,98%	1,31%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	56	6	26	24
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 776	41 522	44 579	36 468
		погрешность, %	5,07%	13,02%	8,08%	6,19%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 337	506	556	275
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 736	41 072	38 931	38 903
		погрешность, %	0,75%	1,03%	1,27%	1,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	72	22	25	25
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 560	50 858	55 444	48 294
		погрешность, %	3,44%	4,93%	5,72%	6,69%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	362	165	133	64
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 185	40 404	39 781	40 461
		погрешность, %	1,46%	1,87%	2,84%	3,47%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	251	102	100	49
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 127	42 767	42 134	40 779
		погрешность, %	1,18%	1,75%	1,94%	2,73%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	564	188	266	110
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 690	39 417	35 206	35 620
		погрешность, %	0,89%	1,45%	1,10%	2,11%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	46	23	12	11
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 116	42 405	36 397	35 207
		погрешность, %	4,14%	5,06%	9,43%	4,22%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	42	6	20	16
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 869	41 522	47 675	37 367
		погрешность, %	6,01%	13,02%	8,02%	7,34%
вы и го ро	по всем типам	количество объектов, шт.	2 902	1 134	868	900

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 008	43 701	42 116	39 771
		погрешность, %	0,47%	0,60%	0,88%	0,93%
	"элитки"	количество объектов, шт.	167	47	43	77
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 637	51 766	52 222	49 063
		погрешность, %	2,49%	3,98%	4,94%	4,01%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	830	385	260	185
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 504	44 588	44 282	44 641
		погрешность, %	0,91%	1,12%	1,84%	2,25%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 207	497	338	372
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 594	43 466	41 716	38 982
		погрешность, %	0,57%	0,74%	1,08%	0,90%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	439	115	151	173
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 734	41 459	37 989	35 034
		погрешность, %	0,98%	1,46%	1,41%	1,28%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	259	90	76	93
средняя цена предложения, руб./кв. м		37 623	39 860	38 972	34 357	
погрешность, %		1,13%	1,28%	2,14%	1,42%	
"сталинки"	количество объектов, шт.					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	погрешность, %					
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	379	116	138	125
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 643	44 011	40 812	40 362
		погрешность, %	1,16%	1,70%	2,00%	1,97%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	111	31	48	32
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 290	43 270	42 564	40 930
		погрешность, %	2,31%	3,42%	3,46%	4,96%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	190	63	60	67
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 243	45 912	41 806	42 020
		погрешность, %	1,39%	1,95%	2,71%	2,04%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	16	25	19
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 446	40 073	35 728	34 336
		погрешность, %	2,42%	3,34%	3,51%	3,84%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	6	3	4
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 190	38 378	38 147	37 940
		погрешность, %	2,33%	4,57%	4,55%	3,37%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		2	3
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 799		36 500	38 665
		погрешность, %	7,59%		19,18%	9,91%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	256	82	81	93
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 796	38 911	35 200	33 567
		погрешность, %	1,24%	1,74%	1,79%	2,00%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	19	9	5	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 885	38 113	37 003	34 558
		погрешность, %	4,08%	5,22%	6,74%	11,36%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	116	37	33	46
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 037	40 332	36 640	34 670
		погрешность, %	1,72%	2,32%	2,31%	2,62%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	76	21	33	22
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 204	37 689	33 427	32 043
		погрешность, %	2,28%	3,99%	2,86%	3,30%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	36	15	6	15

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 366	37 596	36 903	32 520
		погрешность, %	2,86%	2,97%	3,71%	4,49%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9		4	5
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 661		33 142	32 276
		погрешность, %	9,95%		10,43%	17,99%
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	71	32	27	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 194	32 073	29 395	26 981
		погрешность, %	2,01%	2,19%	2,44%	5,49%
	"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.	71	32	27	12
		средняя цена предложения, руб./кв. м	30 194	32 073	29 395	26 981
		погрешность, %	2,01%	2,19%	2,44%	5,49%
	"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

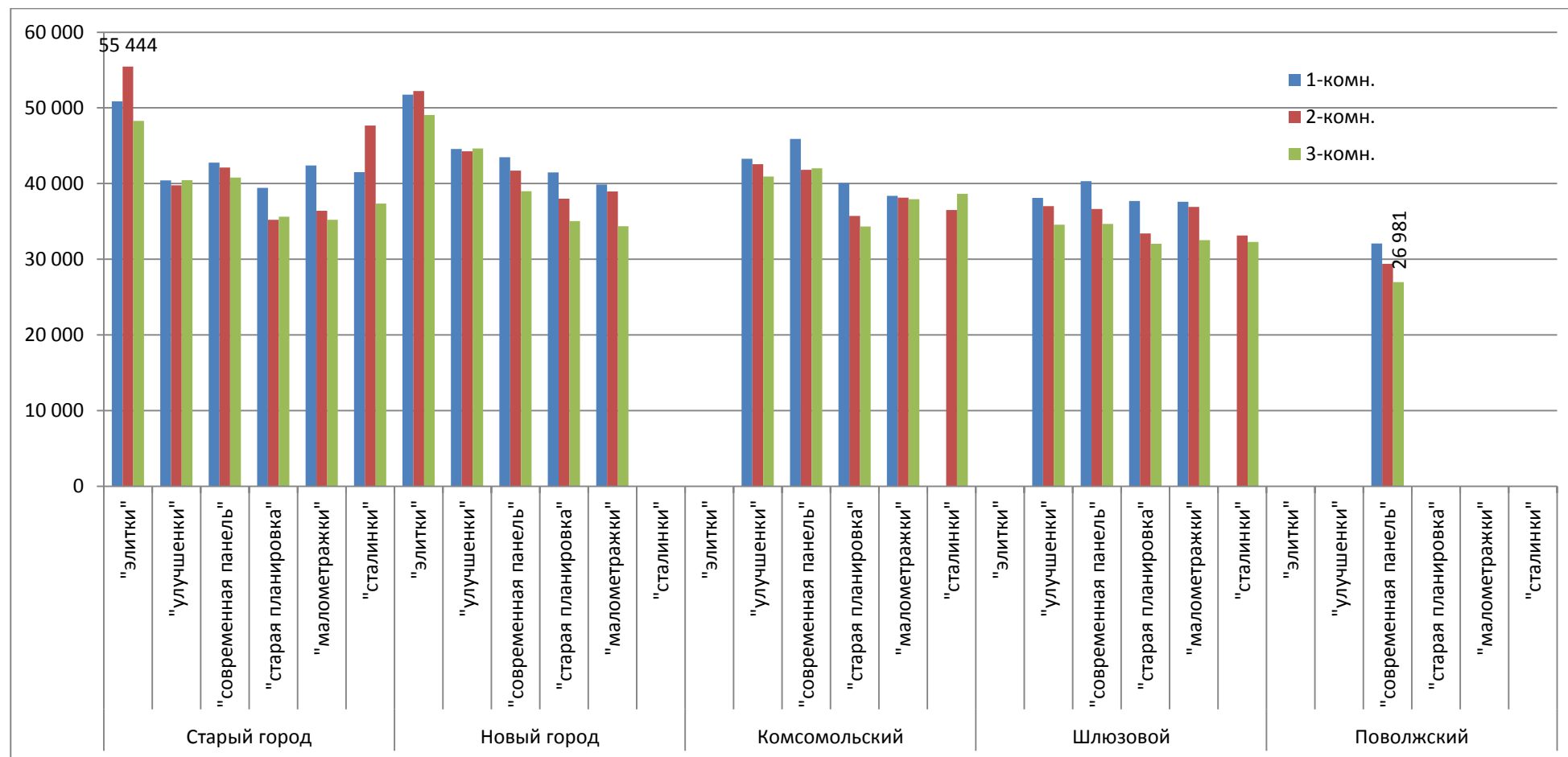


Рисунок 27

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

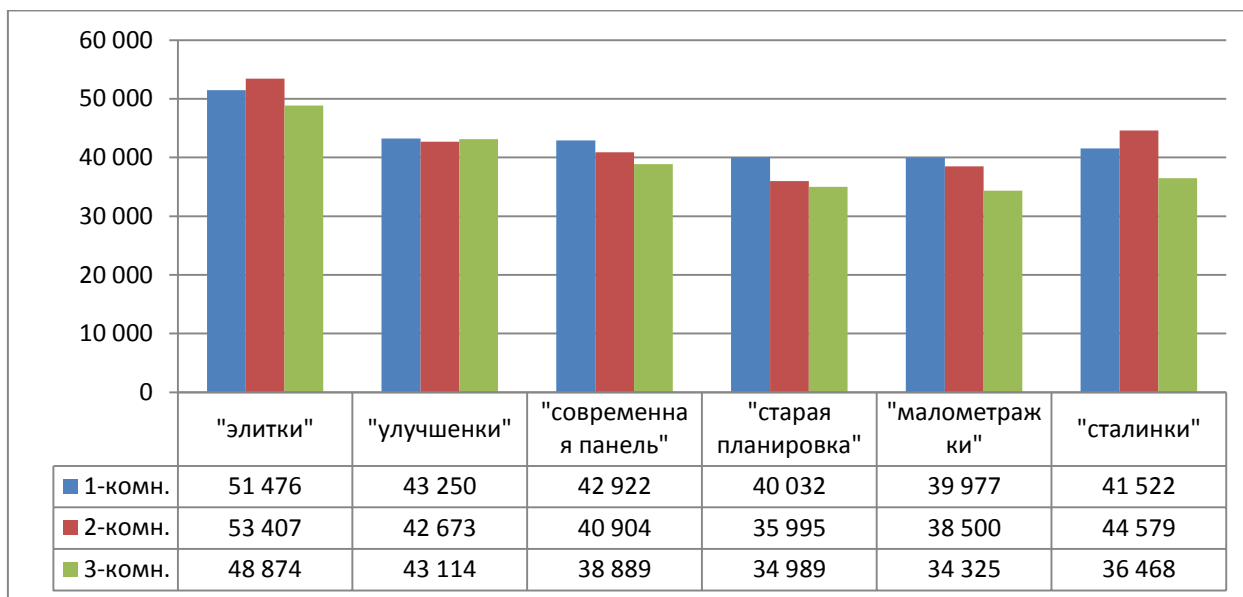
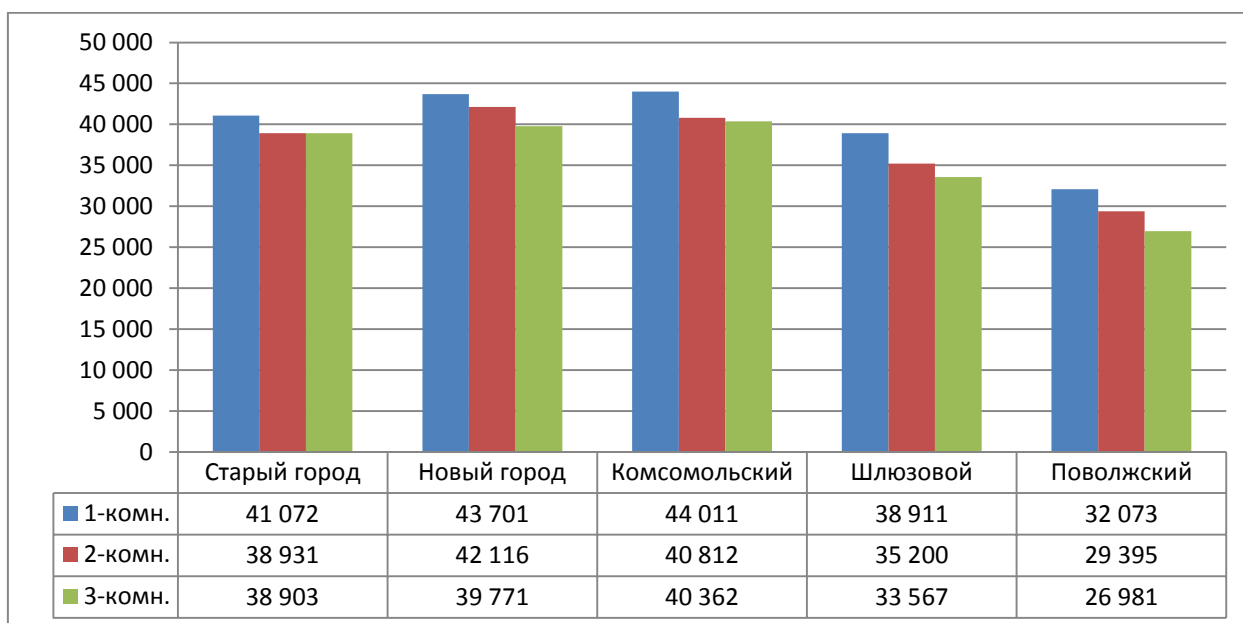


Рисунок 28

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



Динамика цен предложения

Таблица 16

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

Кол-во комнат	Параметры	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17
по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	43 589	43 240	42 273	42 195	41 992	41 865	41 766	41 793	41 453	41 155	41 220	41 078	40 875
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-394	-349	-967	-78	-203	-127	-99	27	-340	-299	65	-142	-203
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,90%	-0,80%	-2,24%	-0,18%	-0,48%	-0,30%	-0,24%	0,06%	-0,81%	-0,72%	0,16%	-0,34%	-0,49%
1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	46 001	45 431	44 385	44 189	44 151	44 004	43 742	43 925	43 326	43 147	43 130	42 731	42 600
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-338	-570	-1 046	-196	-38	-147	-262	182	-599	-179	-17	-398	-131
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,73%	-1,24%	-2,30%	-0,44%	-0,09%	-0,33%	-0,59%	0,42%	-1,36%	-0,41%	-0,04%	-0,92%	-0,31%
2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	42 963	42 392	41 995	41 810	41 304	41 135	41 205	41 005	40 947	40 489	40 392	40 507	40 407
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-408	-571	-397	-185	-507	-169	70	-200	-58	-458	-96	115	-100
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,94%	-1,33%	-0,94%	-0,44%	-1,21%	-0,41%	0,17%	-0,49%	-0,14%	-1,12%	-0,24%	0,28%	-0,25%
3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	41 429	41 349	40 532	40 386	39 969	39 915	39 774	39 836	39 608	39 400	39 750	39 521	39 134
	относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	-295	-80	-817	-146	-417	-54	-141	62	-228	-208	350	-229	-387
	относительное изменение к предыдущему периоду, %	-0,71%	-0,19%	-1,98%	-0,36%	-1,03%	-0,14%	-0,35%	0,15%	-0,57%	-0,52%	0,89%	-0,58%	-0,98%

Рисунок 29

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

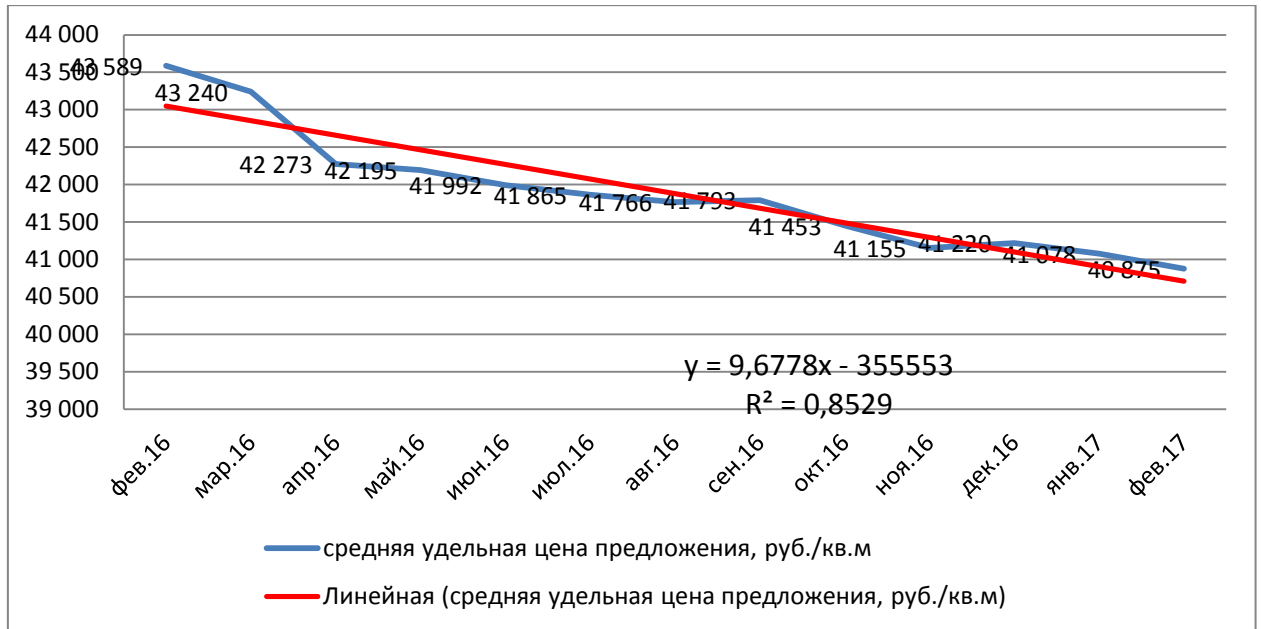
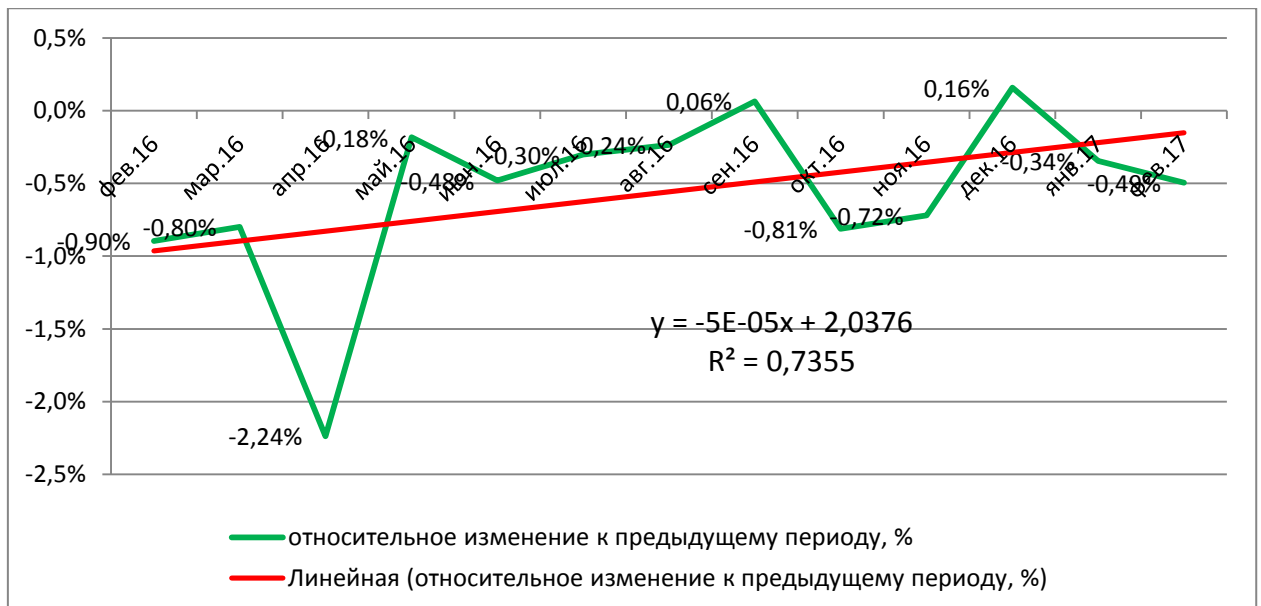


Рисунок 30

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





Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод об отрицательной динамике изменения средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке города Тольятти. По отношению к предыдущему периоду (январь 2017 года) снижение составило 203 руб. (0,49%), что сравнимо с погрешностью проводимых вычислений (0,38%).

По отношению к аналогичному периоду прошлого года (февраль 2016 года) общее снижение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке в г. Тольятти составило 2 714 рублей (6,23%).

## Новостройки

### Городской округ Самара

#### Структура и анализ цены предложения

При подготовке отчета было проанализировано 215 предложения 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.	215	118	63	34
		средняя площадь, кв.м	61,95	46,32	70,90	99,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	35 000	34 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 222	82 222	69 608	65 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	52 187	53 571	50 553	50 412
		медиана, руб./кв. м	51 991	52 999	50 950	50 886
		СКО, руб./кв. м	6 863	6 623	7 104	6 619
		погрешность, руб./кв. м	938	1 225	1 805	2 304
		погрешность, %	1,80%	2,29%	3,57%	4,57%
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	27	15	7	5
		средняя площадь, кв.м	70,86	52,37	77,82	116,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 610	57 026	52 610	60 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 222	82 222	66 176	65 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 445	62 149	61 969	64 000
		медиана, руб./кв. м	60 000	60 000	65 000	65 000
		СКО, руб./кв. м	3 604	3 802	3 800	1 600
		погрешность, руб./кв. м	1 413	2 032	3 102	1 600
		погрешность, %	2,26%	3,27%	5,01%	2,50%

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	94	58	21	15
		средняя площадь, кв.м	58,88	45,46	70,75	94,15
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 963	43 016	42 963	42 988
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 652	70 652	69 608	61 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	53 536	54 640	53 253	49 662
		медиана, руб./кв. м	52 981	53 250	52 984	50 204
		СКО, руб./кв. м	5 254	5 191	5 433	4 009
		погрешность, руб./кв. м	1 090	1 375	2 430	2 143
		погрешность, %	2,04%	2,52%	4,56%	4,31%
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	30	12	10	8
		средняя площадь, кв.м	68,53	51,03	71,60	90,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	36 118	38 482	37 838	36 118
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	61 111	61 111	50 950	55 693
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 973	50 579	43 950	45 342
		медиана, руб./кв. м	44 501	49 539	43 360	44 251
		СКО, руб./кв. м	5 989	7 060	4 320	4 973
		погрешность, руб./кв. м	2 224	4 257	2 880	3 760
		погрешность, %	4,74%	8,42%	6,55%	8,29%
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	20	9	11	
		средняя площадь, кв.м	57,57	45,40	67,52	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	40 000	42 800	40 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	59 000	59 000	58 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	46 583	47 677	45 688	
		медиана, руб./кв. м	45 501	46 825	42 550	
		СКО, руб./кв. м	4 318	3 550	4 852	
		погрешность, руб./кв. м	1 981	2 511	3 069	
		погрешность, %	4,25%	5,27%	6,72%	
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	23	11	8	4
		средняя площадь, кв.м	69,36	46,40	75,31	120,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 973	42 973	43 322	50 997
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 737	69 737	60 000	60 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	54 049	55 935	51 729	53 499
		медиана, руб./кв. м	52 976	55 188	52 235	51 500
		СКО, руб./кв. м	5 581	6 323	5 100	3 250
		погрешность, руб./кв. м	2 380	3 999	3 855	3 753
		погрешность, %	4,40%	7,15%	7,45%	7,02%
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	7	4	3	
		средняя площадь, кв.м	52,56	43,50	64,64	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	31 522	31 522	42 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 739	46 739	45 213	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 343	41 048	44 071	
		медиана, руб./кв. м	45 000	42 965	45 000	
		СКО, руб./кв. м	3 780	5 148	1 381	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	3 087	5 944	1 953	
		погрешность, %	7,29%	14,48%	4,43%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	5	3		2
		средняя площадь, кв.м	59,90	39,23		90,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 500	39 867		34 500
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	46 059	46 059		37 860
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 593	43 536		36 180
		медиана, руб./кв. м	39 867	44 681		36 180
		СКО, руб./кв. м	3 821	2 446		1 680
		погрешность, руб./кв. м	3 821	3 459		3 360
		погрешность, %	9,41%	7,94%		9,29%
		Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	9	6
средняя площадь, кв.м	44,71			36,84	60,44	
минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 000			37 603	35 000	
максимальная цена предложения, руб./кв. м	64 801			55 357	64 801	
средняя цена предложения, руб./кв. м	46 506			45 653	48 212	
медиана, руб./кв. м	44 836			44 917	44 836	
СКО, руб./кв. м	6 905			5 112	11 059	
погрешность, руб./кв. м	4 883			4 573	15 640	
погрешность, %	10,50%			10,02%	32,44%	

Рисунок 31

Структура предложения к продаже новостроек в разрезе административных районов

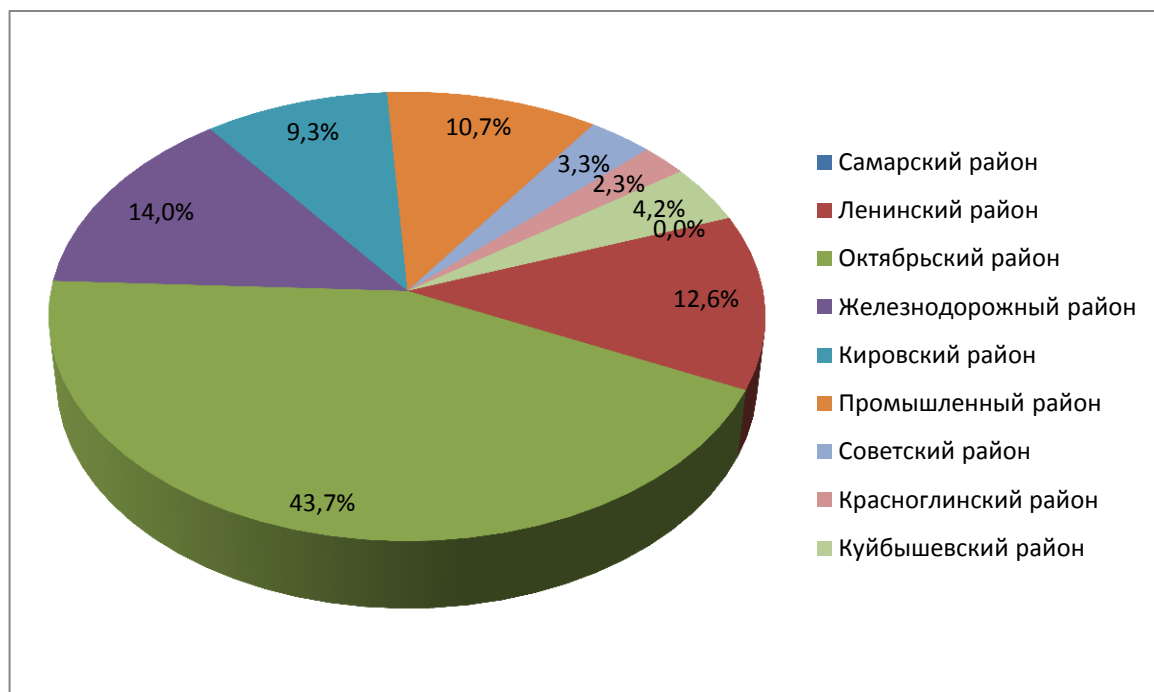
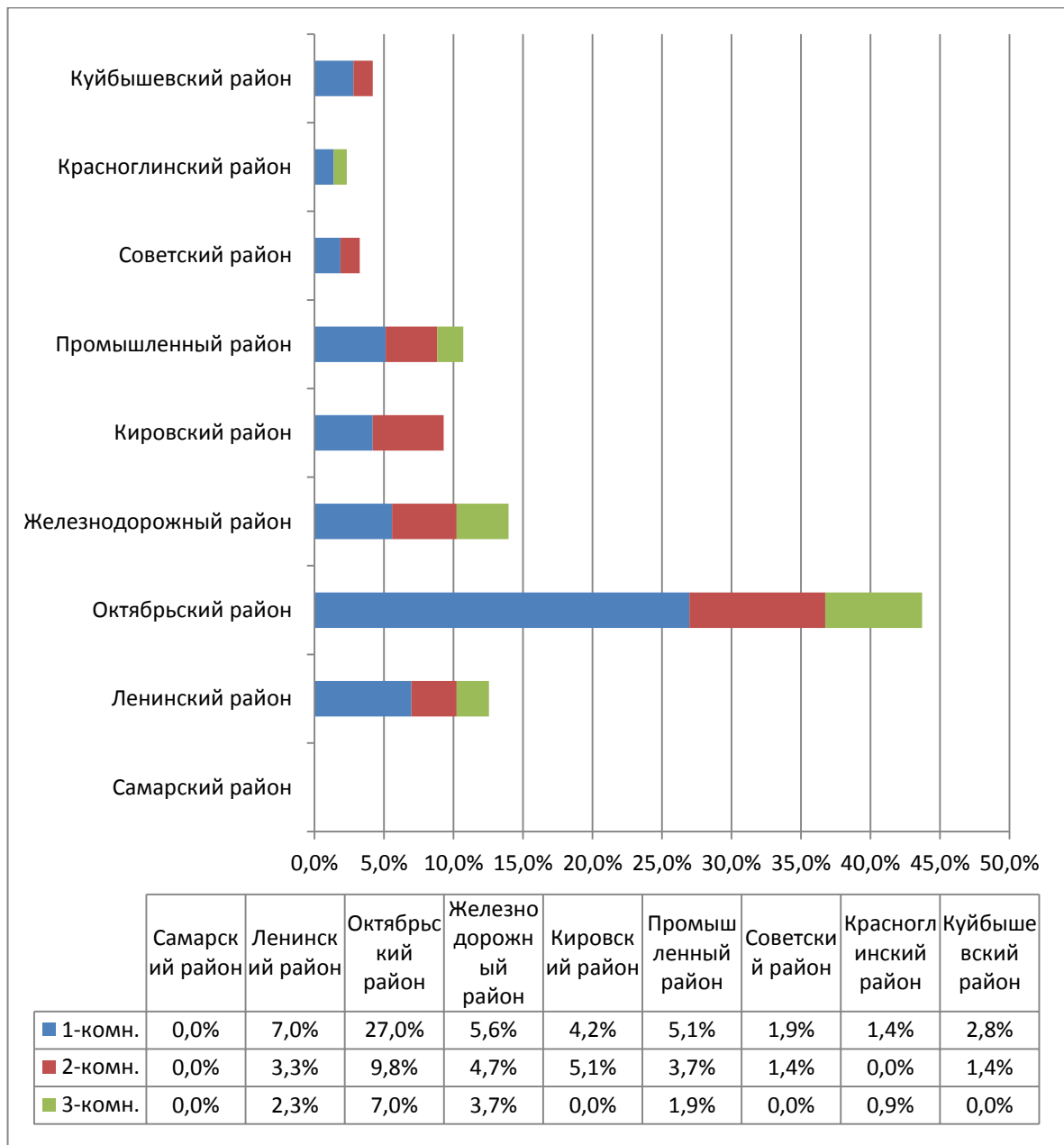


Рисунок 32

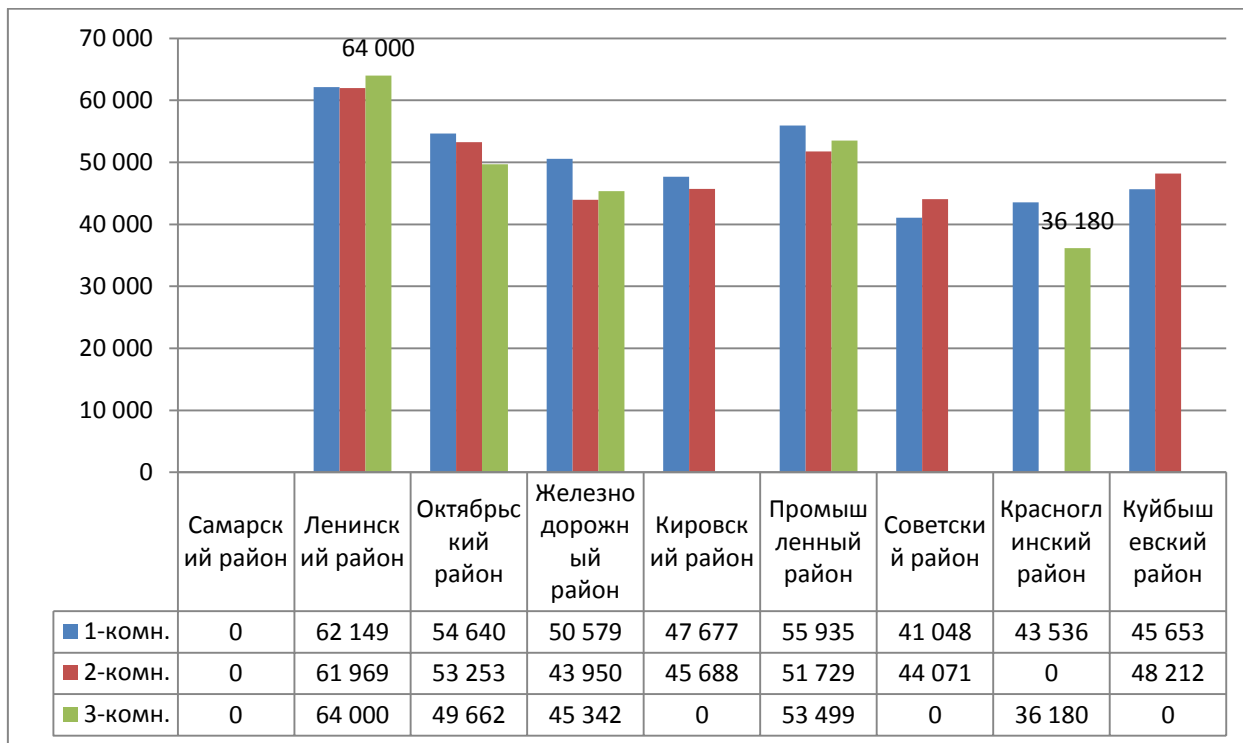
**Структура предложения к продаже новостроек по количеству комнат в квартире**



Принимая во внимание результаты проведенного анализа, можно предположить, что наибольшее количество предложений к продаже готовых новостроек приходится на Октябрьский район – 43,7%, при этом в структуре предложения на однокомнатные квартиры приходится 27,0%. Наименьшее количество предложений приходится на трехкомнатные квартиры в Красноглинском районе – 0,9%.

Рисунок 33

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



Наибольшее значение средней удельной цены предложения одного квадратного метра общей площади в новостройках высокой степени готовности у трехкомнатных квартир в Ленинском 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	фев.16	мар.16	апр.16	май.16	июн.16	июл.16	авг.16	сен.16	окт.16	ноя.16	дек.16	янв.17	фев.17
Все ценовые зоны	по всем	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	51 649	52 184	53 049	53 086	53 346	53 541	53 302	52 838	52 707	52 256	52 998	51 716	52 187
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	171	536	865	37	260	196	-240	-464	-131	-451	742	-1 282	472
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,33%	1,04%	1,66%	0,07%	0,49%	0,37%	-0,45%	-0,87%	-0,25%	-0,86%	1,42%	-2,42%	0,91%
	1-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	52 846	52 975	53 271	53 857	53 357	53 003	53 653	53 087	53 016	53 230	53 993	52 933	53 571
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	215	129	296	586	-500	-354	650	-567	-71	215	762	-1 060	638
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,41%	0,24%	0,56%	1,10%	-0,93%	-0,66%	1,23%	-1,06%	-0,13%	0,40%	1,43%	-1,96%	1,21%
	2-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	51 576	51 768	53 019	52 941	53 710	53 875	53 073	52 606	52 552	51 663	51 441	50 752	50 553
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	16	193	1 250	-78	769	165	-802	-467	-54	-889	-221	-690	-199
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,03%	0,37%	2,42%	-0,15%	1,45%	0,31%	-1,49%	-0,88%	-0,10%	-1,69%	-0,43%	-1,34%	-0,39%
	3-комн.	средняя удельная цена предложения, руб./кв.м	48 884	50 866	52 376	51 062	52 632	54 813	52 676	52 430	51 869	50 243	52 610	48 543	50 412
		относительное изменение к предыдущему периоду, руб.	209	1 982	1 511	-1 314	1 570	2 181	-2 137	-247	-561	-1 626	2 367	-4 067	1 870
		относительное изменение к предыдущему периоду, %	0,43%	4,05%	2,97%	-2,51%	3,07%	4,14%	-3,90%	-0,47%	-1,07%	-3,14%	4,71%	-7,73%	3,85%

Рисунок 34

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

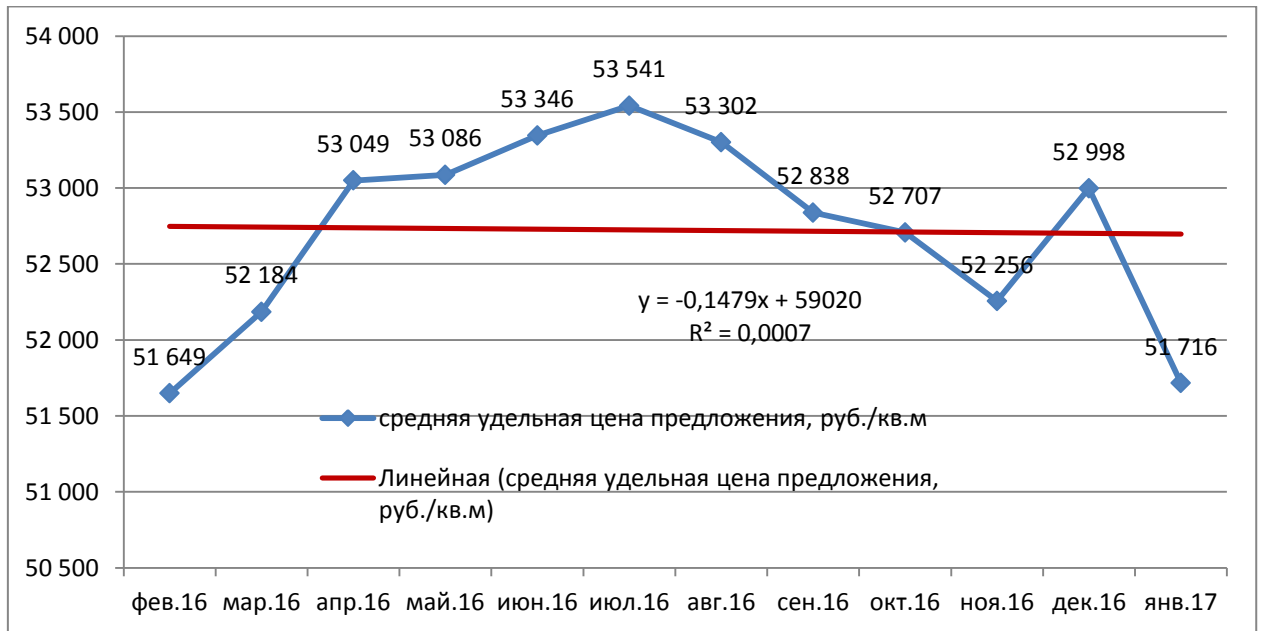
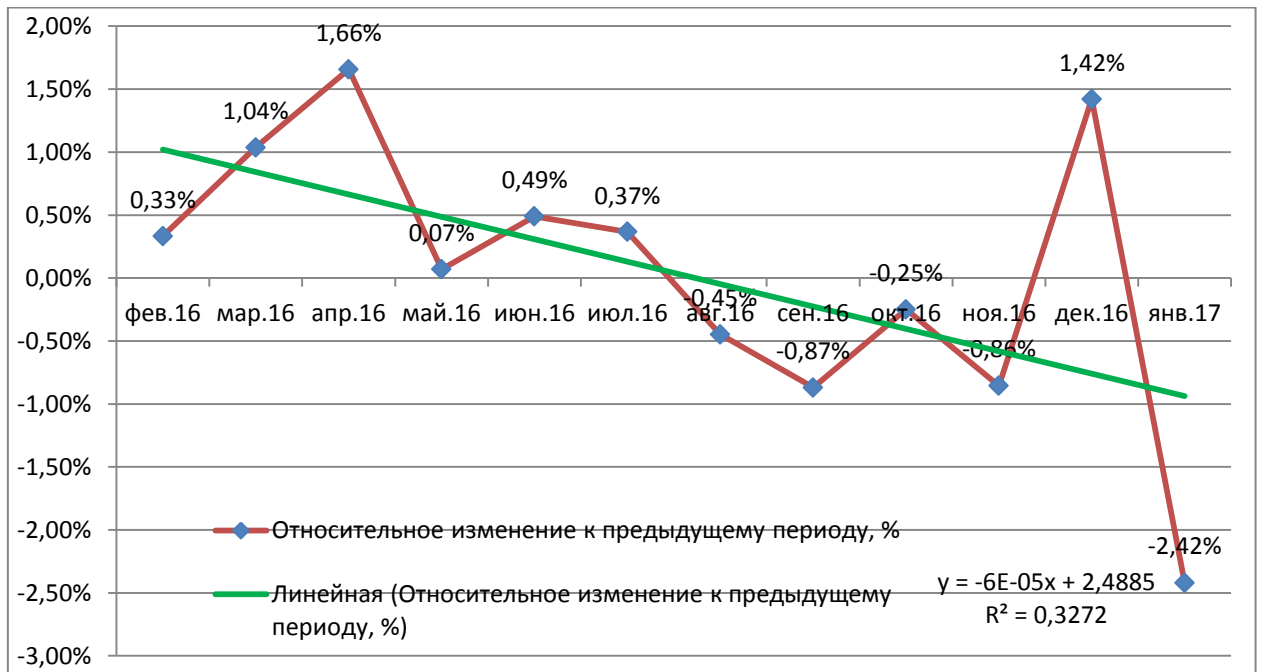


Рисунок 35

**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 221 уникальное предложение, опубликованные в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр».

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

Рисунок 36

#### Структура предложения к аренде объектов жилой недвижимости по количеству комнат

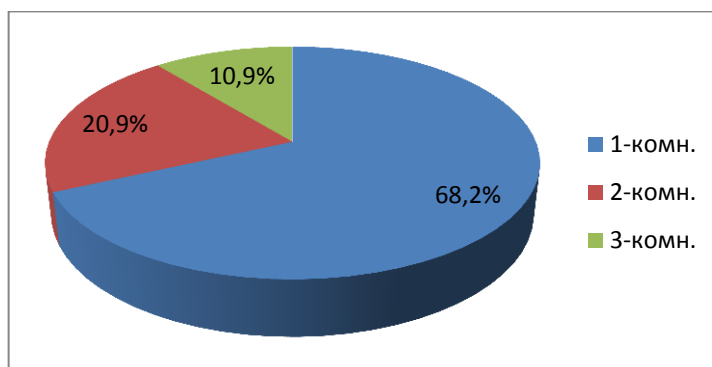
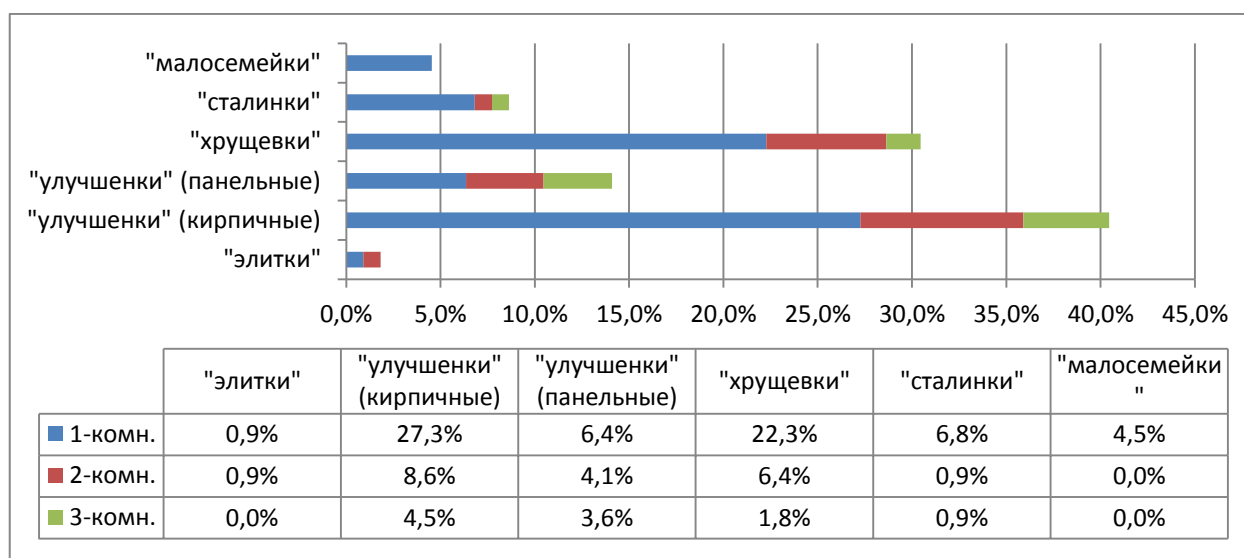


Рисунок 37

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

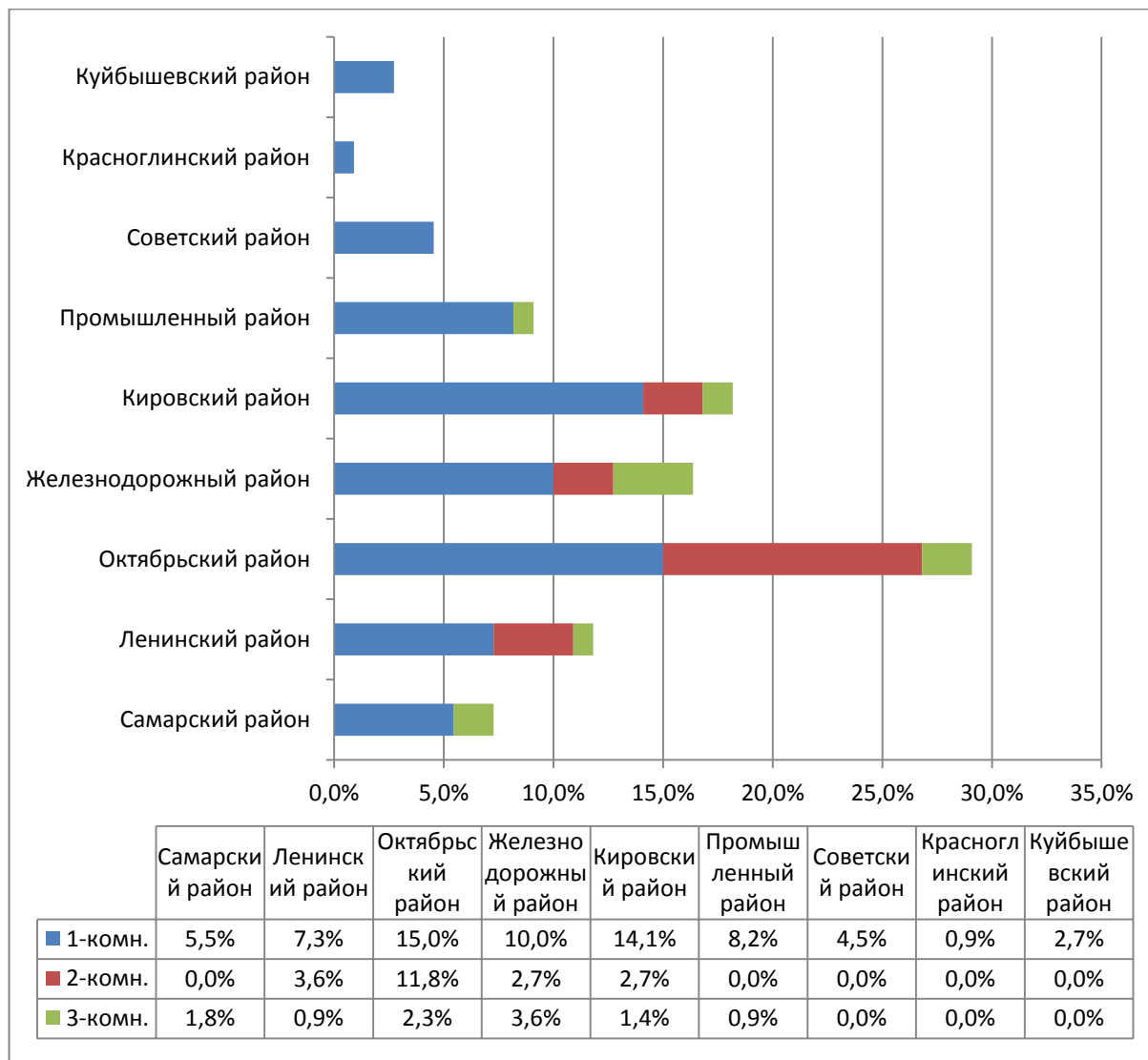


Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в кирпичных домах «улучшенной» планировки.

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

Рисунок 38

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



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

Анализ арендной платы

Таблица 19

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	221	150	46	24	
		средняя цена предложения, руб.	16 576	13 771	20 967	25 542	
	"элитки"	количество объектов, шт.	4	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	36 750	23 500	50 000		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	89	60	19	10	
		средняя цена предложения, руб.	18 861	15 942	22 421	29 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	31	14	9	8	
		средняя цена предложения, руб.	17 210	14 000	17 167	22 875	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	67	49	14	4	
		средняя цена предложения, руб.	13 615	12 147	16 714	20 750	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	19	15	2	2	
		средняя цена предложения, руб.	14 105	11 067	25 000	26 000	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	10	10			
		средняя цена предложения, руб.	10 500	10 500			
	Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	16	12		4
			средняя цена предложения, руб.	15 188	12 333		23 750
"элитки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"улучшенки" (кирпичные)		количество объектов, шт.	7	3		4	
		средняя цена предложения, руб.	21 857	19 333		23 750	
"улучшенки" (панельные)		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"хрущевки"		количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
"сталинки"		количество объектов, шт.	7	7			
		средняя цена предложения, руб.	10 929	10 929			
"малосемейки"		количество объектов, шт.	2	2			
		средняя цена предложения, руб.	6 750	6 750			
Ленинский район		по всем типам	количество объектов, шт.	26	16	8	2
			средняя цена предложения, руб.	22 346	15 813	30 375	42 500
	"элитки"	количество объектов, шт.	2		2		
		средняя цена предложения, руб.	50 000		50 000		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	16	10	4	2	
		средняя цена предложения, руб.	22 563	18 300	23 250	42 500	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"хрущевки"	количество объектов, шт.					
		средняя цена предложения, руб.					
	"сталинки"	количество объектов, шт.	6	4	2		
		средняя цена предложения, руб.	16 000	11 500	25 000		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	64	33	26	5
		средняя цена предложения, руб.	18 962	16 576	20 750	25 200
	"элитки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	23 500	23 500		
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	27	15	12	
		средняя цена предложения, руб.	20 964	18 600	24 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	2	6	3
		средняя цена предложения, руб.	19 591	14 000	17 917	26 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	20	10	8	2
		средняя цена предложения, руб.	16 975	14 950	18 000	23 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 875	10 875		
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	36	22	6	8
		средняя цена предложения, руб.	16 833	13 273	15 000	28 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	9	7		2
		средняя цена предложения, руб.	21 333	15 286		42 500
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	4	2		2
		средняя цена предложения, руб.	19 250	13 500		25 000
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	21	13	6	2
		средняя цена предложения, руб.	13 571	12 154	15 000	18 500
	"сталинки"	количество объектов, шт.	2			2
		средняя цена предложения, руб.	26 000			26 000
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	40	31	6	3
		средняя цена предложения, руб.	12 900	11 968	15 333	17 667
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	14	11	3	
		средняя цена предложения, руб.	13 321	12 864	15 000	
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	11	5	3	3
		средняя цена предложения, руб.	15 545	14 200	15 667	17 667
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	11	11		
		средняя цена предложения, руб.	10 318	10 318		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	4	4		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

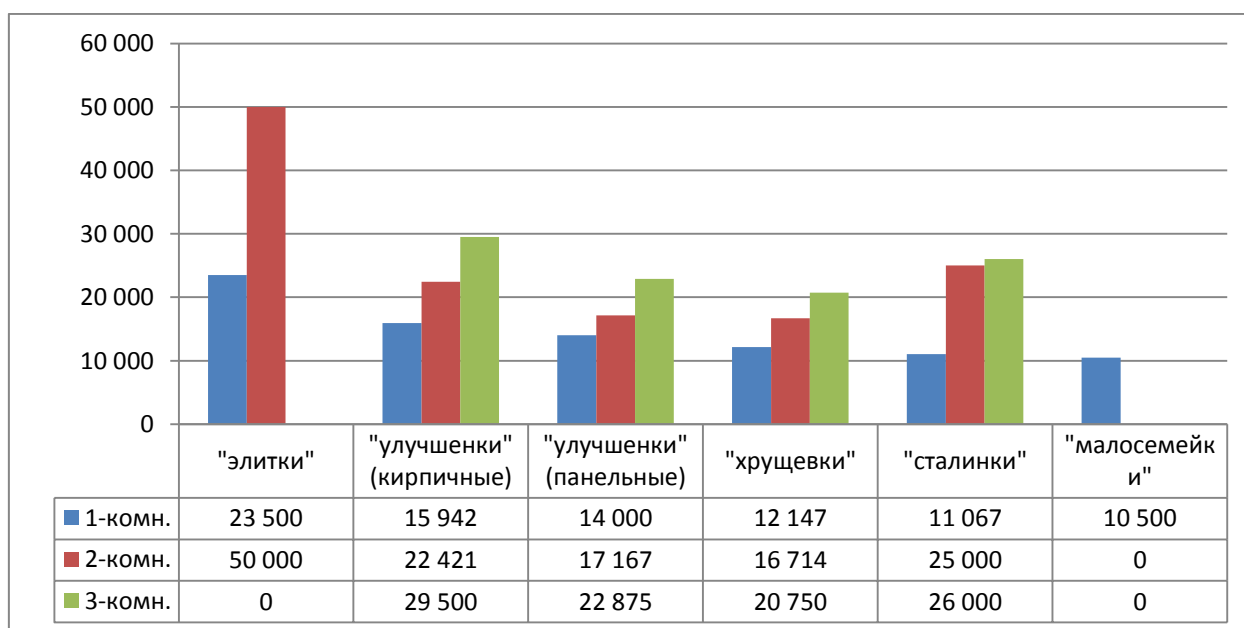
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250		
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	20	18		2
		средняя цена предложения, руб.	13 410	13 233		15 000
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	10	8		2
		средняя цена предложения, руб.	15 000	15 000		15 000
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	3	3		
		средняя цена предложения, руб.	14 667	14 667		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя цена предложения, руб.	10 340	10 340		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	11 250	11 250		
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	10	10		
		средняя цена предложения, руб.	12 700	12 700		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	12 000	12 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	13 167	13 167		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	13 000	13 000		
	"хрущевки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	6	6		
		средняя цена предложения, руб.	10 583	10 583		
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	10 000	10 000		
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	4	4		
		средняя цена предложения, руб.	10 875	10 875		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малосемейки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 39

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у двухкомнатных «элиток» – 50 000 руб., минимальная – у однокомнатных «малосемеек» – 10 500 руб.

## Городской округ Тольятти

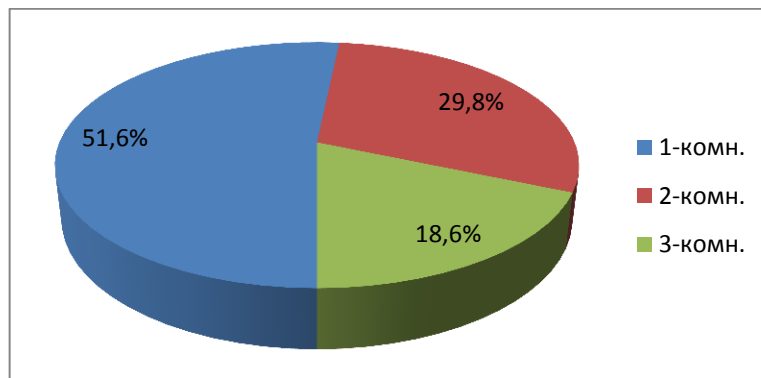
### Структура предложения

При подготовке настоящего отчета было проанализировано 1 098 уникальных предложений, опубликованных на сайте «Волга-Инфо недвижимость» ([http://www.volga-info.ru/togliatti/search/arenda\\_zhilyih](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

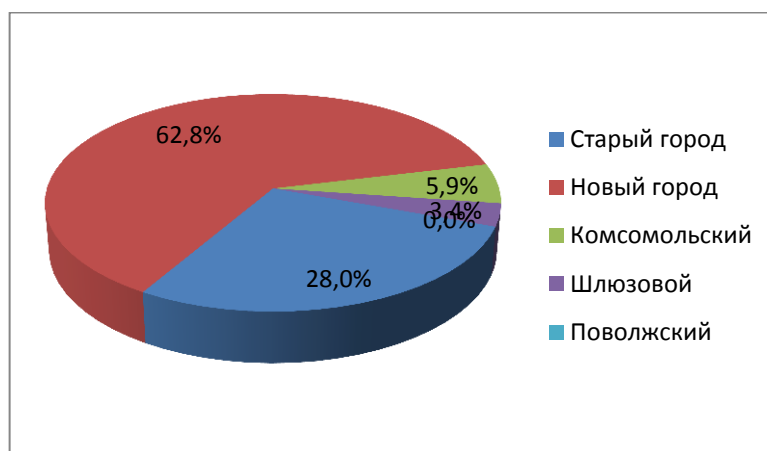
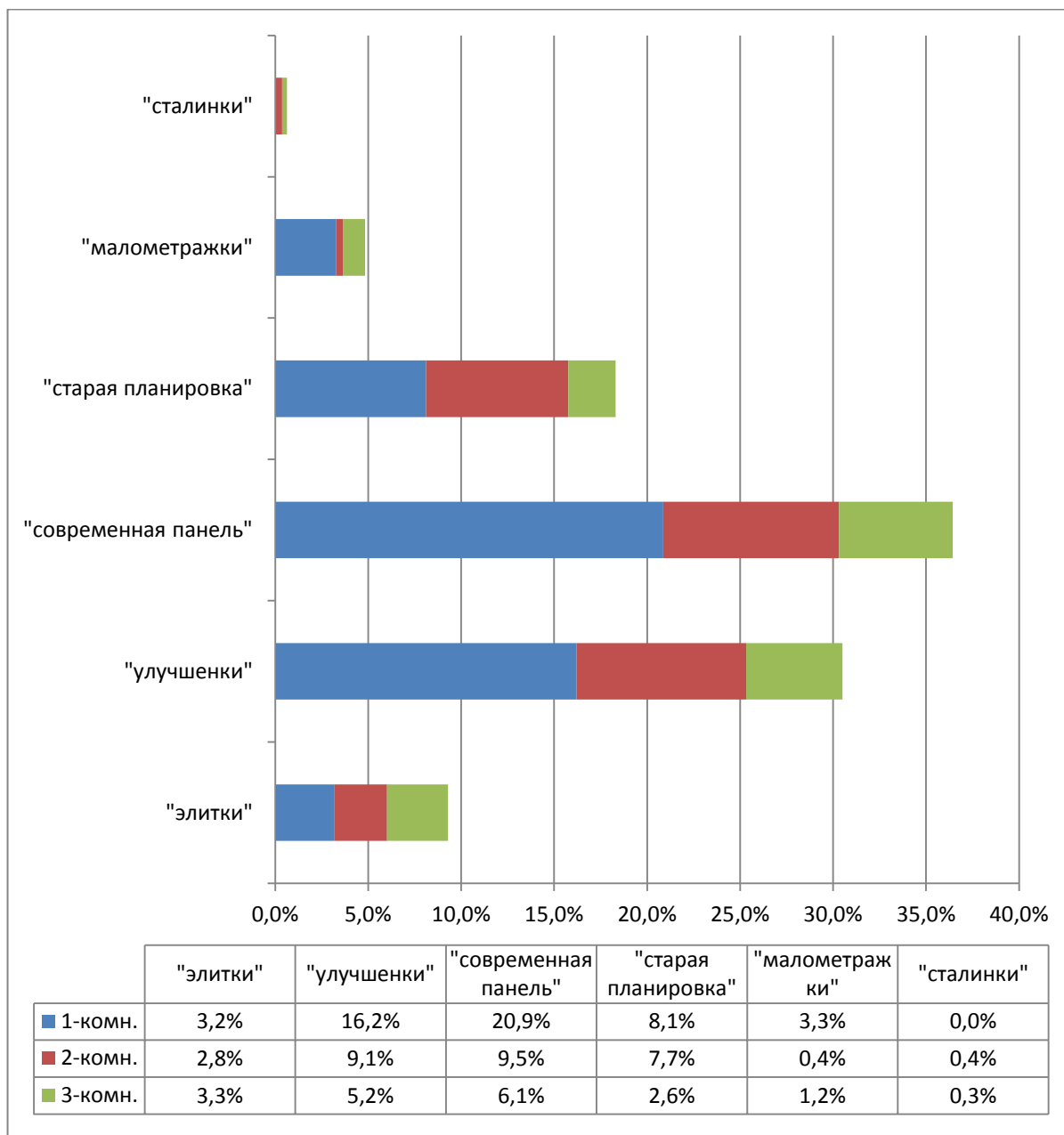


Рисунок 42

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



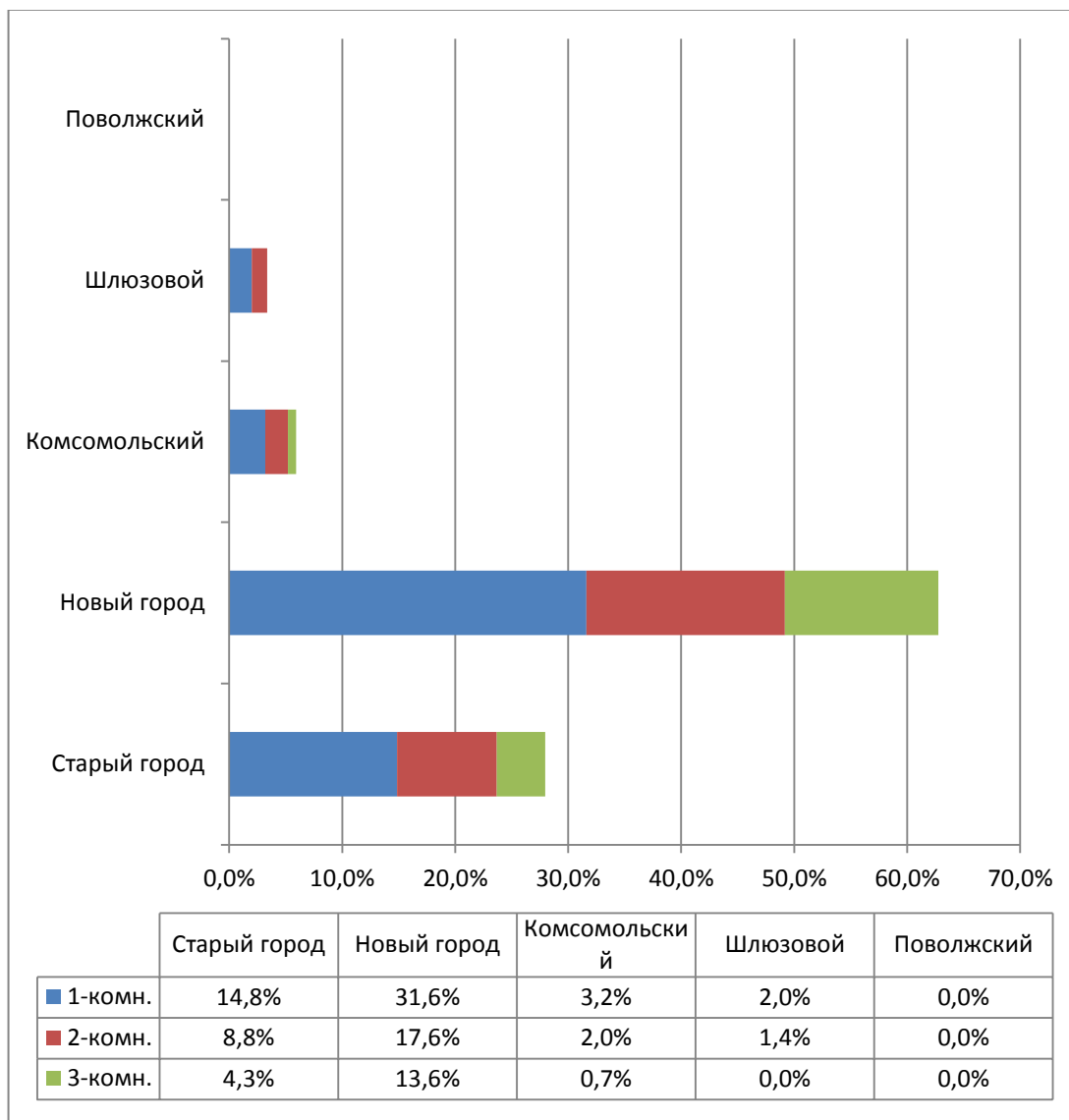
Таким образом, наиболее представленными на рынке аренды жилой недвижимости являются однокомнатные квартиры. При этом наибольшее количество предложений приходится на квартиры в панельных домах «современной» планировки.



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

Рисунок 43

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



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

Анализ арендной платы

Таблица 20

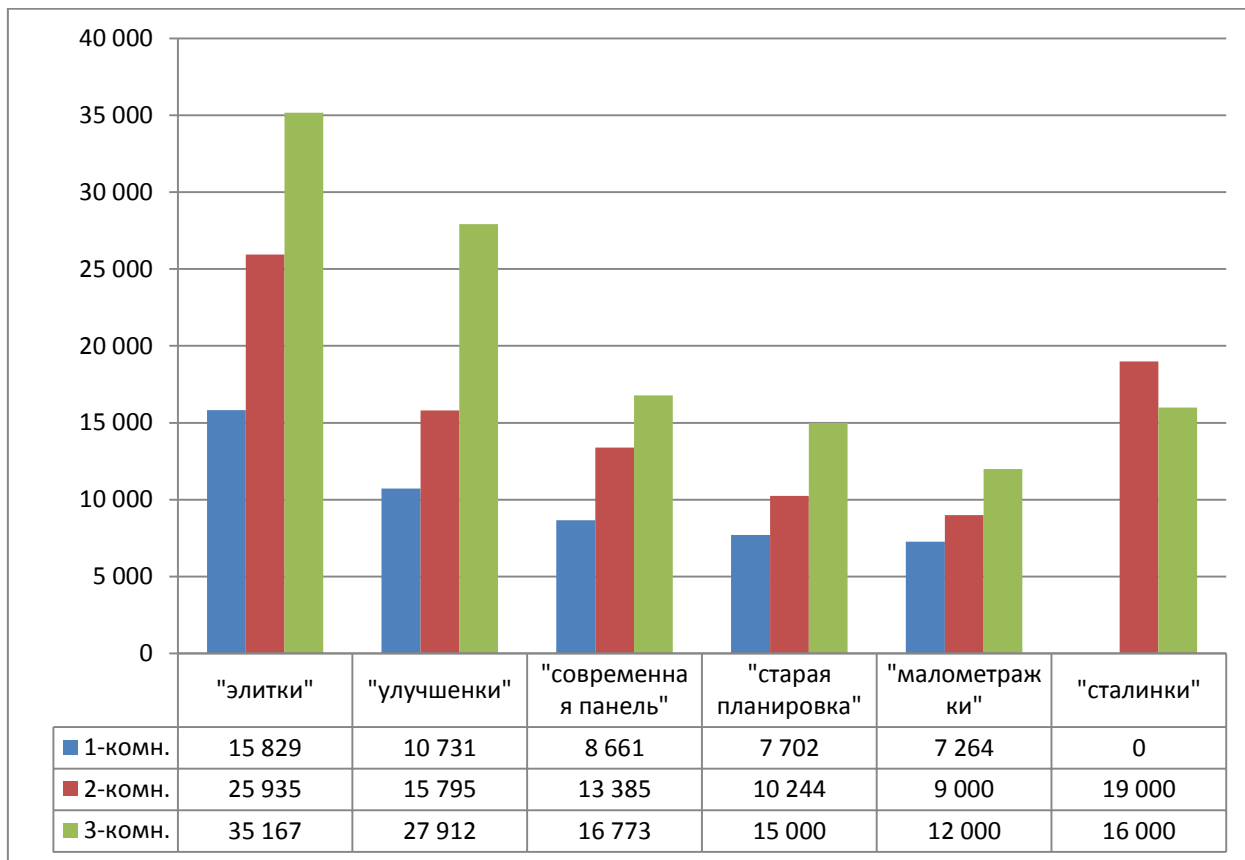
Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 098	567	327	204
		средняя цена предложения, руб.	13 431	9 514	14 520	22 573
	"элитки"	количество объектов, шт.	102	35	31	36
		средняя цена предложения, руб.	25 725	15 829	25 935	35 167
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	335	178	100	57
		средняя цена предложения, руб.	15 166	10 731	15 795	27 912
	"современная панель"	количество объектов, шт.	400	229	104	67
		средняя цена предложения, руб.	11 248	8 661	13 385	16 773
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	201	89	84	28
		средняя цена предложения, руб.	9 781	7 702	10 244	15 000
	"малометражки"	количество объектов, шт.	53	36	4	13
		средняя цена предложения, руб.	8 557	7 264	9 000	12 000
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		4	3
		средняя цена предложения, руб.	17 714		19 000	16 000
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	307	163	97	47
		средняя цена предложения, руб.	11 043	8 584	12 376	16 819
	"элитки"	количество объектов, шт.	21	12	5	4
		средняя цена предложения, руб.	17 048	14 250	19 000	23 000
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	88	58	20	10
		средняя цена предложения, руб.	10 809	8 529	13 575	18 500
	"современная панель"	количество объектов, шт.	65	32	21	12
		средняя цена предложения, руб.	12 185	8 781	14 333	17 500
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	114	53	47	14
		средняя цена предложения, руб.	9 404	7 594	9 723	15 179
	"малометражки"	количество объектов, шт.	12	8		4
		средняя цена предложения, руб.	7 750	6 250		10 750
	"сталинки"	количество объектов, шт.	7		4	3
		средняя цена предложения, руб.	17 714		19 000	16 000
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	689	347	193	149
		средняя цена предложения, руб.	14 995	10 234	16 078	24 680
	"элитки"	количество объектов, шт.	81	23	26	32
		средняя цена предложения, руб.	27 975	16 652	27 269	36 688
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	222	111	68	43
		средняя цена предложения, руб.	17 399	12 108	17 434	31 000
	"современная панель"	количество объектов, шт.	284	166	67	51
		средняя цена предложения, руб.	11 273	8 812	13 269	16 663
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	71	29	28	14
		средняя цена предложения, руб.	10 085	7 759	10 125	14 821
	"малометражки"	количество объектов, шт.	31	18	4	9
		средняя цена предложения, руб.	9 210	7 583	9 000	12 556

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Комсомольский	по всем типам	количество объектов, шт.	65	35	22	8
		средняя цена предложения, руб.	10 738	8 100	12 614	17 125
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	20	6	10	4
		средняя цена предложения, руб.	11 375	8 333	10 450	18 250
	"современная панель"	количество объектов, шт.	36	25	7	4
		средняя цена предложения, руб.	9 708	7 820	12 857	16 000
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	7	2	5	
		средняя цена предложения, руб.	14 714	10 000	16 600	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя цена предложения, руб.	9 000	9 000		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	37	22	15	
		средняя цена предложения, руб.	8 851	7 295	11 133	
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	5	3	2	
		средняя цена предложения, руб.	7 900	7 167	9 000	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	15	6	9	
		средняя цена предложения, руб.	10 400	7 333	12 444	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	9	5	4	
		средняя цена предложения, руб.	8 333	7 600	9 250	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	8	8		
		средняя цена предложения, руб.	7 125	7 125		
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"современная панель"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"старая планировка"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"малометражки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя цена предложения, руб.				

Рисунок 44

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



Таким образом, в результате проведенного анализа можно сделать предположение, что максимальная средняя арендная плата у трехкомнатных «элиток» – 35 167 руб., минимальная – у однокомнатных «малометражек» – 7 264 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 февраль 2017 года

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	1 626	674	582	370
		средняя площадь, кв.м	52,82	37,04	56,12	76,39
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	26 005	23 059	25 595
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	125 833	143 750	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 684	63 743	60 623	59 600
		медиана, руб./кв. м	60 741	63 217	58 911	56 981
		СКО, руб./кв. м	11 037	10 055	11 483	11 269
		погрешность, руб./кв. м	548	775	953	1 173
		погрешность, %	0,89%	1,22%	1,57%	1,97%
	"элитки"	количество объектов, шт.	39	15	11	13
		средняя площадь, кв.м	75,05	44,99	75,64	109,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 444	56 444	60 241	56 604
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	95 890	143 750	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 723	72 687	80 642	81 063
		медиана, руб./кв. м	75 000	75 000	72 778	78 740
		СКО, руб./кв. м	12 745	9 096	14 969	15 935
		погрешность, руб./кв. м	4 135	4 862	9 467	9 200
		погрешность, %	5,32%	6,69%	11,74%	11,35%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	736	338	243	155
		средняя площадь, кв.м	60,27	42,37	66,83	89,02
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 005	26 005	26 567	26 786

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	125 833	125 833	110 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 495	62 524	64 431	64 143
		медиана, руб./кв. м	62 997	62 565	64 286	63 077
		СКО, руб./кв. м	12 032	11 157	12 595	12 911
		погрешность, руб./кв. м	888	1 215	1 619	2 081
		погрешность, %	1,40%	1,94%	2,51%	3,24%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	254	68	89	97
		средняя площадь, кв.м	53,19	34,67	52,58	66,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 595	41 000	38 816	25 595
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	90 909	101 111	81 081
		средняя цена предложения, руб./кв. м	61 553	66 894	62 127	57 281
		медиана, руб./кв. м	61 430	66 398	62 000	56 732
		СКО, руб./кв. м	8 787	8 559	8 771	7 507
		погрешность, руб./кв. м	1 105	2 091	1 870	1 532
	погрешность, %	1,80%	3,13%	3,01%	2,68%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	439	177	186	76
		средняя площадь, кв.м	42,15	31,90	44,80	59,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 818	34 706	26 818	31 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 778	90 323	97 778	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 674	63 044	55 277	51 037
		медиана, руб./кв. м	57 143	63 091	54 444	50 000
		СКО, руб./кв. м	9 062	8 336	8 159	6 709
		погрешность, руб./кв. м	866	1 257	1 200	1 549
	погрешность, %	1,50%	1,99%	2,17%	3,04%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	83	15	39	29
		средняя площадь, кв.м	56,12	34,74	53,64	70,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	48 455	23 059	34 133
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	120 333	87 500	120 333	91 549

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	57 413	63 440	56 228	55 888
		медиана, руб./кв. м	56 667	62 035	56 667	55 484
		СКО, руб./кв. м	12 396	9 138	15 081	10 064
		погрешность, руб./кв. м	2 738	4 885	4 893	3 804
		погрешность, %	4,77%	7,70%	8,70%	6,81%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	75	61	14	
		средняя площадь, кв.м	25,74	23,72	34,56	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 473	45 833	24 473	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 208	66 893	52 510	
		медиана, руб./кв. м	63 830	66 667	53 261	
		СКО, руб./кв. м	9 996	9 396	5 852	
		погрешность, руб./кв. м	2 324	2 426	3 246	
	погрешность, %	3,62%	3,63%	6,18%		
Самарский район	по всем типам	количество объектов, шт.	74	25	27	22
		средняя площадь, кв.м	67,13	42,96	63,89	98,59
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 148	48 148	48 919	49 310
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	128 037	91 940	110 909	128 037
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 865	72 147	72 873	80 400
		медиана, руб./кв. м	74 669	72 632	73 998	79 136
		СКО, руб./кв. м	11 649	8 652	9 985	16 469
		погрешность, руб./кв. м	2 727	3 532	3 916	7 188
		погрешность, %	3,64%	4,90%	5,37%	8,94%
		"элитки"	количество объектов, шт.	4		
	средняя площадь, кв.м		122,75			122,75
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		78 740			78 740
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		128 037			128 037
	средняя цена предложения, руб./кв. м		94 532			94 532

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	85 675			85 675
		СКО, руб./кв. м	16 753			16 753
		погрешность, руб./кв. м	19 344			19 344
		погрешность, %	20,46%			20,46%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	49	18	19	12
		средняя площадь, кв.м	69,82	46,27	70,15	104,61
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 148	48 148	62 999	56 164
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	116 316	91 940	110 909	116 316
		средняя цена предложения, руб./кв. м	77 279	72 858	77 778	83 119
		медиана, руб./кв. м	75 140	74 996	74 346	80 648
		СКО, руб./кв. м	11 136	10 198	8 498	15 977
		погрешность, руб./кв. м	3 215	4 947	4 006	9 634
		погрешность, %	4,16%	6,79%	5,15%	11,59%
	"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.	5	2	3	
		средняя площадь, кв.м	40,00	40,50	39,67	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	48 919	58 333	48 919	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	72 222	72 222	65 909	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 024	65 278	56 522	
медиана, руб./кв. м		58 333	65 278	54 737		



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	7 233	6 944	6 258	
		погрешность, руб./кв. м	7 233	13 889	8 851	
		погрешность, %	12,05%	21,28%	15,66%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	16	5	5	6
		средняя площадь, кв.м	53,48	32,00	54,60	70,45
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	49 310	67 308	50 625	49 310
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 549	77 273	76 250	91 549
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 196	72 335	64 042	65 541
		медиана, руб./кв. м	68 029	72 632	60 741	60 476
		СКО, руб./кв. м	9 943	3 445	9 637	13 500
		погрешность, руб./кв. м	5 135	3 445	9 637	12 075
		погрешность, %	7,64%	4,76%	15,05%	18,42%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
погрешность, %						
Ленинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	149	42	61	46
		средняя площадь, кв.м	67,02	45,03	66,65	87,58
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 615	44 990	30 615	45 968
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	125 833	143 750	112 500
		средняя цена предложения, руб./кв. м	72 954	74 201	74 639	69 581
		медиана, руб./кв. м	69 388	71 093	70 896	66 983
		СКО, руб./кв. м	13 367	14 092	14 685	10 393

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	2 198	4 402	3 792	3 099
		погрешность, %	3,01%	5,93%	5,08%	4,45%
	"элитки"	количество объектов, шт.	6	3	3	
		средняя площадь, кв.м	64,33	56,67	72,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	65 306	65 306	65 873	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	143 750	95 890	143 750	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	91 327	80 816	101 838	
		медиана, руб./кв. м	88 570	81 250	95 890	
		СКО, руб./кв. м	20 517	10 340	27 941	
		погрешность, руб./кв. м	18 351	14 622	39 515	
		погрешность, %	20,09%	18,09%	38,80%	
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	86	25	36
	средняя площадь, кв.м		76,61	51,05	73,74	106,30
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 615	44 990	30 615	45 968
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		125 833	125 833	98 361	112 500
	средняя цена предложения, руб./кв. м		72 859	73 364	72 393	73 026
	медиана, руб./кв. м		70 948	70 000	71 429	70 000
	СКО, руб./кв. м		13 947	15 863	13 142	13 325
	погрешность, руб./кв. м		3 025	6 476	4 443	5 440
	погрешность, %		4,15%	8,83%	6,14%	7,45%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	28	7	6	15
		средняя площадь, кв.м	53,59	33,79	49,00	64,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	53 750	57 368	57 000	53 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 060	88 060	77 500	74 324
		средняя цена предложения, руб./кв. м	67 209	74 821	66 170	64 071
		медиана, руб./кв. м	65 340	80 303	65 567	64 754
		СКО, руб./кв. м	7 365	10 808	4 901	5 404
		погрешность, руб./кв. м	2 835	8 825	4 384	2 889

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	4,22%	11,79%	6,62%	4,51%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	15	5	8	2
		средняя площадь, кв.м	45,47	31,60	45,63	79,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 522	64 516	51 522	61 702
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 778	90 323	97 778	85 385
		средняя цена предложения, руб./кв. м	74 188	75 782	73 353	73 543
		медиана, руб./кв. м	73 438	73 438	68 750	73 543
		СКО, руб./кв. м	12 452	9 697	14 444	11 841
		погрешность, руб./кв. м	6 656	9 697	10 919	23 682
		погрешность, %	8,97%	12,80%	14,89%	32,20%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	12		8
	средняя площадь, кв.м		64,84		67,01	60,50
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		59 545		59 545	62 000
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		120 333		120 333	73 333
	средняя цена предложения, руб./кв. м		77 034		82 185	66 732
	медиана, руб./кв. м		67 543		71 931	65 798
	СКО, руб./кв. м		15 914		20 007	3 301
	погрешность, руб./кв. м		9 596		15 124	3 811
	погрешность, %		12,46%		18,40%	5,71%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	2	2		
		средняя площадь, кв.м	25,35	25,35		
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	54 307	54 307		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	82 917	82 917		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 612	68 612		
		медиана, руб./кв. м	68 612	68 612		
		СКО, руб./кв. м	14 305	14 305		
		погрешность, руб./кв. м	28 610	28 610		
		погрешность, %	41,70%	41,70%		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Октябрьский район	по всем типам	количество объектов, шт.	336	152	106	78
		средняя площадь, кв.м	57,29	39,81	63,47	82,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 750	46 053	40 476	37 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	108 808	101 111	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 345	66 705	62 485	62 272
		медиана, руб./кв. м	63 005	64 962	60 612	60 550
		СКО, руб./кв. м	10 176	9 373	10 225	10 985
		погрешность, руб./кв. м	1 112	1 526	1 996	2 504
		погрешность, %	1,73%	2,29%	3,19%	4,02%
	"элитки"	количество объектов, шт.	20	8	6	6
		средняя площадь, кв.м	72,41	39,98	81,83	106,22
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	56 444	56 444	60 241	56 604
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	113 655	85 135	84 615	113 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	75 188	73 611	71 565	80 913
		медиана, руб./кв. м	73 889	76 588	71 047	78 956
		СКО, руб./кв. м	9 437	7 380	4 754	15 378
		погрешность, руб./кв. м	4 330	5 579	4 252	13 755
		погрешность, %	5,76%	7,58%	5,94%	17,00%
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	207	98	61	48
		средняя площадь, кв.м	61,81	42,85	71,36	88,36
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 750	46 053	40 476	37 750
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	108 808	108 808	95 000	105 307
		средняя цена предложения, руб./кв. м	64 024	65 389	62 936	62 619
		медиана, руб./кв. м	63 030	63 528	61 509	62 425
		СКО, руб./кв. м	10 344	9 177	11 696	11 200
		погрешность, руб./кв. м	1 441	1 864	3 020	3 267
		погрешность, %	2,25%	2,85%	4,80%	5,22%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	20	7	9	4

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	49,09	35,90	51,12	67,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 931	55 990	47 931	49 046
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	101 111	89 394	101 111	76 364
		средняя цена предложения, руб./кв. м	68 336	71 072	69 344	61 282
		медиана, руб./кв. м	65 017	69 697	64 516	59 859
		СКО, руб./кв. м	10 040	8 912	10 798	7 886
		погрешность, руб./кв. м	4 607	7 277	7 635	9 106
		погрешность, %	6,74%	10,24%	11,01%	14,86%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	69	30	26	13
		средняя площадь, кв.м	42,50	32,69	45,17	59,78
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	45 690	51 351	46 667	45 690
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 375	84 375	82 558	70 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 507	69 666	57 357	56 289
		медиана, руб./кв. м	60 345	71 212	57 311	57 500
		СКО, руб./кв. м	9 005	7 402	6 048	6 852
		погрешность, руб./кв. м	2 184	2 749	2 419	3 956
	погрешность, %	3,49%	3,95%	4,22%	7,03%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	4	4	7
		средняя площадь, кв.м	63,13	38,46	62,35	77,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	44 141	51 351	57 143	44 141
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 556	60 811	63 158	65 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 648	55 257	59 880	55 596
		медиана, руб./кв. м	57 229	54 434	59 610	57 229
		СКО, руб./кв. м	4 732	2 777	2 475	6 459
		погрешность, руб./кв. м	2 529	3 206	2 858	5 274
		погрешность, %	4,46%	5,80%	4,77%	9,49%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	5	5		
		средняя площадь, кв.м	29,34	29,34		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	51 929	51 929		
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	83 628	83 628		
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 739	66 739		
		медиана, руб./кв. м	63 536	63 536		
		СКО, руб./кв. м	12 880	12 880		
		погрешность, руб./кв. м	12 880	12 880		
		погрешность, %	19,30%	19,30%		
Железнодорожный район	по всем типам	количество объектов, шт.	273	102	112	59
		средняя площадь, кв.м	50,51	37,21	51,56	71,51
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 678	38 000	37 500	33 678
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	95 455	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	63 766	67 868	61 482	61 012
		медиана, руб./кв. м	62 745	65 385	59 716	58 571
		СКО, руб./кв. м	9 852	9 916	9 731	8 618
		погрешность, руб./кв. м	1 195	1 973	1 847	2 263
		погрешность, %	1,87%	2,91%	3,00%	3,71%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	96	42	35	19
		средняя площадь, кв.м	60,28	45,44	64,19	85,88
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 678	38 000	42 000	33 678

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	102 027	92 593	102 027	94 505
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 977	68 160	66 187	65 820
		медиана, руб./кв. м	65 385	69 442	63 673	67 619
		СКО, руб./кв. м	12 026	12 019	12 363	11 186
		погрешность, руб./кв. м	2 468	3 754	4 241	5 273
		погрешность, %	3,68%	5,51%	6,41%	8,01%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	48	12	15	21
		средняя площадь, кв.м	54,78	33,17	52,87	68,49
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 321	58 333	47 321	48 571
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	84 091	84 091	81 111	79 602
		средняя цена предложения, руб./кв. м	65 698	70 305	67 016	62 123
		медиана, руб./кв. м	64 755	69 908	66 981	62 857
		СКО, руб./кв. м	7 945	8 141	8 512	6 628
		погрешность, руб./кв. м	2 318	4 909	4 550	2 964
		погрешность, %	3,53%	6,98%	6,79%	4,77%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	114	43	56	15
		средняя площадь, кв.м	41,32	31,55	44,24	58,46
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	39 706	37 500	38 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 667	86 667	81 579	68 103
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 007	65 241	57 562	54 130
		медиана, руб./кв. м	59 151	63 636	56 861	55 000
		СКО, руб./кв. м	7 595	6 446	7 338	5 287
		погрешность, руб./кв. м	1 429	1 989	1 979	2 826
		погрешность, %	2,38%	3,05%	3,44%	5,22%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9	2	3	4
		средняя площадь, кв.м	53,58	30,00	50,07	68,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	52 405	54 688	52 405	53 261
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	87 500	87 500	77 174	64 375

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 440	71 094	62 396	58 147
		медиана, руб./кв. м	57 609	71 094	57 609	57 475
		СКО, руб./кв. м	9 273	16 406	9 852	3 207
		погрешность, руб./кв. м	6 557	32 813	13 933	3 704
		погрешность, %	10,50%	46,15%	22,33%	6,37%
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	6	3	3	
		средняя площадь, кв.м	30,08	24,33	35,83	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	50 000	85 000	50 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	95 455	95 455	52 174	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	70 340	89 517	51 163	
		медиана, руб./кв. м	68 587	88 095	51 316	
		СКО, руб./кв. м	19 177	3 959	775	
		погрешность, руб./кв. м	17 152	5 598	1 097	
	погрешность, %	24,38%	6,25%	2,14%		
Кировский район	по всем типам	количество объектов, шт.	297	145	94	58
		средняя площадь, кв.м	44,52	32,17	49,95	66,62
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 952	30 952	36 364	31 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	93 496	93 496	87 500	81 081
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 216	61 889	56 487	51 837
		медиана, руб./кв. м	57 416	62 292	55 063	50 756
		СКО, руб./кв. м	9 046	8 262	8 942	7 082
		погрешность, руб./кв. м	1 052	1 377	1 855	1 876
		погрешность, %	1,81%	2,23%	3,28%	3,62%
		"элитки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		94	46	33	15
		средняя площадь, кв.м		51,75	39,39	57,63	76,74
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		30 952	30 952	36 364	39 437
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		87 500	78 571	87 500	70 946
		средняя цена предложения, руб./кв. м		59 455	58 684	62 166	55 855
		медиана, руб./кв. м		59 475	58 793	63 182	54 276
		СКО, руб./кв. м		8 939	8 289	9 902	6 893
		погрешность, руб./кв. м		1 854	2 471	3 501	3 684
		погрешность, %		3,12%	4,21%	5,63%	6,60%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		58	18	20	20
		средняя площадь, кв.м		50,55	35,11	49,87	65,14
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		35 938	46 739	44 531	35 938
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		81 081	77 273	73 864	81 081
		средняя цена предложения, руб./кв. м		58 744	63 171	59 785	53 719
		медиана, руб./кв. м		57 839	65 096	60 458	50 756
		СКО, руб./кв. м		8 195	7 266	6 947	7 696
		погрешность, руб./кв. м		2 171	3 525	3 187	3 531
		погрешность, %		3,70%	5,58%	5,33%	6,57%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.		89	43	29	17
		средняя площадь, кв.м		41,08	31,34	45,31	58,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		31 148	40 453	38 835	31 148
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		79 688	79 688	65 733	60 169
		средняя цена предложения, руб./кв. м		56 032	61 785	51 464	49 272
медиана, руб./кв. м			54 444	61 667	51 515	49 219	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	8 169	7 831	5 411	5 262	
		погрешность, руб./кв. м	1 742	2 417	2 045	2 631	
		погрешность, %	3,11%	3,91%	3,97%	5,34%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	15	2	7	6	
		средняя площадь, кв.м	55,21	38,65	47,91	69,25	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 500	54 054	37 500	39 987	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 035	62 035	50 000	46 615	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 334	58 044	41 741	42 789	
		медиана, руб./кв. м	42 308	58 044	40 698	42 533	
		СКО, руб./кв. м	4 913	3 990	3 523	1 478	
		погрешность, руб./кв. м	2 626	7 981	2 877	1 322	
		погрешность, %	5,92%	13,75%	6,89%	3,09%	
		"малосемейки"	количество объектов, шт.	41	36	5	
			средняя площадь, кв.м	22,99	22,10	29,40	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		45 833	45 833	50 000		
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		93 496	93 496	59 048		
	средняя цена предложения, руб./кв. м		64 451	65 682	55 593		
	медиана, руб./кв. м		65 000	66 667	56 757		
	СКО, руб./кв. м		8 443	8 218	2 735		
	погрешность, руб./кв. м		2 670	2 778	2 735		
	погрешность, %	4,14%	4,23%	4,92%			
Промышленный район	по всем типам	количество объектов, шт.	199	76	70	53	
		средняя площадь, кв.м	53,05	37,40	55,33	72,47	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 615	43 373	25 615	39 167	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	103 306	103 306	90 741	74 000	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 857	64 065	60 471	56 766	
		медиана, руб./кв. м	59 677	63 423	58 750	56 667	
		СКО, руб./кв. м	8 063	7 835	8 863	5 848	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	1 146	1 810	2 134	1 622
		погрешность, %	1,88%	2,82%	3,53%	2,86%
	"элитки"	количество объектов, шт.	9	4	2	3
		средняя площадь, кв.м	66,89	46,25	62,50	97,33
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	57 778	57 778	72 917	59 990
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 245	75 000	79 245	69 118
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 817	64 743	76 081	63 406
		медиана, руб./кв. м	65 385	63 098	76 081	61 111
		СКО, руб./кв. м	6 447	5 449	3 164	3 808
		погрешность, руб./кв. м	4 559	6 292	6 329	5 385
		погрешность, %	6,82%	9,72%	8,32%	8,49%
		"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.	73	35	26
	средняя площадь, кв.м		57,71	42,20	64,12	89,06
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		31 579	43 373	31 579	47 867
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		103 306	103 306	86 719	74 000
	средняя цена предложения, руб./кв. м		63 185	63 438	63 117	62 591
	медиана, руб./кв. м		61 875	61 842	61 425	64 585
	СКО, руб./кв. м		8 489	8 957	8 820	6 557
	погрешность, руб./кв. м		2 001	3 072	3 528	3 954
	погрешность, %		3,17%	4,84%	5,59%	6,32%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	72	17	25	30
		средняя площадь, кв.м	54,47	34,09	53,36	66,94
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	47 143	52 605	48 333	47 143
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	90 909	90 909	90 741	67 647
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 340	67 321	60 783	56 016
		медиана, руб./кв. м	58 382	66 667	58 302	55 764
		СКО, руб./кв. м	6 918	6 569	7 418	4 194
		погрешность, руб./кв. м	1 642	3 284	3 028	1 558

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	2,72%	4,88%	4,98%	2,78%
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	28	10	10	8
		средняя площадь, кв.м	45,35	32,27	47,50	59,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	39 167	53 846	48 889	39 167
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	80 714	75 789	80 714	59 259
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 281	60 094	58 811	48 351
		медиана, руб./кв. м	54 545	59 328	54 257	46 906
		СКО, руб./кв. м	6 907	4 824	7 670	4 544
		погрешность, руб./кв. м	2 658	3 216	5 114	3 435
		погрешность, %	4,72%	5,35%	8,70%	7,10%
		"сталинки"	количество объектов, шт.	4		4
	средняя площадь, кв.м		40,25		40,25	
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 615		25 615	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		58 511		58 511	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		40 074		40 074	
	медиана, руб./кв. м		38 085		38 085	
	СКО, руб./кв. м		9 298		9 298	
	погрешность, руб./кв. м		10 736		10 736	
	погрешность, %		26,79%		26,79%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	13	10	3	
		средняя площадь, кв.м	29,91	27,78	37,00	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	46 479	46 479	50 000	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	81 429	81 429	63 889	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	62 770	64 426	57 249	
		медиана, руб./кв. м	63 333	63 602	57 857	
		СКО, руб./кв. м	7 364	7 584	4 832	
		погрешность, руб./кв. м	4 252	5 056	6 834	
		погрешность, %	6,77%	7,85%	11,94%	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Советский район	по всем типам	количество объектов, шт.	153	57	66	30	
		средняя площадь, кв.м	47,22	33,23	50,36	66,88	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 473	48 455	24 473	26 786	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	79 688	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 480	63 201	56 660	53 511	
		медиана, руб./кв. м	58 190	62 842	56 168	53 452	
		СКО, руб./кв. м	9 501	6 321	10 146	9 602	
		погрешность, руб./кв. м	1 541	1 689	2 517	3 566	
		погрешность, %	2,64%	2,67%	4,44%	6,66%	
	"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.	53	19	18	16	
		средняя площадь, кв.м	56,54	37,81	61,13	73,63	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 567	49 272	26 567	26 786	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	97 000	77 381	97 000	91 216	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	60 646	62 913	59 990	58 691	
		медиана, руб./кв. м	60 811	62 842	57 333	58 471	
		СКО, руб./кв. м	10 777	6 586	13 741	11 735	
		погрешность, руб./кв. м	2 989	3 105	6 666	6 060	
		погрешность, %	4,93%	4,93%	11,11%	10,33%	
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	10	3	7		

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	(панельные)	средняя площадь, кв.м	51,56	37,00	57,80	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	43 991	62 222	43 991	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	91 273	79 688	91 273	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	66 362	68 382	65 497	
		медиана, руб./кв. м	63 533	63 235	63 830	
		СКО, руб./кв. м	9 266	7 537	9 924	
		погрешность, руб./кв. м	6 177	10 659	8 103	
		погрешность, %	9,31%	15,59%	12,37%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	74	28	32	14
		средняя площадь, кв.м	42,44	31,85	44,40	59,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	34 921	48 529	37 778	34 921
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 545	77 419	79 545	55 357
		средняя цена предложения, руб./кв. м	56 927	62 827	55 848	47 591
		медиана, руб./кв. м	56 714	62 702	56 020	47 083
		СКО, руб./кв. м	7 683	5 689	7 280	5 234
		погрешность, руб./кв. м	1 798	2 190	2 615	2 903
	погрешность, %	3,16%	3,49%	4,68%	6,10%	
	"сталинки"	количество объектов, шт.	8	2	6	
		средняя площадь, кв.м	43,69	35,00	46,58	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	37 778	48 455	37 778	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	62 162	62 162	58 761	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	49 102	55 308	47 033	
		медиана, руб./кв. м	47 665	55 308	46 215	
		СКО, руб./кв. м	6 539	6 854	5 745	
		погрешность, руб./кв. м	4 943	13 708	5 138	
		погрешность, %	10,07%	24,78%	10,92%	
	"малосемейки"	количество объектов, шт.	8	5	3	
		средняя площадь, кв.м	27,66	20,58	39,47	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	24 473	51 154	24 473	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	79 268	79 268	58 824	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	58 020	66 443	43 982	
		медиана, руб./кв. м	60 763	69 091	48 649	
		СКО, руб./кв. м	12 446	7 612	13 006	
		погрешность, руб./кв. м	9 409	7 612	18 393	
		погрешность, %	16,22%	11,46%	41,82%	
Красноглинский район	по всем типам	количество объектов, шт.	51	31	14	6
		средняя площадь, кв.м	47,21	38,09	58,84	67,18
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 005	26 005	28 000	37 512
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 656	60 656	56 901	51 515
		средняя цена предложения, руб./кв. м	44 357	44 942	43 330	43 728
		медиана, руб./кв. м	44 563	45 455	45 721	44 480
		СКО, руб./кв. м	7 121	6 585	9 760	3 843
		погрешность, руб./кв. м	2 014	2 404	5 414	3 437
		погрешность, %	4,54%	5,35%	12,49%	7,86%
	"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.	39	29	6	4
		средняя площадь, кв.м	47,74	38,81	75,26	71,25
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 005	26 005	28 000	37 512

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 656	60 656	52 167	51 515
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 171	44 182	38 429	42 960
		медиана, руб./кв. м	43 478	44 379	36 022	41 405
		СКО, руб./кв. м	6 780	6 265	8 558	4 996
		погрешность, руб./кв. м	2 200	2 368	7 655	5 769
		погрешность, %	5,10%	5,36%	19,92%	13,43%
	"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.	2		2	
		средняя площадь, кв.м	50,50		50,50	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	42 679		42 679	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	54 444		54 444	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 562		48 562	
		медиана, руб./кв. м	48 562		48 562	
		СКО, руб./кв. м	5 883		5 883	
		погрешность, руб./кв. м	11 766		11 766	
		погрешность, %	24,23%		24,23%	
	"хрущевки"	количество объектов, шт.	10	2	6	2
		средняя площадь, кв.м	44,47	27,70	45,20	59,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	30 592	51 339	30 592	44 563
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 606	60 606	56 901	45 968
		средняя цена предложения, руб./кв. м	48 140	55 973	46 488	45 266
		медиана, руб./кв. м	50 052	55 973	50 545	45 266
		СКО, руб./кв. м	7 552	4 633	9 569	702
		погрешность, руб./кв. м	5 035	9 267	8 558	1 404
		погрешность, %	10,46%	16,56%	18,41%	3,10%
	"сталинки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"малосемейки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
Куйбышевский район	по всем типам	количество объектов, шт.	94	44	32	18	
		средняя площадь, кв.м	47,74	35,73	51,62	70,20	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059	34 706	23 059	25 595	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	65 000	65 000	58 333	52 143	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	45 202	48 694	42 622	41 251	
		медиана, руб./кв. м	44 628	48 164	41 947	42 658	
		СКО, руб./кв. м	7 219	7 419	7 548	5 009	
		погрешность, руб./кв. м	1 497	2 263	2 711	2 430	
		погрешность, %	3,31%	4,65%	6,36%	5,89%	
	"элитки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки" (кирпичные)	количество объектов, шт.		39	26	9	4
		средняя площадь, кв.м		47,01	37,33	59,22	82,40
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		34 369	35 278	35 965	34 369
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 000	65 000	58 333	45 320
		средняя цена предложения, руб./кв. м		48 654	50 780	46 030	40 740
		медиана, руб./кв. м		46 563	52 684	43 269	41 636
		СКО, руб./кв. м		7 422	7 109	7 341	4 580
		погрешность, руб./кв. м		2 408	2 844	5 191	5 288
		погрешность, %		4,95%	5,60%	11,28%	12,98%
		"улучшенки" (панельные)	количество объектов, шт.		16	4	5
	средняя площадь, кв.м			58,04	37,25	59,12	69,14
	минимальная цена предложения, руб./кв. м			25 595	41 000	38 816	25 595
	максимальная цена предложения, руб./кв. м			57 500	57 500	53 704	52 143
	средняя цена предложения, руб./кв. м			44 994	49 296	46 412	41 523
	медиана, руб./кв. м			45 920	49 342	47 500	42 857
	СКО, руб./кв. м			5 598	4 454	3 868	5 938
	погрешность, руб./кв. м			2 891	5 143	3 868	4 848
	погрешность, %			6,42%	10,43%	8,33%	11,68%
	"хрущевки"		количество объектов, шт.		35	14	16
		средняя площадь, кв.м		41,97	32,31	44,73	60,20
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		26 818	34 706	26 818	34 127
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		65 000	65 000	55 682	45 077
		средняя цена предложения, руб./кв. м		42 732	44 649	41 484	41 357
		медиана, руб./кв. м		40 833	41 280	40 199	42 105

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		СКО, руб./кв. м	6 562	7 296	7 331	3 102
		погрешность, руб./кв. м	2 251	4 047	3 786	3 102
		погрешность, %	5,27%	9,06%	9,13%	7,50%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	4		2	2
		средняя площадь, кв.м	64,13		53,75	74,50
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 059		23 059	34 133
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	47 973		30 754	47 973
		средняя цена предложения, руб./кв. м	33 980		26 906	41 053
		медиана, руб./кв. м	32 444		26 906	41 053
		СКО, руб./кв. м	7 073		3 848	6 920
		погрешность, руб./кв. м	8 168		7 695	13 840
		погрешность, %	24,04%		28,60%	33,71%
		"малосемейки"	количество объектов, шт.			
	средняя площадь, кв.м					
	минимальная цена предложения, руб./кв. м					
	максимальная цена предложения, руб./кв. м					
	средняя цена предложения, руб./кв. м					
	медиана, руб./кв. м					
	СКО, руб./кв. м					
	погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %					

Приложение 2

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

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Все ценовые зоны	по всем типам	количество объектов, шт.	4 945	1 870	1 670	1 405
		средняя площадь, кв.м	52,02	36,74	52,32	71,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 333	23 333	23 333	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	85 106	88 462	86 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 875	42 600	40 407	39 134
		медиана, руб./кв. м	40 000	42 105	39 294	37 931
		СКО, руб./кв. м	5 428	4 640	5 685	5 449
		погрешность, руб./кв. м	154	215	278	291
		погрешность, %	0,38%	0,50%	0,69%	0,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	239	69	68	102
		средняя площадь, кв.м	84,63	48,03	74,78	115,95
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 875	32 245	36 111	26 875
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	85 106	88 462	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 915	51 476	53 407	48 874
		медиана, руб./кв. м	50 588	51 064	52 643	47 237
		СКО, руб./кв. м	7 962	6 515	8 365	8 393
		погрешность, руб./кв. м	1 032	1 580	2 044	1 670
		погрешность, %	2,03%	3,07%	3,83%	3,42%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	1 322	590	446	286
		средняя площадь, кв.м	54,04	39,64	54,96	82,31
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 333	23 333	23 333	25 000

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	86 765	71 212	76 190	86 765
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 026	43 250	42 673	43 114
		медиана, руб./кв. м	42 308	42 817	41 764	41 613
		СКО, руб./кв. м	5 888	5 042	6 521	6 629
		погрешность, руб./кв. м	324	416	618	785
		погрешность, %	0,75%	0,96%	1,45%	1,82%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 835	731	558	546
		средняя площадь, кв.м	51,45	36,57	54,46	68,28
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 529	27 000	25 000	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 103	65 000	68 103	63 953
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 108	42 922	40 904	38 889
		медиана, руб./кв. м	41 000	42 703	40 728	38 604
		СКО, руб./кв. м	4 397	3 996	4 507	3 841
		погрешность, руб./кв. м	205	296	382	329
		погрешность, %	0,50%	0,69%	0,93%	0,85%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	1 139	340	475	324
		средняя площадь, кв.м	45,24	31,75	45,22	59,44
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 913	26 531	23 913	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	52 222	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 914	40 032	35 995	34 989
		медиана, руб./кв. м	36 364	39 391	35 556	34 248
		СКО, руб./кв. м	3 870	3 690	3 320	3 294
		погрешность, руб./кв. м	229	401	305	367
		погрешность, %	0,62%	1,00%	0,85%	1,05%
	"малометражки"	количество объектов, шт.	354	134	97	123
		средняя площадь, кв.м	45,58	31,83	45,81	60,37
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 958	30 303	23 958	28 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 500	57 500	50 000	40 625

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 609	39 977	38 500	34 325
		медиана, руб./кв. м	37 484	39 394	38 542	34 426
		СКО, руб./кв. м	3 612	3 028	3 740	2 492
		погрешность, руб./кв. м	384	525	764	451
		погрешность, %	1,02%	1,31%	1,98%	1,31%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	56	6	26	24
		средняя площадь, кв.м	62,36	35,67	56,23	75,67
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 146	32 973	29 464	25 146
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	70 175	58 529	70 175	53 333
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 776	41 522	44 579	36 468
		медиана, руб./кв. м	38 146	38 919	41 664	36 146
		СКО, руб./кв. м	7 666	6 044	9 001	5 414
		погрешность, руб./кв. м	2 067	5 406	3 600	2 258
		погрешность, %	5,07%	13,02%	8,08%	6,19%
Старый город	по всем типам	количество объектов, шт.	1 337	506	556	275
		средняя площадь, кв.м	48,54	35,30	50,02	69,90
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 333	23 333	23 333	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 713	68 421	74 713	69 620
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 736	41 072	38 931	38 903
		медиана, руб./кв. м	38 889	40 323	37 500	37 375
		СКО, руб./кв. м	5 479	4 765	5 814	5 611
		погрешность, руб./кв. м	300	424	494	678
		погрешность, %	0,75%	1,03%	1,27%	1,74%
	"элитки"	количество объектов, шт.	72	22	25	25
		средняя площадь, кв.м	81,31	48,18	75,08	116,68
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 875	32 245	37 681	26 875
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	74 713	65 789	74 713	63 636
		средняя цена предложения, руб./кв. м	51 560	50 858	55 444	48 294

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		медиана, руб./кв. м	53 333	52 404	56 169	49 167
		СКО, руб./кв. м	7 481	5 741	7 770	7 911
		погрешность, руб./кв. м	1 776	2 506	3 172	3 230
		погрешность, %	3,44%	4,93%	5,72%	6,69%
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	362	165	133	64
		средняя площадь, кв.м	49,02	37,08	52,36	72,86
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 333	23 333	23 333	25 000
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	69 620	68 421	60 000	69 620
		средняя цена предложения, руб./кв. м	40 185	40 404	39 781	40 461
		медиана, руб./кв. м	39 880	40 000	39 286	39 751
		СКО, руб./кв. м	5 567	4 829	6 481	5 569
		погрешность, руб./кв. м	586	754	1 128	1 403
		погрешность, %	1,46%	1,87%	2,84%	3,47%
		"современная панель"	количество объектов, шт.	251	102	100
	средняя площадь, кв.м		51,00	38,12	54,01	71,65
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		27 907	27 907	31 915	30 833
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		60 000	60 000	58 824	53 538
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 127	42 767	42 134	40 779
	медиана, руб./кв. м		41 533	42 462	41 026	40 606
	СКО, руб./кв. м		3 930	3 752	4 061	3 862
	погрешность, руб./кв. м		497	747	816	1 115
	погрешность, %		1,18%	1,75%	1,94%	2,73%
	"старая планировка"		количество объектов, шт.	564	188	266
		средняя площадь, кв.м	42,72	31,41	44,78	57,05
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 913	26 531	23 913	26 154
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	60 000	60 000	50 652	51 667
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 690	39 417	35 206	35 620
		медиана, руб./кв. м	36 153	38 710	35 115	34 595

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		СКО, руб./кв. м	3 871	3 912	3 146	3 928	
		погрешность, руб./кв. м	326	572	387	752	
		погрешность, %	0,89%	1,45%	1,10%	2,11%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	46	23	12	11	
		средняя площадь, кв.м	41,13	29,43	44,92	61,45	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	23 958	30 303	23 958	31 061	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	57 500	57 500	44 186	40 323	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	39 116	42 405	36 397	35 207	
		медиана, руб./кв. м	38 914	42 188	36 512	35 938	
		СКО, руб./кв. м	5 434	5 028	5 694	2 349	
		погрешность, руб./кв. м	1 620	2 144	3 433	1 486	
		погрешность, %	4,14%	5,06%	9,43%	4,22%	
		"сталинки"	количество объектов, шт.	42	6	20	16
			средняя площадь, кв.м	59,83	35,67	56,00	73,69
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		25 714	32 973	34 211	25 714	
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		70 175	58 529	70 175	53 333	
	средняя цена предложения, руб./кв. м		42 869	41 522	47 675	37 367	
	медиана, руб./кв. м		39 474	38 919	48 081	37 000	
	СКО, руб./кв. м		8 243	6 044	8 336	5 308	
	погрешность, руб./кв. м		2 575	5 406	3 825	2 741	
	погрешность, %	6,01%	13,02%	8,02%	7,34%		
Новый город	по всем типам	количество объектов, шт.	2 902	1 134	868	900	
		средняя площадь, кв.м	54,01	37,74	54,19	74,34	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 333	30 556	28 571	28 333	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	85 106	88 462	86 765	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 008	43 701	42 116	39 771	
		медиана, руб./кв. м	41 026	42 918	41 000	38 283	
		СКО, руб./кв. м	5 314	4 391	5 455	5 517	



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, руб./кв. м	197	261	370	368
		погрешность, %	0,47%	0,60%	0,88%	0,93%
	"элитки"	количество объектов, шт.	167	47	43	77
		средняя площадь, кв.м	86,06	47,96	74,60	115,71
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 906	38 235	36 111	28 906
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	88 462	85 106	88 462	71 429
		средняя цена предложения, руб./кв. м	50 637	51 766	52 222	49 063
		медиана, руб./кв. м	49 800	50 980	50 000	46 875
		СКО, руб./кв. м	8 109	6 981	8 366	8 574
		погрешность, руб./кв. м	1 259	2 059	2 582	1 967
		погрешность, %	2,49%	3,98%	4,94%	4,01%
		"улучшенки"	количество объектов, шт.	830	385	260
	средняя площадь, кв.м		56,97	41,05	57,43	89,44
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 947	30 556	28 947	29 048
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		86 765	71 212	76 190	86 765
	средняя цена предложения, руб./кв. м		44 504	44 588	44 282	44 641
	медиана, руб./кв. м		43 643	43 953	43 314	42 857
	СКО, руб./кв. м		5 857	4 904	6 573	6 823
	погрешность, руб./кв. м		407	500	817	1 006
	погрешность, %	0,91%	1,12%	1,84%	2,25%	
	"современная панель"	количество объектов, шт.	1 207	497	338	372
		средняя площадь, кв.м	51,20	36,43	54,45	67,99
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 571	32 895	28 571	29 048
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	68 103	65 000	68 103	63 218
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 594	43 466	41 716	38 982
		медиана, руб./кв. м	41 176	43 235	41 176	38 462
		СКО, руб./кв. м	4 082	3 602	4 154	3 374
		погрешность, руб./кв. м	235	323	453	350

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		погрешность, %	0,57%	0,74%	1,08%	0,90%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	439	115	151	173
		средняя площадь, кв.м	48,53	32,35	46,38	61,16
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 433	32 456	30 408	28 433
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	66 667	52 222	55 556
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 734	41 459	37 989	35 034
		медиана, руб./кв. м	37 234	40 909	37 333	34 219
		СКО, руб./кв. м	3 857	3 229	3 285	2 933
		погрешность, руб./кв. м	369	605	537	447
		погрешность, %	0,98%	1,46%	1,41%	1,28%
		"малометражки"	количество объектов, шт.	259	90	76
	средняя площадь, кв.м		46,27	32,39	45,88	60,03
	минимальная цена предложения, руб./кв. м		28 333	30 909	30 851	28 333
	максимальная цена предложения, руб./кв. м		50 000	50 000	50 000	40 625
	средняя цена предложения, руб./кв. м		37 623	39 860	38 972	34 357
	медиана, руб./кв. м		37 500	39 394	38 991	34 545
	СКО, руб./кв. м		3 417	2 405	3 612	2 338
	погрешность, руб./кв. м		426	510	834	488
	погрешность, %		1,13%	1,28%	2,14%	1,42%
	"сталинки"		количество объектов, шт.			
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
КОМСОМОЛЬСКИЙ	по всем типам	количество объектов, шт.	379	116	138	125	
		средняя площадь, кв.м	50,44	34,89	50,59	64,71	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 182	33 030	29 000	28 182	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	64 444	56 250	66 667	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	41 643	44 011	40 812	40 362	
		медиана, руб./кв. м	41 290	43 955	40 161	39 655	
		СКО, руб./кв. м	4 682	4 001	4 774	4 427	
		погрешность, руб./кв. м	482	746	816	795	
		погрешность, %	1,16%	1,70%	2,00%	1,97%	
	"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.	111	31	48	32	
		средняя площадь, кв.м	49,52	36,45	49,06	62,88	
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	29 000	33 030	29 000	29 167	
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	66 667	64 444	56 250	66 667	
		средняя цена предложения, руб./кв. м	42 290	43 270	42 564	40 930	
		медиана, руб./кв. м	41 842	43 750	42 110	39 441	
		СКО, руб./кв. м	5 122	4 050	5 043	5 656	
		погрешность, руб./кв. м	977	1 479	1 471	2 032	
		погрешность, %	2,31%	3,42%	3,46%	4,96%	
	"современная"	количество объектов, шт.	190	63	60	67	

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
	панель"	средняя площадь, кв.м	52,56	35,24	54,23	67,34
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	32 308	36 667	33 137	32 308
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	63 953	59 091	51 887	63 953
		средняя цена предложения, руб./кв. м	43 243	45 912	41 806	42 020
		медиана, руб./кв. м	42 647	45 588	41 354	41 538
		СКО, руб./кв. м	4 146	3 525	4 343	3 485
		погрешность, руб./кв. м	603	895	1 131	858
		погрешность, %	1,39%	1,95%	2,71%	2,04%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	60	16	25	19
		средняя площадь, кв.м	45,45	31,44	44,40	58,63
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 182	34 375	29 348	28 182
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 313	45 313	43 182	40 566
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 446	40 073	35 728	34 336
		медиана, руб./кв. м	36 136	39 839	35 556	34 615
		СКО, руб./кв. м	3 386	2 593	3 075	2 798
		погрешность, руб./кв. м	882	1 339	1 256	1 319
	погрешность, %	2,42%	3,34%	3,51%	3,84%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	13	6	3	4
		средняя площадь, кв.м	45,23	32,33	47,33	63,00
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	35 313	35 313	36 304	36 364
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	41 290	41 290	39 362	40 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	38 190	38 378	38 147	37 940
		медиана, руб./кв. м	38 095	38 182	38 776	37 698
		СКО, руб./кв. м	1 540	1 961	1 229	1 108
		погрешность, руб./кв. м	889	1 754	1 737	1 279
		погрешность, %	2,33%	4,57%	4,55%	3,37%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	5		2	3
		средняя площадь, кв.м	63,80		60,00	66,33

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	33 000		33 000	35 429
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	42 727		40 000	42 727
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 799		36 500	38 665
		медиана, руб./кв. м	37 838		36 500	37 838
		СКО, руб./кв. м	2 868		3 500	2 708
		погрешность, руб./кв. м	2 868		7 000	3 830
		погрешность, %	7,59%		19,18%	9,91%
Шлюзовой	по всем типам	количество объектов, шт.	256	82	81	93
		средняя площадь, кв.м	50,91	34,82	50,38	65,57
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 146	31 429	27 907	25 146
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	45 000	44 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 796	38 911	35 200	33 567
		медиана, руб./кв. м	35 938	38 587	35 294	33 088
		СКО, руб./кв. м	3 536	3 054	2 815	3 212
		погрешность, руб./кв. м	443	679	629	670
		погрешность, %	1,24%	1,74%	1,79%	2,00%
	"элитки"	количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				
		медиана, руб./кв. м				
		СКО, руб./кв. м				
		погрешность, руб./кв. м				
		погрешность, %				
	"улучшенки"	количество объектов, шт.	19	9	5	5
		средняя площадь, кв.м	48,00	36,89	52,20	63,80
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 500	31 429	33 137	28 500

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 161	45 161	40 444	40 217
		средняя цена предложения, руб./кв. м	36 885	38 113	37 003	34 558
		медиана, руб./кв. м	37 500	37 879	37 500	33 729
		СКО, руб./кв. м	3 192	2 815	2 495	3 924
		погрешность, руб./кв. м	1 505	1 991	2 495	3 924
		погрешность, %	4,08%	5,22%	6,74%	11,36%
	"современная панель"	количество объектов, шт.	116	37	33	46
		средняя площадь, кв.м	55,02	37,22	56,55	68,24
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	26 471	34 722	29 412	26 471
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	48 649	48 649	45 000	44 444
		средняя цена предложения, руб./кв. м	37 037	40 332	36 640	34 670
		медиана, руб./кв. м	36 636	40 313	36 000	33 824
		СКО, руб./кв. м	3 409	2 806	2 398	3 042
		погрешность, руб./кв. м	636	935	848	907
	погрешность, %	1,72%	2,32%	2,31%	2,62%	
	"старая планировка"	количество объектов, шт.	76	21	33	22
		средняя площадь, кв.м	44,88	31,76	44,12	58,55
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	27 344	32 353	27 907	27 344
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	45 968	45 968	39 130	39 655
		средняя цена предложения, руб./кв. м	34 204	37 689	33 427	32 043
		медиана, руб./кв. м	32 877	37 097	32 609	31 490
		СКО, руб./кв. м	3 378	3 364	2 703	2 426
		погрешность, руб./кв. м	780	1 504	955	1 059
	погрешность, %	2,28%	3,99%	2,86%	3,30%	
	"малометражки"	количество объектов, шт.	36	15	6	15
		средняя площадь, кв.м	46,36	31,93	46,00	60,93
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	28 333	34 063	34 000	28 333
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	43 548	43 548	41 489	37 869

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.
		средняя цена предложения, руб./кв. м	35 366	37 596	36 903	32 520
		медиана, руб./кв. м	36 402	37 273	36 521	31 667
		СКО, руб./кв. м	2 990	2 091	1 529	2 732
		погрешность, руб./кв. м	1 011	1 118	1 367	1 460
		погрешность, %	2,86%	2,97%	3,71%	4,49%
	"сталинки"	количество объектов, шт.	9		4	5
		средняя площадь, кв.м	73,33		55,50	87,60
		минимальная цена предложения, руб./кв. м	25 146		29 464	25 146
		максимальная цена предложения, руб./кв. м	44 000		38 596	44 000
		средняя цена предложения, руб./кв. м	32 661		33 142	32 276
		медиана, руб./кв. м	30 833		32 253	28 750
		СКО, руб./кв. м	4 598		2 993	5 805
		погрешность, руб./кв. м	3 251		3 456	5 805
	погрешность, %	9,95%		10,43%	17,99%	
	Поволжский	по всем типам	количество объектов, шт.	71	32	27
средняя площадь, кв.м			48,46	35,78	54,30	69,17
минимальная цена предложения, руб./кв. м			23 529	27 000	25 000	23 529
максимальная цена предложения, руб./кв. м			38 485	38 485	36 458	34 921
средняя цена предложения, руб./кв. м			30 194	32 073	29 395	26 981
медиана, руб./кв. м			29 980	32 353	29 460	26 103
СКО, руб./кв. м			2 534	1 956	1 825	2 458
погрешность, руб./кв. м			606	703	716	1 482
погрешность, %			2,01%	2,19%	2,44%	5,49%
"элитки"		количество объектов, шт.				
		средняя площадь, кв.м				
		минимальная цена предложения, руб./кв. м				
		максимальная цена предложения, руб./кв. м				
		средняя цена предложения, руб./кв. м				

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Ценовая зона	Тип	Показатели	по всем	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
		погрешность, %					
	"улучшенки"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					
		СКО, руб./кв. м					
		погрешность, руб./кв. м					
	погрешность, %						
	"современная панель"	количество объектов, шт.		71	32	27	12
		средняя площадь, кв.м		48,46	35,78	54,30	69,17
		минимальная цена предложения, руб./кв. м		23 529	27 000	25 000	23 529
		максимальная цена предложения, руб./кв. м		38 485	38 485	36 458	34 921
		средняя цена предложения, руб./кв. м		30 194	32 073	29 395	26 981
		медиана, руб./кв. м		29 980	32 353	29 460	26 103
		СКО, руб./кв. м		2 534	1 956	1 825	2 458
		погрешность, руб./кв. м		606	703	716	1 482
		погрешность, %		2,01%	2,19%	2,44%	5,49%
	"старая планировка"	количество объектов, шт.					
		средняя площадь, кв.м					
		минимальная цена предложения, руб./кв. м					
		максимальная цена предложения, руб./кв. м					
		средняя цена предложения, руб./кв. м					
		медиана, руб./кв. м					



АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Пятикомнатные > Ст. метро Безьямка

← назад далее →

### 5-комнатная квартира, 126 м²

### 7,36 млн ₽

О Безьямка, 17 мин. на транспорте  
Самара, улица Георгия Димитрова, 110

58 413 ₽ за м², 16 этаж из 17

**Ипотека 8,4% на весь срок!**

3 часа назад    Просмотры: 1

+7 917 013-13-49

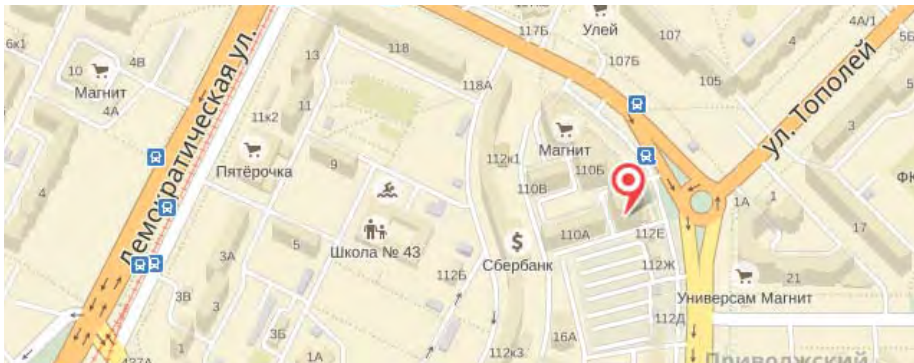
Иноземцева Елена  
агент, АН Платина



1 ч 26 мин

до Метро Безьямка

Маршрут



126 м²	69 м²	20 м²	5 комнат	16 этаж	2015
общая	жилая	кухня		из 17 в здании	год постройки

#### Описание от продавца

ЖК БригантинаДимитрова/Тополей. Дом сдан. Это двухуровневая ппяतिकомнатная квартира, которая занимает 16 и 17 этажи. Отделка квартиры-качественная черновая:ровная стяжка пола, ввод электрики в квартиру, стеклопакеты, остекление лоджии. Показ квартиры возможен в дневное время. Свидетельство. также имеется в продаже двухуровневые пятикомнатные квартиры 172 и 176 кв. м. Звоните.

**ЖК Победа Лобня. Ипотека - 10.9%**

#### Квартира

Количество комнат ..... 5

Этаж ..... 16 из 17

Общая площадь ..... 126 м²

    Кухня ..... 20 м²

    Жилая ..... 69 м²

#### Дом

Тип здания ..... кирпичное

**АБСОЛЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ**

ООО «Абсолют Недвижимость»  
Проектна декларация на сайте: [www.alexprudy.ru](http://www.alexprudy.ru)

Серия здания ..... Улучшенной пл.  
 Год постройки здания ..... 2015  
 Лифт ..... нет  
 Мусоропровод ..... нет

**Детали**

Телефон ..... нет  
 Интернет ..... нет

Объявление обновлено 3 часа назад, размещено 8 декабря 2015



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Ура! Рухнул и цены на квартиры!**  
 avaho.ru  
 Ищете квартиру в **новостройке**? Спецпред от застройщиков, рассрочка 0%



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Квартиры от 4,3 млн рублей.**  
 peredelki  
 park.ru  
 Ипотека 10,4%.  
 Город-парк "Переделькино Ближнее". М.  
 "Рассказо Звоните!"  
[Выбор квартиры](#)  
[Новая Москва](#)  
[Ипотека 10,4%](#)  
[Скидки от 178 000 рублей.](#)

Яндекс.Директ

**Похожие объявления**

**5-комнатная квартира, 17... 8,2 млн ₺**  
 ○ Безымянка, 16 этаж из 17  
 17 мин. на транспорте  
 Самара, улица Георгия Димитрова, 110  
 3 часа назад

**4-комнатная квартира, 13... 9,7 млн ₺**  
 ○ Безымянка, 2 этаж из 16  
 20 мин. на транспорте  
 Самара, Молодёжная улица, 6  
 27 февраля

**3-комнатная квартира, 80... 6,85 млн ₺**  
 ○ Безымянка, 4 этаж из 16  
 19 мин. на транспорте  
 Самара, улица Георгия Димитрова, 110Г  
 13 марта

**Посмотрите ЖК**

**ЖК "Ольги"**

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Пятикомнатные > Ст. метро Безьямка

← назад далее →

### 5-комнатная квартира, 176 м²

### 8,2 млн ₺

О Безьямка, 17 мин. на транспорте  
Самара, улица Георгия Димитрова, 110

46 591 ₺ за м², 16 этаж из 17

3 часа назад    Просмотры: 1

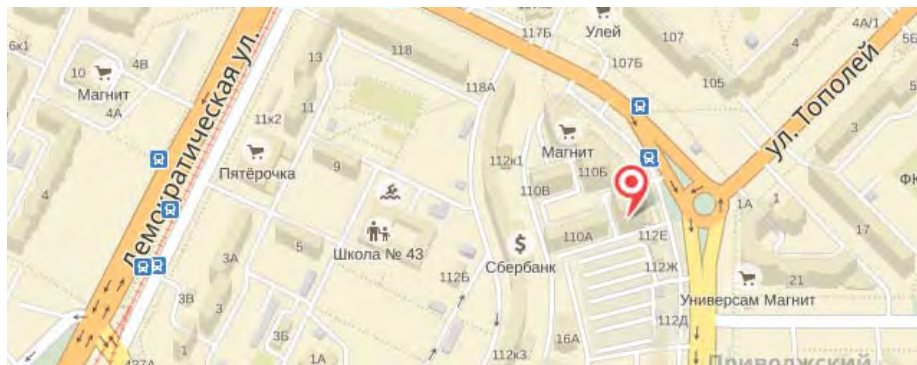
Ура! Цены на квартиры рухнули!

+7 917 013-13-49

Иноземцева Елена  
агент, АН Platina



1 ч 26 мин    до Метро Безьямка    Маршрут



176 м²	120 м²	30 м²	5 комнат	16 этаж	2015
общая	жилая	кухня		из 17 в здании	год постройки

#### Описание от продавца

ЖК БригантинаДимитрова/Тополей. Дом сдан. Это двухуровневая птятикомнатная квартира, которая занимает 16 и 17 этажи. Отделка квартиры-качественная черновая:ровная стяжка пола, ввод электрики в квартиру, стеклопакеты, остекление лоджии. Показ квартиры возможен в дневное время. Заключается договор уступки. также имеется в продаже двухуровневая пятикомнатные квартир 126 кв. м и 172 кв. м. Звоните.

Недорогие квартиры в новостройке!

#### Квартира

Количество комнат ..... 5

Этаж ..... 16 из 17

Общая площадь ..... 176 м²

    Кухня ..... 30 м²

    Жилая ..... 120 м²

#### Дом

Тип здания ..... кирпичное

Серия здания ..... Улучшенной пл.

Год постройки здания ..... 2015

Лифт ..... нет

Мусоропровод ..... нет

**Детали**

Телефон ..... нет

Интернет ..... нет

Объявление обновлено 3 часа назад, размещено 8 декабря 2015



Ура!  
Рухнул  
и цены  
на квар-  
тиры!

avaho.ru

Ищите  
квартиру  
в **ново-  
стройке?**  
Спецпред-  
от застрой-  
щиков,  
рассрочка  
0%

Проектная декларация на рекламируемом  
сайте



Квартир-  
ы  
у метро  
от 4,9 м-  
лн руб.

dompokol

ЖК  
Поколение  
Ипотека  
без взноса  
Получите  
скидку  
до 1,5 млн  
р.  
Звоните!

ЖК  
«Поколен-  
е»  
2-х  
уровневые  
квартиры  
3  
минуты  
от метро  
От ФСК  
Лидер

Яндекс.Директ

## Похожие объявления

5-комнатная квартира, 12... **7,36 млн ₽**

О Безьямянка, 16 этаж из 17  
17 мин. на транспорте

Самара, улица Георгия Димитрова,  
110

3 часа назад

4-комнатная квартира, 13... **9,7 млн ₽**

О Безьямянка, 2 этаж из 16  
20 мин. на транспорте

Самара, Молодёжная улица, 6

27 февраля

4-комнатная квартира, 10... **8,6 млн ₽**

О Безьямянка, 6 этаж из 12  
19 мин. на транспорте

Самара, улица Георгия Димитрова,  
131

3 часа назад

ЖК  
"Ольги"

Купить  
квартир

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Четырехкомнатные > Ст. метро Безымянка

← назад далее →

## 4-комнатная квартира, 131 м²

О Безымянка, 20 мин. на транспорте

Самара, Молодёжная улица, 6



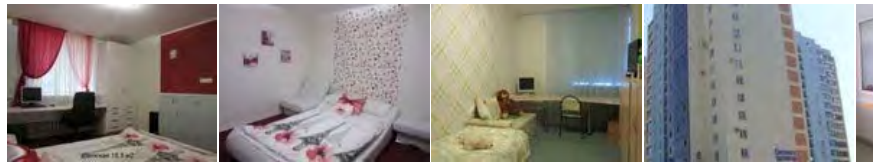
27 февраля Просмотров: 213

## 9,7 млн ₽

74 046 ₽ за м², 2 этаж из 16



+7 927 012-21-61 **Лилия**  
агент



1 ч 22 мин

до Метро Безымянка

Маршрут

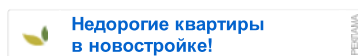


131 м²	57,1 м²	26,8 м²	4 комнаты	2 этаж	2008
общая	жилая	кухня	от 11,5 до 16,6 м²	из 16 в здании	год постройки

### Описание от продавца

СРОЧНО - Я СОБСТВЕННИК!!! Просторная квартира 131 кв.м., в кирпичном доме 2008 года бизнес класса: все квартиры в доме крупногабаритные от 100 до 190м2, своё ТСЖ: оплата за капремонт на счёт ТСЖ, общедомовые счетчики на тепло и воду, ландшафтный дизайн, консьерж круглосуточно, уважаемые дружные соседи) 4 комнаты раздельные: 3 детских и спальня родителей + Кухня-гостиная 26, 8 кв.м. + Холл - гостиная - 21 м2 (я использую как кабинет с большим диваном и рабочим местом) по всей квартире ковровое покрытие под которым ламинат 2 смежных санузла (оба с ваннами) 2 лоджии: 7,2 и 5,7 м2 застеклены, на полу ковровое покрытие и на каждой в торцах с одной стороны шкаф с другой тумба. В комнатах и в кухне-гостиной был сделан ремонт 1-2 года назад - в спокойном стиле городского модерна: светлые тона с небольшими цветовыми акцентами

### Ипотека



### Квартира

Количество комнат ..... 4  
 Этаж ..... 2 из 16  
 Общая площадь ..... 131 м²



Застройщик **ЗАО «Континент проект»**  
 Проектная декларация на сайте  
 Застройщика sol-system.ru. Кредит по  
 ставке 8,4% годовых предоставляется **ПАО**  
**«Сбербанк России»** на приобретение жилых  
 помещений, Генеральная лицензия Банка  
 России на осуществление банковских  
 операций №1481 от 11.08.2015 г. Подробная  
 информация по условиям кредитования – по  
 телефонам справочной службы Банка 8 800  
 555 55 50 и 900 или на сайте [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)

Кухня .....	26,8 м <sup>2</sup>
Жилая .....	57,1 м <sup>2</sup>
Комнаты .....	16,6 / 15,5 / 13,5 / 11,5 м <sup>2</sup>
Апартаменты (нежилое помещение) .....	да
Санузел .....	несколько
Балкон .....	две лоджии
Покрытие пола .....	ламинат
Ремонт .....	дизайнерский
Вид из окон .....	во двор

## Дом

Тип здания .....	кирпичное
Серия здания .....	Улучшенной пл.
Год постройки здания .....	2008
Высота потолков .....	2,7 м
Лифт .....	есть
Мусоропровод .....	нет
Парковка .....	рядом
Закрытая территория .....	есть

## Детали

Телефон .....	нет
Интернет .....	есть
Мебель .....	есть
Мебель на кухне .....	есть
Холодильник .....	есть
Кондиционер .....	нет
Встроенная техника .....	есть

Объявление обновлено 27 февраля, размещено 6 декабря 2016



**ЗАПАДНОЕ КУНЦЕВО**  
ЖИЛИЙ КОМПЛЕКС

Проектная декларация на реклами

**Готовая квартира за 4 млн руб.**

западное кунцево.1

2 км от МКАД.  
Скидки до 12%.  
Бизнес-класс.  
ЖК «Западное Кунцево».  
Звоните

[Ипотека - 10,75%](#)  
[Квартиры с ключами](#)  
[ЖК Бизнес-класса](#)  
[Выбор квартиры](#)



Проектная декларация на реклами

**Ипотека без первого взноса!**

vidniy-gorod.ru

Красивые квартиры от 2 млн.р  
Почувству атмосферу светского пригорода

[Ипотека 8,4% на весь срок](#)  
[ЖК Видный город](#)  
[Акции Рассрочке 0%](#)

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Четырёхкомнатные > Ст. метро Безымянка

← назад далее →

### 4-комнатная квартира, 137 м²

### 10 млн ₺

О Безымянка, 19 мин. на транспорте

72 993 ₺ за м², 12 этаж из 20

Самара, Демократическая улица, 2Б

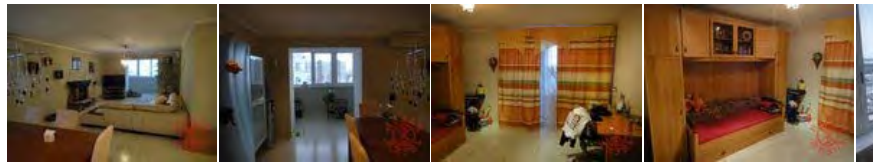
**Ура! Рухнули цены на квартиры!**

РЕКЛАМА

5 апреля Просмотры: 26

+7 917 160-26-41

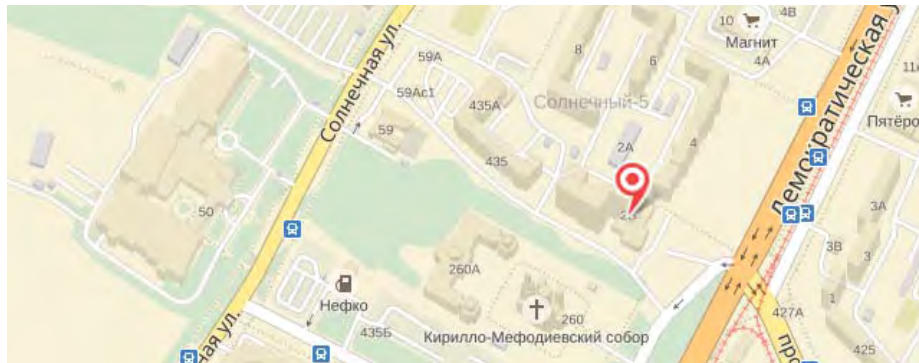
Мигачев Антон  
агент, АН Новая жизнь



**АБСОЛЮТ** **Н**  
НЕДВИЖИМОСТЬ

ООО «Абсолют Недвижимость»  
Проектная декларация  
на сайте: [www.alexprudy.ru](http://www.alexprudy.ru)

1 ч 23 мин до  Маршрут



137 м²	48 м²	50 м²	4 комнаты	12 этаж	1990
общая	жилая	кухня		из 20 в здании	год постройки

#### Описание от продавца

Продается огромная уютная квартира с видом на Волгу. В квартире спальня, 2 детских комнаты, кухня-гостиная 50 м², встроенная мебель, кондиционеры. Красивый вид из окон (на храм и волгу), подземный паркинг.

#### Ипотека

**Своя квартира за 1,2 млн руб!**

РЕКЛАМА

#### Квартира

Количество комнат	4
Этаж	12 из 20
Общая площадь	137 м²
Кухня	50 м²
Жилая	48 м²

#### Дом

Тип здания ..... кирпичное



Серия здания ..... Улучшенной пл.

Год постройки здания ..... 1990

Лифт ..... есть

Объявление обновлено 5 апреля, размещено 31 марта



**Квартиры у метро от 4,9 млн руб.**

dompokol

ЖК Поколение Ипотека без взноса! Получите скидку до 1,5 млрд. Звоните!

ЖК «Поколение» 2-х уровневые квартиры 3 минуты от метро От ФСК Лидер

Проектная декларация на рекламируемом сайте



**Квартиры от 4,3 млн рублей.**

peredelkiipark.ru

Ипотека 10,4%. Город-парк "Передел Ближнее". М. "Рассказо Звоните!

Выбор квартиры Новая Москва Ипотека 10,4% Скидки от 178 000 рублей.

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Яндекс.Директ

Похожие объявления

4-комнатная квартира, 14... **10,7 млн ₺**

○ Безымянка, 2 этаж из 16  
20 мин. на транспорте  
Самара, Молодёжная улица, 6

3 апреля

4-комнатная квартира, 13... **9,7 млн ₺**

○ Безымянка, 2 этаж из 16  
20 мин. на транспорте  
Самара, Молодёжная улица, 6

27 февраля

3-комнатная квартира, 10... **6,9 млн ₺**

○ Безымянка, 11 этаж из 20  
19 мин. на транспорте  
Самара, Демократическая улица, 2Б

12 часов назад



**Вам нужна квартира в Подмосковье?**

nb2.bicen

Проектная декларация на рекламируемом



**Недорогие квартиры в новостройке!**

domvvidr

Цены 1.69 млн! ЖК

Проектная декларация на реклами

...

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Четырехкомнатные > Ст. метро Безымянка

← назад далее →

### 4-комнатная квартира, 141 м²

### 10,7 млн ₽

О Безымянка, 20 мин. на транспорте

75 887 ₽ за м², 2 этаж из 16

Самара, Молодёжная улица, 6

 **ЖК Победа Лобня. Ипотека - 10.9%**

3 апреля Просмотров: 1

+7 917 110-32-30

Шаврыгин Алексей  
агент, АН Новая жизнь



1 ч 22 мин

до

Маршрут



141 м²	78 м²	20 м²	4 комнаты	2 этаж	1990
общая	жилая	кухня		из 16 в здании	год постройки

#### Описание от продавца

Новый готовый кирпичный дом. Отличный благоустроенный район, новая застройка - приличные соседи, есть паркинги и гаражи. В шаговой доступности вся социальная инфраструктура: магазины, офисы, рынок Шапито, школы, детские сады. Отличная транспортная развязка. Хорошая экологическая ситуация. Очень чистый подъезд, консьерж, качественно работающее ТСЖ. Квартира с хорошим качественным ремонтом: на кухне, сан. узлах дорогая плитка, в комнатах паркетная доска, обои под покраску, остается встроенная мебель (встроенная кухня + шкаф) и техника бытовая (посудомоечная машина, электрическая плита, стиральная машинка), гипсокартоновые потолки. Хорошая, качественно отремонтированная со вкусом квартира. Планировка: кухня 20,9 кв.м., комнаты: зал 29,4, спальни 16+14+19,7 кв.м., три лоджии 4,2+7+4,3 кв.м., отдельный сан. узел 2+2+7,1 кв.м. Документы готовы к продаже. Один взрослый собственник.

#### Ипотека

 **Ипотека от команды знатоков.**

#### Квартира

Количество комнат ..... 4  
 Этаж ..... 2 из 16  
 Общая площадь ..... 141 м²

Кухня ..... 20 м²

Жилая ..... 78 м²

**Дом**

Тип здания ..... кирпичное

Серия здания ..... Улучшенной пл.

Год постройки здания ..... 1990

Лифт ..... нет

Объявление обновлено 3 апреля, размещено 18 августа 2015



**Квартиры у метро от 4,9 млн руб.**

dompokol

ЖК Поколение Ипотека без взноса Получите скидку до 1,5 млрд р. Звоните!

ЖК «Поколение» 2-х уровневые квартиры 3 минуты от метро От ФСК Лидер

Проектная декларация на рекламируемом сайте



**Купить квартир у в ЮЗАО**

ingrad-realty.ru

От 11,6 млн Р. Уникальные архитектурные Охраняем территории Звоните!

Панорамные виды Подземный паркинг Свободный планировка Скидки 10%

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Яндекс.Директ

**Похожие объявления**

4-комнатная квартира, 13... **10 млн Р**

О Безымянка, 12 этаж из 20 19 мин. на транспорте

Самара, Демократическая улица, 2Б

5 апреля

4-комнатная квартира, 13... **9,7 млн Р**

О Безымянка, 2 этаж из 16 20 мин. на транспорте

Самара, Молодёжная улица, 6

27 февраля

3-комнатная квартира, 13... **9,5 млн Р**

О Победа, 6 этаж из 10 18 мин. на транспорте

Самара, Ново-Садовая улица, 238

3 апреля

**Ипотека без пер**

**Недорогие**

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Трехкомнатные > Ст. метро Безымянка

← назад далее →

### 3-комнатная квартира, 80 м²

### 6,85 млн ₽

О Безымянка, 19 мин. на транспорте

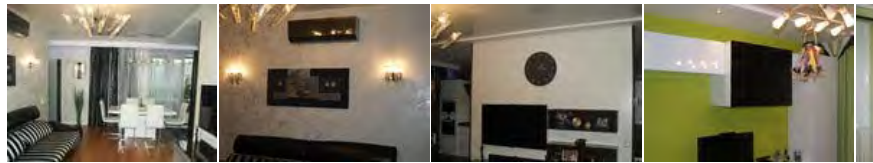
85 625 ₽ за м², 4 этаж из 16

Самара, улица Георгия Димитрова, 110Г

 **ЖК Победа Лобня. Ипотека - 10.9%**

13 марта Просмотров: 3

+7 927 000-42-07 размещено агентом



1 ч 28 мин до   Маршрут



**80 м²** **3 комнаты** **4 этаж** **2012**  
 общая из 16 в здании год постройки

#### Описание от продавца

Продается 3-х комнатная квартира улучшенной планировки в Промышленном районе, на ул. Г. Димитрова, пересечение с ул. Зои Космодемьянской. Очень хороший, дизайнерский ремонт. Все сделано со вкусом, "для себя" из качественных, дорогих материалов. Все комнаты отдельные. Общая площадь 80 м², кухня, совмещенная с гостиной 35 м². Большая благоустроенная лоджия, гардеробная, встроенная кухня, техника фирмы Bosch (посудомоечная машина, СВЧ печь, духовой шкаф). Встроенные шкафы-купы, теплые полы, 3 сплит-системы, французская сантехника, квартира полностью меблированная, всё остается. Евроремонт в подъезде, есть консьержка, 2 лифта. Возможен хороший торг в случае отказа покупателя от части мебели. Возможна оплата средствами ипотечного кредитования.

#### Ипотека

 **Трешки от 6,2 млн рублей!**

#### Квартира

Количество комнат ..... 3  
 Этаж ..... 4 из 16  
 Общая площадь ..... 80 м²

Санузел ..... отдельный  
 Балкон ..... лоджия  
 Ремонт ..... обычный

**Дом**

Тип здания ..... кирпичное  
 Серия здания ..... Улучшенной пл.  
 Год постройки здания ..... 2012  
 Лифт ..... есть  
 Мусоропровод ..... нет  
 Закрытая территория ..... нет

**Детали**

Телефон ..... нет  
 Интернет ..... нет  
 Мебель ..... есть  
 Мебель на кухне ..... есть  
 Холодильник ..... нет  
 Кондиционер ..... есть  
 Встроенная техника ..... есть

Объявление обновлено 13 марта, размещено 7 ноября 2016



## Похожие объявления

3-комнатная квартира, 80... **6,35 млн ₽**

○ Безымянка, 4 этаж из 16  
 19 мин. на транспорте  
 Самара, улица Георгия Димитрова,  
 110Г

12 часов назад

3-комнатная квартира, 80... **5,15 млн ₽**

○ Безымянка, 23 этаж из 25  
 20 мин. на транспорте  
 Самара, Молодёжная улица, 18

21 час назад

3-комнатная квартира, 99... **5,1 млн ₽**

○ Безымянка, 16 этаж из 17  
 17 мин. на транспорте  
 Самара, улица Георгия Димитрова,  
 110Б

3 часа назад

ЖК  
 "Ольги  
 но  
 Парк"

Квартир  
 ы  
 эконом-  
 класса

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Трехкомнатные > Ст. метро Безьямка

← назад далее →

### 3-комнатная квартира, 88 м²

**6,5 млн ₪**

О Безьямка, 19 мин. на транспорте  
Самара, улица Зои Космодемьянской, 21

73 864 ₪ за м², 9 этаж из 16

12 часов назад Просмотров: 8

**ЖК Победа Лобня. Ипотека - 10.9%**

+7 917 012-51-14



**Щелочкова Елена**  
агент, Камертон



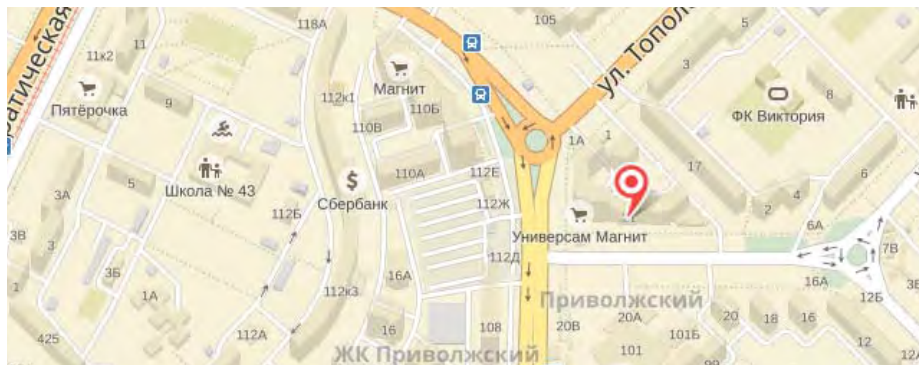


**Условия акции уточняйте на сайте [shinaexpert.ru](http://shinaexpert.ru) и по тел.: (495) 2222-990**

---

**ООО «АВТОЭКСПЕРТ»**  
Юр. адрес: 107150, г. Москва, 4-й проезд Подбельского, д. 3, стр. 9  
ИНН/КПП 7709654253/771801001  
ОГРН 1067746054892

1 ч 27 мин до   Маршрут



<b>88 м²</b> общая	<b>67 м²</b> жилая	<b>28 м²</b> кухня	<b>3 комнаты</b>	<b>9 этаж</b> из 16 в здании	<b>1990</b> год постройки
-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------	---------------------------------	------------------------------

**Описание от продавца**

Продаю 3-комнатную квартиру с евроремонт в Привожском мкрн. Общая площадь 88 кв. м, на 9 этаже 16-этажного дома. 2 санузла, общий коридор на 3-х соседей. Элитный дом, доступны все виды транспорта, р-н Шапито. Все делалось для себя с любовью! От собственника.

**Рассчитать ипотеку онлайн**

**Квартира**

Количество комнат ..... 3  
 Этаж ..... 9 из 16  
 Общая площадь ..... 88 м²  
     Кухня ..... 28 м²  
     Жилая ..... 67 м²  
 Санузел ..... совмещенный

**Дом**

Тип здания ..... кирпичное  
 Серия здания ..... Элитная  
 Год постройки здания ..... 1990  
 Лифт ..... нет  
 Мусоропровод ..... есть

**Детали**

Телефон ..... нет  
 Интернет ..... нет

Объявление обновлено 12 часов назад, размещено 23 марта



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Квартиры от 4,3 млн рублей.**

peredelkiipark.ru

Ипотека 10,4%.  
 Город-парк "Передели Ближнее".  
 М.  
 "Рассказо Звоните!

[Выбор квартиры](#)  
[Новая Москва](#)  
[Ипотека 10,4%](#)  
[Скидки от 178 000 рублей.](#)



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Продажа квартир в ЖК «Династия»**

sz-dinasty.ru

Квартиры Бизнес-класса.  
 1200 машино-мест.  
 Рассрочка  
 Старт продаж.  
 Звоните!

[Подобрать квартиру](#)  
[Местоположение](#)  
[Паркинг](#)  
[Двор](#)

Яндекс.Директ

**Похожие объявления**

**3-комнатная квартира, 10... 6,3 млн ₹**

○ Безымянка, 5 этаж из 12  
 20 мин. на транспорте

Самара, улица Зои Космодемьянской, 17

3 часа назад

**3-комнатная квартира, 10... 5,85 млн ₹**

○ Безымянка, 5 этаж из 16  
 22 мин. на транспорте

Самара, Молодёжная улица, 8Б

3 часа назад

**3-комнатная квартира, 93... 5,3 млн ₹**

○ Безымянка, 7 этаж из 18  
 22 мин. на транспорте

Самара, улица Силина, 9

12 часов назад

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Двухкомнатные > Ст. метро Безымянка

← назад далее →

### 2-комнатная квартира, 61,2 м²

О Безымянка, 20 мин. на транспорте

Самара, проспект Кирова, 435



11 апреля Просмотров: 1

### 4,7 млн ₽

76 798 ₽ за м², 2 этаж из 9

ЖК "Опалуха Парк" кв-р от 1,9 млн РЕКЛАМА

+7 917 102-54-26

Ледяев Дмитрий Александрович  
агент, Этажи



1 ч 24 мин до Метро Безымянка  Маршрут



61,2 м²	21 м²	26,8 м²	2 комнаты	2 этаж
общая	жилая	кухня		из 9 в здании

#### Описание от продавца

Предлагается к продаже уникальная 2-комнатная квартира на 2 этаже нового 9-этажного кирпичного дома у собора Кирилла и Мефодия в Промышленном районе. Площадь общая - 61,2 м/кв. Жилая - 21 м/кв. Кухня-студия - 26,8 м/кв. Ванная - 4,32 м/кв. Туалет - 2,5 м/кв. В квартире сделан качественный капитальный дизайнерский ремонт. В кухне установлена высококачественная мебель и техника, которая достанется новому владельцу и включена в стоимость. Закрытый двор обеспечит Вам место для парковки Вашего автомобиля. В этом доме практически не предлагаются к продаже 2-комнатные квартиры. Альтернативных предложений просто нет. Воспользуйтесь шансом приобрести уютное гнездышко в престижном доме. Доп. описание: санузел раздельный, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, кондиционер, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, кухонный гарнитур, шкаф-купе

Новостройки без первого взноса РЕКЛАМА

#### Квартира

Количество комнат .....	2
Этаж .....	2 из 9
Общая площадь .....	61,2 м²



Кухня ..... 26,8 м²  
 Жилая ..... 21 м²  
 Санузел ..... отдельный  
 Вид из окон ..... во двор и на улицу

**Дом**

Тип здания ..... кирпичное  
 Серия здания ..... Улучшенной пл.  
 Лифт ..... есть

Объявление обновлено 11 апреля, размещено 22 декабря 2016



Проектная декларация на реклами

**Квартиры в Новой Москве!**

domvgov

ЖК Татьяна Парк.  
 От 3,2 млн  
 Ипотека от 7,9%.  
 Выгода до 784 000  
 Спешите!

[Ипотека от 7,9%](#)  
[200м до метро Говорово](#)  
[Акции](#)  
[Надежный застройщик](#)



Проектная декларация на реклами

**Купите квартиру в ЖК Михайлова 31**

ingrad-realty.ru

Современный ЖК с удобным планировкой. Комфорт-класс. Рядом метро. Звоните

[Транспорт](#)  
[Доступно](#)  
[Подземный](#)  
[Паркинг](#)  
[Инфраструктура](#)  
[Планировка](#)

Яндекс.Директ

**Похожие объявления**

**2-комнатная квартира, 65... 5,1 млн ₹**

○ Безымянка, 5 этаж из 9  
 20 мин. на транспорте  
 Самара, проспект Кирова, 435

12 часов назад

**2-комнатная квартира, 60... 4,7 млн ₹**

○ Безымянка, 4 этаж из 10  
 21 мин. на транспорте  
 Самара, Ташкентская улица, 248

12 часов назад

**2-комнатная квартира, 59... 3,6 млн ₹**

○ Безымянка, 8 этаж из 10  
 17 мин. на транспорте  
 Самара, Демократическая улица, 12

3 часа назад

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Двухкомнатные > Ст. метро Безымянка

← назад далее →

### 2-комнатная квартира, 65 м²

О Безымянка, 20 мин. на транспорте

Самара, проспект Кирова, 435



12 часов назад Просмотров: 1

### 5,1 млн ₽

78 462 ₽ за м², 5 этаж из 9

**ЖК Победа Лобня. Ипотека - 10.9%**

+7 917 102-52-87



Татьяна  
агент, АН КВАДРА.Т



1 ч 24 мин

до Метро Безымянка

Маршрут



65 м²

общая

40 м²

жилая

15 м²

кухня

2 комнаты

5 этаж

из 9 в здании

#### Описание от продавца

Продается отличная двухкомнатная квартира 5/9эт. кирпичного дома с видом на Храм Кирилла и Мефодия. Общая площадь 65кв. м. , кухня-столовая 15,5кв. м. , две отдельные комнаты, две застекленные лоджии. Квартира в прекрасном состоянии - свежий ремонт, только качественные материалы в отделке! Современный интерьер! Итальянская кухня, встроенная техника и мебель! Удобная планировка, большая гардеробная, просторный коридор, кондиционер. В квартире установлены счетчики:свет, вода, отпление! Низкие коммунальные платежи - 3500р. в месяц - за все!! В доме видеонаблюдение, чистый ухоженный подъезд, новый вместительный пассажирский лифт, который также предназначен и для грузоперевозок. Закрытый двор. Паркинг. Прекрасный вид на Храм. Хорошая транспортная развязка. Рядом школа 175, школа английского языка. В квартире остается мебель и техника. Торг.

[Рассчитать ипотеку онлайн](#)

#### Квартира

Количество комнат .....	2
Этаж .....	5 из 9
Общая площадь .....	65 м²

**ИПОТЕКА**

**Высокий процент одобрения**

[Оформить заявку](#)

Кухня .....	15 м²
Жилая .....	40 м²
Санузел .....	раздельный
Балкон .....	две лоджии

**Дом**

Тип здания .....	кирпичное
Серия здания .....	Улучшенной пл.
Лифт .....	нет
Мусоропровод .....	нет

**Детали**

Телефон .....	нет
Интернет .....	нет

Объявление обновлено 12 часов назад, размещено 21 марта



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Продажа однокомнатных квартир**  
ingrad-realty.ru

На Юго Западе. Уникальная архитектура! Охраняем территорию. Звоните!

- Панорамные виды
- Подземный паркинг
- Свободные планировки
- Скидки 10%



Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Квартиры от 4,3 млн рублей.**

peredelki-park.ru

Ипотека 10,4%. Город-парк "Переделино Ближнее". М. "Рассказо". Звоните!

- Выбор квартиры
- Новая Москва
- Ипотека 10,4%
- Скидки от 178 000 рублей.

Яндекс.Директ

**Похожие объявления**

**2-комнатная квартира, 61... 4,7 млн ₹**

О Безьянка, 2 этаж из 9  
20 мин. на транспорте  
Самара, проспект Кирова, 435

11 апреля

**2-комнатная квартира, 64... 5,5 млн ₹**

О Безьянка, 7 этаж из 16  
19 мин. на транспорте  
Самара, Ново-Садовая улица, 252

3 часа назад

**2-комнатная квартира, 65... 4,49 млн ₹**

Самарская область > Городской округ Самара > Самара > Продажа > Квартира > Двухкомнатные > Ст. метро Безымянка

← назад далее →

## 2-комнатная квартира, 64 м<sup>2</sup>

О Безымянка, 19 мин. на транспорте

Самара, Ново-Садовая улица, 252

3 часа назад Просмотры: 70

## 5,5 млн ₽

85 938 ₽ за м<sup>2</sup>, 7 этаж из 16

**Квартиры от 2,3 млн р!** РЕАЛТА

+7 917 012-20-46



Людмила  
агент, УЮТ

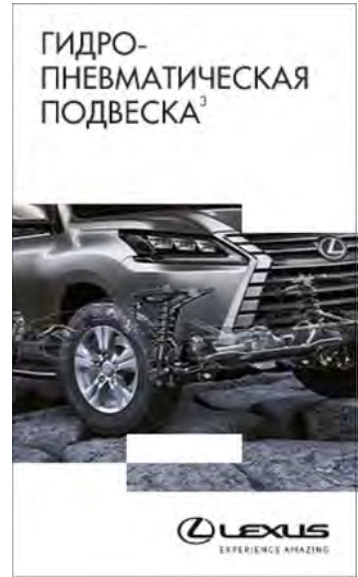
1 ч 17 мин

до

Маршрут



**64 м<sup>2</sup>** **48 м<sup>2</sup>** **10 м<sup>2</sup>** **2 комнаты** **7 этаж** **1990**  
общая жилая кухня из 16 в здании год постройки



### Описание от продавца

Квартира в отличном состоянии с мебелью и техникой.

**ЖК Победа Лобня. Ипотека - 10.9%** РЕАЛТА

### Квартира

Количество комнат .....	2
Этаж .....	7 из 16
Общая площадь .....	64 м <sup>2</sup>
Кухня .....	10 м <sup>2</sup>
Жилая .....	48 м <sup>2</sup>
Санузел .....	раздельный
Балкон .....	лоджия

### Дом

Тип здания .....	кирпичное
Серия здания .....	Улучшенной пл.
Год постройки здания .....	1990
Лифт .....	нет
Мусоропровод .....	нет

Детали

Телефон ..... нет

Интернет ..... нет

Объявление обновлено 3 часа назад, размещено 11 ноября 2016



ЖК "Ольгино Парк" готовы к сдаче  
gvsu-realty.ru



Квартиры в Видном от 1,8 млн!  
ecovidno

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Все для семейного счастья! Новострой в Железнодорожном от 54 000 м2

Все квартиры по 68 000 Р м2! Рассрочка Ипотека без перво взноса!

Преимущества: Расположение, Подбор по параметрам, Планировка

10 преимуществ: Продуманная инфраструктура, План квартиры, 4 км до МКАД

Яндекс.Директ

Похожие объявления

3-комнатная квартира, 64... 4,65 млн Р

Безымянка, 11 этаж из 16, 19 мин. на транспорте, Самара, Ново-Садовая улица, 252

4 апреля

2-комнатная квартира, 65... 4,49 млн Р

Безымянка, 11 этаж из 16, 19 мин. на транспорте, Самара, Ново-Садовая улица, 252

3 часа назад

2-комнатная квартира, 54... 4,9 млн Р

Безымянка, 9 этаж из 12, 21 мин. на транспорте, Самара, Молодёжная улица, 8

3 часа назад



Квартиры у метро от 4,9 млн руб.  
dompokol



Посмотрите ЖК Green Park  
pik.ru

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК Поколение Ипотека без взноса! Получите скидку

От ГК ПИК. Квартиры от 3,5 млн руб. недалеко от метро.

