



ОТЧЕТ № 28/02-22/2-1

**об оценке $\frac{1}{4}$ доли в праве общей долевой
собственности квартиры**

**Адрес: Самарская область, г. Самара,
Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул.
Красногвардейская, д. 6, кв. 26**

Дата определения стоимости: 04.03.2022

Заказчик: Колосков Василий Сергеевич

Заемщик: Колосков Василий Сергеевич

Исполнитель: ООО "Территориальное агентство оценки"

Дата составления: 09.03.2022

г. Самара • 2022



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1	Задание на оценку	3
1.2	Применяемые стандарты оценки	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания	11
3.3	Место расположения Объекта оценки	12
3.4	Фотографии Объекта оценки	13
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
4.1	КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА	18
4.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА ЗА 2020-2021 ГГ	22
4.3	ТЕМПЫ ОБНОВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА Г. САМАРА	28
4.4	ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	29
4.5	СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	32
4.6	СЕГМЕНТ АРЕНДЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	39
4.7	АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	41
4.8	ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА	44
5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
6	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	47
6.1	Основные этапы процесса оценки	47
6.2	Основные понятия и терминология	47
6.3	Выбор подходов к оценке	48
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 50	50
7.1	Выбор объектов-аналогов	50
7.2	Расположение объекта оценки и объектов-аналогов	52
7.3	Обоснование корректировок	53
7.4	Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости	57
8	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	59
9	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
10	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	67
11	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	68
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	69
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	78
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	83

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (¼ доля в праве общей долевой собственности на: однокомнатную квартиру 37,10 кв. м), расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (¼ доля в праве общей долевой собственности на: однокомнатную квартиру 37,10 кв. м), расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26 Кадастровый/условный номер: 63:01:0315001:627
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Выписка из ЕГРН Свидетельство о праве на наследство по завещанию
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 09.02.2022
Наличие ограничений (обременений)	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	04.03.2022
Период проведения оценки	С 04.03.2021 по 09.03.2022
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Параметр	Значение
	Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРО "НКСО"

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

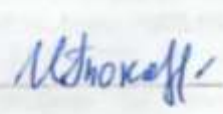
Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Территориальное агентство оценки", ИНН 6316041526, ОГРН 1026301168970 от 16.12.2002
Место нахождения Исполнителя	443080 г. Самара, ул. Революционная, дом № 70, литера 1, левое крыло, 3 этаж
Почтовый адрес Исполнителя	443080 г. Самара, ул. Революционная, дом № 70, литера 1, левое крыло, 3 этаж
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с: 40702810454390101383 в Поволжском банке СБ РФ г. Самара, к/с 30101810200000000607, БИК: 043601607
Контактная информация	Тел./факс 8 (846)270-72-50, email: info@taosamara.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №433-549-134083/21, выдан Ингосстрах, страховая сумма: 550 001 000 рублей, дата выдачи: 27.12.2021, срок действия: с 01.01.2022 по 31.12.2022.
Оценщик	Токаренко Ирина Валерьевна Местонахождение: 443080, г. Самара, ул. Революционная 70, литера 1, 3-й этаж, офис 301 Трудовой договор: № № 01.02.07 от 01.02.2007 E-mail: irinatokarenko-pcr@yandex.ru Номер контактного телефона: 8-846-270-72-50
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 982691 от 04.07.2007 г. выдан Самарским государственным экономическим университетом
Стаж в области оценочной деятельности	С 01.02.2007
Квалификационный аттестат	Аттестат по оценке недвижимости № №021713-1 Дата выдачи аттестата: 18.06.2021
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация СРО "НКСО", дата вступления 12.02.2008, дата выдачи св-ва 12.02.2008, номер в реестре СРО 01298
Сведения о страховом полисе Оценщика	САО "ВСК", страховой полис №21270В4001939, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 19.10.2021, срок действия полиса: с 19.10.2021 по 18.10.2022
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Колосков Василий Сергеевич
Реквизиты Заказчика	Паспорт: серия 3605, номер 493648, выдан 02.08.2006 Управлением внутренних дел Промышленного района города Самара. Адрес регистрации: г. Самара, ул. Солнечная, д. 67/135а, кв.53

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (1/4 доля в праве общей долевой собственности на: однокомнатную квартиру 37,10 кв. м), расположенное по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26
Адрес по ФИАС	г Самара, поселок Управленческий, ул Красногвардейская, д 6, кв 26
Кадастровый/условный номер	63:01:0315001:627
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для целей кредитования под залог Другие.
Правообладатели оцениваемого имущества	Яшина Мария Олеговна, Право собственности, дата получения права: -, Доля: 1/4
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Дата осмотра	04.03.2021
Дата оценки	04.03.2022
Период проведения оценки	С 04.03.2021 по 09.03.2022
Основание для проведения оценки	Договор № 28/02-22/2 от 28.02.2022
Официальный курс за 1 долл. США на дату оценки	111,7564 руб. за 1 долл. США
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 2 445 408 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки (стоимости долей приведены округленно)	2 445 408 (два миллиона четыреста сорок пять тысяч четыреста восемь) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 21 884 (двадцать одна тысяча восемьсот восемьдесят четыре) доллара США, в том числе 482 968 (четыреста восемьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят восемь) рублей - 1/4 доли, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 4 322 (четыре тысячи триста двадцать два) доллара США
Ликвидационная стоимость Объекта оценки (стоимости долей приведены округленно)	2 016 240 (два миллиона шестнадцать тысяч двести сорок) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 18 040 (восемнадцать тысяч сорок) долларов США, в том числе 398 207 (триста девяносто восемь тысяч двести семь) рублей - 1/4 доли, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 3 563 (три тысячи пятьсот шестьдесят три) доллара США

Оценщик

Токаренко Ирина Валерьевна



Директор

Суриков Александр Сергеевич



2 ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение специалистов Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение специалистов Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Ни Исполнитель, ни специалисты Исполнителя не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе проведения оценки не проводил проверку подлинности, и соответствия законодательству предоставленных документов, в процессе оценки Оценщик исходил из достоверности всех данных предоставленных Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводит специальных исследований Объекта в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
7. Характеристики конструктивных элементов здания указаны на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.
10. В разделе «Основные факты и выводы» указана арифметически выделенная стоимость доли. Данная стоимость не является рыночной и указана справочно. Значения приводятся в удобном для визуального восприятия виде, но для вычисления используются точные значения, в связи с чем при использовании округленных значений возможны несущественные расхождения.
11. Согласно Заданию на оценку, итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

3 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Описание Объекта оценки

Объектом оценки является ¼ доля в праве общей долевой собственности на однокомнатную квартиру, расположенную на 7-м этаже дома по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26, кадастровый/условный номер 63:01:0315001:627.

Характеристика месторасположения	
Административный округ	Самара
Район города	Красноглинский
Транспортная доступность	Хорошая

Описание района расположения Объекта оценки		
Окружающая застройка	Жилая застройка	
Наличие и описание улучшений	Парки	Есть
	Скверы	Есть
	Водоем	Нет
Близость к объектам социальной сферы (в пределах 1 км)	Школа	Есть
	Детский сад	Есть
	Отделение банка	Есть
	Предприятия службы быта	Есть
	Торговые предприятия	Есть
	Аптека	Есть
	Поликлиника	Есть
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	В радиусе 500м. находятся школа, детский сад, магазины, отделения банков и т.д.	
Экологическая обстановка	Благоприятная	
Престижность района	хорошая	
Средняя стоимость данного класса недвижимости, руб./кв. м	63 000 - 71 100	
Наличие и тип автомобильной парковки	Стихийная	
Ликвидность	Средняя	
Срок экспозиции для оцениваемого объекта, мес.	3	
Состояние прилегающей территории	Хорошее	

Описание здания, подъезда	
Наименование жилого комплекса	-
Год постройки дома	1985
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Группа капитальности	III
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	Нет данных

Описание здания, подъезда		
Физический износ дома, %	37 (определялся исходя из нормативного срока жизни для данного типа домов (100 лет) и результата визуального осмотра)	
Серия дома	Улучшенка	
Тип фундамента	Железобетонный	
Этажность дома	9	
Материал стен	Панель	
Характеристика перекрытий	Железобетонные	
Состояние подъезда	Хорошее	
Видимые дефекты фасада	Отсутствуют	
Благоустройство дома (наличие лифта, мусоропровода, кодового замка/домофона, консьержа)	Лифт	Есть
	Мусоропровод	Нет
	Охрана	Домофон
Состояние кровли	-	
Наличие информации о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Дом не значится в списках на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	
Наличие информации об участии здания в программе «Реновация»	Нет данных, https://stroj.mos.ru/novaia-programma-rienovatsii-piatietazhiek	

Описание Объекта оценки	
Этаж расположения	7
Количество квартир на этаже	4
Тип планировки	Фиксированный
Количество комнат	1
Площадь Объекта оценки, кв. м	37,10 (согласно документам БТИ)
Общая площадь Объекта оценки с учетом летних помещений, кв. м	Нет данных
Площадь летних помещений, кв. м	Нет данных
Жилая площадь, кв. м	Нет данных
Площадь кухни, кв. м	Нет данных
Площади комнат, кв. м	Нет данных
Наличие балкона/лоджии	Лоджия (согласно документам БТИ)
Вспомогательные и подсобные помещения, кв. м	Нет данных
Кол-во и тип санузлов	Раздельный (согласно документам БТИ)
Вид из окна	Во двор и на улицу
Высота потолков, м	Нет данных
Наличие следов протечек на потолке	Не обнаружены
Видимые дефекты отделки	Нет

Инженерное оборудование дома	
Холодное водоснабжение	Централизованное

Инженерное оборудование дома		
Горячее водоснабжение	Централизованное (газовая колонка отсутствует)	
Канализация	Централизованная	
Электроснабжение	Централизованное	
Газоснабжение	Присутствует	
Отопление	Централизованное	
Кухонная плита	Газовая	
Сантехника/состояние	Стандарт/хорошее	
Обустройство кухни	Стандарт	
Слаботочное обеспечение	Телефон	Нет
	Интернет	Нет
	Радио	Нет
	ТВ-антенна	Нет
	Другое	—

Описание внутренней отделки Объекта оценки	
Конструктивные элементы	Описание
Полы	ламинат
Потолок	побелка
Стены	обои, покраска
Окна	пластиковые
Входная дверь / внутренние двери	металлическая / деревянные
Общее состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт
Необходимые ремонтные работы	Требуется косметический ремонт

Юридический статус, согласно представленной документации	
Вид права	Яшина Мария Олеговна, Право собственности, дата получения права: -, Доля: 1/4
Обременения	Не зарегистрировано
Текущее использование Объекта оценки	В качестве объекта жилого фонда

Описание планировки Объекта оценки	
Соответствие планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации	Анализ соответствия планировочных решений Объекта оценки указанным решениям в технической документации не проводился

Источник: открытые источники сети Интернет, данные Заказчика и визуальный осмотр

3.2 Определение физического износа здания

Физический износ — это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна.

Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий приведена в таблице.

Таблица 3.2.1. Классификация зданий в зависимости от материала стен и перекрытий

Группа зданий	Тип зданий	Фундаменты	Стены	Перекрытия	Срок службы, лет
I	Особо капитальные	Каменные и бетонные	Кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные	Железобетонные	150
II	Обыкновенные	Каменные и бетонные	Кирпичные и крупноблочные	Железобетонные или смешанные	120
III	Каменные, облегченные	Каменные и бетонные	Облегченные из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	Деревянные или железобетонные	100
IV	Деревянные, смешанные, сырцовые	Ленточные бутовые	Деревянные, смешанные	Деревянные	50
V	Сборно-щитовые, каркасные глинобитные, саманные и фахверковые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	30
VI	Каркасно-камышитовые	На деревянных ступенях или на бутовых столбах	Каркасные, глинобитные	Деревянные	15

Источник: Александров В.Т. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие. - С.-П.: ПИНО, 1997.

Неустраняемый физический износ определяется при помощи метода, называемого методом анализа эффективного возраста:

$$\text{Износ (\%)} = EA / (EA + RL),$$

где: EA = NL – RL — эффективный возраст; RL — срок остаточной полезной жизни; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

В случае наличия капитального ремонта, износ считается по следующей формуле:

$$\text{Износ (\%)} = ((YO - YB) / 2 + YA - YO) * 100 / NL$$

где: YO — год капитального ремонта здания; YB — год постройки здания; YA — год оценки; NL — продолжительность экономической жизни (срок службы).

Таблица 3.2.2. Расчет физического износа дома

Наименование	Нормативный срок жизни (срок службы), лет	Срок остаточной полезной жизни, лет	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, в котором расположен Объект оценки	100	63	37	37%

Физический износ здания, в котором расположен Объект оценки, рассчитанный методом анализа эффективного возраста в процентном выражении, составляет округленно 37%.

3.3 Место расположения Объекта оценки



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Самарская обл, Самара поселок Управленческий, Красногвардейская ул, 6, кв 26	Объект оценки

3.4 Фотографии Объекта оценки

1. Номер дома



2. Фасад здания



3. Фасад здания



4. Прилегающая территория



6. Прилегающая территория

5. Прилегающая территория



7. Вход в подъезд



8. Подъезд



10. Входная дверь



9. Подъезд



11. Кухня



12. Кухня



13. Кухня



14. Кухня



15. Жилая комната



16. Жилая комната



17. Лоджия



18. Вид из окна



19. Ванная комната



20. Ванная комната



21. Ванная комната



22. Сан. узел



23. Сан. узел



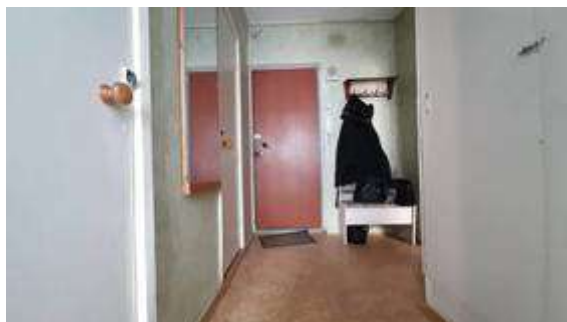
24. Коридор



25. Коридор



26. Коридор



4 ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1 КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ Г.САМАРА

Самара — город в Среднем Поволжье России, центр Поволжского экономического района и Самарской области, образует городской округ Самара. Город трудовой и боевой славы (2016). Город трудовой доблести (2020).

Население — 1 144 759 чел. (2021г.), восьмой по численности населения город России. В пределах агломерации (третьей по численности населения в России) проживает свыше 2,7 млн. человек. Самара расположена на левом низменном берегу Саратовского водохранилища напротив Самарской Луки, при впадении в неё реки Самары и Сока.

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.



Рисунок 4.1 Местоположение г. Самара на карте Самарской области

Самара входит в состав Приволжского федерального округа. В Самаре одна из самых длинных в России речных набережных и самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе. Кроме того, площадь им. Куйбышева является самой большой площадью в Европе.

Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Город связан со столицей РФ регулярным железнодорожным и авиационным сообщением. Аэропорт г. Самара «Курумоч» связывает город регулярными авиарейсами с 16 российскими и 11 зарубежными городами. С 2010 года в Самаре введен часовой пояс GMT+4, что соответствует «московскому» времени. С 26 октября 2014 года региону возвращено самарское время (MSK+1).

Самара относится к центральной зоне области и географически находится в самом её центре, что усиливает роль города как столицы мощного региона и обеспечивает ему равный доступ ко всем муниципальным образованиям, входящим в областные границы. Центральная зона, расположенная на пересечении Волги с железнодорожными магистралями, идущими из европейской части в Сибирь и Среднюю Азию, занимая 47% территории области, концентрирует более 88% всего населения, в том числе городского – 98%, а также объединяет 9 из 10 городов. Практически, Самара находится на пересечении двух мощных транспортных потоков:

- a. «вертикальный», направления север-юг, образованный водным транспортом р. Волга и автомагистралью федерального значения М-5

- b. «горизонтальный», направления запад-восток, образованный размещением ж\д трассы КБЖД на участке Кинель-Сызрань.



Рисунок 4.2 Местоположение г. Самара на карте Российской Федерации и основные транспортные коридоры России

Самара - один из ведущих центров деловой активности РФ. В городе находятся крупные предприятия аэрокосмической, подшипниковой и химической промышленности, офисы региональных нефтяных и газовых компаний, региональные представительства наиболее крупных российских банков. В городском округе сосредоточена основная часть финансово-кредитных учреждений, страховых компаний и прочих субъектов рыночной инфраструктуры. Здесь сконцентрированы практически все академические, отраслевые институты, подавляющая часть научно-исследовательских, проектных, опытно-конструкторских организаций и высших учебных заведений.

Основные градообразующие отрасли экономики г. Самара:

- c. центр торговли - транзитная торговля - первая экономическая функция города, появившаяся благодаря его выгодному географическому положению, через город проходят основные транспортные коридоры, связывающие Москву с Уралом и Сибирью.
- d. промышленный центр - данная функция формируется во второй половине XIX века и активно развивается в годы Великой Отечественной Войны как военно-промышленный комплекс, а в послевоенные годы как центр космической промышленности и развитие нефтехимического направления в результате разработки месторождения нефти, газа, входящие в Волго-Уральскую нефтегазоносную провинцию.
- e. центр сельского хозяйства – г. Самара - центр бывшего региона-лидера в области поставок хлеба.

Возможные направления развития:

- f. центр туризма - богатая история города и региона, архитектурное наследие, природные заповедники, хороший климат.
- g. центр науки и образования - возможно развитие на базе авиа- и космической промышленности; г. Самара входит в топ-5 инновационно-развитых регионов России, наравне с Москвой и Санкт-Петербургом.

В настоящее время основным направлением экономики г. Самара по-прежнему является промышленность, преимущественно:

- h. военно-промышленный и космический комплекс.
- i. топливно-энергетический комплекс.
- j. машиностроение и металлообработка.

В то же время, в г. Самара активно проявляются общие тенденции постиндустриального развития, основными чертами которого являются:

- к. усиление экономической роли сферы торговли и услуг.
- л. дальнейшая дифференциация экономической базы.
- м. рост удельной доли малых предприятий.

Город Самара является основной территорией городского округа Самара, в который также входят посёлок Козелки и село Ясная поляна.

Город Самара разделён на девять административных районов.



Рисунок 4.3 Административное деление г. Самара

1. Куйбышевский район (89,2 тыс. чел.)

Расположен в южной части города на левом берегу реки Самара. Район был создан 10 августа 1943 года Указом Президиума Верховного Совета СССР. Состоит из нескольких поселков: Засамарская слободка, «116 км», «113 км», Кряж, Рубежный, Кирзавод, Военный городок, Сухая Самарка, Совхоз «Волгарь», Совхоз «Кряж», Водники, пос. Озерный.

2. Самарский район (29,9 тыс. чел.)

Расположен в юго-западной части Самары. Район был создан 7 августа 1956 года Указом Президиума Верховного Совета СССР после упразднения Дзержинского, Фрунзенского и Пролетарского районов.

Территория района составляет 4500 га (без острова Поджабный). На территории района расположена пешеходная улица Ленинградская, Площадь Революции с памятником В.И. Ленину и Хлебная площадь, названная так из-за проводившихся здесь хлебных торгов.

3. Ленинский район (60,3 тыс. чел.)

Район является одним из старейших районов города, по сути, выполняя роль центра деловой, культурной и административной жизни.

Площадь района составляет 5,4 кв.км. В настоящих границах существует с 20 сентября 1979 года. Границы определены решением Куйбышевского городского Совета народных депутатов от 20.09.1979 г. № 635 «Об утверждении границ районов города Куйбышева».

На территории района расположена Площадь Куйбышева, образованная улицами Чапаевской, Вилоновской, Галактионовской и Красноармейской, занимает в сумме 17,4 га. Площадь изначально предусматривалась

огромной: 575 м x 325 м и предназначалась для постановки на ней соборного храма столь же грандиозных размеров. Таким храмом стал Самарский кафедральный собор во имя Христа Спасителя и 12-ти апостолов, который строился в течение 25 лет с 1869 по 1894 год.

4. Железнодорожный район (88,4 тыс. чел.)

Район был создан 11 декабря 1970 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР № 1118 «Об образовании Железнодорожного района в городе Куйбышеве Куйбышевской области». Площадь района 1745 га. На его территории расположен железнодорожный вокзал, 13 крупных промышленных предприятий.

На территории района расположены: Парк имени Щорса, МП «Спецкомбинат ритуальных услуг», МП «Самарский метрополитен», государственное учреждение культуры Самарской области «Самарский театр юного зрителя «СамАрт», кинотеатр «Россия», Самарский физкультурно-спортивный клуб Локомотив (структурное подразделение физкультурно-спортивного центра структурного подразделения дирекции социальной сферы структурного подразделения Куйбышевской железной дороги филиала ОАО «РЖД»), специализированная детская юношеская спортивно-техническая школа по военно-прикладному многоборью «РОСТО (ДОСААФ)».

5. Октябрьский район (117,8 тыс. чел.)

Октябрьский район занимает центральное положение в городской застройке. Район занимает площадь 1610 га.

В районе 72 учебных заведения, 52 учреждения здравоохранения, 14 учреждений культуры: библиотеки областного и районного масштаба, музеи, детские музыкальные школы. Зарегистрировано более 4500 предприятий разных форм собственности. Основное промышленное производства: ЗАО «Самарский подшипниковый завод № 4», ЗАО «Завод специальных подшипников». Крупными производственными мощностями располагают АО «Сокол», ЗАО «Самарский авторемонтный завод», АО «Табачная фабрика», «Самарская» и др.

На территории района расположены: Загородный парк, Ботанический сад, Площадь героев (21 армии), культурно-развлекательные центры «Звезда», и «КИНАП».

6. Советский район (166,4 тыс. чел.)

Район был создан 25 августа 1939 года путем выделения из Пролетарского района и изначально именовался «Молотовский». 10 августа 1957 года по Указу Президиума Верховного Совета РСФСР Молотовский район был переименован в Советский район.

Район расположен в северо-восточной части города. Площадь района – 48,5 кв.км. До 1939 года район был местом земельных угодий и дач.

На территории района располагаются крупные предприятия города, образовательные и медицинские учреждения, а также парки и скверы.

7. Промышленный район (269,6 тыс. чел.)

Район образован в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета от 5 апреля 1978 года «Об образовании Промышленного района в г. Куйбышеве Куйбышевской области». Район расположен в северо-восточной части города.

Промышленный — самый густонаселенный район имеет протяженность 12,3 километра с северо-запада на юго-восток и ширину (в среднем) — 2,4 километра. Площадь района составляет — 4,86 тыс. га.

На территории района расположено 18 крупных и средних промышленных предприятий, среди которых такие как «Кузнецов», Завод имени Тарасова, а также крупные торговые центры и моллы.

В состав района входит Приволжский микрорайон.

8. Кировский район (222,4 тыс. чел.)

Район был образован 13 марта 1942 года в соответствии с Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт разукрупнения Молотовского городского района. В его состав вошли территория Зубчаниновского сельского Совета Молотовского сельского района Куйбышевской области.

Район является одним из крупнейших в городе Самаре (87,5 км²), обладая мощным экономическим, научным и инженерно-техническим потенциалом, творческими достижениями и традициями. В районе размещаются предприятия ряда отраслей промышленности, в том числе: цветная металлургия, машиностроение и металлообработка, производство подшипников, сборных железобетонных изделий и металлоконструкций, стройматериалов, а также мебельное и пищевое производство.

В 2018 году было закончено строительство футбольного стадиона «Самара-Арена», на котором прошел чемпионат мира по футболу 2018.

На территории района находится Кировский мост через реку Самара.

9. Красноглинский район (100,2 тыс. чел.)

Район занимает 167,7 кв.км и находится в полчасе езды из центра г. Самара, является зелёной зоной в черте крупнейшего индустриального центра. Район обладает природными ресурсами общенациональной значимости. Сокольи горы, леса первой категории, луговые просторы, непосредственная близость к рекам Волга и Сок определяют его экологические достоинства.

Район состоит из посёлков (Берёза, Управленческий, Мехзавод, Красная Глинка, Прибрежный, Красный Пахарь и Козелки) и села Ясная Поляна.

На территории района находятся ряд крупных промышленных предприятий: ОАО Самарский завод «Электрощит», ОАО СНТК им. Н.Д. Кузнецова, Филиал «НИЦ-НК» (п. Прибрежный), ОАО «Кузнецов», завод «PepsiCo», ОАО «Салют».

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт администрации г.о Самара <http://city.samara.ru>
- Сайт службы государственной статистики <http://www.gks.ru/>
- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Самара>

4.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА ЗА 2020-2021 ГГ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2021 г. составил в текущих ценах 91535,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2020 г. составил 104,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2021 г. по отношению к ценам января-сентября 2020 г. составил 115,1%.

Индекс промышленного производства в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-ноябре 2021 г. - 105,2%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-ноябре 2021 г. - 106,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в ноябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 788,3 млрд рублей, в январе-ноябре 2021 г. - 7263,7 млрд рублей.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2021 г. составил 1035,2 млрд рублей, или 106,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 9240,4 млрд рублей, или 105,5%. В ноябре 2021 г. возведено 1,3 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 39,3 тыс. жилых домов. Всего построено 115,8 тыс. новых квартир. В январе-ноябре 2021 г. возведено 8,5 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 347,1 тыс. жилых домов. Всего построено 1030,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 46,0 млн кв. метров, или 56,3% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2021 года.

Оборот розничной торговли в сентябре 2021 г. составил 3391,8 млрд рублей, или 105,6% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2021 г. - 28201,2 млрд рублей, или 108,4%.

Оборот розничной торговли в ноябре 2021 г. составил 3410,6 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 35096,8 млрд рублей, или 107,5%.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2021 г. составил 10608,1 млрд рублей, или 107,8% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-ноябре 2021 г. - 98003,6 млрд рублей, или 109,7%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,5% оборота оптовой торговли.

В ноябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,0%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,7%, услуги - 100,8%.

В ноябре 2021 г. цены на продовольственные товары выросли на 1,3% (в ноябре 2020 г. - на 1,3%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2021 г. увеличились на 0,7% (в ноябре 2020 г. - на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2021 г. выросли на 0,8% (в ноябре 2020 г. - на 0,1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2021 г. составила 18578,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,9% (с начала года - на 7,8%).

Доходы федерального бюджета в январе-октябре 2021 г. составили 108,9% от прогнозируемого на 2021 г. объема доходов, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов" от 08.12.2020 № 385-ФЗ. Профицит федерального бюджета в январе-октябре 2021 г. сложился в сумме 2297,1 млрд рублей.

В ноябре 2021 г. зарегистрировано 19,4 тыс. организаций (в ноябре 2020 г. - 20,8 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 25,8 тыс. (в ноябре 2020 г. - 50,8 тыс. организаций).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 г. составила 54649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,8% (в январе-октябре 2021 г. - на 9,2%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2021 г. составила 1257 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2021 г. снизилась на 87 млн рублей (6,4%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составила 75,4 млн человек, из них 72,2 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,2 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 59,8%

По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в октябре 2021 г. составила 32,1 млн человек (95,3% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

По сравнению с сентябрем 2021 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,5%.

В ноябре 2021 г. 3,2 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в ноябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 ноября 2021 г. составила 145,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 482,4 тыс. человек, или на 0,33% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,26%). Миграционный прирост на 39,9% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 75 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 84 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2021 г. число умерших превысило число родившихся в 1,7 раза (в январе-октябре 2020 г. - в 1,4 раза), в 66 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,9 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2021 г. зафиксирован в 11 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2020 г. - в 15 субъектах).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ И Г.О. САМАРА

В ноябре 2021 года в целом по области индекс промышленного производства по сравнению с ноябрем прошлого года составил 93,9 процента, с октябрём 2021 года – 101,9 процента. В январе-ноябре предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2,9 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

Оборот оптовой торговли в ноябре 2021 года составил 121168,3 млн рублей, или 101,5% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 45,4 % оборота оптовой торговли.

Оборот розничной торговли в ноябре 2021 года составил 62727,9 млн рублей, или 99,5% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2020 года, в январе-ноябре 2021 года – 667668,6 млн рублей, или 100,8% к соответствующему периоду предыдущего года. В ноябре 2021 года оборот розничной торговли на 97,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 3,0% (в ноябре 2020 года – 97,1% и 2,9% соответственно).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в ноябре 2021 года составил 25889,2 млн рублей, или 115,8% (в сопоставимых ценах) к ноябрю 2020 года; в январе-ноябре 2021 года – 214762,9 млн рублей, или 147,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе-сентябре 2021 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 113479,0 млн рублей или 83,8% в сопоставимой оценке к уровню января-сентября 2020 года.

В ноябре 2021 года по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 100,6%.

В ноябре 2021 года цены на продовольственные товары выросли на 1,0% (в ноябре 2020 года – на 1,6%).

Цены на непродовольственные товары в ноябре 2021 года выросли на 0,6% (в ноябре 2020 года – на 0,6%).

Цены и тарифы на услуги в ноябре 2021 года выросли на 0,6% (в ноябре 2020 года – на 0,2%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2021 года составила 41189 рублей, по сравнению с октябрём предыдущего года выросла на 8,6%, в январе-октябре 2021 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – на 9,2%.

По сведениям организаций (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2021 года (по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности), просроченная задолженность по заработной плате составила 2,2 млн рублей.

По данным выборочного обследования рабочей силы в августе-октябре 2021 года численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 1691,5 тыс. человек, или 63,7% от общей численности населения Самарской области указанного возраста, в их числе 1641,9 тыс. человек были заняты в экономике и 49,6 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда классифицируются как безработные).

В октябре 2021 года среднесписочная численность работников организаций области составила 954,4 тыс. человек. По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу ноября 2021 года в органах службы занятости населения состояли на учете 17,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 15,6 тыс. имели статус безработного.

Число родившихся по сравнению с январем-октябрем 2020 года сократилось на 1,1%, а число умерших увеличилось на 13,7%, превысив число родившихся более чем в 2,0 раза (в январе-октябре 2020 года – на 76,0).

Устойчивым и долговременным фактором сокращения населения остается естественная убыль. В январе-октябре 2021 года естественная убыль населения наблюдалась во всех городских округах и муниципальных районах Самарской области за исключением м.р. Волжский (в том числе пгт Рошинский, пгт Смышляевка и пгт Стройкерамика).

Таблица 4.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г. в % к		Январь- ноябрь 2021 г.	Январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	ноябрю 2020 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	403606,8	103,7	122,2	3921597,7	123,4
Индекс промышленного производства, %	x	101,9	93,9	x	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	47223,8	100,1	178,6	445596,9	180,2
обрабатывающие производства	126116,2	108,1	113,0	1211022,7	127,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11238,1	102,8	89,4	116447,1	108,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4782,4	103,5	131,6	48737,6	138,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	25889,2	98,2	115,8	214762,9	147,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади 1)	136,4	59,9	103,2	1675,2	149,4
в т.ч. индивидуальными застройщиками 2)	110,1	107,1	115,9	983,2	120,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственным видам экономической деятельности в действующих ценах, млн рублей:					
транспортировка и хранение, млн. рублей	16957,1	96,8	116,2	184193,9	103,1

	Ноябрь 2021 г.	Ноябрь 2021 г. в % к		Январь- ноябрь 2021 г.	Январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
		октябрю 2021 г.	ноябрю 2020 г.		
деятельность в области информации и связи, млн. рублей	5226,8	100,0	106,0	55005,1	105,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	62727,9	97,72)	99,52)	667668,6	100,82)
Оборот общественного питания, млн. рублей	1905,2	98,72)	107,12)	21481,8	108,82)
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	121168,3	98,32)	101,52)	1226753,7	104,92)
Объем платных услуг населению, млн.рублей	15926,2	98,52)	109,12)	171953,7	113,72)
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1644,5	98,62)	125,02)	16075,0	142,52)
Индекс потребительских цен, %	х	100,7	108,8	х	107,2
Индекс цен производителей промышленных товаров 3), %	х	104,0	131,2	х	124,6
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец пе-риода) 4), тыс. человек	15,6	97,2	26,0	х	х

1) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

2) В сопоставимых ценах.

3) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

4) По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области.

Таблица 4.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Октябрь 2021 г.	Октябрь 2021 г. в % к		Январь- октябрь 2021 г.	Январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
		сентябрю 2021 г.	октябрю 2020 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	954,4	100,1	99,6	960,7	97,3
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	41189,2	96,9	108,6	41406,9	109,2
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	95,6	99,7	х	102,0

С начала 2021 года в экономике городского округа Самара наблюдается рост экономической активности и большинства социально-экономических показателей.

В январе-июне текущего года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года отмечена положительная динамика по следующим показателям: оборот коммерческой деятельности организаций, индекс промышленного производства, объем введенного в эксплуатацию жилья, инвестиции в основной капитал, оборот розничной торговли и общественного питания (по крупным и средним организациям), среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (по крупным и средним организациям), численность официально зарегистрированных безработных, уровень безработицы.

Улучшению социально-экономической ситуации в городском округе Самара способствовала антикризисная политика на федеральном, региональном и местном уровнях, проводимая в целях поддержки системообразующих предприятий города, субъектов малого и среднего бизнеса, а также снятие ряда ограничительных мер, введенных в период режима повышенной готовности в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции.

Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2021 гг.:

Строительство.

1. В 2021 г. Холдинг Global Vision Геннадия Суркова продолжает строительство в Куйбышевском районе Самары нового макрорайона «АМГРАД» более чем 50 тыс. жителей, планируемая площадь застройки 100 га. Комплекс будет представлять собой концептуальные жилые кварталы с домами переменной этажности и всей необходимой социальной инфраструктурой для комфортной жизни, работы и отдыха.
2. На 19 км Московского шоссе в Самаре появится новый крупный жилой комплекс «Кислород». В мэрии города было подписано постановление, утверждающее соответствующий проект планировки. Документ касается участков бывшей военной части 94 на пятой линии. Его общая площадь составляет 9,7 га. Строительством займется Самарский областной Фонд жилья и ипотеки. Стройка начнется весной 2022 года, а завершится в 2026 году. При этом первая очередь жилья, как ожидается, будет введена в эксплуатацию уже в 4 квартале 2023 года.

3. В июне 2021г. в г.о. Самара начали расчистку площадки под строительство нового ЖК на территории ЗИМа. Застройкой указанной территории будет заниматься ООО «СЗ «Древо.Зим». Площадка находится на пересечении улиц Липецкой и Мусоргского, и ее территория составляет 5 Га. Планируется, что будет возведен объект капитального строительства – «Многофункциональный жилой комплекс переменной этажности со встроенными помещениями» с надземными и подземными стоянками.
4. В Самаре представлены эскизы домов, которыми хотят застроить участок на Московском шоссе и Алма-Атинской. Здесь появится новый жилой квартал «Арена Парк», проект которого разработали датские архитекторы из бюро Juul | Frost Architects. Площадь участка — 190 000 квадратных метров.
5. К концу 2024 года в Самаре построят новый ЖК на Московском шоссе. Четыре новых дома построит группа компаний «Владимир». Планируется, что четыре дома будут введены в эксплуатацию в конце 2024 года. В них разместят 482 квартиры, при этом этажность у домов ЖК будет разной - от 12 до 20 этажей.
6. В 2021 г. в г.о. Самара возобновят строительство ЖК «СК на Московском» на 18 км Московского шоссе. Ввести в эксплуатацию первый этап объекта собираются в декабре 2022 года. Второй этап, по планам, будет готов в декабре 2023 года.
7. В Самаре прошли публичные слушания, где обсудили застройку участка в районе пересечения улиц Партизанской с улицей Загородной в Железнодорожном районе города. На территории площадью 3460 квадратных метров планируют построить многоэтажный дом (не выше 20 этажей) с подземным паркингом: 0,5 парковочного места на 1 квартиру.
8. В 2021 г. в Самаре на пересечении Московского шоссе и ул. Киевской завершено строительство здания самарского IT-парка. Общая площадь здания в 13 этажей должна составить 30 тыс. кв.м.
9. До 2025 года в Самарской области расселят из аварийного жилья 22800 человек в рамках нацпроекта «Жилье и городская среда». По данным на 2021 год в Самаре дадут квартиры более чем 800 семьям из 121 ветхого дома.
10. В 2021г. в Самаре состоялся старт строительства планетария, который разместится на проспекте Ленина возле памятника-ракеты и будет соединен с музеем «Самара Космическая». Самарский планетарий, который уже спроектирован, будет состоять из двух подземных этажей и трех надземных. Помимо звездного зала с куполом и местами для зрителей там разместят студию для любителей астрономии, конференц-зал, кафе, а на крыше установят настоящий телескоп.

Торговая отрасль.

1. В Самаре может появиться новый рынок В 2021 г. заявка на строительство торговой площадки поступила от компании «Рубин». Компания попросила разрешение на использование земельного участка на пересечения улиц Осетинской и Академика Тихомирова. Площадь участка составляет 3372 кв. м.
2. В г.о. Самара работает 91 торговый центр и 500 супермаркетов.

Транспорт и дороги.

В Куйбышевском районе Самары продолжается строительство мостового перехода Фрунзенский. Работы ведутся в рамках национального проекта «Безопасные и качественные автомобильные дороги» ведутся с опережением графика, готовность объекта составляет порядка 70%. В настоящее время на развязке ведутся отделочные работы, на проезжей части уложен нижний слой асфальтобетонного покрытия. В ближайшее время будем укладывать верхний слой, устанавливая барьерное ограждение. Планируется открыть рабочее движение по двум развязкам моста до конца года, а полный ввод в эксплуатацию – на первый квартал 2022 года.

В 2022 году в Самаре стартует строительство магистрали «Центральная». В основном, новая дорога пойдет по линии проспекта Карла Маркса. Общая протяженность составит 18,9 км. Первый этап дороги протянется от проспекта Кирова до Ракицкого шоссе, второй - от Ракицкого шоссе до «Обводной г. Самары».

Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области выбрали подрядчика, который займется проектированием первого этапа Южной обводной дороги. На первом этапе планируется построить дорогу на участке от улицы Водников до улицы Самарской. В планах минтранса построить дорогу вдоль реки Самара, которая соединит улицу Водников с Южным шоссе. Таким образом, в городе появится дорога, которая объединит три моста Южный, на улице Главной и Фрунзенский. В 2021 году Министерство транспорта и автомобильных дорог Самарской области планирует выделить 10,9 миллиона рублей на проектирование первого этапа дорожного объекта. Дорогу построят на участке между улицами Водников и Самарской. Еще 103,9 миллиона рублей в 2021 году планируют выделить непосредственно на строительство дороги — на этап 1.1 (от Молодогвардейской до Самарской).

30 сентября 2021 года стало известно, что в Самаре планируют продлить метрополитен и построить новую станцию, которая пройдет на пересечении улиц Красноармейской и Галактионовской и получит название

«Театральная». На постройку новой станции выделяют более 10 миллиардов рублей, а завершить работы планируют к 2024 году.

В 2021г. в Самаре продолжается строительство новой набережной и стоянки для маломерных судов на спуске ул. Лейтенанта Шмидта к Волге. Там будут хранить в эллингах яхты и другие лодки.

В Самаре в 2021г. началась подготовка к строительству шестиполосной двухуровневой транспортной развязки на пересечении ул. Ново-Садовой с ул. Советской Армии. Пока работы ведутся только на дублерах, но летом дорожники начнут поэтапно перекрывать основную дорогу. Сначала будет закрыта сторона движения «из города», затем – «в город», и лишь к октябрю Ново-Садовую перекроют полностью, и транспорт будет ехать только по дублерам.

Образование и здравоохранение.

- В Самаре планируют открыть еще один центр амбулаторной онкологической помощи. Он разместится в Куйбышевском районе. Изначально предполагалось, что ЦАОП будет открыт в 2023 году, однако рассматривается возможность оборудовать его уже в 2022 году.
- В 2021 г. в Куйбышевском районе Самары начали строить первый этаж поликлиники на 700 посещений. Шестиэтажную поликлинику планируют ввести в эксплуатацию в 2023 году. Поликлиника рассчитана на прием 700 человек в смену, из них 500 - взрослые пациенты, еще 200 – дети.
- В Самаре в 2021г. началось строительство нового дошкольного учреждения за торговым центром «Эль Рио» рядом с домом №184 по ул. Ташкентской и школой №79. Детсад сможет принять 132 ребенка, причем 60 - в ясельные группы для ребят до трех лет. Двухэтажное здание, строящееся по типовому проекту, будет готово уже в 2021 году.
- 1 сентября 2021 г. в Октябрьском районе Самары открылась новая школа. В ней будут учиться 1074 школьника. Школа была построена в рамках национального проекта «Образование», инициированного Президентом России, и была введена в эксплуатацию в конце прошлого года.
- В 2020 г. в г. Самара на 5-й просеке началось строительство новой школы. Школа будет состоять из двух корпусов. В настоящее время ведется строительство второго корпуса на 850 учащихся. 1 сентября 2021 г. учеников примет первый корпус, здесь начнут учиться в две смены, зачислены 1 058 школьников.
- В 2021 г. в правительстве Самарской области анонсировали строительство новой школы в микрорайоне Крутые Ключи. Власти уже выбрали и приобрели подходящий участок земли. Учебное учреждение введут в эксплуатацию в 2023 году. В новой школе будет 550 мест.

Базовый вариант развития экономики губернии до 2021 года предусматривает рост ВРП на 8,7%. Очень важно, что в основу этого расчета легли конкретные стратегии и планы развития предприятий, информацию для составления прогноза предоставили местные предприятия.

На период 2020-2022 годов запланированы расходы на проектирование, строительство и реконструкцию 11 объектов здравоохранения (6 поликлинических отделений, инфекционный корпус Сызранской горбольницы, здание Нефтегорской ЦРБ и др.), 15 детских садов (в г.о. Самара, Тольятти, Чапаевск, м.р. Волжский, Красноярский, Ставропольский), 5 новых школ (3 в г.о. Самара, по одной – в Тольятти и Ставропольском районе), 9 учреждений культуры (в том числе: завершение в 2020 году реставрации здания театра кукол в Самаре, начало реконструкции государственного цирка, возведение сельских домов культуры в 4 муниципальных районах области. В Самарской области в 2021 году введут в эксплуатацию 10 новых детских садов.

По мнению Губернатора Самарской области важнейшую роль в исполнении прогнозных показателей, станет участие области в национальных проектах, а также следование региона и муниципалитетов принятым стратегиям.

При написании раздела использовались следующие источники:

1. Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
 - Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
 - Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
 - Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
 - Сайт Министерства экономического развития и инвестиций Самарской области
 - Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
 - Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>

- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ру <http://www.kommersant.ru/>

4.3 ТЕМПЫ ОБНОВЛЕНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА Г. САМАРА

По данным Министерства строительства в Самарской области введено 1,794 миллиона кв. м жилья, плановое задание выполнено на 106%. Плановое задание на 2022 год - 1,867 миллиона кв. м нового жилья. В Самаре в 2021 году запланировано ввести в эксплуатацию 86 миллионов кв.м. жилья. На 1 ноября 2021 г. объем метража составил 665 тысяч квадратов. В 2020 году уровень сдачи был ниже на 56%.

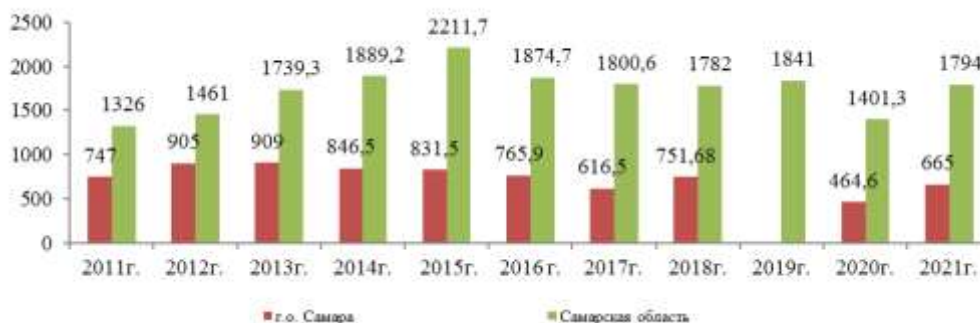


Рисунок 4.4 Ввод в действие жилых домов г. Самара и Самарской области за 2011-2021 гг., тыс. кв.м
В январе-ноябре 2021 года на территории Самарской области построено 19,6 тыс. новых квартир общей площадью 1675,2 тыс. кв. метров. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 983,2 тыс. кв. метров, или 58,7% от общего объема жилья, введенного в январе-ноябре 2021 года.

Таблица 4.3 Ввод в действие жилых домов в Самарской области в 2021 г.

	Введено общей площади жилых помещений, тыс. м ²		Всего в % к		в т.ч. индивидуальное строительство в % к	
	всего	в том числе индивидуальное строительство	предыдущему месяцу	соответствующем у периоду предыдущего года	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года
2021						
январь	135,7	68,6	48,5	109,9	66,6	115,2
февраль	182,6	88,9	134,5	в 1,6 р.	129,6	109,3
март	248,7	94,5	136,2	в 3,0 р.	106,3	128,0
январь-март	567,0	252,1	х	в 1,8 р.	х	117,4
апрель	15311,6	в 1,5 р.	147,2	15311,6	в 1,5 р.	147,2
май	13318,5	86,2	142,2	13318,5	86,2	142,2
июнь	25166,8	в 1,9 р.	в 1,7 р.	25166,8	в 1,9 р.	в 1,7 р.
январь-июнь	80803,7	х	145,6	80803,7	х	145,6
июль	134,2	76,0	в 1,6 р.	112,3	96,8	88,6
август	136,6	96,8	101,8	131,3	127,4	103,3
сентябрь	177,2	95,9	129,7	123,4	99,0	91,1
январь-сентябрь	1311,0	770,2	х	148,7	х	117,0
октябрь	227,7	102,8	128,5	в 2,1 р.	107,2	в 1,7 р.
ноябрь	136,4	110,1	59,9	103,2	107,1	115,9
январь-ноябрь	1675,2	983,2	х	149,4	х	120,7

К основным ценообразующим факторам, влияющим на стоимость **жилой недвижимости**, относятся:

- расположение здания в границах города/административного района;

- близость к общегородским магистралям, остановкам общественного транспорта,
- удаленность от крупных торговых и развлекательных центров и социально-значимых объектов (школа, детский сад, больница);
- этаж;
- тип планировки;
- год постройки здания/ввод здания в эксплуатацию;
- общая площадь квартиры;
- материал стен;
- качество внутренней отделки помещения.

Таблица 4.4 Основные источники информации по рынку жилой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2021 г.

N п/п	Наименование источника информации	Адрес источника информации
1	сайт N1.RU Недвижимость	http://samara.n1.ru/
2	Сайт Avito.ru	http://www.avito.ru/
3	Сайт domofond.ru	https://www.domofond.ru/

4.4 ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Общий объем предложений первичного рынка жилой недвижимости г. Самара на 4 квартал 2021 года составил порядка 96,5 тыс. кв.м или 1,6 тыс. предложений. В 4 квартале 2021 года количество предложений по продаже в новостройках уменьшился относительно 2020 года.

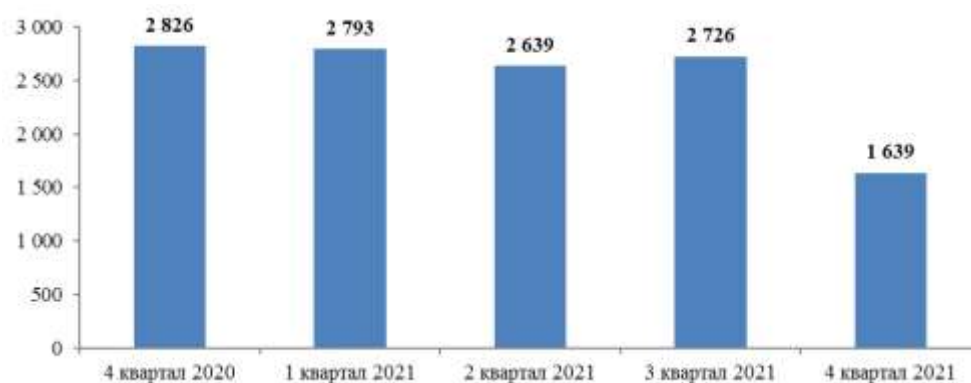


Рисунок 4.5 Динамика количества предложений на рынке первичной жилой недвижимости г. Самара по кварталам, шт.

Структура распределения предложений на первичном рынке недвижимости по районам города за последние годы неизменна. Больше всего предложений объектов первичного рынка недвижимости в 4 квартале 2021 года сконцентрировано в Советском и в Куйбышевском районах (25% и 24%, соответственно).

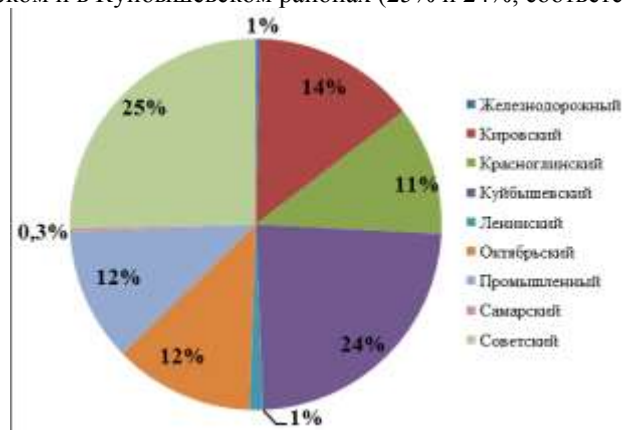


Рисунок 4.6 Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от района города, по состоянию на 4 квартал 2021г, % от общего количества шт.

Структура предложения первичного рынка жилья г. Самара по итогам 4 квартала 2021 года следующая: в экспозиции преобладают объекты с 2022 годом ввода в эксплуатацию (57%). Количество объектов со сдачей в 2021 г. (24%) от общего количества. Также в 4 квартале 2021 года в экспозиции есть предложения со сроком сдачи дома в 2024 году, их количество составляет 2% от общего количества предложений.

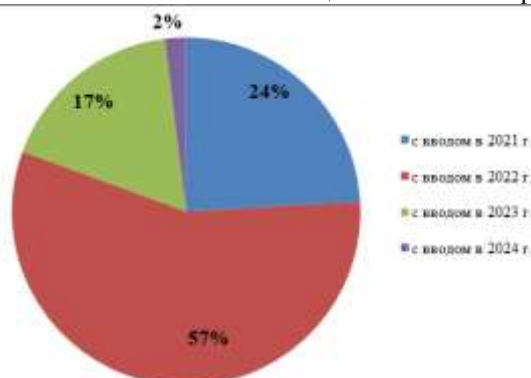


Рисунок 4.7 Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара по году ввода по состоянию на 4 квартал 2021г, % от общего количества в шт.

С начала 2021 года в экспозиции увеличилось количество предложений на рынке первичной жилой недвижимости с высокой степенью готовности объекта.

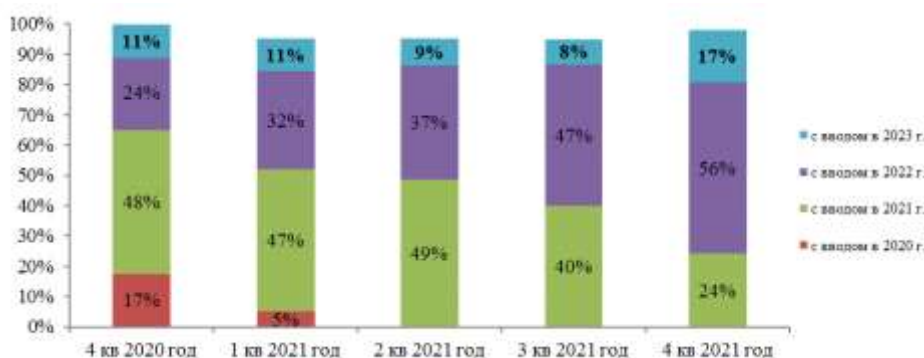


Рисунок 4.8 Структура предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от года ввода объекта, 2020 – 2021 гг., % от общего количества в шт.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Самара по данным на 4 квартал 2021 года составляет 65,9 тыс. руб./кв.м, на 17,5% (на 9 840 руб.) выше, чем в 4 квартале 2020 года.



Рисунок 4.9 Динамика средневзвешенной цены предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара, 2019-2021 гг., руб./кв.м

Если рассматривать состояние цен на первичном рынке по районам, то можно констатировать, что наиболее дорогие объекты в 4 квартале 2021 года экспонируются в Самарском районе (в среднем 96,2 тыс. руб./кв.м), где

цены формируют дорогие элитные квартиры в ЖК «Вознесенский» и в Ленинском районе (в среднем 89,8 тыс. руб./кв.м), где цены формируют дорогие элитные квартиры в ЖК «5 Звезд» и в ЖК «Королев».

Наиболее дешевые объекты находятся в месте дислокации застройки социального жилья - Красноглинском районе (ЖК «Новая Самара») и в Куйбышевском районе (ЖК «ЭкоГрад Волгарь» и ЖК «River House»). Также ниже средней стоимости квартиры в новостройках Кировского и Советского районов.

Минимальное значение удельной цены предложения объектов нового жилищного строительства составляет 21,9 тыс. руб./кв.м в Красноглинском районе (ЖК «Дом на 8-й квартале»). Максимальное значение – 110,8 тыс. руб./кв.м в Ленинском районе в ЖК «Королев».

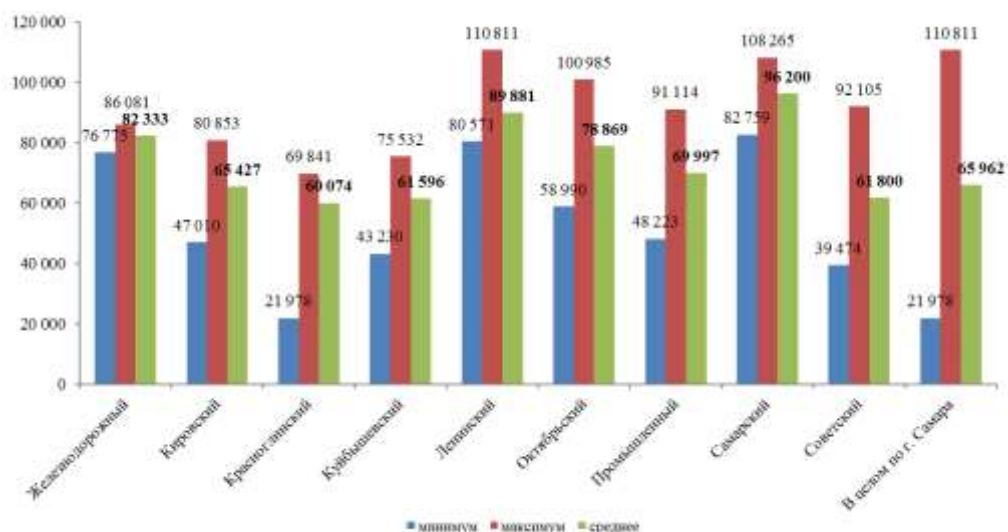


Рисунок 4.10 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 4 квартал 2021 г., руб./кв.м

В Самаре в основном строятся дома комфорт-класса и эконом-класса. В 4 квартале 2021 г. наибольшее среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в домах класса «Премиум» - 99,9 тыс. руб./кв.м. Цены на квартиры в домах «Комфорт-класса» в среднем составляют 66,4 тыс. руб./кв.м. Ниже всего цены, несмотря на наличие у большинства объектов отделки «под ключ» или «под чистовую», на квартиры «Эконом-класса» - в среднем 61,8 тыс. руб./кв.м. Цены на квартиры в домах «Бизнес-класса» в среднем составляют 85,8 тыс. руб./кв.м.

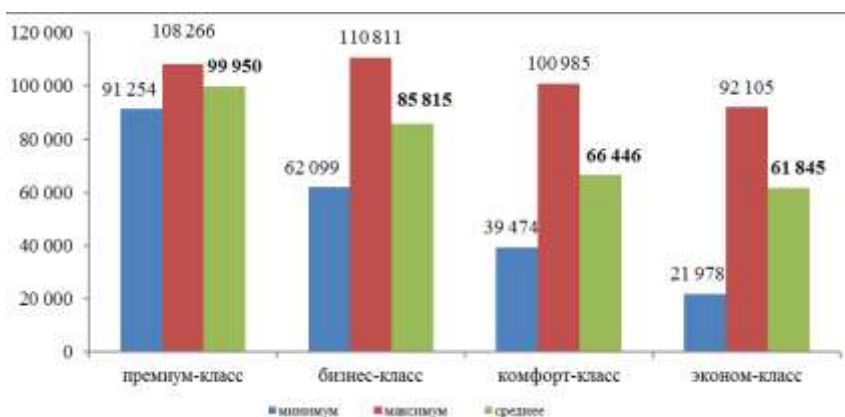


Рисунок 4.11 Максимальное, минимальное и среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в зависимости от класса новостройки в г. Самара за 4 квартал 2021 г., руб./кв.м

Наибольшее среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в четырехкомнатных квартирах (70,8 тыс. руб./кв.м), наименьшее – в трехкомнатных (62,7 тыс. руб./кв.м). Наибольшую динамику увеличения средней цены предложения показывают 4-х и 2-х комнатные квартиры (33,8% и 24,7% за год соответственно). Однокомнатные квартиры подорожали на 17% за год, а трехкомнатные квартиры на 9,8% за год.

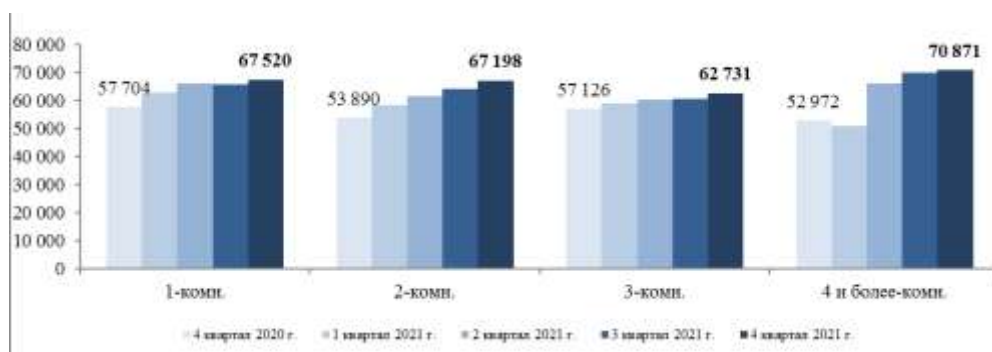


Рисунок 4.11 Динамика средней цены предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от количества комнат за 2020-2021 гг., руб./кв.м

Более подробно стоит говорить о среднем значении цен на первичном рынке жилой недвижимости в зависимости от срока ввода объекта в эксплуатацию. В 4 квартале 2021 г. средневзвешенная цена квартир в домах с годом ввода в 2021 году – 70,5 тыс. руб./кв.м, с вводом в 2022 году – 63,8 тыс. руб./кв.м. Средневзвешенная цена квартир в домах с вводом в 2023 году – 65,1 тыс. руб./кв.м. В экспозиции увеличивается количество предложений квартир в объектах со сроком сдачи в 2024 г. В 4 квартале 2021 года средняя их стоимость составляет 75,1 тыс. руб./кв.м.

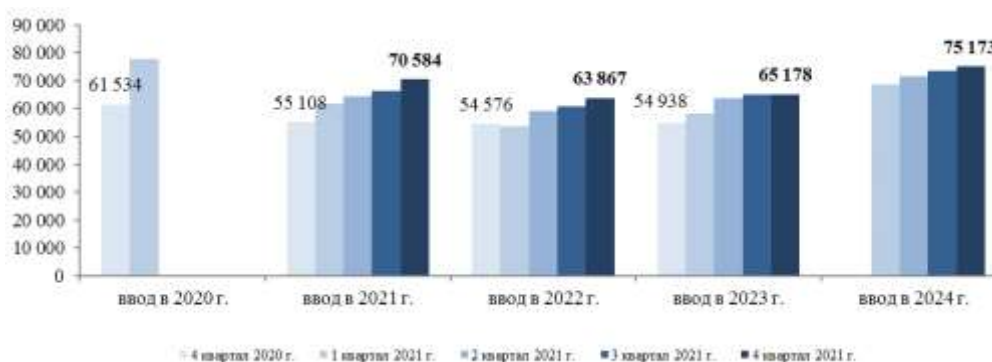


Рисунок 4.12 Динамика средней цены предложения объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Самара по году ввода, руб./кв.м

4.5 СЕГМЕНТ ПРОДАЖИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Структура экспозиции вторичного рынка жилья в 4 квартале 2021 года, как и на протяжении последних лет остается постоянной – как по типам жилья, так и по административному делению.

Совокупный объем предложения в 4 квартале 2021 года снизился относительно начала 2021 года и составил порядка 9,9 тыс. предложений общим объемом около 400 тыс.кв.м.

Распределение экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире является достаточно стабильным: 34% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 36% – двухкомнатные, 25% – трехкомнатные и 5% - четырехкомнатные.

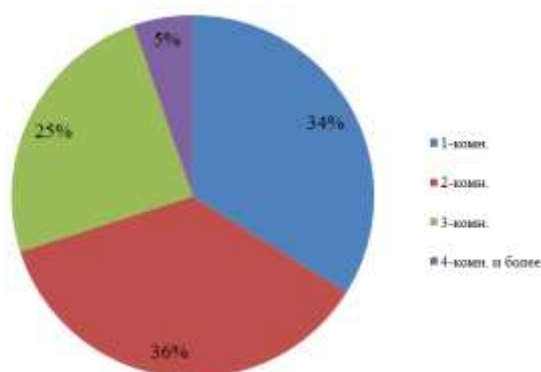


Рисунок 4.13 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по состоянию на 4 квартал 2021 года, % от общего количества в шт.

Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки не столь равномерно, но также стабильно: порядка 61% экспозиции представляют собой улучшенки и квартиры 90й серии, 24% – хрущевки и ленинградки, остальные типы занимают незначительные доли предложения.

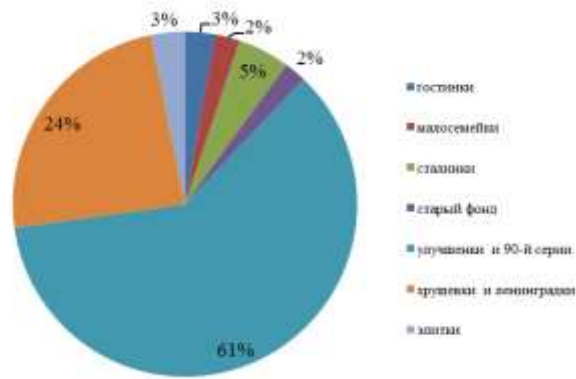


Рисунок 4.14 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по типам планировки по состоянию на 4 квартал 2021 года, % от общего количества в шт.

Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города совпадает со структурой застройки: наибольшее количество предложений приходится на Промышленный, Кировский районах (20%, 17%, соответственно).

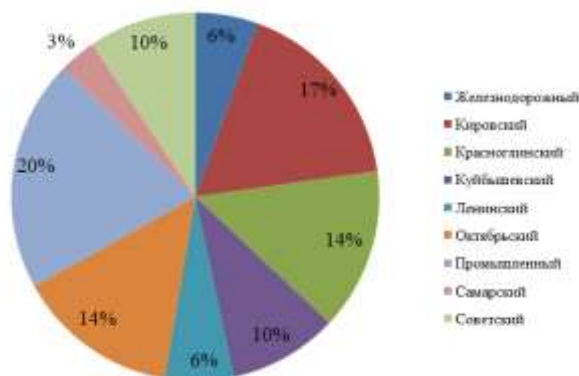


Рисунок 4.15 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по административным районам по состоянию на 4 квартал 2021 года, % от общего количества в шт.

При распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения квартиры в доме больше всего экспозиции приходится на средние этажи - 63%, на последний этаж - 19%, на первый этаж - 18%.

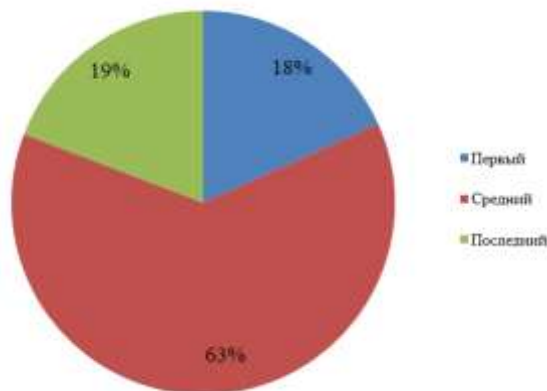


Рисунок 4.16 Структура предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от этажа расположения по состоянию на 4 квартал 2021 года, % от общего количества в шт.

По итогам 4 квартала 2021 года средневзвешенная цена предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара составила 73,9 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,7%), что на 4% (на 2 847 руб.) выше по сравнению с 3 кварталом 2021 года и на 17,8% (на 11 193 руб.) выше по сравнению с 4 кварталом 2020 года. Отмечается, что с начала 2021 года в Самаре рост цены поддерживается снижением общего количества предложений жилья.

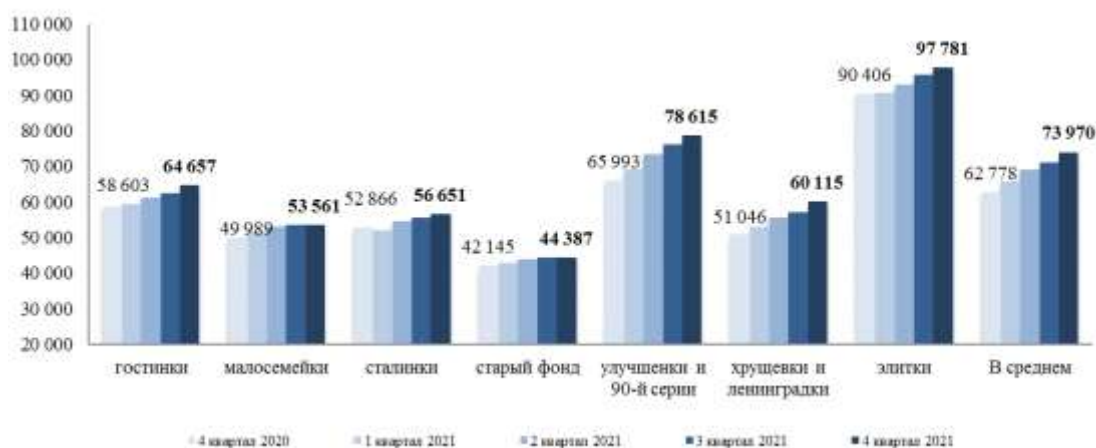


Рисунок 4.17 Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара по типам планировки за 2020-2021 гг., руб./кв.м

В 4 квартале 2021 года наибольшее средневзвешенное значение цены предложения вторичного рынка жилой недвижимости в однокомнатных (74,7 тыс. руб./кв.м), наименьшее – в двухкомнатных (72,3 тыс. руб./кв.м). Наибольшую динамику роста средней цены предложения показывают двухкомнатные квартиры – 17,7% за год.

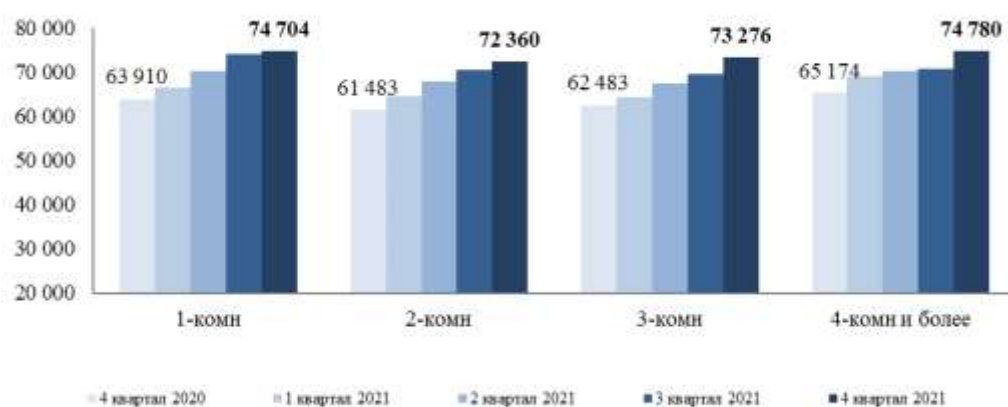


Рисунок 4.18 Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от количества комнат за 2020-2021 гг., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара самые дорогие квартиры находятся в Ленинском (94,03 тыс. руб./кв.м) и Октябрьском (92,1 тыс. руб./кв.м) районах, самые дешевые – в районах с минимальной экспозицией Куйбышевском и Красноглинском районах (52,8-54,6 тыс. руб./кв. м соответственно).

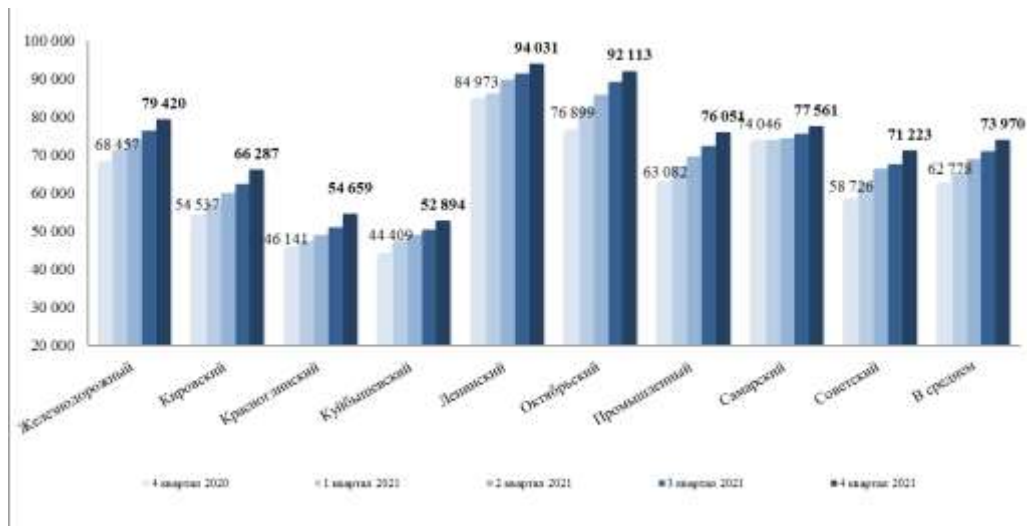


Рисунок 4.19 Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения г. Самара самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 78,8 тыс. руб./кв.м), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 63,4 тыс. руб./кв. м).

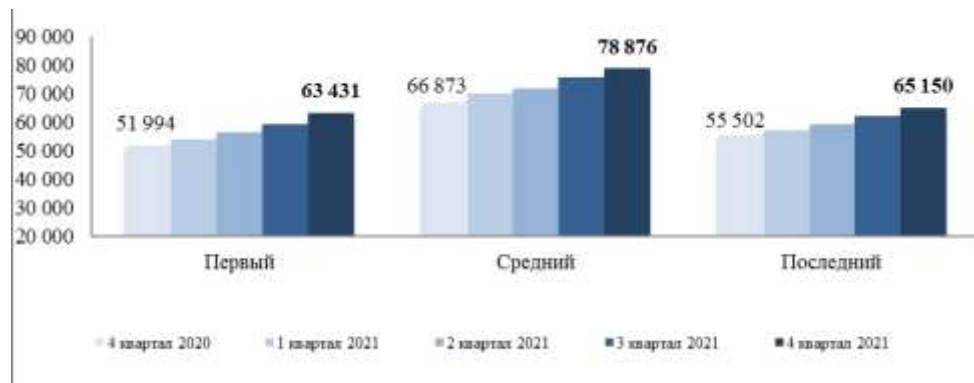


Рисунок 4.20 Динамика средней цены предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м

Таблица 4.5 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Самара в зависимости от типа планировки, административного района и количества комнат, 4 квартал 2021 г., руб./кв.м

	Железнодорожный			Кировский			Красноглинский			Куйбышевский			Ленинский		
	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.
гостиничного типа	45 000	83 857	59 650	42 857	80 952	62 492	31 250	54 091	40 725	45 000	60 465	50 194	69 231	94 595	73 741
1-ком.	55 556	83 857	66 381	48 333	80 952	66 739	31 250	54 091	40 118	45 000	60 465	50 194	69 231	94 595	73 741
2-ком.	45 000	61 947	56 350	49 275	59 091	54 517	40 000	40 000	40 000	х	х	х	х	х	х
3-ком.	х	х	х	42 857	54 545	48 387	42 857	42 857	42 857	х	х	х	х	х	х
малосемейной планировки	45 588	58 824	55 453	43 290	75 000	58 022	30 364	48 319	38 561	25 000	36 857	33 211	х	х	х
1-ком.	45 588	45 588	80 588	43 290	75 000	59 274	30 364	37 572	34 096	х	х	х	х	х	х
2-ком.	55 686	58 824	49 261	43 296	69 231	55 655	43 860	48 319	46 875	25 000	36 857	33 211	х	х	х
сталинской планировки	34 225	71 429	51 777	30 159	71 038	49 900	28 889	56 677	39 825	28 571	52 000	39 658	42 500	96 774	69 653
1-ком.	х	х	х	53 030	71 038	50 362	40 463	48 387	44 302	38 462	38 542	38 501	72 727	96 774	83 573
2-ком.	71 429	71 429	71 429	30 159	68 167	47 934	32 500	56 677	43 672	28 571	48 819	39 821	66 929	92 857	78 772
3-ком.	54 545	65 517	64 779	34 096	62 500	51 876	28 889	43 312	35 650	29 412	52 000	39 665	82 673	95 714	88 270
4-ком. и более	34 225	50 000	41 046	49 941	57 711	53 778	32 292	47 368	38 995	х	х	х	42 500	94 118	62 453
старого фонда	33 333	41 193	36 356	29 630	60 714	40 443	25 397	43 023	35 643	22 459	39 459	30 122	33 499	67 647	50 531
1-ком.	х	х	х	60 714	60 714	60 714	33 639	33 639	33 639	25 000	25 000	25 000	35 354	61 905	45 100
2-ком.	38 328	41 193	37 508	33 058	53 191	42 428	25 397	43 023	36 507	22 459	39 459	30 812	33 499	64 439	49 714
3-ком.	33 333	33 333	33 333	29 630	45 185	35 040	31 897	35 623	34 041	27 600	34 385	29 968	39 244	67 647	57 054
4-ком. и более	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х
улучшенной планировки и 90-й серии	40 519	101 881	83 994	30 564	90 979	70 337	27 143	82 979	58 554	27 505	80 966	57 344	58 820	119 919	92 772
1-ком.	61 111	101 613	90 642	40 070	90 909	74 232	28 188	82 292	58 745	31 553	80 966	62 232	83 805	119 333	101 261
2-ком.	45 098	101 881	85 574	30 564	90 979	70 820	32 520	82 979	59 784	27 505	80 833	60 993	74 380	118 085	97 392
3-ком.	40 519	101 471	81 686	45 631	89 501	68 146	33 125	81 312	58 097	30 833	79 559	54 320	62 415	119 919	90 655
4-ком. и более	50 000	92 778	69 355	50 974	83 979	68 822	27 143	67 659	48 603	28 640	68 966	45 712	58 820	119 007	85 808
хрущевской и ленинградской планировки	29 146	81 818	69 732	32 258	85 938	61 769	23 301	68 889	47 665	24 434	63 205	45 247	44 776	91 111	75 533
1-ком.	63 514	81 646	75 032	32 258	85 938	67 996	23 301	68 889	49 461	27 419	58 621	45 304	60 606	60 606	60 606
2-ком.	29 146	81 818	68 128	35 545	84 783	62 139	26 087	68 085	47 301	24 434	63 205	45 729	52 989	91 111	79 354
3-ком.	49 966	81 169	71 961	35 168	84 983	58 231	27 679	68 254	46 431	25 234	58 733	44 260	44 776	83 520	70 753
4-ком. и более	х	х	х	48 718	77 419	58 858	27 915	65 584	47 934	36 300	49 676	43 967	76 190	76 190	76 190
элитной планировки	95 420	100 000	90 799	х	х	х	х	х	х	х	х	х	64 419	140 000	103 002
1-ком.	100 000	100 000	98 266	х	х	х	х	х	х	х	х	х	89 676	136 667	103 502
2-ком.	95 420	95 420	69 975	х	х	х	х	х	х	х	х	х	87 879	137 000	105 121
3-ком.	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	80 863	139 303	104 352
4-ком. и более	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	х	64 419	140 000	99 879
В целом по районам	29 146	101 881	79 420	29 630	90 979	66 287	23 301	82 979	54 659	22 459	80 966	52 894	33 499	140 000	94 031

Продолжение таблицы 4.3

	Октябрьский			Промышленный			Самарский			Советский			Самара		
	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.	Мин.	Макс.	Сред.
гостиничного типа	55 000	90 323	81 790	43 478	90 909	67 478	х	х	х	51 025	84 483	68 499	31 250	94 595	64 657
1-ком.	55 000	90 323	99 274	45 694	90 909	68 485	х	х	х	64 286	84 483	76 071	31 250	94 595	67 139
2-ком.	89 362	89 362	51 064	50 000	66 503	58 729	х	х	х	51 025	68 376	58 262	40 000	89 362	55 635
3-ком.	х	х	х	43 478	43 478	43 478	х	х	х	65 663	65 663	54 720	42 857	65 663	48 041
малосемейной планировки	49 048	77 500	60 529	35 398	75 000	52 036	44 444	65 909	56 250	32 407	81 871	59 070	25 000	81 871	53 561
1-ком.	49 048	77 500	63 600	40 092	75 000	54 695	44 444	65 909	56 250	47 244	81 871	63 939	30 364	81 871	57 675
2-ком.	50 644	50 644	50 644	35 398	65 714	48 488	х	х	х	32 407	52 721	44 818	25 000	69 231	47 342
сталинской планировки	35 383	85 915	61 318	36 424	64 965	49 426	36 047	90 476	64 716	25 811	77 586	58 820	25 811	96 774	56 651
1-ком.	38 333	83 333	58 909	37 288	64 965	54 835	47 454	80 758	66 622	51 667	64 865	58 039	37 288	96 774	57 178
2-ком.	50 943	85 185	70 631	39 535	60 894	47 797	36 047	82 857	66 297	47 386	77 586	59 574	28 571	92 857	56 798
3-ком.	35 383	85 915	62 925	36 424	64 841	50 617	42 929	90 476	69 491	25 811	76 197	58 467	25 811	95 714	57 227
4-ком. и более	43 121	59 412	49 033	36 429	59 176	47 770	39 920	86 667	61 638	х	х	х	32 292	94 118	55 693
старого фонда	49 645	57 500	47 959	39 960	58 544	46 972	27 586	76 423	50 802	28 571	48 860	39 611	22 459	76 423	44 387
1-ком.	53 004	53 004	53 004	39 960	58 544	49 503	37 255	74 419	58 069	39 677	48 860	44 246	25 000	74 419	49 880
2-ком.	49 750	57 500	53 969	40 625	56 748	46 340	27 586	76 423	49 023	28 571	47 727	39 560	22 459	76 423	44 260
3-ком.	49 645	51 351	41 522	55 659	55 659	37 106	36 667	71 980	52 248	31 963	43 333	37 391	27 600	71 980	42 621
4-ком. и более	х	х	х	х	х	х	38 194	49 057	42 324	х	х	х	38 194	49 057	42 324
улучшенной планировки и 90-й серии	34 783	118 812	96 546	32 292	107 692	81 594	41 667	118 750	85 812	35 714	99 981	79 338	27 143	119 919	78 615
1-ком.	54 348	118 790	105 030	40 313	107 692	87 690	95 556	111 801	105 281	52 474	99 981	85 835	28 188	119 333	81 213
2-ком.	51 537	118 571	99 425	32 292	107 629	84 912	49 433	118 750	88 753	48 889	99 467	82 418	27 505	118 750	81 349
3-ком.	60 127	118 812	93 960	53 137	106 742	78 516	69 620	114 286	87 762	46 970	99 342	75 068	30 833	119 919	75 960
4-ком. и более	34 783	117 038	81 604	55 150	105 729	74 677	41 667	111 026	76 993	35 714	95 729	67 657	27 143	119 007	74 022
хрущевской и ленинградской планировки	40 128	84 800	69 687	34 211	77 815	61 447	40 898	83 824	66 702	25 000	89 833	68 397	23 301	91 111	60 115
1-ком.	51 389	83 333	67 188	34 211	77 815	64 742	40 898	83 824	70 811	35 945	89 342	74 620	23 301	89 342	63 366
2-ком.	41 295	84 687	70 811	40 000	76 744	61 464	63 953	81 967	72 993	25 000	88 889	68 624	24 434	91 111	60 485
3-ком.	40 128	84 800	68 514	36 395	76 667	59 100	53 619	80 395	52 921	34 950	89 833	64 586	25 234	89 833	58 004
4-ком. и более	71 429	71 429	71 429	57 639	65 979	61 933	х	х	х	32 184	78 560	53 011	27 915	78 560	54 648
элитной планировки	55 882	112 073	88 394	х	х	х	64 706	121 714	93 969	х	х	х	55 882	140 000	99 781
1-ком.	х	х	х	х	х	х	101 064	120 632	115 083	х	х	х	89 676	136 667	103 379
2-ком.	110 000	110 000	110 000	х	х	х	67 615	120 000	99 990	х	х	х	67 615	137 000	103 181
3-ком.	71 295	110 236	91 769	х	х	х	70 085	121 714	98 912	х	х	х	70 085	139 303	101 923
4-ком. и более	55 882	112 073	85 032	х	х	х	64 706	120 000	81 531	х	х	х	55 882	140 000	93 960
В целом по районам	34 783	118 812	92 113	32 292	107 692	76 051	27 586	121 714	77 561	25 000	99 981	71 223	22 459	140 000	73 970

4.6 СЕГМЕНТ АРЕНДЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Распределение экспозиции предложений объектов жилой недвижимости в аренду по количеству комнат в квартире является достаточно закономерным: 52% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 32% – двухкомнатные, 14% – трехкомнатные; 2% – четырехкомнатные и более.

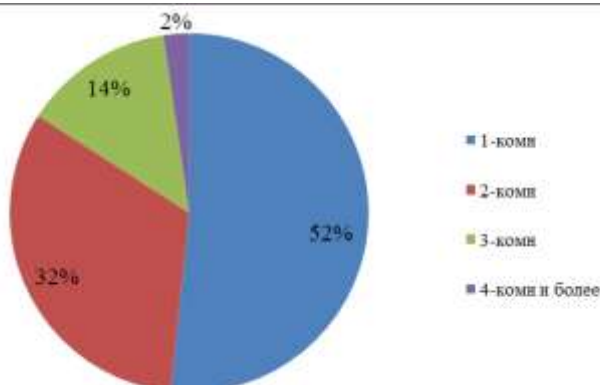


Рисунок 4.21 Структура предложения объектов жилой недвижимости г. Самара в аренду в зависимости от количества комнат в квартире по состоянию на 4 квартала 2021 года, % от общего количества в шт.

Распределение предложения объектов жилой недвижимости в аренду по административным районам города совпадает со структурой застройки: 23% и 19% экспозиции приходится на Октябрьский и Промышленный районы, соответственно. Меньше всего предлагается квартир в аренду в Самарском районе (5%).

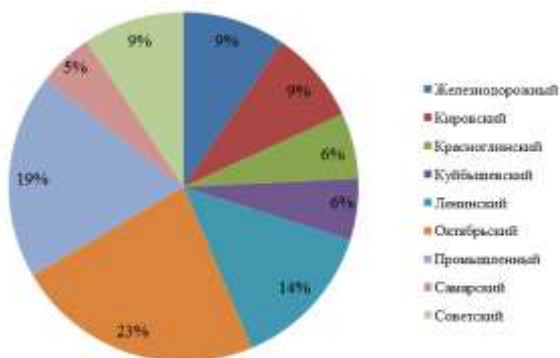


Рисунок 4.22 Структура предложения объектов жилой недвижимости г. Самара в аренду по административным районам по состоянию на 4 квартала 2021 года, % от общего количества в шт.

Распределение объектов жилой недвижимости по типам планировки не столь равномерно, но также стабильно: порядка 65% экспозиции представляют собой улучшенки и квартиры 90й серии, 18% – хрущевки и ленинградки, 10% - квартиры в элитных домах, остальные типы занимают незначительные доли предложения.

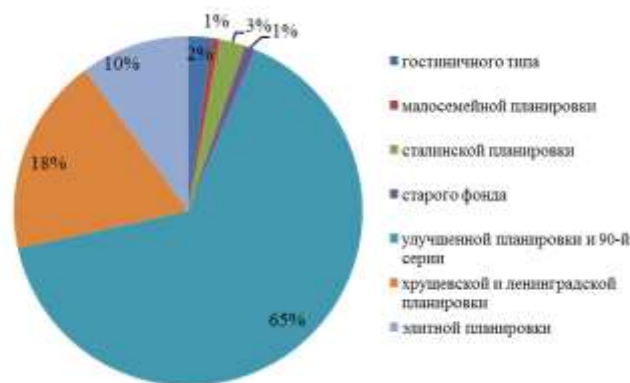


Рисунок 4.23 Структура предложения объектов жилой недвижимости г. Самара в аренду по типам планировки по состоянию на 4 квартал 2021 года, % от общего количества в шт.

По итогам 4 квартала 2021 года средневзвешенная цена предложения объектов жилой недвижимости г. Самара в аренду составила 424 руб./кв.м/мес. С позиции распределения объектов жилой недвижимости в аренду по административным районам г. Самара самые дорогие квартиры в аренду находятся в Ленинском и Самарском районах (522 – 454 руб./кв.м/мес., соответственно), самые дешевые – в Куйбышевском и Красноглинском (301-285 руб./кв. м/мес.) районах.

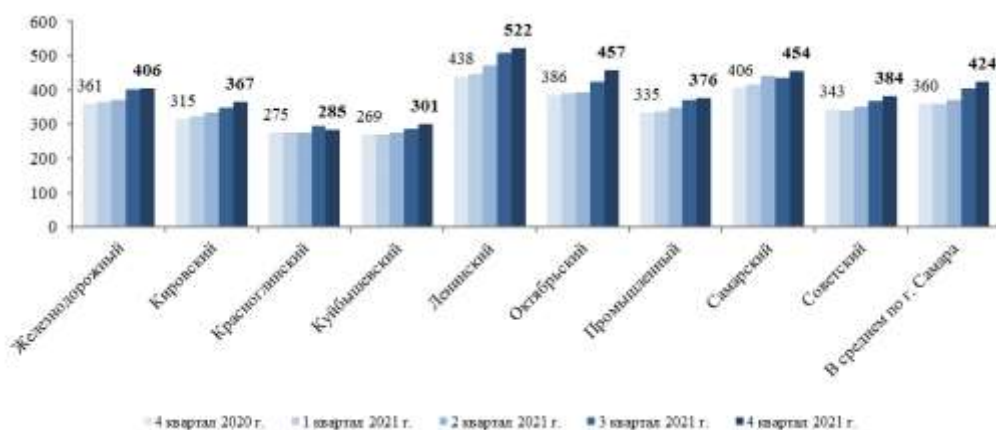


Рисунок 4.24 Динамика средневзвешенной арендной ставки объектов жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Наиболее низкая арендная ставка на квартиры старого фонда (в среднем 344 руб./кв.м/мес.). Из-за небольшой площади квартиры гостиничной планировки и малосемейки сдаются по самой высокой цене за кв.м (в среднем 434-451 руб./кв.м/мес.). Так же на высоком уровне аренда квартир в элитных домах (532 руб./кв.м/мес.).

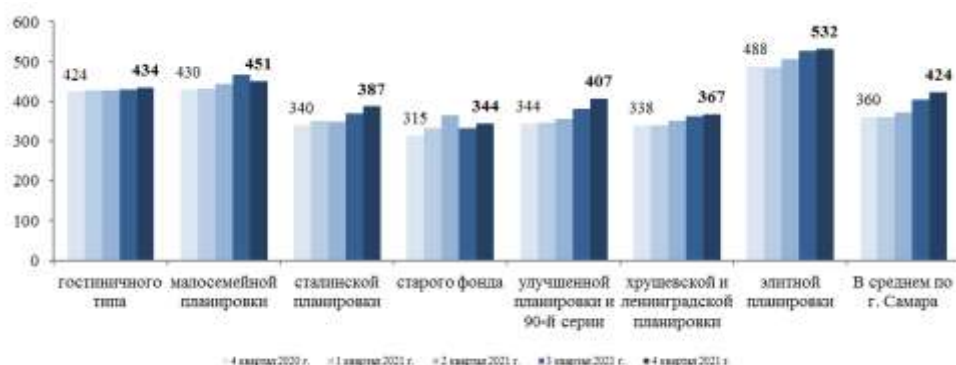


Рисунок 4.25 Динамика средневзвешенной арендной ставки объектов жилой недвижимости г. Самара по типам планировки за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

Наибольшее среднее значение цены предложения квартир в аренду в четырехкомнатных квартирах (440 руб./кв.м/мес.), двухкомнатные квартиры сдаются по наиболее низкой цене за кв.м (в среднем 409 руб./кв.м/мес.).

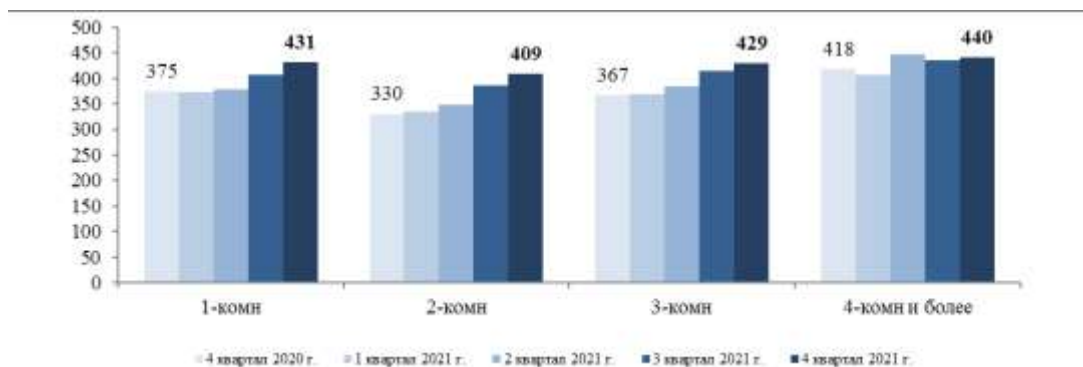


Рисунок 4.26 Динамика средневзвешенной арендной ставки объектов жилой недвижимости г. Самара в зависимости от количества комнат за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

С позиции распределения объектов вторичного рынка жилой недвижимости в аренду в зависимости от этажа расположения г. Самара самые дорогие квартиры находятся на средних этажах (в среднем 435 руб./кв.м/мес.), самые дешевые – на первом этаже (в среднем 358 руб./кв.м/мес.).

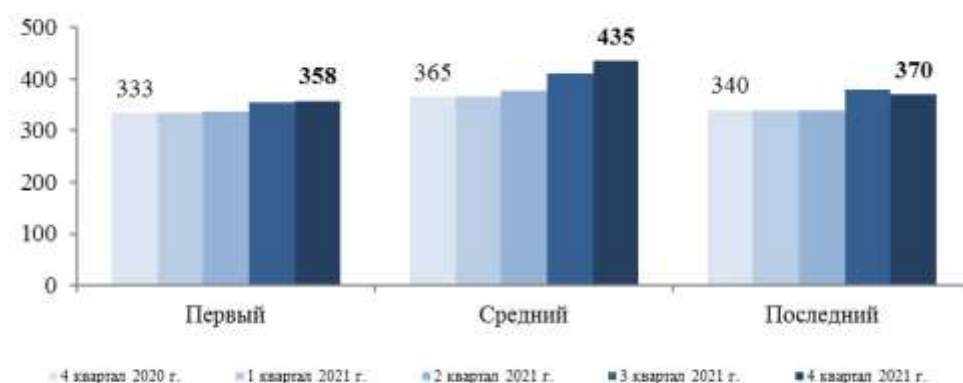


Рисунок 4.27 Динамика средневзвешенной арендной ставки объектов жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения г. Самара за 2020-2021 гг., руб./кв.м/мес.

4.7 АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ СПРОСА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

Наиболее престижные районы города

Наиболее высокие цены на жилье находятся по-прежнему в центральных районах - Ленинском и Октябрьском. Это связано с большей престижностью данных районов. Второе место по престижности занимает исторический центр города – Самарский район, на третьем месте находится Железнодорожный район, на четвертом – Советский район, далее по престижности идут спальные районы - Промышленный и Кировский, обладающие развитой инфраструктурой. Советский, Промышленный и Кировский районы формируют зону среднего уровня стоимости квадратного метра по городу. Наименее престижными являются Красноглинский и Куйбышевский районы. Квартиры в этих районах являются наиболее доступными, здесь цены на квартиры самые низкие по городу.

Факторы, определяющие величину спроса на жилую недвижимость:

- платежеспособность населения;
- процентная ставка по ипотеке;
- изменения в предпочтениях населения;
- цены на жилье;
- изменение общей численности населения;
- Наиболее востребованные районы города

Сегодня, у покупателей все чаще предпочтение отдается первичному жилью в связи с более комфортными условиями и расширенными планировками.

Большой популярностью пользуются квартиры в домах с высокой степенью готовности. Покупка такого жилья востребована на рынке недвижимости, потому что на этом этапе готовности дома уже нет проблем с документацией и оформлением права собственности. Приобретая такое жилье, собственник может сразу приступать к ремонту и в ближайшем будущем переехать жить. К тому же под большинство таких объектов недвижимости многие банки охотно дают ипотечные кредиты. Все эти факторы и способствуют постоянной востребованности квартир в новостройках на рынке жилья Самары.

Несмотря на популярность Октябрьского района, все больший спрос набирает квартиры эконом-класса: экоград «Волгарь» и «Южный город» благодаря довольно низким ценам на жилье. Это объясняется тем, что в остальных районах города не так много свободных под застройку площадей. Успешный опыт микрорайона «Крутые Ключи» показал, что будущее рынка жилой недвижимости состоит в развитии сегмента жилья эконом-класса. Важным фактором развития Красноглинского и Куйбышевского районов является также наличие крупных торгово-развлекательных центров – «Мега», «Московский» и «Амбар».

Средний срок экспозиции вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара на 4 квартал 2021 года составил 120 сут. – 4 месяца. К зонам с высокими сроками экспозиции относится часть исторического центра с наиболее видовыми характеристиками - вследствие тяготения здесь улучшенного жилья к категории элитного средние сроки экспозиции относительно выше.

Сегодня пользуются популярностью квартиры в жилых комплексах «эконом-класса», которые перешли в сегмент вторичного жилья. Это «Крутые Ключи», «Новая Самара» и «Волгарь».

Также наиболее популярные – 1- и 2- комнатные квартиры улучшенной планировки и в хрущевках в Кировском, Промышленном и Советском районах, так как цены здесь на уровне средних по Самаре, а то и ниже.

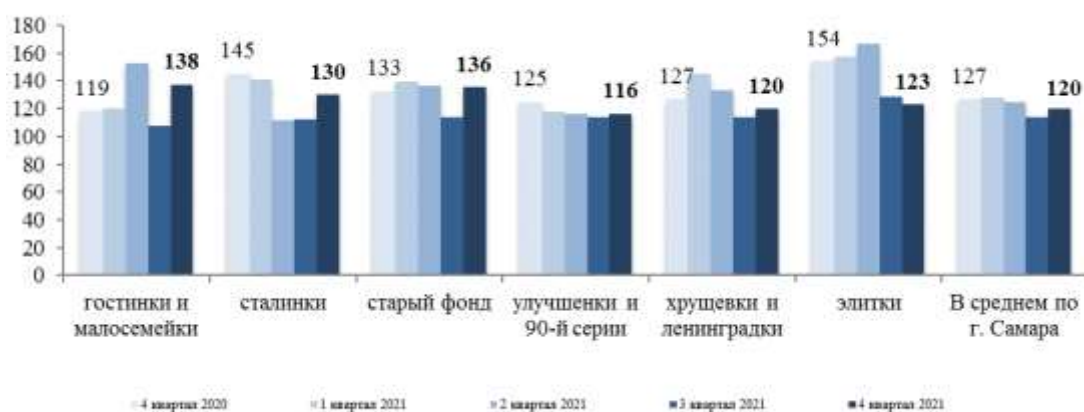


Рисунок 4.28 Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара в зависимости от типа планировки за 2020-2021 гг., сут.

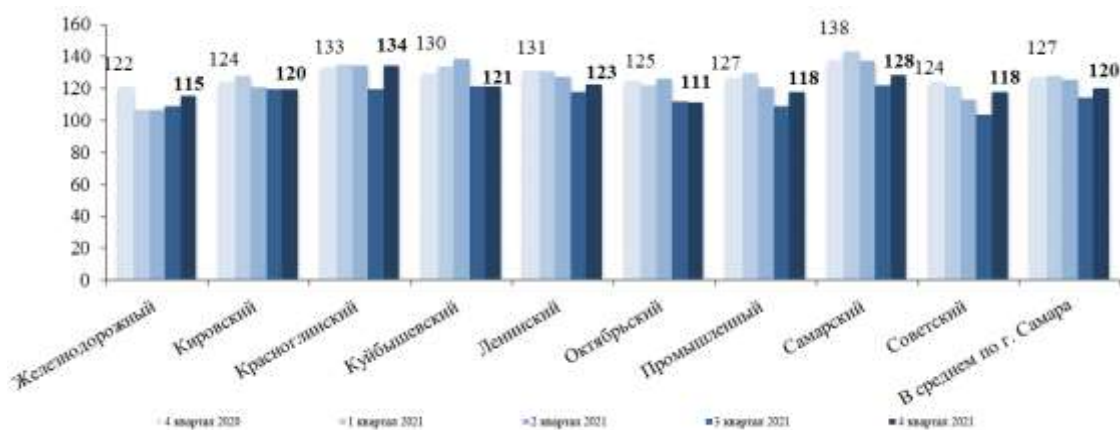


Рисунок 4.29 Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам г. Самара за 2020-2021 гг., сут

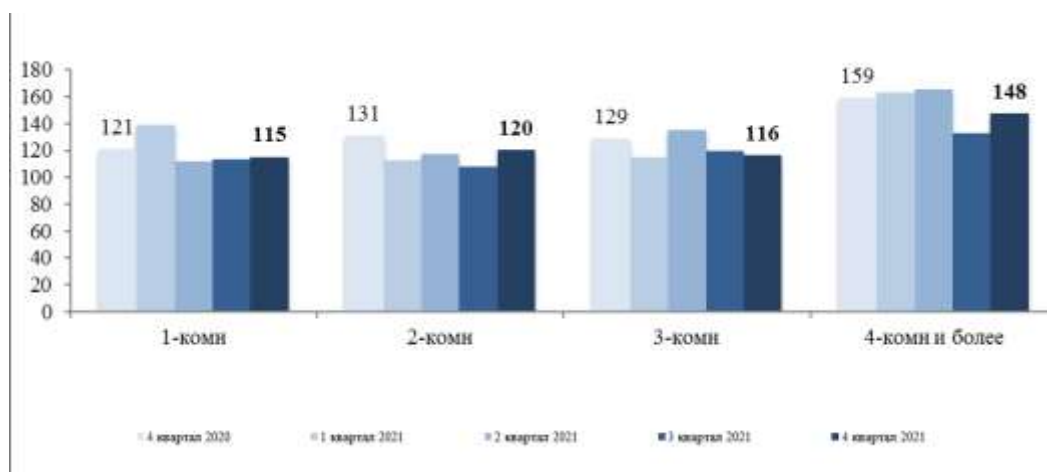


Рисунок 4.4 Средние сроки экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от количества комнат г. Самара за 2020-2021 гг., сут

Таблица 4.6 Средние сроки экспозиции **однокомнатных квартир** по административным районам и типам планировки г. Самара за 4 квартал 2021 г., сут.

	гостинки/ малосемейки	сталинской планировки	старый фонд	улучшенной планировки/ 90-й серии	хрущевки/ ленинградки	элитки	Самара в целом
Железнодорожный	297	-	-	102	140	112	119
Кировский	162	109	-	116	103	-	121
Красноглинский	230	159	188	123	129	-	131
Куйбышевский	83	152	152	113	111	-	113
Ленинский	161	91	138	96	88	132	109
Октябрьский	116	-	132	98	126	61	100
Промышленный	119	143	127	113	97	-	113
Самарский	134	108	183	128	151	214	155
Советский	140	134	62	121	96	-	115
1 комн. Итог	143	126	144	109	113	137	115

Таблица 4.7 Средние сроки экспозиции **двухкомнатных квартир** по административным районам и типам планировки г. Самара за 4 квартал 2021 г., сут.

	гостиничного типа	сталинской планировки	старый фонд	улучшенной планировки/90- й серии	хрущевки/ ленинградки	элитки	Самара в целом
Железнодорожный	199	117	76	111	109	-	116
Кировский	99	149	209	106	130	-	117
Красноглинский	139	98	366	120	157	-	143
Куйбышевский	97	132	192	107	131	-	120
Ленинский	-	134	209	116	147	111	122
Октябрьский	127	62	209	115	115	209	114
Промышленный	122	83	77	135	89	-	118
Самарский	122	106	137	138	76	119	123
Советский	112	79	209	127	113	-	116
2 комн. Итог	131	105	157	117	125	120	120

Таблица 4.8 Средние сроки экспозиции **трехкомнатных квартир** по административным районам и типам планировки г. Самара за 4 квартал 2021 г., сут.

	гостиничного типа	сталинской планировки	старый фонд	улучшенной планировки/90-й серии	хрущевки/ ленинградки	элитки	Самара в целом
Железнодорожный	-	212	95	111	113	-	113
Кировский	119	140	150	133	101	-	125
Красноглинский	113	149	87	115	147	-	128
Куйбышевский	-	242	73	129	113	-	130
Ленинский	-	128	137	101	123	89	104
Октябрьский	84	114	119	110	95	77	108
Промышленный	-	103	104	109	126	-	111
Самарский	-	142	140	116	133	83	122
Советский	85	114	121	128	106	-	115
3 комн. Итого	100	134	117	116	118	87	116

4.8 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРА

РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ

1. По данным Министерства строительства в Самарской области введено 1,794 миллиона кв. м жилья, плановое задание выполнено на 106%. Плановое задание на 2022 год - 1,867 миллиона кв. м нового жилья. В Самаре в 2021 году запланировано ввести в эксплуатацию 86 миллионов кв.м. жилья. На 1 ноября 2021 г. объем метража составил 665 тысяч квадратов. В 2020 году уровень сдачи был ниже на 56%.
2. Общий объем предложений первичного рынка жилой недвижимости г. Самара на 4 квартал 2021 года составил порядка 96,5 тыс. кв.м или 1,6 тыс. предложений. В 4 квартале 2021 года количество предложений по продаже в новостройках уменьшился относительно 2020 года.
3. Структура распределения предложений на первичном рынке недвижимости по районам города за последние годы неизменна. Больше всего предложений объектов первичного рынка недвижимости в 4 квартале 2021 года сконцентрировано в Советском и в Куйбышевском районах (25% и 24%, соответственно).
4. Структура предложения первичного рынка жилья г. Самара по итогам 4 квартала 2021 года следующая: в экспозиции преобладают объекты с 2022 годом ввода в эксплуатацию (57%). Количество объектов со сдачей в 2021 г. (24%) от общего количества. Также в 4 квартале 2021 года в экспозиции есть предложения со сроком сдачи дома в 2024 году, их количество составляет 2% от общего количества предложений.
5. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке жилой недвижимости г. Самара по данным на 4 квартал 2021 года составляет 65,9 тыс. руб./кв.м, на 17,5% (на 9 840 руб.) выше, чем в 4 квартале 2020 года.
6. В Самаре в основном строятся дома комфорт-класса и эконом-класса. В 4 квартале 2021 г. наибольшее среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в домах класса «Премиум» - 99,9 тыс. руб./кв.м. Цены на квартиры в домах «Комфорт-класса» в среднем составляют 66,4 тыс. руб./кв.м. Ниже всего цены, несмотря на наличие у большинства объектов отделки «под ключ» или «под чистовую», на квартиры «Эконом-класса» - в среднем 61,8 тыс. руб./кв.м. Цены на квартиры в домах «Бизнес-класса» в среднем составляют 85,8 тыс. руб./кв.м.
7. Наибольшее среднее значение цены предложения первичного рынка жилой недвижимости в четырехкомнатных квартирах (70,8 тыс. руб./кв.м), наименьшее – в трехкомнатных (62,7 тыс. руб./кв.м). Наибольшую динамику увеличение средней цены предложения показывают 4-х и 2-х комнатные квартиры (33,8% и 24,7% за год соответственно). Однокомнатные квартиры подорожали на 17% за год, а трехкомнатные квартиры на 9,8% за год.
8. В 4 квартале 2021 г. средневзвешенная цена квартир в домах с годом ввода в 2021 году – 70,5 тыс. руб./кв.м, с вводом в 2022 году – 63,8 тыс. руб./кв.м. Средневзвешенная цена квартир в домах с

вводом в 2023 году – 65,1 тыс. руб./кв.м. В экспозиции увеличивается количество предложений квартир в объектах со сроком сдачи в 2024 г. В 4 квартале 2021 года средняя их стоимость составляет 75,1 тыс. руб./кв.м.

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

1. Совокупный объем предложения в 4 квартале 2021 года снизился относительно начала 2021 года и составил порядка 9,9 тыс. предложений общим объемом около 400 тыс.кв.м.
2. Распределение экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире является достаточно стабильным: 34% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 36% – двухкомнатные, 25% – трехкомнатные и 5% - четырехкомнатные.
3. Распределение объектов вторичного рынка жилой недвижимости по типам планировки не столь равномерно, но также стабильно: порядка 61% экспозиции представляют собой улучшенки и квартиры 90й серии, 24% – хрущевки и ленинградки, остальные типы занимают незначительные доли предложения.
4. Распределение предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города совпадает со структурой застройки: наибольшее количество предложений приходится на Промышленный, Кировский районах (20%, 17%, соответственно).
5. При распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости в зависимости от этажа расположения квартиры в доме больше всего экспозиции приходится на средние этажи - 63%, на последний этаж – 19%, на первый этаж – 18%.
6. По итогам 4 квартала 2021 года средневзвешенная цена предложения объектов вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара составила 73,9 тыс. руб./кв.м (погрешность вычислений 0,7%), что на 4% (на 2 847 руб.) выше по сравнению с 3 кварталом 2021 года и на 17,8% (на 11 193 руб.) выше по сравнению с 4 кварталом 2020 года. Отмечается, что с начала 2021 года в Самаре рост цены поддерживается снижением общего количества предложений жилья.
7. Распределение экспозиции предложений объектов жилой недвижимости в аренду по количеству комнат в квартире является достаточно закономерным: 52% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 32% – двухкомнатные, 14% – трехкомнатные; 2% – четырехкомнатные и более.
8. Распределение предложения объектов жилой недвижимости в аренду по административным районам города совпадает со структурой застройки: 23% и 19% экспозиции приходится на Октябрьский и Промышленный районы, соответственно. Меньше всего предлагается квартир в аренду в Самарском районе (5%).
9. Распределение объектов жилой недвижимости по типам планировки не столь равномерно, но также стабильно: порядка 65% экспозиции представляют собой улучшенки и квартиры 90й серии, 18% – хрущевки и ленинградки, 8% - квартиры в элитных домах, остальные типы занимают незначительные доли предложения.
10. По итогам 4 квартала 2021 года средневзвешенная цена предложения объектов жилой недвижимости г. Самара в аренду составила 424 руб./кв.м/мес.
11. Средний срок экспозиции вторичного рынка жилой недвижимости г. Самара на 4 квартал 2021 года составил 120 сут.

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами.

Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с ГК РФ собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания его членов семьи, размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое.

Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется оценщикам финансово нецелесообразным. Учитывая спрос на рынке жилой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве жилой квартиры.

6 МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

6.1 Основные этапы процесса оценки

Процесс оценки включает в себя следующие действия:

- 1) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- 5) Составление отчета об оценке.

Анализ представленной Заказчиком информации представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 6.1.1. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Проведено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе, не являющемся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта))	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

Источник: ООО "Территориальное агентство оценки"

6.2 Основные понятия и терминология

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее

вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

При написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в п. 8 ФСО № 2:

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В соответствии с п. 6 ФСО №12 к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Срок экспозиции объекта Оценки — период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего Отчета используется следующая градация.

Таблица 6.2.1. Градация ликвидности имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Риск ликвидности - это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

6.3 Выбор подходов к оценке

Выделяют три основных подхода к оценке стоимости имущества: затратный, доходный и сравнительный.

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли как свободного и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки

путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности Объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки — метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике. Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

11. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
12. определение объектов-аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом, и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
13. сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов;
14. приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости Объекта оценки.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости, так как на рынке недвижимости имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход для определения стоимости объекта не использовался ввиду того, что приобретение квартиры для последующей сдачи ее в аренду нетипично на рынке. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного проживания. Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры.

Даже если предполагать возможность сдачи объекта в аренду, рынок аренды подобного жилья сформирован не в полном объеме, арендные ставки зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью невозможно. Также цены предложения существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений.

Все вышеперечисленные причины не позволяют с достаточной степенью достоверности определить арендную ставку и, следовательно, эффективный валовый доход от сдачи объекта в аренду и тем самым делают результат оценки стоимости с применением доходного подхода недостоверным.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости квартир, по мнению Оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой квартиры является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально ее объему в общем строительном объеме здания дает в высшей степени спорные результаты, т. к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы).

7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1 Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемой квартиры был реализован применением метода прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

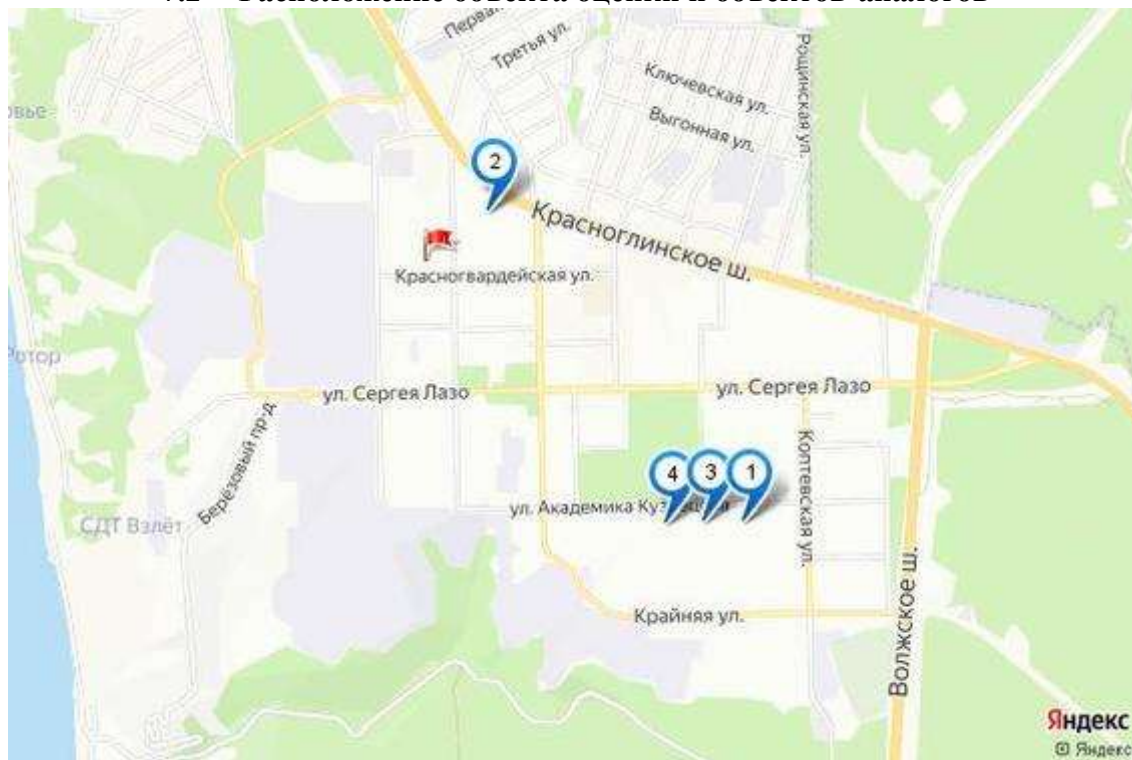
При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли-продажи.

В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми помещениями.

Таблица 7.1.1. Описание объектов-аналогов и их характеристик

	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес	Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 13	Самара поселок Управленческий, Красноглинское ш., 1	Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 11	Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 9
Источник информации	https://samara.cian.ru/sale/flat/268791818/	https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_57m_1010et_2268719293	https://samara.cian.ru/sale/flat/270170028/	https://samara.cian.ru/sale/flat/263910600/
Контактная информация	8-992 700-74-44	8-932-205-65-91	8-958 732-37-90	8-958 732-12-75
Цена предложения, руб.	3 100 000	3 490 000	4 500 000	2 300 000
Цена за 1 кв. м, руб.	68 889	61 228	70 313	69 697
Населенный пункт	Самара поселок Управленческий	Самара поселок Управленческий	Самара поселок Управленческий	Самара поселок Управленческий
Тип дома (материал стен)	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
Этаж	8	10	9	7
Площадь, кв. м	45,00	57,00	64,00	33,00
Сан. узел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
Летние помещения	Лоджия	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт

7.2 Расположение объекта оценки и объектов-аналогов



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Метка	Адрес	Номер аналога
флажок	Самарская обл, Самара поселок Управленческий, Красногвардейская ул, 6, кв 26	Объект оценки
1	Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 13	1
2	Самара поселок Управленческий, Красноглинское ш., 1	2
3	Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 11	3
4	Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 9	4

7.3 Обоснование корректировок

Корректировка на уторговывание.

Корректировка на скидку к цене предложения объектов-аналогов вносилась исходя из информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости - 2019. Жилая недвижимость. Квартиры. Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2019г., стр. 280.

Величина скидки на торг при продаже квартир, расположенных в домах старого фонда на активном рынке в среднем составляет 6,8% и находится в диапазоне 3,9 - 9,7%.

Величина скидки на торг при продаже квартир, расположенных в домах массового жилья советской постройки на активном рынке в среднем составляет 5,6% и находится в диапазоне 3,0 - 8,1%.

Величина скидки на торг при продаже квартир, расположенных в домах массового современного жилья на активном рынке в среднем составляет 4,8% и находится в диапазоне 2,3 - 7,3%.

Величина скидки на торг при продаже квартир, расположенных в домах повышенной комфортности на активном рынке в среднем составляет 5,8% и находится в диапазоне 3,0 - 8,6%.

Оценщиком была принята скидка на торг в размере 3,0% (нижняя граница диапазона для активного рынка квартир, расположенных в домах массового жилья советской постройки).

Корректировка на материал стен дома.

На стоимость квартиры оказывает влияние материал стен дома, в котором она расположена. На данный момент на рынке более высоким спросом пользуются квартиры, расположенные в монолитных, кирпично-монолитных и кирпичных домах, в последнюю очередь – в блочных и панельных домах. По данным, полученным, в результате анализа рынка, корректировка на материал стен дома составляет – 4%.

По данным, полученным, в результате анализа рынка, а также с переговорами риэлторских агентств (АН «Атриум»: г. Самара ул. Самарская, д.148 оф.2, тел. 8-846-225-15-47; АН «Визит»: г. Самара, пр. Кирова, д.208, тел. 8-846-927-42-42; АН «Жизнь»: г. Самара, ул. Гагарина, д.60, тел. 8-846-342-00-73; АН «А-Капитал»: г. Самара, ул. Чернореченская, д.50 оф.505в, тел. 8-927-768-09-39; АН «Самарская площадь»: г. Самара, ул. Тухачевского, д.90, тел. 8-846-247-70-78; АН «Спектр недвижимости»: ул. Никитинская, д.55, тел. 8-846-10-04-00) выведены следующие корректировки:

Объект/Аналог	Панель, блоки	Монолит, монолит-кирпич, кирпич
Панель, блоки	1	0,96
Монолит, монолит-кирпич, кирпич	1,04	1

Источник: анализ рынка

Корректировка в расчеты вносилась к объектам-аналогам №1,3,4 в размере -4%

Корректировка на этаж.

Корректировка на этаж, на котором расположена квартира – величина, отражающая коэффициент удорожания объекта в зависимости от этажа расположения. Обычно квартиры на средних этажах стоят дороже, чем квартиры на крайних этажах. По данным, полученным, в результате анализа рынка, диапазон корректировок на этаж составляет – 1-4%.

По данным, полученным, в результате анализа рынка, а также с переговорами риэлторских агентств (АН «Атриум»: г. Самара ул. Самарская, д.148 оф.2, тел. 8-846-225-15-47; АН «Визит»: г. Самара, пр. Кирова, д.208, тел. 8-846-927-42-42; АН «Жизнь»: г. Самара, ул. Гагарина, д.60, тел. 8-846-342-00-73; АН «А-Капитал»: г. Самара, ул. Чернореченская, д.50 оф.505в, тел. 8-927-768-09-39; АН «Самарская площадь»: г. Самара, ул. Тухачевского, д.90, тел. 8-846-247-70-78; АН «Спектр недвижимости»: ул. Никитинская, д.55, тел. 8-846-10-04-00) выведены следующие корректировки:

Объект/Аналог	первый	последний	средний
первый	1	0,99	0,96
последний	1,01	1	0,97
средний	1,04	1,03	1

Источник: анализ рынка

Корректировка в расчеты вносилась к объектам-аналогам №2,3 в размере 3%

Корректировка на общую площадь.

Стоимость квартиры, прежде всего, зависит от ее общей площади. Обычно, квартиры с меньшей площадью стоят дороже (в расчете на 1 кв.м. общей площади), чем квартиры с большей площадью. По данным, полученным, в результате анализа рынка, корректировка на общую площадь при разнице примерно в 5 кв.м составляет – 1%.

По данным, полученным, в результате анализа рынка, а также с переговорами риэлторских агентств (АН «Атриум»: г. Самара ул. Самарская, д.148 оф.2, тел. 8-846-225-15-47; АН «Визит»: г. Самара, пр. Кирова, д.208, тел. 8-846-927-42-42; АН «Жизнь»: г. Самара, ул. Гагарина, д.60, тел. 8-846-342-00-73; АН «А-Капитал»: г. Самара, ул. Чернореченская, д.50 оф.505в, тел. 8-927-768-09-39; АН «Самарская площадь»: г. Самара, ул. Тухачевского, д.90, тел. 8-846-247-70-78; АН «Спектр недвижимости»: ул. Никитинская, д.55, тел. 8-846-10-04-00) выведены следующие корректировки:

Объект/Аналог	площадь +0 кв. м	площадь +5 кв. м	площадь +10 кв. м	площадь +15 кв. м	площадь +20 кв. м	площадь +25 кв. м	площадь +30 кв. м	площадь +35 кв. м	площадь +40 кв. м	площадь +45 кв. м
площадь +0 кв. м	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
площадь +5 кв. м	0,99	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
площадь +10 кв. м	0,98	0,99	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
площадь +15 кв. м	0,97	0,98	0,99	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
площадь +20 кв. м	0,96	0,97	0,98	0,99	1	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05
площадь +25 кв. м	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1	1,01	1,02	1,03	1,04
площадь +30 кв. м	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1	1,01	1,02	1,03
площадь +35 кв. м	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1	1,01	1,02
площадь +40 кв. м	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1	1,01
площадь +45 кв. м	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1

Источник: анализ рынка

Корректировка в расчеты вносилась к объекту-аналогу №1 в размере 1%, к объекту-аналогу №2 в размере 3%, к объекту-аналогу №3 в размере 5%

Корректировка на сан. узел.

Тип санузла может оказывать незначительное влияние на стоимость квартиры, так как для каждого покупателя выбор типа санузла носит индивидуальный характер, и этот параметр не является существенным. Таким образом, поправка на тип санузла не применялась.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения. Обычно квартиры с балконом/лоджией стоят дороже, чем квартиры без балкона/лоджии. По данным, полученным, в результате анализа рынка, корректировка на наличие летних помещений составляет – 2%.

По данным, полученным, в результате анализа рынка, а также с переговорами риэлторских агентств (АН «Атриум»: г. Самара ул. Самарская, д.148 оф.2, тел. 8-846-225-15-47; АН «Визит»: г. Самара, пр. Кирова, д.208, тел. 8-846-927-42-42; АН «Жизнь»: г. Самара, ул. Гагарина, д.60, тел. 8-846-342-00-73; АН «А-Капитал»: г. Самара, ул. Чернореченская, д.50 оф.505в, тел. 8-927-768-09-39; АН «Самарская площадь»: г. Самара, ул. Тухачевского, д.90, тел. 8-846-247-70-78; АН «Спектр недвижимости»: ул. Никитинская, д.55, тел. 8-846-10-04-00) выведены следующие корректировки:

Объект/Аналог	Отсутствуют	Балкон/лоджия
Отсутствуют	1	0,98
Балкон/лоджия	1,02	1

Источник: анализ рынка

Корректировка в расчеты не вносилась

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях. Ссылка на результаты исследования <https://ba.srg-it.ru/documents/Исследование.pdf>.

Таблица 7.3.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв. м

Аналог/Объект	Без отделки / требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Отличное (евроремонт)	Ремонт премиум класса
Без отделки / требуется капитальный ремонт	от 0	от -5000	от -9000	от -14000	от -20000	от -26000
Под чистовую отделку	от 5000	от 0	от -4000	от -9000	от -15000	от -21000
Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	от 9000	от 4000	от 0	от -5000	от -11000	от -17000
Хорошее состояние	от 14000	от 9000	от 5000	от 0	от -6000	от -12000
Отличное (евроремонт)	от 20000	от 15000	от 11000	от 6000	от 0	от -6000
Ремонт премиум класса	от 26000	от 21000	от 17000	от 12000	от 6000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки / требуется капитальный ремонт. Для первичного рынка недвижимости: В квартире не производились отделочные работы. Возможно, без внутренних перегородок. В квартире могут быть выполнены: стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики, установлена сантехника, двери, пластиковые окна. Для вторичного рынка это квартиры в которых удалена старая отделка. Так же данное состояние подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые. В основном в таких квартирах необходимо выполнить: стяжку пола, штукатурку стен, разводку электрики, установку сантехники, дверей, пластиковых окон..

Под чистовую отделку. "Предчистовая отделка" это состояние отделки квартиры, В которой произведены следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами. В квартире межкомнатные стены оштукатурены, произведена шпаклевка, стены подготовлены под оклейку обоев либо других финальных материалов. На полу есть стяжка, подготовлены под укладку финального покрытия (плитка, ламинат, линолеум). Подключена сантехника..

Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт. Это квартира пригодная для жилья, но без ремонта сделанного с применением современных, качественных материалов. Для проживания покупателю необходимо сделать косметический ремонт: переклеить обои, заново белить или красить потолок, менять половое покрытие и т.п. В кухне отсутствует дорогостоящая кухонная гарнитура. Санузел может быть оборудован старой сантехникой. Так же к этому состоянию относятся квартиры в сданных новых домах с ремонтом от застройщика в котором использованы не дорогие отделочные материалы, линолеум, простая плитка, простая сантехника..

Хорошее состояние. "Хорошее" - это ухоженная квартира с качественно сделанным ремонтом. В отделке квартиры использованы современные отделочные материалы, в квартире установлена современная, но не всегда дорогая сантехника. Отсутствует необходимость проводить косметический ремонт для дальнейшего проживания в квартире; Также к «хорошему» следует относить состояние квартиры, в которой был сделан «евроремонт» более 5-ти лет назад..

Отличное (евроремонт). "Отличное" - это состояние отделки квартиры, в которой произведен ремонт с применением высококачественных отделочных материалов. В квартире установлена современная сантехника и кухня (освещение, техника, гарнитура). В квартире должны отсутствовать какие-либо визуально заметные дефекты элементов отделки. Дополнительными (но только при условии отсутствия дефектов) отличительными признакам являются – «разноуровневые» потолки, скрытая разводка сантехнических труб, плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре, большие встроенные шкафы, паркетный пол, расположение розеток по стандартам, правильная высота выключателей, правильно подобранный стиль и материалы..

Ремонт премиум класса. "Евроремонт" - это состояние отделки квартиры, при котором выполнены следующие работы: - углы комнат приводятся к 90 градусам; - плоскости выровнены по вертикали и горизонтали; - произведен монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. - монтаж электропроводки; - монтаж систем вентиляции и кондиционирования; - монтаж многоуровневых потолков; Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи, подбор материалов, комплектация мебелью и т.д. Производится монтаж сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

7.4 Определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости

На основе показателей стоимости выбранных объектов-аналогов при помощи внесенных корректировок нами была рассчитана рыночная стоимость Объекта оценки. Таким образом, рыночная стоимость на дату оценки составляет:

2 445 408 (два миллиона четыреста сорок пять тысяч четыреста восемь) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет **21 882** (двадцать одна тысяча восемьсот восемьдесят два) доллара США

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 7.4.1. Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Группы элементов сравнения, ед. изм.	Объект оценки	Расчет рыночной стоимости объекта оценки							
		Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
Адрес	Самарская обл, Самара поселок Управленческий, Красногвардейская ул, 6, кв 26	Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 13		Самара поселок Управленческий, Красноглинское ш., 1		Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 11		Самара поселок Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 9	
Цена предложения, руб.	—	3 100 000		3 490 000		4 500 000		2 300 000	
Цена за 1 кв. м, руб.	—	68 889		61 228		70 313		69 697	
Уторговывание	—	-3,0%		-3,0%		-3,0%		-3,0%	
Скорректированная цена предложения за 1 кв. м, руб.	—	66 822		59 391		68 203		67 606	
Тип дома (материал стен)	Панель	Кирпич	-4,0%	Панель	0,0%	Кирпич	-4,0%	Кирпич	-4,0%
Этаж	7	8	0,0%	10	3,0%	9	3,0%	7	0,0%
Площадь, кв. м	37,10	45,00	1,0%	57,00	3,0%	64,00	5,0%	33,00	0,0%
Санузел	Раздельный	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%	Раздельный	0,0%
Летние помещения	Лоджия	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%	Лоджия	0,0%
Общая процентная поправка		-6,0%		3,0%		1,0%		-7,0%	
Физическое состояние	Среднее жилое состояние / требуется косметический ремонт	Среднее жилое состояние / требуется косметически й ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметически й ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметически й ремонт	0	Среднее жилое состояние / требуется косметически й ремонт	0
Скорректированная цена за 1 кв. м, руб.		64 756		63 065		71 016		64 818	
Среднеарифметическое значение рыночной стоимости 1 кв. м. сопоставимых объектов, руб./кв. м.									65 914
Стоимость объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб.									2 445 408

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта недвижимости; затратный, сравнительный и доходный. Задачей Оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ Заказчику относительно величины стоимости его собственности.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, для которых не существует рынка сбыта. Недостатком затратного подхода являются его статичность и невозможность учесть политическую и экономическую ситуацию в стране, ожидания инвестора, и все негативные элементы. В данном Отчете затратный подход не применялся.
- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.
- Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, не будет платить. Инвесторы для данного типа объектов опираются в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Учитывая, что дом не является объектом коммерческой недвижимости, доходный подход не применялся.

С учетом вышеизложенного даны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости:

Таблица 8.1.1. Согласование полученных результатов

Наименование подхода	Значение	Удельный вес	Удельное значение, округленно
Затратный подход	Не применялся	—	—
Сравнительный подход	2 445 408	1,0	2 445 408
Доходный подход	Не применялся	—	—

Источник: расчеты ООО "Территориальное агентство оценки"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26, составляет: **2 445 408 (два миллиона четыреста сорок пять тысяч четыреста восемь) рублей**, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет 21 884 (двадцать одна тысяча восемьсот восемьдесят четыре) доллара США

В соответствии с принципом наиболее эффективного использования при определении рыночной стоимости объекта моделируется поведение типичного покупателя и типичного продавца, каждый из которых нацелен на получение максимальной выгоды от сделки. Наиболее эффективное действие собственников при продаже долевого имущества – продажа квартиры целиком и деление полученной суммы пропорционально между собой (наиболее эффективный по срокам и полученному результату способ продажи).

Если участникам долевой собственности не удаётся договориться, то на продажу выставляют долю в квартире. При этом цена такой доли не равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. То есть стоимость доли не соответствует стоимости приходящимся на неё квадратным метрам, так как владелец ограничен в правах и комфорте при сожительстве с иными собственниками. Поэтому сделки происходят с неким дисконтом.

Для анализа рыночной стоимости использовались данные сайта <https://statielt.ru/> по состоянию на 01.01.2022 г.

Таблица 8.1.2

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность одного лица на квартиру			1,00
2	Все доли в праве на квартиру при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на квартиру (при условиях *)	0,69	0,88	0,79

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2656-na-dolevyu-sobstvennost-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Таблица 8.1.3 Расчет ¼ доли в праве собственности

№ п/п	Наименование	Расчет	Показатель
1	Рыночная стоимость объекта исследования, руб.	Табл. 8.1.1	2 445 408
2	Пропорциональная стоимость ¼ доли, руб.	Стр. 1 /4	611 352
3	Размер дисконта на долю, %	Табл. 8.1.2	-21%
4	Рыночная стоимость ¼ доли, руб.	Стр. 2*0,79 (-21%)	482 968

Источник: расчеты ООО "Территориальное агентство оценки"

Рыночная стоимость ¼ доли в праве собственности Объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26, составляет: 482 968 (Четыреста восемьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят восемь) рублей.

9 РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В случае реализации объекта залога, определение ликвидационной стоимости необходимо для обоснования нижней границы кредита, обеспечением которого является заложенное имущество и речь не идет о реальном факте реализации объекта. Однако для предоставления ссуды кредитору необходимо знать, по какой цене будет возможно реализовать предмет залога в сжатые сроки при невозврате выданного кредита.

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», «При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным».

Основным вопросом, возникающим при расчете ликвидационной стоимости, остается вопрос перехода от рыночной стоимости имущества к ликвидационной.

В общем случае ликвидационная стоимость может быть рассчитана двумя методами:

- прямой метод основывается исключительно на сравнительном подходе. Применение данного метода реализуется либо путем прямого сравнения с аналогами, либо через статистическое моделирование (корреляционно-регрессионный анализ). Однако информация о ценах сделок в условиях вынужденной продажи труднодоступна, что обуславливает крайнюю ограниченность возможности применения данного метода. Хотя в случае наличия необходимой информации, он обладает высокой степенью объективности.
- косвенный метод основывается на расчете ликвидационной стоимости объекта, исходя из величины его рыночной стоимости. Расчет ликвидационной стоимости объекта имущества при использовании косвенного метода выглядит следующим образом: рыночная стоимость объекта, за минусом скидки на факт вынужденности продажи. Таким образом, основной методологической проблемой в данном случае является определение скидки на факт вынужденности продажи (поправки, отражающей условия продажи).

Для того, чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть два фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене.

Учет фактора стоимости денег во времени

Учет фактора стоимости денег во времени базируется на принципе безубыточности реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости. Суть принципа заключается в следующем: убытки, возникающие при реализации объекта по цене, которая ниже его рыночной стоимости, должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации этого объекта в меньшем объеме, но ранее.

Доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта, рассчитывается по следующей формуле:

$$Д = С_y * ((1 + R)^t - 1), \text{ где}$$

Д – доход от размещения суммы, полученной в результате ускоренной реализации объекта,

С_y – денежная сумма, полученная в результате ускоренной реализации,

R – требуемая доходность инвестирования в Объект оценки;

t – период времени, равный разнице между сроком реализации объекта по рыночной и по ликвидационной стоимости.

Поскольку доход равен разнице между денежной суммой, полученной от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции, и денежной суммой, полученной в результате ускоренной реализации объекта, денежная сумма, полученная от реализации объекта с течение среднерыночного периода экспозиции (С_p) равна:

$$С_p = С_y + Д = С_y + С_y * ((1 + R)^t - 1) = С_y * (1 + R)^t$$

Из этой формулы мы можем вычислить коэффициент, учитывающий фактор стоимости денег во времени, как отношение денежной суммы, полученной в результате ускоренной продажи объекта, к денежной сумме, полученной от реализации объекта с течением среднерыночного периода экспозиции:

$$K_{сдв} = 1 / (1 + R)^t$$

$$t = t_{рл} - t$$

$t_{р}$ - срок реализации объекта по рыночной стоимости, который равен среднему периоду экспозиции объектов, схожих с объектом оценки на сегодняшний день.

$t_{л}$ - срок реализации объекта по ликвидационной стоимости.

Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования.

Для расчета ставки дисконтирования был использован *метод кумулятивного построения*. Данный метод предусматривает построение ставки дисконтирования с использованием безрисковой ставки в качестве базовой.

Ставка дисконтирования рассчитывается путем добавления к безрисковой ставке поправок на риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, на низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов.

Наиболее распространенным и адекватным выбором *безрисковой ставки*, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Государственные ценные бумаги являются высоколиквидными, с наиболее низким уровнем риска инвестирования. Для определения значения безрисковой ставки оценщик использовал значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки со сроком погашения 20.0 лет. Источник информации Московская биржа. <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Риски вложения в объект недвижимого имущества подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

Таблица 9.1.1. Расчет премии за риск вложений в Объект оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный				1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный					1						
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный				1							
Несистематический риск												
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный			1								
Ускоренный износ объекта оценки	Статичный			1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный	1										
Неэффективный менеджмент	Динамичный				1							
Криминогенные факторы	Динамичный				1							

Вид и наименование риска	Категория риска	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Финансовые проверки	Динамичный	1										
Неправильное оформление договоров аренды	Динамичный	1										
Количество наблюдений		3	0	2	4	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	4	12	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	20											
Количество факторов	10											
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	2,0											

Источник: расчеты Оценщика

Компенсация за низкую ликвидность определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому. При расчете компенсации на низкую ликвидность Оценщик использовал данные, предоставленные агентствами недвижимости. Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. Стандартные величины разумно долгого срока экспозиции представлены в разделе «Основные понятия и терминология». В соответствии с принятой градацией ликвидность Объекта оценки определена как «Средняя», за разумно долгий срок экспозиции для оцениваемого Объекта оценки оценщик принял 3 месяца.

Премия за риск инвестиционного менеджмента представляет собой компенсацию за риски, связанные с управлением «портфелем инвестиций». Для одних видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент включает выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения о сохранении или продаже активов, и требует дополнительной поправки к уровню дохода.

В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, Оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является квартира. Квартира, как объект недвижимого имущества, не подразумевает необходимости значительных усилий направленных на обеспечение ее эксплуатации, в связи с чем, Оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 1%.

Таблица 9.1.2. Расчет ставки дисконтирования

№ n/n	Наименование показателя	Значения
1	Безрисковая ставка, % (Московская биржа. http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/)	11,21
2	Компенсация за риск вложений в недвижимость, % Дополнительный риск вложения в оцениваемый объект недвижимости по сравнению с государственными облигациями.	2,0%
3	Компенсация за низкую ликвидность, % Определяется путем деления годовой безрисковой ставки на 12 месяцев и умножения на типичный срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, который составляет в среднем 3 месяца (по данным агентств недвижимости «МИАН», «Миэль-недвижимость», «Инком-недвижимость»).	2,8%
4	Инвестиционный менеджмент при инвестициях в недвижимость требует немало усилий, составляющую прием равной.	1,0%
5	Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки (стр.1+стр.2+стр.3+стр.4)	17,01

Источник: расчеты Оценщика

Учет фактора эластичности спроса по цене

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели

были проинформированы о снижении цены объекта.

- Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене $K_э$:

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента $K_э$ от величины коэффициента эластичности спроса по цене E следующим выражением:

$$K_э = (e^{1/E} - e^{-1/E}) / (e^{1/E} + e^{-1/E}), \text{ где } e = 2,71828 \text{ (const).}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объекта оценки, используя вышеприведенные формулы.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Таблица 9.1.3. Зависимость типа спроса от факторов.

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительное	Абсолютно эластичный
Значительное	Среднее	Сильно-эластичный
Значительное	Значительное	Средне-эластичный
Среднее	Незначительное	Слабо-эластичный
Среднее	Среднее	С единичной эластичностью
Среднее	Значительное	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительное	Средне-неэластичный
Незначительное	Среднее	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительное	Абсолютно неэластичный

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.4. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта
Значительное	-	-
Среднее	+	-
Незначительное	-	+

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 9.1.5. Определение исходных параметров для расчета скидки на ликвидность применительно к Объекту оценки.

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Абсолютно эластичный	бесконечность	1,00

Подтип спроса	Коэффициент эластичности спроса по цене	Коэффициент, учитывающий эластичность
Сильно-эластичный	3,00	1,00
Средне-эластичный	1,75	0,94
Слабо-эластичный	1,25	0,85
С единичной эластичностью	1,00	0,76
Слабо-неэластичный	0,83	0,68
Средне-неэластичный	0,50	0,46
Сильно-неэластичный	0,16	0,16
Абсолютно неэластичный	0,00	0,00

Источник: расчеты Оценщика.

Расчет ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость Объекта оценки рассчитывается по формуле:

$$Л = Р * Ксдв * Кэ$$

Л – ликвидационная стоимость Объекта оценки,

Р – рыночная стоимость Объекта оценки,

Ксдв – коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени,

Кэ – коэффициент, учитывающий эластичность.

Таблица 9.1.6. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	Р	2 445 408
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении, %		17,01
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	tl	1
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	tr	3
Коэффициент, учитывающий стоимость денег во времени	К сдв	0,97
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,25
Коэффициент, учитывающий эластичность	Кэ	0,85
Ликвидационная стоимость Объекта оценки, руб.	Л	2 016 240
Пропорциональная стоимость ¼ доли, руб.	Стр. 1 /4	504 060
Размер дисконта на долю, %	Табл. 8.1.2	-21%
Рыночная стоимость ¼ доли, руб.	504 060*0,79 (-21%)	398 207
Официальный курс доллара США, установленный ЦБ РФ на дату оценки, руб.	-	111,7564

Показатель	Обозначение	Значения
Ликвидационная стоимость ¼ доли в праве собственности Объекта оценки, долл. США	-	3 563

Источник: расчеты Оценщика

Ликвидационная стоимость ¼ доли в праве собственности Объекта оценки, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26, составляет: 398 207 (триста девяносто восемь тысяч двести семь) рублей, что по курсу ЦБ РФ на дату оценки составляет: 3 563 (три тысячи пятьсот шестьдесят три) доллара США.

10 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик 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 не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

11 СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком (копии):

- Выписка из ЕГРН;
- Свидетельство о праве на наследство по завещанию;

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» от 17.11.2016 № 721;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Ассоциация СРО "НКССО"

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.

Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



Страховое акционерное общество «ВСК»
 Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21270В4001939

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ТОКАРЕНКО ИРИНА ВАЛЕРЬЕВНА	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 3 000 руб. 00 коп. (Три тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,06%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «19» октября 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «19» октября 2021 г. по «18» октября 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
 Самарский филиал: г. Самара, ул. Московское шоссе, 4А, стр. 2

От имени Страховщика:

 М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Самара

Дата выдачи «19» октября 2021 г.

www.vsk.ru
 Видение Банка России от 11.09.2015: 04/П0621, 07/П0621

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 021713-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Токаренко Ирине Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

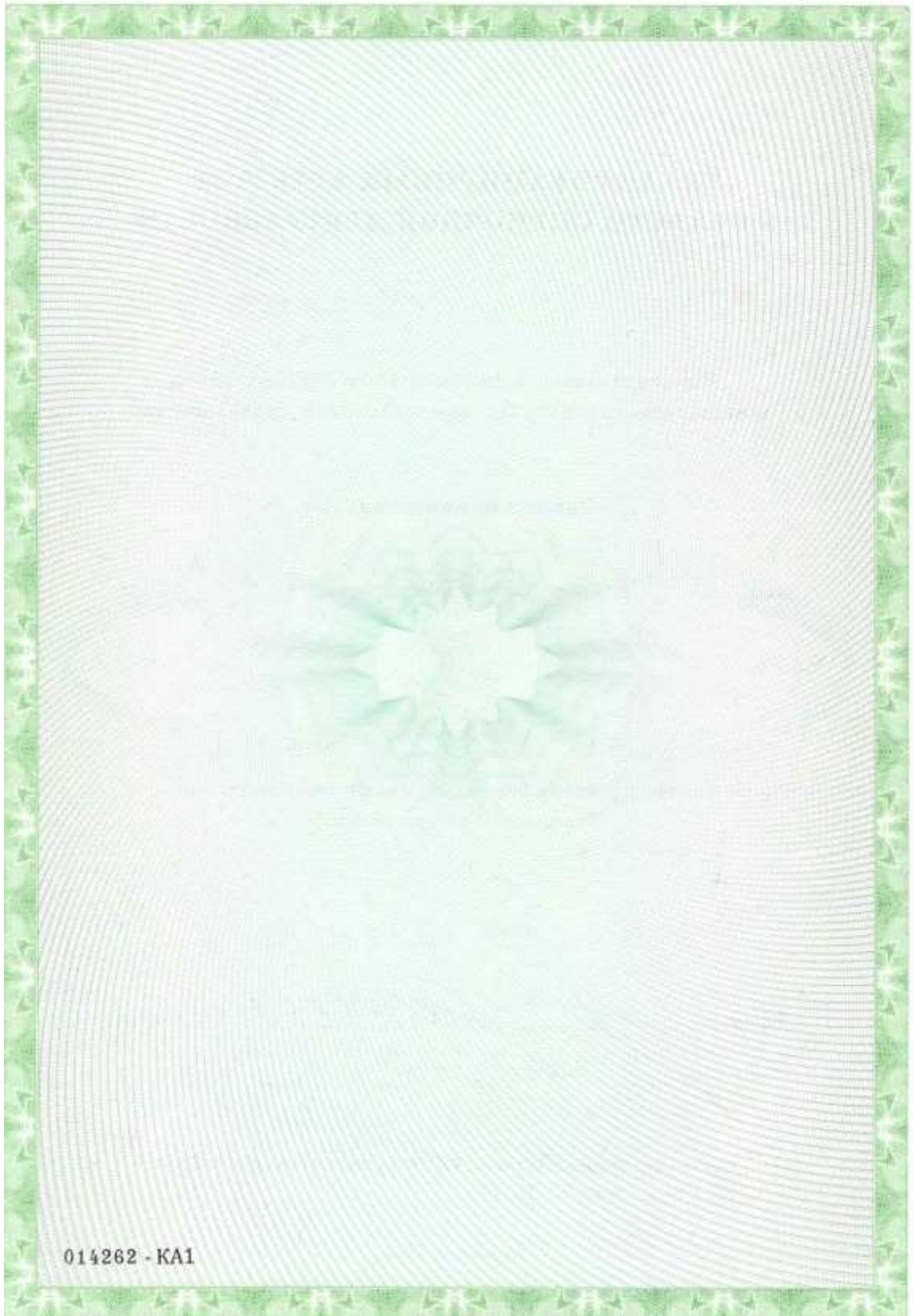
Директор

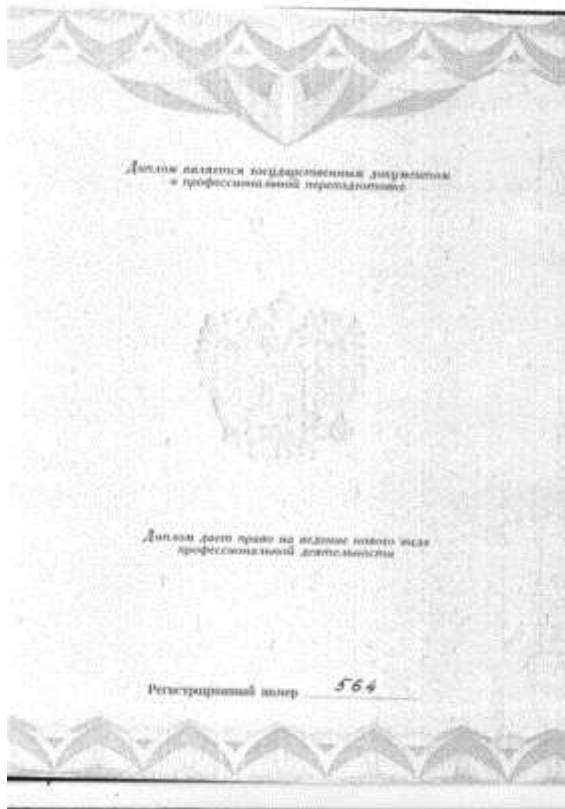


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

№ 021713-1/2021-06-18/001






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 982691

Настоящий диплом выдан Аетровой
Ирине (фамилия) Валерьевне (имя отчество)

в том, что он(а) с 18 сентября 2008 по 4 июля 2008 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на)
Самарской государственной
экономической университете
по специальности: Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия (решением от 4 июля 2008 г.)
удостоверяет право (соответствие квалификации) Аетровой
Ирины Валерьевны
на ведение специальности в сфере Оценки
предприятия (бизнеса)



Город Самара 2008 г.



150 грамм 100

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 433-549-134083/21**

«27» декабря 2021 г.

г. Самара

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "Территориальное агентство оценки"
443080, Самарская область, г. Самара, ул. Революционная, 70, Литер 1, левое крыло,
3 этаж
ИНН 6316041526
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Самарской области
443080 г. Самара, пр-кт Карла Маркса, д.201, корп.Б
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г., обе даты включительно, при
условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим
Договором.
3.2. 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.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему
Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.9.1. настоящего
Договора) устанавливается в размере **550 001 000,00 (Пятьсот пятьдесят
миллионов одна тысяча) рублей**, в том числе:
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному
страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов)
рублей**;
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по
возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.9.2. настоящего Договора)
устанавливается в размере **1 000 000,00 (Один миллион) рублей**.
- 5. ФРАНШИЗА:** 5.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 6. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 6.1. Страховая премия устанавливается в размере **105 500,00 (Сто пять тысяч
пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится
единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«14»
января 2022 г.**
6.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.6.1. настоящего
Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не
вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД:** 7.1. 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 **«01» января 2022 г.**
- 8. УСЛОВИЯ
СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами
страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила
страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему
Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор,
Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с
ними и обязуется выполнять.
- 9. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 9.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству

Страхователь



Страховщик



- 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, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, 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;
- 9.2. 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.
- 10. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 10.1. 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.
- 10.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 10.3. 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.
- 10.4. 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.
- 11. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 11.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 11.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и Страхователем;
- 11.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 12. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 12.1. 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.
- 12.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования 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.
- 12.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 13. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 13.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 13.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 14.1. Все изменения в условия настоящего Договора и 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.

Страхователь



Страховщик



ИНГОССТРАХ

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

15.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

15.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

15.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – info@taosamara.ru, со стороны Страховщика – Anna.Filipova@ingos.ru, corp@samara.ingos.ru;

15.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – (846) 270-72-50, 276-68-61, 207-06-46, со стороны Страховщика – 88463397991, 88463397992, 88463397993, 88463397999.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ТАО"**

От Страхователя
Суриков А.С.
Директор
На основании Устава



**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика
Филипова А.С.
Начальник отдела страхования ответственности
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Самарской области
Доверенность № 64/21 от 18.10.2021г.



Страхователь



Страховщик



Общество с ограниченной ответственностью
"Территориальное агентство оценки"

Лицензия Министерства имущественных отношений
Российской Федерации № 000572 от 30.08.2001 г.,
ИНН 6316041526

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

**НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»**



Москва, февраль 2002 года

Регистрационный № 63166

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РКО

В. КРУТНИКОВ

Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве

полное наименование органа регистрации прав

15.02.2022г.

№ КУВИ-001/2022-21055458

На основании запроса от 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что правообладателю Яшина Мария Олеговна; дата рождения: 26.07.1987; Паспорт гражданина Российской Федерации № 685013., в период с 01.01.2019 по 15.02.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	63:01:0314002:1224
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Самарская область, город Самара, Красноглинский район, поселок Управленческий, улица Десятая, ГПК №308, гараж №115
		Площадь:	20,7
	1.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	10.02.2022
		номер государственной регистрации:	63:01:0314002:1224-63/468/2022-5
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдан 09.02.2022 Документ нотариально удостоверен: 09.02.2022 Лосевым Андреем Михайловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Самара Самарской области Братчиковой Татьяны Константиновны. номер по реестру 63/12-н/63-2022-3-436
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	63:01:0315001:627
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Российская Федерация, Самарская обл., г. Самара, Красноглинский р-н, п. Управленческий, ул. Красногвардейская, д. 6, кв. 26
		Площадь:	37,1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из ЕГРН

Лист 2

	2.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/4
		дата государственной регистрации:	10.02.2022
		номер государственной регистрации:	63:01:0315001:627-63/468/2022-4
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию, выдан 09.02.2022 Документ нотариально удостоверен: 09.02.2022 Лосевым Андреем Михайловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Самары Самарской области Братчиковой Татьяны Константиновны, номер по реестру 63/12-н/63-2022-3-436
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	63:01:0315003:1498
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Самарская область, г.Самара, Краснозвонский р-н, п. Управленческий, ул.Сергея Лазо, д.58, кв.10
		Площадь:	42.4
	3.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/3, 1/3
		дата государственной регистрации:	22.09.2004
		номер государственной регистрации:	63-01/01-56/2004-360
		основание государственной регистрации:	Договор передачи недвижимого имущества в собственность (договор приватизации), выдан 26.07.2004
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.07.2021
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	63:26:1908012:3345
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Садоводство
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Самарская область, Красноярский район, массив Воднический, СДТ "Чайка", участок № 8.
		Площадь:	600
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из ЕГРН

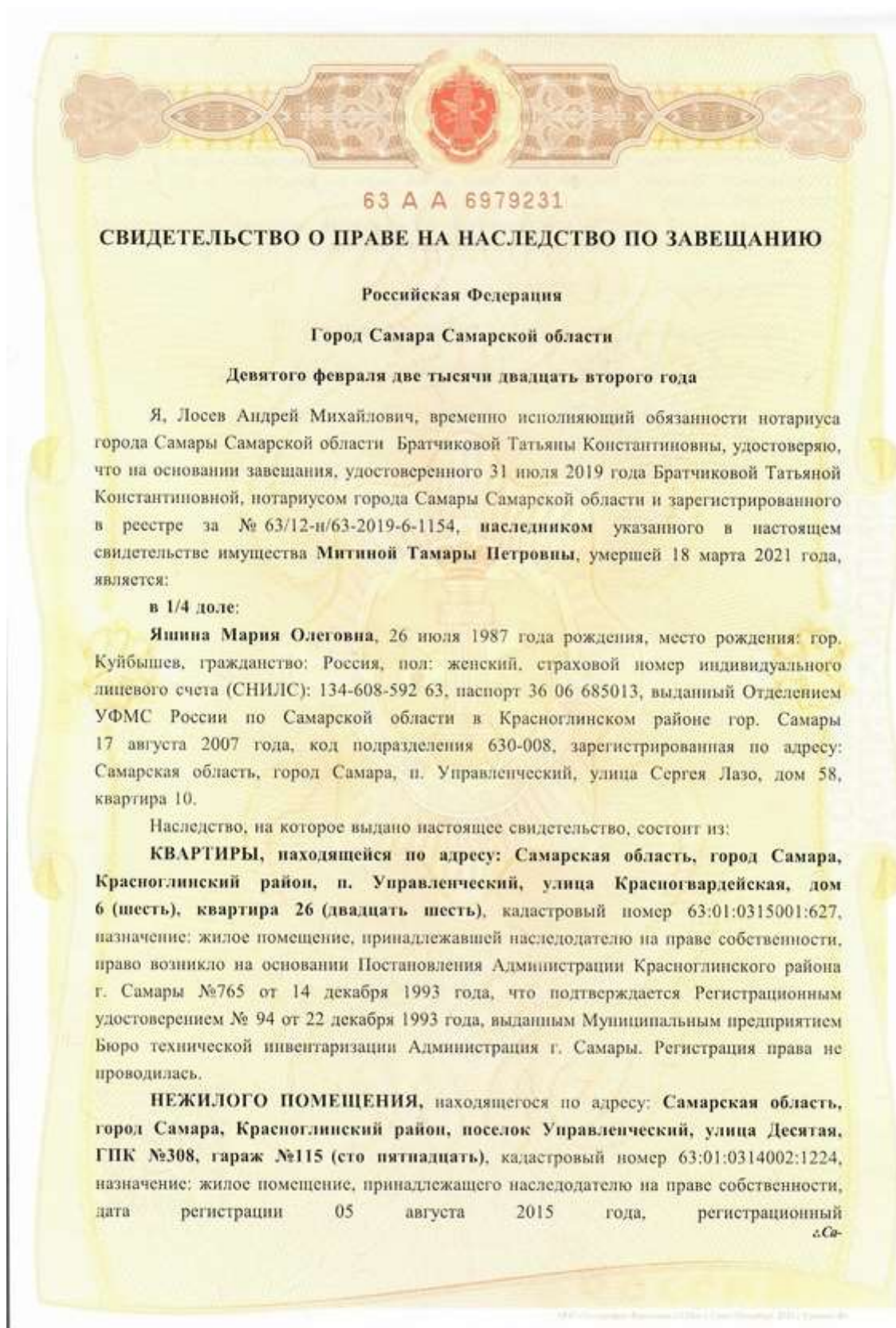
Лист 3

4.2	вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		18.02.2015
	номер государственной регистрации:		63-63/026-63/026/418/2015-817/2
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 12.02.2015
4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
	дата государственной регистрации прекращения права:		21.05.2019
5	5.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	63:01:0314006:1473
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Самарская область, г Самара, Красноглинский район, Красноглинское шоссе, д 25, кв 44
		Площадь:	43,6
5.2	вид права, доля в праве:		Общая совместная собственность
	дата государственной регистрации:		29.05.2019
	номер государственной регистрации:		63:01:0314006:1473-63/001/2019-2
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, выдан 24.05.2019
5.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	63:01:0314006:1473-63/001/2019-3
	дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют
6	Получатель выписки		Колосков Василий Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Свидетельство о праве на наследство по завещанию

№ 63-63/001-63/001/820/2015-9113/1, наименование государственного реестра, в котором содержатся сведения о зарегистрированном праве: Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящее свидетельство подтверждает возникновение права общей долевой собственности Яшиной Марии Олеговны в 1/4 доле на квартиру, в 1/4 доле на нежилое помещение.

Право общей долевой собственности на квартиру, на нежилое помещение подлежат регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Наследственное дело № 228/2021.

Зарегистрировано в реестре: № 63/12-п/63-2022-3-436.

Уплачено за совершение нотариального действия: 8724 руб. 04 коп.



А.М.Лосев



3.413.976

Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

Аналог 1

16 авг. 20:57 228 просмотров, 0 в избранном

2-комн. квартира, 45 м²

Самарская область, Самара, р-н Красноглинский, мкр. Управленческий, ул. Академика Кузнецова, 13 не в карте


Решить проблему купить или продать недвижимость
Оставить заявку

3 100 000 Р
40 500 руб/м²
Средняя цена по количеству комнат
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 992 700-74-44


ОМС и сообщения в рассылке доставлены на почту. Зарегистрируйтесь в объявлении, чтобы избежать лишних писем.
Помогите, проверьте, что такое это объявление на LGTV, и оставьте свой голос за него.
Написать сообщение

ID: 55872599
Есть 3 объекта

ЖК Аква в Аэро! Выберите квартиру из более 100 вариантов. Квартиры в ЖК Аква от 7,2 млн рублей. Звоните!



Панорама 10 фото



45 м² Общая	30 м² Жилая	6 м² Кухня	8 из 9 Этаж	1976 Построен
----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-----------------------	-------------------------

Уютная квартира, свежий ремонт, натяжные потолки, окна пластиковые, комнаты отдельные, светлые, теплые, С/у раздельный, металлическая дверь. Отличное расположение в центре посёлка Управленческий. Рядом магазины, остановка общественного транспорта, детский сад, школа 127, лицей, парк, почта. Два взрослых собственника.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 992 700-74-44

Аналог 1

О доме

Год постройки	1976
Тип дома	Кирпичный
Подъезды	2
Лифты	Есть
Отопление	Центральное
Аварийность	Нет
Мусоропровод	Есть
Газоснабжение	Центральное

<https://samara.cian.ru/sale/flat/268791818/>

Согласно телефонным переговорам было выяснено, что квартира находится в состоянии эконом ремонта. Площадь квартиры без учета балкона/лоджии составляет 45,0 кв.м. Мебель в стоимость квартиры не входит. Торг присутствует

Аналог 2

Самара · Недвижимость · Квартиры · Купить · Вторичка · 2-комнатные

2-к. квартира, 57 м², 10/10 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 17:54



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

3 490 000 Р

61 226 Р за м²

8 932 205-65-91

Написать сообщение

Потенциал

Агентство

На Авито с ноября 2012



Подписаться на продавца

№ 2266716260. ☎ 2717 (+24)

О квартире

Количество комнат: 2

Общая площадь: 57 м²

Площадь кухни: 10 м²

Жилая площадь: 42 м²

Этаж: 10 из 10

Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: смежные

Высота потолков: 2.2 м

Санузел: раздельный

Окна: во двор

Ремонт: косметический

Способ продажи: свободная

Расположение

Самарская область, Самара, Красноглинский район, посёлок

Управленческий, Красноглинское ш., 1

р-н Красноглинский

[Показать карту](#)

Описание

Продажа

О доме

Тип дома: панельный

Грузовой лифт: нет

Год постройки: 2001

В доме: газ

https://www.avito.ru/samara/kvartiry/2-k_kvartira_57m_1010et_2268719293

Согласно телефонным переговорам было выяснено, что квартира находится в состоянии эконом ремонта. Площадь квартиры без учета балкона/лоджии составляет 57,0 кв.м. Мебель в стоимость квартиры не входит. Торг присутствует

Аналог 3

7 мар, 13:43 114 просмотров, 1 за неделю

3-комн. квартира, 64 м²

Санкт-Петербург, Калининский район, Угличский ул. Академика Кузнецова 11

Выборки

Ректору поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

4 500 000 Р
70 233 руб/м²

Следить за изменениями цены

Свободная продажа

+7 958 732-37-90

ОМС и ипотека в нестандартных ситуациях доступны на Родст. Золоте

Поискать квартиру в нестандартных ситуациях

Уточнить стоимость


Агентство недвижимости

LandMark


Договоры проверены

Агент

Светлана Александровна Шупгина



9 фото



64 м²
Общая

42 м²
Жилая

7 м²
Кухня

9 из 9
Этаж

Продаётся просторная 3-х комнатная квартира в экологически чистом районе. Все комнаты раздельные, выходят на две стороны. Большая застекленная лоджия, внутри отделанная деревом. Мебель и техника при желании остается.

Хорошая транспортная развязка, рынок, магазины, скверы, садики и школы все в шаговой доступности. Один взрослый собственник, быстрый выход на сделку. Без обременений, чистая продажа.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 732-37-90

Аналог 3

О доме

Год постройки	1978
Тип дома	Кирпичный

<https://samara.cian.ru/sale/flat/270170028/>

Согласно телефонным переговорам было выяснено, что квартира находится в состоянии эконом ремонта. Площадь квартиры без учета балкона/лоджии составляет 64,0 кв.м. Мебель в стоимость квартиры не входит. Торг присутствует.

Аналог 4

11 фев, 13:09 478 просмотров, 2 закладки

1-комн. квартира, 33 м²

Самарская область, Самара р-н Красноглинский мкр, Управленческий ул, Академика Кузнецова 7 на карте

Выборы

Решить поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

2 300 000 Р

85 877 2 м²

Следить за изменениями цены

Альтернатива: ипотека от 10%*

+7 958 732-12-75

СНЧ и доплаты в ипотеку не включены в стоимость. В объявлении указана ориентировочная цена.


Помогите людям, которые ищут объявления на ДНС. Укажите свой телефон.

агентство недвижимости ID 58497308

Документы проверены

инвестор Василий Борнотов

5.0 - 1



33 м² Общая

19 м² Жилая

6,5 м² Кухня

6 из 9 Этаж

1980 Построен

продаётся однокомнатная квартира с ремонтом. Рядом находятся: парк,лицей,школа 127,дт,сад,магазины,почта.Из окна видно реку Волга, один взрослый собственник, ипотека подходит.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 732-12-75

Аналог 4

О доме

По данным Циан

Год постройки 1980

Тип дома Кирпичный

<https://samara.cian.ru/sale/flat/263910600/>

Согласно телефонным переговорам было выяснено, что квартира находится в состоянии эконом ремонта. Площадь квартиры без учета балкона/лоджии составляет 33,0 кв.м. Мебель в стоимость квартиры не входит. Торг присутствует