



## Анализ фактических данных о ценах предложений на рынке жилой недвижимости г. Челябинск (по состоянию на начало января 2015г.)

### Первичный рынок.

Таблица 1. Средняя стоимость кв.м. на первичном рынке г. Челябинска в зависимости от количества комнат

Количество комнат	Цена 1 кв.м. по состоянию на дату, руб.							
	окт.13	январ.14	апр.14	июн.14	Количество комнат	сен.14	ноя.14	январ.15
1-комнатные	41 450	41 592	41 864	41 776	1-комнатные	44 749	44 571	44 095
2-комнатные	39 697	40 487	40 767	39 858	2-комнатные	42 436	43 395	42 370
3-комнатные	37 704	37 877	38 272	37 619	3-комнатные	43 884	43 873	43 041
4-комнатные (и более)	59 063	52 682	52 633	38 130	4-комнатные (и более)	49 584	48 471	48 229
<b>Среднее арифметическое по выборке</b>	<b>40 640</b>	<b>41 255</b>	<b>41 534</b>	<b>39 650</b>		<b>43 878</b>	<b>44 146</b>	<b>43 413</b>

Таблица 2. Средняя стоимость кв.м. на первичном рынке г. Челябинска в зависимости от района расположения

Район города	Цена 1 кв.м. в зависимости от района города							
	окт.13	январ.14	апр.14	июн.14	Район Челябинска	сен.14	ноя.14	январ.15
Центральный	47 300	49 601	49 756	39 698	Центральный	46 179	44 655	46 495
Ленинский	37 102	36 760	36 781	36 905	Ленинский	43 910	42 301	41 313
Калининский	38 090	40 702	40 837	39 281	Северо-западный	44 094	45 750	44 376
Курчатовский	40 146	41 045	42 422	49 544				
Советский	45 803	46 353	46 345	-	Советский	50 424	50 697	51 523
Металлургический	-	-	-	-	Металлургический	36 353	42 268	43 765
Тракторозаводской	33 182	30 472	30 555	32 803	Тракторозаводской	37 530	37 398	37 158
<b>Среднее арифметическое по выборке</b>	<b>40 640</b>	<b>41 255</b>	<b>41 534</b>	<b>39 650</b>		<b>43 878</b>	<b>44 146</b>	<b>43 413</b>

(Источники: собственные расчеты Оценщика на основе базы данных составленной из предложений, опубликованных на сайте domchel.ru, www.Analiz.ChelReal.ru)

В соответствии с собственными расчетами, проведенными специалистами ООО «Первая оценочная компания», (на основании базы данных составленной на основе предложений купли-продажи публикуемых на сайте domchel.ru) средневзвешенная стоимость квадратного метра в новостройках в начале января 2015 составила 43 413 руб. за кв. м. В выборку здесь попали как квартиры в домах уже сданных в эксплуатацию, или высокой степени готовности, так и находящиеся в домах на стадии строительства. Самыми дорогими в пересчете за квадратный метр оказались и 4-х комнатные и более квартиры –руб. Это обусловлено тем что на рынке новостроек в эту группу попали квартиры в домах повышенной комфортности и квартиры элит-класса свободной планировки большой площади. Например, стоимость квадратного метра в квартире без отделки в Жилом комплексе «Феникс де Люкс» начинается от 65 000 руб. за кв.м. Стоимость «пентаухов» в этом же доме начинается от 100 000 руб. за кв.м. В новом жилом комплексе «Кристалл» построенном по современной монолитно-каркасной технологии – от 50 000 руб. за кв.м. без отделки. Самыми дешевыми оказались квартиры 2-х комнатные квартиры – 42 370 руб. за кв.м. Что же касается районов то здесь самыми дешевыми в пересчете за квадратный остаются квартиры расположенные в Тракторозаводском районе – 37 158 руб./кв.м. На все типы квартир наблюдается снижение стоимости квадратного метра. В ноябре-декабре 2014г. стартовали продажи 2-х крупных проектов микрорайон «Видный» и 2-я очередь строительства микрорайона «АКАДЕМ Riverside». В целом по отношению к ноябрю 2014г. стоимость квадратного метра в новостройках снизилась на 1,66 %.

Что же касается районов города, то динамика здесь является разнонаправленной. Удорожание квадратного метра наблюдается в Центральном и Metallургическом районах на 4,12% и 3,54% соответственно. В центральном районе это может быть обусловлено сдачей в эксплуатацию домов расположенных в микрорайоне «Парковый-2», нескольких домов на «Тополиной Алее», повышением цен на квартиры расположенных в ЖК «Манхэттен» и ЖК «Западный луч», а так же строительством новых монолитно-каркасных жилых домов в этом районе (например дом на Курчатова). В Metallургическом районе рынок

новостроек представлен ЖК "Медео" – монолитный дом, находящийся на стадии строительства, со сроком сдачи IV квартал 2015г. и кирпичным домом расположенном по адресу 50 лет ВЛКСМ ул, д. 5с, а так же несколько панельных домов. Стоимость квадратного метра в квартирах с черновой отделкой в них начинается от 50 000 и 45 000 руб. за кв.м. соответственно в квартирах с черновой отделкой. Из выборки были удалены квартиры находящиеся в ЖК «Славино» Сосновского района, а квартиры мкр. «Звездный» были отнесены к Северо-западному району. Так же небольшой рост стоимости квадратного метра на 1,63% был отмечен в Советском районе. В ноябре-декабре 2014г. стартовали продажи 2-х крупных проектов микрорайон «Видный» и 2-я очередь строительства микрорайона «АКАДЕМ Riverside», это обуславливает снижение стоимости квадратного метра на 3% на северо-западе. В остальных районах наблюдается снижение стоимости квадратного метра.

## Вторичный рынок.

Таблица 3. Средняя стоимость кв.м. на вторичном рынке г. Челябинска в зависимости от количества комнат

Количество комнат	Цена 1 кв.м. в зависимости от количества комнат							
	окт.13	янв.14	апр.14	июн.14	Количество комнат	сен.14	ноя.14	янв.15
1-комнатные	46 714	47 038	46 787	49 134	1-комнатные	49 254	49 213	50 339
2-комнатные	41 437	43 142	43 393	44 851	2-комнатные	45 525	45 794	46 522
3-комнатные	39 009	39 555	40 364	41 398	3-комнатные	44 145	44 543	44 904
4-комнатные (и более)	42 685	41 737	41 338	40 054	4-комнатные (и более)	45 168	45 805	46 006
Комнаты	-	-	-	-	Комнаты	43 130	42 499	43 421
<b>Среднее арифметическое по выборке</b>	<b>42 453</b>	<b>42 910</b>	<b>43 031</b>	<b>44 000</b>		<b>45 969</b>	<b>46 122</b>	<b>46 745</b>

Таблица 4. Средняя стоимость кв.м. на вторичном рынке г. Челябинска в зависимости от района расположения

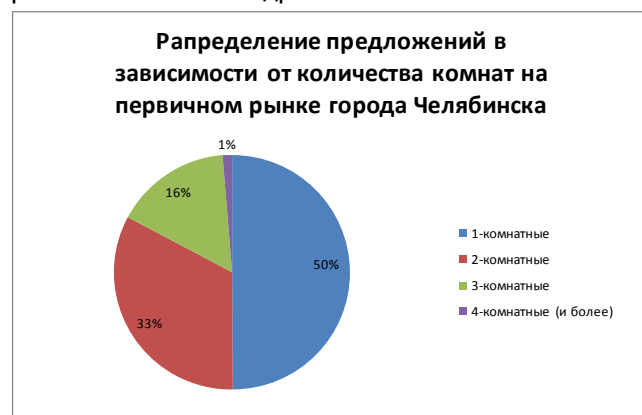
Район города	Цена 1 кв.м. в зависимости от района города							
	окт.13	янв.14	апр.14	июн.14	Район Челябинска	сен.14	ноя.14	янв.15
Центральный	46 149	47 471	47 156	47 958	Центральный	51 361	51 787	52 897
Ленинский	39 456	40 005	39 831	45 816	Ленинский	42 083	42 152	42 775
Калининский	42 500	42 991	42 560	42 726	Северо-западный	48 199	48 249	48 589
Курчатовский	42 614	44 674	44 676	44 264				
Советский	51 721	51 666	52 184	51 415	Советский	46 578	48 279	48 231
Металлургический	36 154	34 383	34 723	35 142	Металлургический	40 538	40 308	40 773
Тракторозаводский	37 286	37 937	39 106	39 573	Тракторозаводской	41 821	41 780	42 147
<b>Среднее арифметическое по выборке</b>	<b>42 453</b>	<b>42 910</b>	<b>43 031</b>	<b>44 000</b>		<b>45 969</b>	<b>46 122</b>	<b>46 745</b>

(источник: собственные расчеты Оценщика на основе базы данных составленной из предложений, опубликованных на сайте domchel.ru)

На вторичном рынке Челябинска цены выросли за год на 8,94%. Средняя стоимость квадратного метра составила 46 745 рублей по состоянию на начало января 2015г (+1,35% к ноябрю 2014 года).

Для всех квартир (в зависимости от количества комнат) на вторичном рынке наблюдается удорожание квадратного метра от 0,5 до 3%. При этом самыми «дорогими» в пересчете на квадрат продолжают оставаться 1-комнатные квартиры (50 339 руб. / кв. м.), а самыми "дешевыми" стали комнаты (43 421 руб. / кв.м.). Отметим что наиболее всего подорожали однокомнатные квартиры и комнаты – +2,29% и 2,17% соответственно.

Практически во всех районах города наблюдается рост стоимости квадратного метра, незначительное снижение зафиксировано только в Советском районе (-0,10%) по отношению к ноябрю прошлого года. Самыми дорогими в пересчете за квадрат стали квартиры в Центральном районе – 52 987 руб. за кв.м.. Несмотря на то, что на вторичном рынке в целом наблюдается небольшой рост, можно сказать, что темп роста стоимости квадратного с начала 2014 значительно снизился.



## Общая стоимость квартиры

Общая стоимость «усредненной» квартиры на Челябинском рынке недвижимости уменьшилась за 2,5 месяца снизилась на 2,25% (к ноябрю 2014 года) и в среднем составила 2 550 тыс. руб. за квартиру. Снижение цен наблюдается на все квартиры, кроме комнат они подорожали на 2,68%. Высокая стоимость 4-х комнатных и более квартир, как уже говорилось, обусловлено тем, что в эту группу попали квартиры в домах повышенной комфортности и квартиры элит-класса свободной планировки большой площади. Наиболее значительное снижение стоимости квартир зафиксировано на 3-х комнатные квартиры – -3,31%. Динамика стоимости квартир по районам по сравнению с ноябрем 2014 года является разнонаправленной. Снижение цен на квартиры зафиксировано во всех районах города (2-5%), кроме Советского и Metallургического районов. В Metallургическом районе общая стоимость квартиры выросла более чем на 15%. Однако если учитывать тот факт что на первичном рынке стоимость за квадратный метр выросла не более чем на 3,54%, а на вторичном всего на 1,15%, можно предположить что это скорее связано с изменением в структуре предложения – увеличением количества квартир большей площади.

## Средняя стоимость квартиры

Таблица 5. Средняя стоимость квартиры в г. Челябинске в зависимости от количества комнат

Количество комнат	Цена квартиры, тыс. руб.							
	окт.13	январ.14	апр.14	июн.14	Количество комнат	сентя.14	ноя.14	январ.15
Однокомнатные, руб.	1 610	1 645	1 647	1 710	1-комнатные	1 753	1 740	1 732
Двухкомнатные, руб.	2 253	2 456	2 511	2 576	2-комнатные	2 608	2 611	2 597
Трехкомнатные, руб.	2 946	2 960	2 979	3 223	3-комнатные	3 841	3 853	3 735
Четыре и более комнат	4 204	4 127	3 938	3 928	4-комнатные (и более)	6 077	6 243	6 058
Комнаты	-	-	-	-	Комнаты	695	706	725
<b>Среднее арифметическое по выборке</b>	<b>2 700</b>	<b>2 748</b>	<b>2 725</b>	<b>2 859</b>		<b>2 607</b>	<b>2 608</b>	<b>2 550</b>

Таблица 6. Средняя стоимость квартиры в г. Челябинске в зависимости от района расположения

Район	окт.13	январ.14	апр.14	июн.14	Район	сентя.14	ноя.14	январ.15
Центральный	3 155	3 383	3 307	3 377	Центральный	3 499	3 529	3 461
Ленинский	2 161	2 223	2 255	2 473	Ленинский	2 327	2 314	2 207
Калининский	2 775	2 932	3 190	2 594	Северо-запад	2 562	2 562	2 542
Курчатовский	2 635	2 872	2 890	2 724	Советский	3 377	3 447	3 518
Советский	3 791	3 491	3 050	3 482	Советский	3 377	3 447	3 518
Metallургический	2 214	2 162	2 184	2 223	Metallургический	2 122	2 102	2 430
Тракторозаводский	1 988	1 979	2 024	3 141	Тракторозаводский	2 007	1 979	1 929
<b>Среднее арифметическое по выборке</b>	<b>2 700</b>	<b>2 748</b>	<b>2 725</b>	<b>2 859</b>		<b>2 607</b>	<b>2 608</b>	<b>2 550</b>

(источник: собственные расчеты Оценщика на основе базы данных составленной из предложений, опубликованных на сайте domchel.ru)

## Первичный рынок

Таблица 7. Средняя стоимость квартиры в г. Челябинске на первичном рынке

Район	Количество ко	Итого
Ленинский	1-комнатные	1 777 929
	2-комнатные	2 572 522
	3-комнатные	3 281 657
	4-комнатные (д	4 680 000
Ленинский Итого		2 360 033
Металлургический	1-комнатные	2 127 610
	2-комнатные	2 606 750
	3-комнатные	3 916 704
	4-комнатные (д	5 700 000
Металлургический Итого		2 870 836
Северо-запад	1-комнатные	1 603 885
	2-комнатные	2 555 216
	3-комнатные	3 694 013
	4-комнатные (д	5 791 247
Северо-запад Итого		2 274 901
Советский	1-комнатные	2 431 478
	2-комнатные	3 723 542
	3-комнатные	5 428 458
	4-комнатные (д	9 751 200
Советский Итого		4 099 367
Тракторозаводской	1-комнатные	1 381 933
	2-комнатные	2 199 568
	3-комнатные	3 222 434
	4-комнатные (д	4 784 307
Тракторозаводской Итого		1 788 971
Центральный	1-комнатные	1 754 315
	2-комнатные	2 989 843
	3-комнатные	4 856 909
	4-комнатные (д	8 455 638
Центральный Итого		2 989 973
Общий итог		2 386 149

## Вторичный рынок

Таблица 8. Средняя стоимость квартиры в г. Челябинске на вторичном рынке

Район	Количество ко	Итого
Ленинский	1-комнатные	1 661 986
	2-комнатные	2 198 127
	3-комнатные	2 774 336
	4-комнатные (д	3 112 538
Ленинский Итого		2 054 166
Металлургический	1-комнатные	1 496 505
	2-комнатные	2 046 727
	3-комнатные	2 684 354
	4-комнатные (д	3 267 419
Металлургический Итого		1 988 617
Северо-запад	1-комнатные	1 979 105
	2-комнатные	2 788 388
	3-комнатные	3 624 573
	4-комнатные (д	4 529 976
Северо-запад Итого		2 809 828
Советский	1-комнатные	1 846 057
	2-комнатные	2 573 982
	3-комнатные	3 555 764
	4-комнатные (д	5 684 943
Советский Итого		2 935 650
Тракторозаводской	1-комнатные	1 601 418
	2-комнатные	2 234 863
	3-комнатные	2 883 885
	4-комнатные (д	3 133 364
Тракторозаводской Итого		2 068 196
Центральный	1-комнатные	2 098 985
	2-комнатные	3 045 605
	3-комнатные	4 804 206
	4-комнатные (д	7 967 513
Центральный Итого		3 931 147
Общий итог		2 713 265

Как видно из таблицы в Ленинском районе стоимость одно- двух и трех- комнатных квартир в новостройках значительно превышает стоимость квартир с таким же количеством комнат на вторичном рынке. Это можно объяснить тем, что на вторичном рынке к продаже в основном предлагаются квартиры домов старого жилого фонда небольших площадей. Это и «хрущевки» / «брежневки», квартиры расположенные в домах Ленинградского проекта, и квартиры в домах бывших раньше общежитиями, площадь в которых может начинаться от 25 кв.м. и как правило не превышает 35 кв.м. А к примеру в новостройках 97 серии /97 улучшенной серии площадь однокомнатных квартир составляет 33-40кв.м.

Похожая ситуация и в Советском районе, однако тут еще и рынок новостроек представлен жильем премиум и элит класса, поэтому существуют такая разница в стоимости квартир с одинаковым количеством комнат на первичном и вторичном рынке.

На Северо-западе совершенно другая ситуация. Общая стоимость однокомнатных квартир тут значительно ниже чем на вторичном рынке. Это связано с застройкой жилого микрорайона «Парковый», «Парковый-2» и «Академ-Риверсайд». Площадь однокомнатных квартир-студий в этих микрорайонах начинается от 23 кв.м. А на вторичном рынке в основном представлены квартиры панельных домов 97-ой и 121-серии, а так же «хрущевки» / «брежневки» площадь которых составляет от 30-45 кв.м. В остальных районах разница в

стоимости квартир с одинаковым количеством комнат на первичном и вторичном рынке незначительна. В этих районах она обусловлена теми же факторами.

Расчет корректировки «Первичный/вторичный рынок» представлен в таблице 8.

Таблица 9. Расчет корректировки «Первичный/вторичный рынок»

Количество комнат	Прямая корректировка: Объект оценки - вторичное жилье, аналог - новостройка	Обратная корректировка: Объект оценки - новостройка, аналог - вторичное жилье	Средняя цена 1 кв.м. - новостройка	Средняя цена 1 кв.м. - вторичное жилье
1-комнатные	1,1416	0,8760	44 095	50 339
2-комнатные	1,0980	0,9107	42 370	46 522
3-комнатные	1,0433	0,9585	43 041	44 904
4-комнатные (и более)	0,9539	1,0483	48 229	46 006

(источник: собственные расчеты Оценщика на основе базы данных составленной из предложений, опубликованных на сайте domchel.ru)

Расчет корректировки на местоположение для первичного и вторичного представлен в таблицах 9, 10.

Таблица 10. Расчет корректировки на местоположение для рынка новостроек

Аналог	Центральный	Ленинский	Северо-запад	Советский	Металлургический	Тракторозаводской	Исх. данные (цена 1 кв.м., руб.)
Центральный	1,0000	1,1254	1,0478	0,9024	1,0624	1,2513	46 495
Ленинский	0,8885	1,0000	0,9310	0,8018	0,9440	1,1118	41 313
Северо-запад	0,9544	1,0741	1,0000	0,8613	1,0140	1,1942	44 376
Советский	1,1081	1,2471	1,1610	1,0000	1,1773	1,3866	51 523
Металлургический	0,9413	1,0593	0,9862	0,8494	1,0000	1,1778	43 765
Тракторозаводской	0,7992	0,8994	0,8373	0,7212	0,8490	1,0000	37 158

Таблица 11. Расчет корректировки на местоположение для вторичного рынка

Аналог	Центральный	Ленинский	Северо-запад	Советский	Металлургический	Тракторозаводской	Исх. данные (цена 1 кв.м., руб.)
Центральный	1,0000	1,2366	1,0887	1,0967	1,2974	1,2551	52 897
Ленинский	0,8086	1,0000	0,8803	0,8869	1,0491	1,0149	42 775
Северо-запад	0,9186	1,1359	1,0000	1,0074	1,1917	1,1529	48 589
Советский	0,9118	1,1276	0,9926	1,0000	1,1829	1,1444	48 231
Металлургический	0,7708	0,9532	0,8391	0,8454	1,0000	0,9674	40 773
Тракторозаводской	0,7968	0,9853	0,8674	0,8738	1,0337	1,0000	42 147

(источник: собственные расчеты Оценщика на основе базы данных составленной из предложений, опубликованных на сайте domchel.ru)

### Уровень торга от заявленной цены

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик пришел к следующим выводам:

– до 90-95% сделок купли-продажи жилой недвижимости совершаются с той или иной степенью участия специализированных агентств недвижимости либо частных риэлторов, т.е. в цену предложения зачастую «заложены» комиссионные риэлторов, и реальная рыночная стоимость должна быть скорректирована и на эту величину.

– реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена самим продавцом на так называемый «торг». Уровень данной составляющей «торга» составляет примерно половину комиссионного вознаграждения риэлторов. Таким образом, если продавец заявляет о возможности «торга», то для определения рыночной стоимости целесообразно принимать величину «риэлторской составляющей», если же продавец не согласен снижать предложенную цену, то уровень снижения цены сделки от цены предложения составляет в большинстве случаев половину величины потенциального вознаграждения риэлтора.

Ниже представлен расчет уровня «торга» на основании выше изложенных аргументов, а также на основании анализа цен на услуги агентств недвижимости г. Челябинска

Таблица 12. Расчет корректировки на торг

Наименование Агентства недвижимости	Стоимость услуг, % от сделки	Принимаемое к расчетам значение (среднее)	Источник информации
Агентство недвижимости "СМС-Недвижимость"	3-5%	4,00%	<a href="http://www.2112112.ru/pages/page9.html">http://www.2112112.ru/pages/page9.html</a>
ООО «Агентство недвижимости «Ключевые люди»	2-3%	2,50%	<a href="http://kldom.ru/services_and_prices/">http://kldom.ru/services_and_prices/</a>
АН «Альфа»	3%	3,00%	<a href="http://www.alfa-74.ru/stoimost-uslug/">http://www.alfa-74.ru/stoimost-uslug/</a>
Агентство недвижимости «Цена вопроса»	2%	2,00%	<a href="http://74dom.moy.su/index/prajs_uslug/0-67">http://74dom.moy.su/index/prajs_uslug/0-67</a>
АН «УралИнвест»	1,5-5 %	3,25%	<a href="http://dominvest74.ru/2011-12-05-07-45-48.html">http://dominvest74.ru/2011-12-05-07-45-48.html</a>
Агентство недвижимости "ВЛАДЕНИЕ"	2-3%	2,50%	<a href="http://vladenie74.ru/price">http://vladenie74.ru/price</a>
<b>Среднее значение "риелторской" составляющей (заявлении продавца о возможности "торга"), %</b>		2,88%	
<b>Корректировка при заявлении продавца об отсутствии "торга"</b>		1,44%	

В "Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода" Нижний Новгород 2014г, средняя величина скидки на Торг равна 3%(Табл. 6.1.1). Поскольку расчетное значение учитывает особенности рынка недвижимости города Челябинска, для расчетов будет применяться именно оно.

На основании данных сайта [www.DomChel.ru](http://www.DomChel.ru), (раздел DomChel Индексы) Оценщиком были рассчитаны зависимости средних удельных цен на жилую недвижимость от ряда используемых в оценочной практике ценообразующих факторов. Для расчета зависимостей (корректировок) использованы данные о ценах предложений на типовые 1-, 2-, 3-комнатные квартиры 121-й, 97-й серий, а также на квартиры планировки «хрущевка» и «брежневка». Полученные результаты обработаны при помощи стандартных средств MS Excel. Полученные результаты используются для расчета корректировок в сравнительном подходе.

Расчет корректировки в зависимости от планировки квартиры представлен в таблице 12.

Таблица 13. Зависимость стоимости от планировки квартиры

Аналог \ Объект оценки	"хрущевка"/"брежневка"	97-я серия	121-я серия	97-я улучшенная / 121-Т	ленинградский проект	полнометражная	элитная	Исх. данные (цена 1 кв.м., руб.)
"хрущевка"/"брежневка"	1,0000	0,9468	0,9785	0,9861	0,9487	1,0644	0,7789	45 559
97-я серия	1,0561	1,0000	1,0335	1,0414	1,0020	1,1241	0,8227	48 117
121-я серия	1,0220	0,9676	1,0000	1,0077	0,9696	1,0877	0,7960	46 559
97-я улучшенная / 121-Т	1,0141	0,9602	0,9923	1,0000	0,9621	1,0794	1,2659	46 202
ленинградский проект	1,0540	0,9980	1,0314	1,0393	1,0000	1,1219	0,8210	48 020
полнометражная	0,9395	0,8896	0,9193	0,9264	0,8914	1,0000	0,7318	42 804
элитная	1,2838	1,2155	1,2562	1,2659	1,2180	1,3664	1,0000	58 488

(источник: собственные расчеты Оценщика на основе базы данных составленной из предложений, опубликованных на сайте [domchel.ru](http://domchel.ru))

Расчет корректировки в зависимости от типа дома представлен в таблице 13.

Таблица 14. Расчет корректировки в зависимости от типа дома

Аналог \ Объект оценки	Панельный	Кирпичный	Монолитный	Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от типа дома, руб.
Панельный	1,0000	0,8786	0,8997	41 714
Кирпичный	1,1381	1,0000	1,0240	47 475
Монолитный	1,1114	0,9766	1,0000	46 363

(источник: [www.DomChel.ru](http://www.DomChel.ru), собственные расчеты Оценщика)

Расчет корректировки в зависимости от этажа расположения квартиры для первичного и вторичного рынка представлен в таблицах 14, 15.

Таблица 15. Зависимость стоимости от этажа (Январь 2015) - Первичный рынок

Объект оценки	Аналог				Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от этажа, руб.
	1 этаж	Средние этажи	2, и "предкрайние" этажи	Верхние этажи	
1 этаж	1,0000	0,9531	0,9727	0,9740	41 624
Средние этажи	1,0492	1,0000	1,0206	1,0206	43 673
2, и "предкрайние" этажи	1,0280	0,9798	1,0000	1,0013	42 791
Верхние этажи	1,0267	0,9786	0,9987	1,0000	42 736

Таблица 16. Зависимость стоимости от этажа (Январь 2015) - Вторичный рынок

Объект оценки	Аналог				Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от этажа, руб.
	1 этаж	Средние этажи	2, и "предкрайние" этажи	Верхние этажи	
1 этаж	1,0000	0,9125	0,9525	0,9810	44 243
Средние этажи	1,0959	1,0000	1,0439	1,0751	48 485
2, и "предкрайние" этажи	1,0498	0,9580	1,0000	1,0299	46 448
Верхние этажи	1,0194	0,9302	0,9710	1,0000	45 099

(источник: собственные расчеты Оценщика на основе базы данных составленной из предложений, опубликованных на сайте domchel.ru)

Зависимость стоимости от наличия/отсутствия балкона/лоджии показана в таблице 16

Таблица 17. Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии

Объект оценки	Аналог		Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от указания продавцом о наличии / отсутствии балкона (лоджии) для типового жилья эконом-класса, руб.
	С балконом (лоджией)	Без балкона (лоджии)	
С балконом (лоджией)	1,0000	1,0090	46 284
Без балкона (лоджии)	0,9911	1,0000	45 871

(источник: www.DomChel.ru, собственные расчеты Оценщика)

Расчет корректировки в зависимости от окон (пластиковые / деревянные) представлен в таблице 17

Таблица 18. Корректировка на тип окон

Средняя стоимость квартиры, руб.	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.
		1 731 551	2 596 609	3 735 336
Средняя стоимость замены окон (эконом-класс, Фабрика окон и дверей "Стекляндия"), в т.ч.	21 700	30 850	40 000	49 150
- балконный блок	13 000	13 000	13 000	13 000
- окно двустворчатое (комнаты)		9 150	18 300	27 450
- окно двустворчатое (кухня)	8 700	8 700	8 700	8 700
Удельный вес	0,0125	0,0119	0,0107	0,0081
Усредненная корректировка на тип окон				<b>1,08%</b>

(источник: www.DomChel.ru, собственные расчеты Оценщика)

### Расчет корректировки в зависимости от типа отделки (уровень отделки) квартиры

Для рынка Новостроек:

Как правило, застройщики сдают дома с 3-мя видами отделки: Без отделки, с Частичной отделкой и с Чистой отделкой. И при применении того или иного вида отделки стоимость за квадратный метр для покупателя будет различна. Для расчета были взяты данные с официального сайта СК «Легион-С». Все остальные виды отделки (такие как. Требуется ремонт, Отделка улучшенного качества / Капитальный ремонт или Евроремонт) не характерны для рынка новостроек.

Таблица 19. Корректировка на тип отделки для новостроек

Объект оценки \ Аналог	Аналог			Средняя стоимость ремонта с учетом материалов 1 кв.м.
	Черновая / Без отделки	Частичная отделка / Предчистовая	Чистовая отделка (Простой ремонт)	
Черновая / Без отделки	0	-4000	-6500	0
Частичная отделка / Предчистовая	4000	0	-2500	4 000
Чистовая отделка (Простой ремонт)	6500	2500	0	6 500

(источник: по данным СК «Легион-С» <http://www.legion74.ru/index.php?page=objects&object=43>)

Для рынка вторичного жилья:

Для вторичного жилья характерны несколько другие виды отделки. Например на рынке вторичного жилья не встретить квартиру без отделки, или с черновой отделкой здесь применяются другие понятия такие как «требуется косметический» или «капитальный» ремонт. Так же здесь не встречаются квартиры с предчистовой отделкой, здесь чаще используется понятие Частичный ремонт (ремонт произведен не во всех помещениях квартиры или сделан не до конца). В таблице ниже представлена средняя величина стоимости ремонта рассчитанная по данным Челябинских строительных компаний и итоговая величина корректировки на отделку для вторичного рынка.

Таблица 20. Корректировка на тип отделки для вторичного рынка

Объект оценки \ Аналог	Аналог						Средняя стоимость ремонта без учета материалов за 1 кв.м. (с учетом расходных материалов)
	Требуется капитальный ремонт	Простой ремонт (удовлетворительно) / Требуется косметический ремонт	Строительная отделка	Простой ремонт (косметический)	Отделка улучшенного качества (Капитальный ремонт)	Евроремонт	
Требуется капитальный ремонт	0	-1 950	-3 900	-6 500	-8 400	0	
Простой ремонт (удовлетворительно) / Требуется косметический ремонт	1 950	0	-1 950	-4 550	-6 450	1 950	
Строительная отделка	3 900	1 950	0	-2 600	-4 500	3 900	
Простой ремонт (Косметический)							
Отделка улучшенного качества (Капитальный ремонт)	6 500	4 550	2 600	0	-1 900	6 500	
Евроремонт	8 400	6 450	4 500	1 900	0	8 400	

Для расчетов средней стоимости ремонта использовались данные о стоимости услуг с официальных сайтов следующих строительных компаний:

### 1. 74 РЕМОНТ. Калькулятор ремонта

Таблица 21. Ориентировочная стоимость ремонта, рассчитанная с помощью калькулятора ремонта на сайте строительной компании 74 РЕМОНТ (для примера была взята квартира площадью 50 кв.м.)

Тип ремонта	Косметический	Капитальный	Евроремонт
Стоимость ремонта			
Стоимость ремонта, руб.	150 000	200 000	250 000
Стоимость расходных материалов, руб.	57 000	76 000	95 000
Стоимость за 1кв.м. без учета расходных материалов, руб.	3 000	4 000	5 000
<b>Стоимость за 1кв.м. с учетом расходных материалов, руб.</b>	<b>4 140</b>	<b>5 520</b>	<b>6 900</b>
Весовая доля стоимости расходных материалов от общей стоимости работ	28%	28%	28%

(источник: <http://74remont.ru/kalkuljator/>)



## 2. Мастер Ремонта. Калькулятор ремонта.

Таблица 22. Ориентировочная стоимость ремонта, рассчитанная с помощью калькулятора ремонта на сайте строительной компании 74 РЕМОНТ (для примера была взята квартира площадью 50 кв.м.)

Тип ремонта	Косметический	Капитальный	Евроремонт
Стоимость ремонта			
Стоимость ремонта, руб.	145 000	215 000	275 000
Стоимость расходных материалов, руб.	65 250	96 750	123 750
Стоимость ремонтных работ в Санузле, руб.	-	36 620	36 620
Стоимость расходных материалов (Санузел), руб.	-	16 479	16 479
Итого, без учета расходных материалов:		251 620	311 620
<b>Итого, с учетом расходных материалов:</b>	<b>210 250</b>	<b>364 849</b>	<b>451 849</b>
Стоимость за 1кв.м. без учета расходных материалов, руб.	2 900	5 032	6 232
<b>Стоимость за 1кв.м. с учетом расходных материалов, руб.</b>	<b>4 205</b>	<b>7 297</b>	<b>9 037</b>
Весовая доля стоимости расходных материалов от общей стоимости работ	31%	31%	31%

(источник: <http://master-remonta74.ru/services/price/>)

Средняя весовая доля общестроительных (расходных) материалов от общей стоимости работ составила 29,5%.

## 3. Челябинск-Ремонт. Калькулятор ремонта.

Таблица 23. Ориентировочная стоимость ремонта за 1 кв.м. без учета строительных материалов, руб. (Цена была взята без учета скидки)

Тип ремонта	Косметический	Капитальный	Евроремонт
Стоимость ремонта			
<b>Стоимость за 1кв.м.</b>	<b>2 850</b>	<b>6 450</b>	<b>8 350</b>
Стоимость за 1кв.м. с учетом расходных материалов (условно +29,5%)	3 691	8 353	10 813

(источник: <http://stroycom74.ru/>)

## 4. Империя отделки

Таблица 24. Ориентировочная стоимость ремонта за 1 кв.м. без учета строительных материалов, руб.

Тип ремонта	Косметический	Капитальный	Евроремонт
Стоимость ремонта			
Стоимость за 1кв.м.	от 1500 руб.	3 000 - 5 000	4 000 - 8 000
<b>Сердья стоимость принимаемая к расчетам за 1кв.м.,</b>	<b>2 250</b>	<b>4 000</b>	<b>6 000</b>
Стоимость за 1кв.м. с учетом расходных материалов (условно +29,5%)	2 914	5 180	7 770

(источник: <http://imperiaotdelki.ru/service/Repair-and-decoration/>)

## 5. Эксперт ремонт

Таблица 25. Стоимость ремонта руб. за 1 кв.м.

Тип ремонта	Косметический	Капитальный	Евроремонт
Стоимость ремонта			
1 к. кв. 32 кв. м.	2 609	5 449	6 639
1 к. кв. 44 кв. м.	3 044	4 524	4 595
2 к. кв. 44 кв. м.	3 445	5 197	6 508
2 к. кв. 56 кв. м.	3 313		5 532
2 к. кв. 58 кв. м.	3 566	5 096	6 068
2 к. кв. 65 кв. м.	3 157	4 381	
2 к. кв. 66 кв. м.		3 997	5 083
3 к. кв. 94 кв. м.	3 028	4 108	4 861
<b>Стоимость за 1кв.м. без учета расходных материалов</b>	<b>3 166</b>	<b>4 679</b>	<b>5 612</b>
Стоимость за 1кв.м. с учетом расходных материалов (условно +29,5%)	4 100	6 059	7 268

(источник: <http://expert-remont.com/smetyi-na-remont.html>)