



Анализ фактических данных о ценах предложений на рынке жилой недвижимости г. Челябинск (по состоянию на начало апреля 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.								
	янв.14	апр.14	июн.14	Количество комнат	сен.14	ноя.14	янв.15	Количество комнат	апр.15
1-комнатные	41 592	41 864	41 776	1-комнатные	44 749	44 571	44 095	1-комнатные	44 929
2-комнатные	40 487	40 767	39 858	2-комнатные	42 436	43 395	42 370	2-комнатные	42 683
3-комнатные	37 877	38 272	37 619	3-комнатные	43 884	43 873	43 041	3-комнатные	44 165
4-комнатные (и более)	52 682	52 633	38 130	4-комнатные (и более)	49 584	48 471	48 229	4-комнатные (и более)	48 940
Среднее арифметическое по выборке	41 255	41 534	39 650		43 878	44 146	43 413		44 086

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								
	янв.14	апр.14	июн.14	Район Челябинска	сен.14	ноя.14	янв.15	Район Челябинска	апр.15
Центральный	49 601	49 756	39 698	Центральный	46 179	44 655	46 495	Центральный	45 320
Ленинский	36 760	36 781	36 905	Ленинский	43 910	42 301	41 313	Ленинский	41 167
Калининский	40 702	40 837	39 281	Северо-западный	44 094	45 750	44 376	Калининский	47 029
Курчатовский	41 045	42 422	49 544					Курчатовский	46 901
Советский	46 353	46 345	-	Советский	50 424	50 697	51 523	Советский	52 624
Металлургический	-	-	-	Металлургический	36 353	42 268	43 765	Металлургический	46 658
Тракторозаводской	30 472	30 555	32 803	Тракторозаводской	37 530	37 398	37 158	Тракторозаводской	37 962
Среднее арифметическое по выборке	41 255	41 534	39 650		43 878	44 146	43 413		44 086

(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) за 2014 год челябинское жилье на первичном рынке, в среднем подорожало на 5,23%. Средняя цена квадратного метра в новостройках к январю 2015 года достигла 44 413 руб.

К апрелю так же наблюдается удорожание квадратного метра на 1,55 % по сравнению с январем. Средневзвешенная стоимость квадратного метра в новостройках составила 44 086 руб. за кв. м.

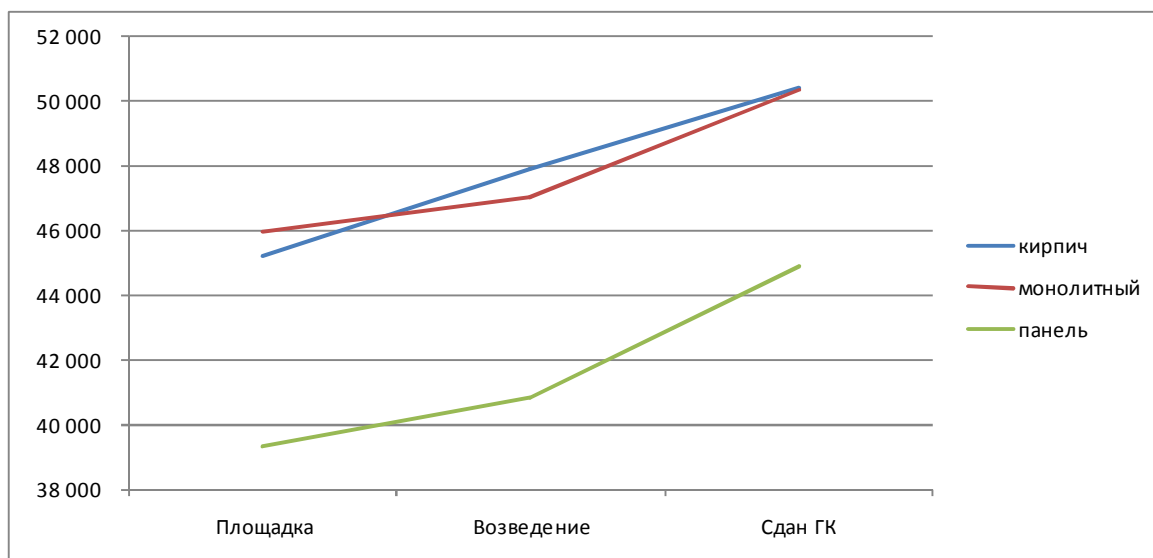
Самыми дорогими в пересчете за квадратный метр оказались и 4-х комнатные и более квартиры – 48 940 руб. Это обусловлено тем, что на рынке новостроек в эту группу попали квартиры в домах повышенной комфортности и квартиры элит-класса свободной планировки большой площади. Например, стоимость квадратного метра в квартире без отделки в Жилом комплексе «Феникс де Люкс» начинается от 65 000 руб. за кв.м. Стоимость «пентхаусов» 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 – 42 683 руб. за кв.м. На все типы квартир в зависимости от количества комнат наблюдается рост цена за квадратный метр от 0,74 до 1,89 %. Что же касается районов то здесь самыми дешевыми в пересчете за квадратный остаются квартиры расположенные в Тракторозаводском районе – 37 962 руб./кв.м. В целом здесь так же наблюдается удорожание квадратного метра, исключением являются только Центральный и Ленинский районы (-2,53% и 0,36% соответственно). Наиболее всего подорожали квартиры в Металлургическом районе, более чем на 6%. В Металлургическом районе рынок новостроек представлен ЖК "Медео" – монолитный дом, находящийся на стадии строительства, со сроком сдачи IV квартал 2015г. и кирпичным домом расположенном по адресу ул. 50 лет ВЛКСМ, д. 5, 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.

В анализируемой выборке представлены как квартиры в домах уже сданных в эксплуатацию, или высокой степени готовности, так и в домах находящихся на стадии строительства. Следует отметить, что стоимость квадратного метра в данном сегменте рынка напрямую зависит от стадии строительства.

Таблица 3. Зависимость стоимости квадратного метра в новостройках от этапа строительства для различных типов домов в г. Челябинске

Материал дома	Площадка	Возведение	Сдан ГК	Общий итог
кирпич		45 232	47 896	50 403
монолитный		45 965	47 038	50 311
панель		39 361	40 855	44 796
Общий итог		40 022	43 004	47 217



Вторичный рынок.

Таблица 4. 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								
	янв.14	апр.14	июн.14	Количество комнат	сен.14	ноя.14	янв.15	Количество комнат	апр.15
1-комнатные	47 038	46 787	49 134	1-комнатные	49 254	49 213	50 339	1-комнатные	50 603
2-комнатные	43 142	43 393	44 851	2-комнатные	45 525	45 794	46 522	2-комнатные	46 590
3-комнатные	39 555	40 364	41 398	3-комнатные	44 145	44 543	44 904	3-комнатные	45 028
4-комнатные (и более)	41 737	41 338	40 054	4-комнатные (и более)	45 168	45 805	46 006	4-комнатные (и более)	46 114
Комнаты	-	-	-	Комнаты	43 130	42 499	43 421	Комнаты	44 279
Среднее арифметическое по выборке	42 910	43 031	44 000		45 969	46 122	46 745		47 088

Таблица 5. 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								
	янв.14	апр.14	июн.14	Район Челябинска	сен.14	ноя.14	янв.15	Район Челябинска	апр.15
Центральный	47 471	47 156	47 958	Центральный	51 361	51 787	52 897	Центральный	53 929
Ленинский	40 005	39 831	45 816	Ленинский	42 083	42 152	42 775	Ленинский	43 162
Калининский	42 991	42 560	42 726	Северо-западный	48 199	48 249	48 589	Калининский	48 348
Курчатовский	44 674	44 676	44 264					Курчатовский	49 615
Советский	51 666	52 184	51 415	Советский	46 578	48 279	48 231	Советский	47 882
Металлургический	34 383	34 723	35 142	Металлургический	40 538	40 308	40 773	Металлургический	41 397
Тракторозаводский	37 937	39 106	39 573	Тракторозаводский	41 821	41 780	42 147	Тракторозаводский	42 952
Среднее арифметическое по выборке	42 910	43 031	44 000		45 969	46 122	46 745		47 088

(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).

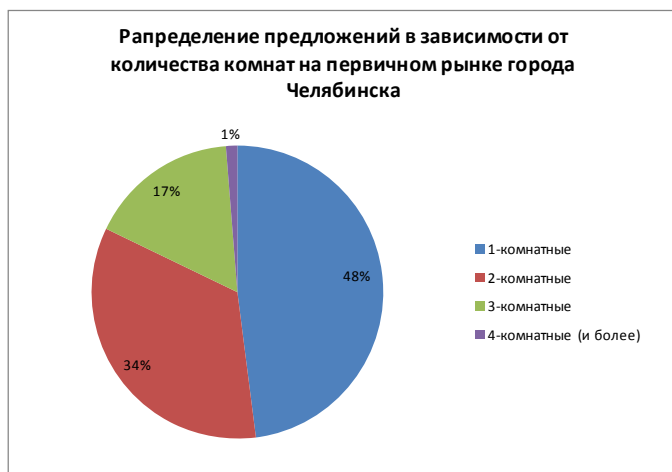
К апрелю, по сравнению с январем этого года, так же наблюдается небольшой рост стоимости квадратного метра +0,73%.

Для всех квартир (в зависимости от количества комнат) на вторичном рынке наблюдается удорожание квадратного метра от 0,35 до 3,2%. При этом самыми «дорогими» в пересчете на квадрат продолжают

оставаться 1-комнатные квартиры – 50 603руб. / кв. м. (+0,55% к началу года), а самыми "дешевыми" стали комнаты (44 279 руб. / кв.м.). Отметим что наиболее всего подорожали как раз комнаты – +1,93%.

Практически во всех районах города наблюдается рост стоимости квадратного метра. Самыми дорогими в пересчете за квадрат стали квартиры в Центральном районе – 54 929 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.

По средней цене «квадрата» самое дешевое вторичное жилье предлагается в промышленном Металлургическом районе (41 397 руб. / кв.м.), за ним идут «старые» районы – Тракторозаводский и Ленинский (43 952 и 43 162 соответственно). Выше расценки в удобно расположенных Курчатовском и Советском районах, лидером остается Центральный.



Общая стоимость квартиры

Общая стоимость «усредненной» квартиры на Челябинском рынке недвижимости за 3 месяца не изменилась (к январю 2015 года) и в среднем составляет 2 550 тыс. руб. за квартиру. Небольшой рост цен наблюдается на все квартиры вне зависимости от количества комнат, кроме 4-х комнатных квартир и более, они упали в стоимости на 0,25% относительно начала года. Высокая стоимость этих 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 удорожание стоимости квартир зафиксировано на 1-комнатные квартиры +1,84%. Динамика стоимости квартир по районам по сравнению с началом года является разнонаправленной. Наиболее резкое снижение цен на квартиры зафиксировано в Центральном и Советском районах -8,42% и -4,69% соответственно. Однако если учитывать тот факт что на первичном рынке стоимость за квадратный метр выросла не более чем на 1,55%, и на вторичном всего на 0,73%, можно предположить, что это скорее связано с изменением в структуре предложения – увеличением количества квартир большей площади.

Средняя стоимость квартиры

Таблица 6. Средняя стоимость квартиры в г. Челябинске в зависимости от количества комнат

Количество комнат	Цена квартиры, тыс. руб.						Количество комнат	апр.15	
	янв.14	апр.14	исн.14	Количество комнат	сен.14	ноя.14			янв.15
Однокомнатные, руб.	1 645	1 647	1 710	1-комнатные	1 753	1 740	1 732	Однокомнатные, руб.	1 763
Двухкомнатные, руб.	2 456	2 511	2 576	2-комнатные	2 608	2 611	2 597	Двухкомнатные, руб.	2 599
Трехкомнатные, руб.	2 960	2 979	3 223	3-комнатные	3 841	3 863	3 735	Трехкомнатные, руб.	3 788
Четыре и более комнат	4 127	3 938	3 928	4-комнатные (и более)	6 077	6 243	6 058	Четыре и более комнат	6 043
Комнаты	-	-	-	Комнаты	695	706	725	Комнаты	735
Среднее арифметическое по выборке	2 748	2 725	2 859		2 607	2 608	2 550		2 550

Таблица 7. Средняя стоимость квартиры в г. Челябинске в зависимости от района расположения

Район	янв.14	апр.14	июн.14	Район	сен.14	ноя.14	янв.15	Район	апр.15
Центральный	3 383	3 307	3 377	Центральный	3 499	3 529	3 461	Центральный	3 169
Ленинский	2 223	2 255	2 473	Ленинский	2 327	2 314	2 207	Ленинский	2 180
Калининский	2 932	3 190	2 594	Северо-запад	2 562	2 562	2 542	Калининский	2 697
Курчатовский	2 872	2 890	2 724					Курчатовский	2 674
Советский	3 491	3 050	3 482	Советский	3 377	3 447	3 518	Советский	3 353
Металлургический	2 162	2 184	2 223	Металлургический	2 122	2 102	2 430	Металлургический	2 496
Тракторозаводский	1 979	2 024	3 141	Тракторозаводский	2 007	1 979	1 929	Тракторозаводский	1 985
Среднее арифметическое по выборке	2 748	2 725	2 859		2 607	2 608	2 550		2 550

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

Первичный рынок

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

Район	Количество ко	Итого
Ленинский	1-комнатные	1 757 341
	2-комнатные	2 517 867
	3-комнатные	3 269 513
	4-комнатные (и	4 950 000
Ленинский Итого		2 295 647
Металлургический	1-комнатные	2 191 183
	2-комнатные	3 173 514
	3-комнатные	4 642 824
Металлургический Итого		2 988 455
Советский	1-комнатные	2 507 876
	2-комнатные	3 492 205
	3-комнатные	5 980 434
	4-комнатные (и	8 721 500
Советский Итого		3 853 703
Центральный	1-комнатные	1 645 289
	2-комнатные	2 610 432
	3-комнатные	4 381 179
	4-комнатные (и	8 245 294
Центральный Итого		2 554 473
Калининский	1-комнатные	1 791 075
	2-комнатные	2 864 515
	3-комнатные	3 897 345
	4-комнатные (и	5 389 500
Калининский Итого		2 636 777
Курчатовский	1-комнатные	1 737 101
	2-комнатные	2 746 069
	3-комнатные	4 291 812
	4-комнатные (и	5 628 791
Курчатовский Итого		2 597 116
Тракторозаводский	1-комнатные	1 379 488
	2-комнатные	2 286 521
	3-комнатные	3 441 635
	4-комнатные (и	5 089 382
Тракторозаводский Итого		1 868 262
Общий итог		2 469 617

Вторичный рынок

Таблица 9. Средняя стоимость квартиры в г. Челябинске на вторичном рынке

Район	Количество ко	Итого
Ленинский	1-комнатные	1 681 457
	2-комнатные	2 235 025
	3-комнатные	2 743 071
	4-комнатные (и	3 562 013
Ленинский Итого		707 553
Ленинский Итого		2 064 121
Металлургический	1-комнатные	1 560 568
	2-комнатные	2 084 341
	3-комнатные	2 645 290
	4-комнатные (и	3 427 500
Металлургический Итого		717 516
Металлургический Итого		2 003 939
Советский	1-комнатные	1 807 255
	2-комнатные	2 512 494
	3-комнатные	3 829 296
	4-комнатные (и	5 666 549
Советский Итого		696 715
Советский Итого		2 851 395
Центральный	1-комнатные	2 084 425
	2-комнатные	3 042 496
	3-комнатные	4 991 773
	4-комнатные (и	7 753 304
Центральный Итого		965 622
Центральный Итого		3 784 117
Тракторозаводский	1-комнатные	1 664 077
	2-комнатные	2 265 547
	3-комнатные	2 940 110
	4-комнатные (и	3 555 063
Тракторозаводский Итого		699 752
Тракторозаводский Итого		2 101 452
Калининский	1-комнатные	1 957 492
	2-комнатные	2 693 732
	3-комнатные	3 620 829
	4-комнатные (и	4 799 987
Калининский Итого		717 296
Калининский Итого		2 757 778
Курчатовский	1-комнатные	1 982 044
	2-комнатные	2 770 704
	3-комнатные	3 561 172
	4-комнатные (и	4 980 755
Курчатовский Итого		823 486
Курчатовский Итого		2 751 038
Общий итог		2 629 738

Как видно из таблиц в Ленинском районе стоимость одно- двух и трех- комнатных квартир в новостройках 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. (для однокомнатных квартир). А к примеру в новостройках 97 серии /97 улучшенной серии площадь однокомнатных квартир составляет 33-40 кв.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.

В Металлургическом районе рынок новостроек представлен монолитным и кирпичным домами повышенной комфортности, и несколькими панельными домами 97 серии, а на вторичном рынке к продаже чаще предлагаются квартиры в «сталинках», «хрущевки» / «брежневки», квартиры расположенные в домах Ленинградского проекта. Этим и объясняется более высокая общая стоимость квартир на первичном рынке Металлургического района.

В Тракторозаводском, Курчатовском, Центральном и Калининском районах совершенно другая ситуация. Общая стоимость квартир тут значительно ниже чем на вторичном рынке. Это связано с застройкой жилых микрорайонов:

- «Чурилово» и «Яблонево» в Тракторозаводском районе;
- «Парковый» и микрорайон на Краснопольской площадке в Курчатовском районе;
- микрорайонов «Парковый-2» и «Видный» в Центральном районе;
- микрорайона «Академ-Риверсайд» и его второй очереди в Калининском районе.

К примеру 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. К тому же объекты в некоторых из этих районах находятся на стадии возведения. 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 10.

Таблица 10. 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	1,1263	0,8879	44 929	50 603
2-комнатные	1,0915	0,9161	42 683	46 590
3-комнатные	1,0195	0,9808	44 165	45 028
4-комнатные (и более)	0,9423	1,0613	48 940	46 114

(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 11, 12.

Таблица 11. 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	1,1009	0,9637	0,8612	0,9713	1,1938	45 320
Ленинский	0,9084	1,0000	0,8753	0,7823	0,8823	1,0844	41 167
Северо-запад	1,0377	1,1424	1,0000	0,8937	1,0079	1,2388	47 029
Советский	1,1612	1,2783	1,1190	1,0000	1,1279	1,3862	52 624
Металлургический	1,0295	1,1334	0,9921	0,8866	1,0000	1,2291	46 658
Тракторозаводской	0,8377	0,9222	0,8072	0,7214	0,8136	1,0000	37 962

Таблица 12. 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	1,2494	1,1154	1,1263	1,3027	1,2556	53 929
Ленинский	0,8004	1,0000	0,8927	0,9014	1,0426	1,0049	43 162
Северо-запад	0,8965	1,1201	1,0000	1,0097	1,1679	1,1256	48 348
Советский	0,8879	1,1093	0,9904	1,0000	1,1567	1,1148	47 882
Металлургический	0,7676	0,9591	0,8562	0,8646	1,0000	0,9638	41 397
Тракторозаводской	0,7965	0,9951	0,8884	0,8971	1,0376	1,0000	42 952

(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 13. 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%	http://www.2112112.ru/pages/page9.html
ООО «Агентство недвижимости «Ключевые люди»	2-3%	2,50%	http://kldom.ru/services_and_prices/
АН «Альфа»	3%	3,00%	http://www.alfa-74.ru/stoimost-uslug/
Агентство недвижимости «Цена вопроса»	2%	2,00%	http://74dom.moy.su/index/prajs_uslug/0-67
АН «УралИнвест»	1,5-5 %	3,25%	http://dominvest74.ru/2011-12-05-07-45-48.html
Агентство недвижимости "ВЛАДЕНИЕ"	2-3%	2,50%	http://vladenie74.ru/price
Среднее значение "риэлторской" составляющей (заявлении продавца о возможности "торга"), %		2,88%	
Корректировка при заявлении продавца об отсутствии "торга"		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, (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 типа дома представлен в таблице 14.

Таблица 14. Расчет корректировки в зависимости от типа дома

Аналог	Панельный	Кирпичный	Монолитный	Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от типа дома, руб.
Панельный	1,0000	0,9253	0,8910	44 336
Кирпичный	1,0808	1,0000	0,9630	47 918
Монолитный	1,1223	1,0384	1,0000	49 757

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

Расчет корректировки в зависимости от планировки квартиры представлен в таблице 15.

Таблица 15. Зависимость стоимости от планировки квартиры

Аналог	"хрущевка"/"брежневка"	97-я серия	121-я серия	97-я улучшенная / 121-Т	ленинградский проект	полнометражная	элитная	индивидуальный проект	квартира-студия	улучшенной планировки	Исх. данные (цена 1 кв.м., руб.)
"хрущевка"/"брежневка"	1,0000	0,9588	0,9844	0,9717	0,9547	1,0321	0,7615	0,9503	0,8788	0,9270	45 893
97-я серия	1,0429	1,0000	1,0267	1,0134	0,9957	1,0764	0,7941	0,9911	0,9165	0,9667	47 863
121-я серия	1,0158	0,9740	1,0000	0,9870	0,9698	1,0484	0,7735	0,9653	0,8927	0,9416	46 619
97-я улучшенная / 121-Т	1,0291	0,9868	1,0131	1,0000	0,9825	1,0622	1,2761	0,9780	0,9044	0,9540	47 231
ленинградский проект	1,0475	1,0043	1,0312	1,0178	1,0000	1,0811	0,7976	0,9954	0,9205	0,9709	48 071
полнометражная	0,9689	0,9290	0,9538	0,9415	0,9250	1,0000	0,7378	0,9207	0,8514	0,8981	44 466
элитная	1,3133	1,2592	1,2928	1,2761	1,2538	1,3554	1,0000	1,2480	1,1541	1,2173	60 270
индивидуальный проект	1,0523	1,0090	1,0359	1,0046	1,0046	1,0861	0,8013	1,0000	0,9247	0,9754	48 293
квартира-студия	1,1379	1,0911	1,1202	1,1745	1,0864	1,1745	0,8665	1,0814	1,0000	1,0548	52 224
улучшенной планировки	1,0788	1,0344	1,0620	0,8215	1,0299	1,1134	0,8215	1,0252	0,9480	1,0000	49 510

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

Расчет корректировки в зависимости от этажа расположения квартиры для первичного и вторичного рынка представлен в таблицах 16, 17.

Таблица 16. Зависимость стоимости от этажа (Апрель 2015) - Первичный рынок

Аналог	1 этаж	Средние этажи	2, и "предкрайние" этажи	Верхние этажи	Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от этажа, руб.
1 этаж	1,0000	0,9260	0,9476	0,9362	41 093
Средние этажи	1,0799	1,0000	1,0233	1,0109	44 375
2, и "предкрайние" этажи	1,0553	0,9772	1,0000	0,9879	43 365
Верхние этажи	1,0682	0,9892	1,0122	1,0000	43 895

Таблица 17. Зависимость стоимости от этажа (Апрель 2015) - Вторичный рынок

Аналог	1 этаж	Средние этажи	2, и "предкрайние" этажи	Верхние этажи	Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от этажа, руб.
1 этаж	1,0000	0,9020	0,9533	0,9786	44 297
Средние этажи	1,1087	1,0000	1,0569	1,0850	49 110
2, и "предкрайние" этажи	1,0490	0,9462	1,0000	1,0265	46 465
Верхние этажи	1,0218	0,9217	0,9741	1,0000	45 264

(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 18

Таблица 18. Корректировка на наличие/отсутствие балкона/лоджии

Аналог	С балконом (лоджией)	Без балкона (лоджии)	Средняя цена 1 кв.м. в зависимости от указания продавцом о наличии / отсутствии балкона (лоджии) для типового жилья эконом-класса, руб.
С балконом (лоджией)	1,0000	1,0055	46 634
Без балкона (лоджии)	0,9946	1,0000	46 381

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

Расчет корректировки в зависимости от окон (пластиковые / деревянные) представлен в таблице 19

Таблица 19. Корректировка на тип окон

Средняя стоимость квартиры, руб.	1-комн.	2-комн.	3-комн.	4-комн.
		1 763 387	2 599 477	3 787 625
Средняя стоимость замены окон (эконом-класс, Фабрика окон и дверей "Стекландия"), в т.ч.	21 700	30 850	40 000	49 150
- балконный блок	13 000	13 000	13 000	13 000
- окно двухстворчатое (комнаты)		9 150	18 300	27 450
- окно двухстворчатое (кухня)	8 700	8 700	8 700	8 700
Удельный вес	0,0123	0,0119	0,0106	0,0081
Усредненная корректировка на тип окон	1,07%			

(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 Чистовой отделкой. И при применении того или иного вида отделки стоимость за квадратный метр для покупателя будут различны. 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 20. 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 21. 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	

(источник: собственные расчеты оценщика)