

Проанализировав совершенные сделки с жилыми помещениями, расположенными в г.Иркутске, за период с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г., представленные на Портале услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Оценщиками были выявлены зарегистрированные сделки с жилыми помещениями.

Перечень сделок, совершенных в г. Иркутске за второе полугодие 2016 года

Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер участка	Площадь, кв. м.	Тип сделки	Дата сделки	Дата регистрации сделки	Цена сделки, руб.	Удельная цена сделки/предлож. с/кв. м.	Назначение/Категория земель	Ограничения (обременения) вещных прав	Наименование	ОКАТО	Субъект	Город	Улица	Номер этажа	Количество объектов	Источник данных
4990539006	Помещение	38:36:000018	66,10	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1930000,00	29198,18	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366000	Иркутская область	Иркутск	Баррикад	8	1	Из учетных систем Росреестра
975096006	Помещение	38:36:000021	31,10	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1400000,00	45016,08	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401000000	Иркутская область	Иркутск	Партизанская	1	1	Из учетных систем Росреестра
54346000	Помещение	38:36:000005	30,90	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1480000,00	47896,44	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Розы Люксембург	3	1	Из учетных систем Росреестра
217581006	Помещение	38:36:000025	37,40	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1600000,00	42780,75	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Маршала Жукова	3	1	Из учетных систем Росреестра
4990539006	Помещение	38:36:000018	66,10	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	3657000,00	55325,26	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366000	Иркутская область	Иркутск	Баррикад	8	1	Из учетных систем Росреестра
2688035006	Помещение	38:36:000026	66,80	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	3600000,00	53892,22	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Захарова	4	1	Из учетных систем Росреестра
203999006	Помещение	38:36:000031	47,20	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1040000,00	22033,90	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Рябинова	4	1	Из учетных систем Росреестра
1442781006	Помещение	38:36:000021	27,90	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1320000,00	47311,83	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Трудовая	5	1	Из учетных систем Росреестра
137564006	Помещение	38:36:000031	45,10	Договор купли-продажи	05.2016	07.2016	400000,00	8869,18	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Рябинова	2	1	Из учетных систем Росреестра
242370006	Помещение	38:36:000031	42,80	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	23364,49	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Рябинова	1	1	Из учетных систем Росреестра
2692271006	Помещение	38:36:000005	58,20	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	17182,13	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	5	1	Из учетных систем Росреестра
220068006	Помещение	38:36:000003	62,10	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2147000,00	34573,27	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Пржевальского	5	1	Из учетных систем Росреестра
441703000	Помещение	38:36:000029	29,90	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1520000,00	50836,12	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Белоборова	5	1	Из учетных систем Росреестра

50708900	Помещение	38.36.00002 2	38,50	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	2160000,00	56103,90	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Крылатый	7	1	Из учетных систем Росреестра
51987330 06	Помещение	38.36.00000 5	59,20	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	2860000,00	48310,81	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	2	1	Из учетных систем Росреестра
51270190 06	Помещение	38.36.00002 3	41,20	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	1450000,00	35194,17	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Постышева	5	1	Из учетных систем Росреестра
57897600 6	Помещение	38.36.00002 1	42,50	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	2510000,00	59058,82	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Трилисера	2	1	Из учетных систем Росреестра
18926500 0	Помещение	38.36.00003 3	45,10	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	1650000,00	36585,37	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Румянцева	10	1	Из учетных систем Росреестра
16602800 6	Помещение	38.36.00003 1	59,50	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	16806,72	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Маршала Колыва	2	1	Из учетных систем Росреестра
13523500 6	Помещение	38.36.00002 4	35,60	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	28089,89	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Жигулевская	5	1	Из учетных систем Росреестра
22721600 6	Помещение	38.36.00001 4	48,50	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	2465000,00	50824,74	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366000	Иркутская область	Иркутск	Северная	1	1	Из учетных систем Росреестра
51987330 06	Помещение	38.36.00000 5	59,20	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	1929000,00	32584,46	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401369000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	2	1	Из учетных систем Росреестра
13523500 6	Помещение	38.36.00002 4	35,60	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	2100000,00	58988,76	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Жигулевская	5	1	Из учетных систем Росреестра
50710300 0	Помещение	38.36.00002 2	43,50	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	2150000,00	49425,29	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401000000	Иркутская область	Иркутск	Байкальская	1	1	Из учетных систем Росреестра
21462100 6	Помещение	38.36.00001 3	34,90	Договор купли- продажи	07.2016	07.2016	1750000,00	50143,27	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366000	Иркутская область	Иркутск	Ивана Кочубей	2	1	Из учетных систем Росреестра
75437100 6	Помещение	38.36.00003 1	12,70	Договор купли- продажи	06.2016	07.2016	560000,00	44094,49	Жилое помещение	Ипотека	Комната	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Маршала Колыва	3	1	Из учетных систем Росреестра
19271200 6	Помещение	38.36.00003 3	32,50	Договор купли- продажи	07.2016	07.2016	1700000,00	52307,69	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Гоголя	3	1	Из учетных систем Росреестра
12453360 06	Помещение	38.36.00000 5	64,80	Договор купли- продажи	07.2016	07.2016	3080000,00	47530,86	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	4	1	Из учетных систем Росреестра

1828460006	Помещение	38.36.000008	100,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	3000000,00	29970,03	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Деповский	1	1	Из учетных систем Росреестра
502474000	Помещение	38.36.000029	65,90	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	3200000,00	48558,42	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Радужный	1	1	Из учетных систем Росреестра
947314006	Помещение	38.36.000022	56,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	2000000,00	35650,62	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Пискунова	3	1	Из учетных систем Росреестра
183717006	Помещение	38.36.000030	48,40	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2280000,00	47107,44	Жилое помещение	Ипотека	квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Первомайский	9	1	Из учетных систем Росреестра
139688006	Помещение	38.36.000028	60,60	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2949026,00	48663,80	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Приморский	5	1	Из учетных систем Росреестра
951149006	Помещение	38.36.000030	43,00	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	650000,00	15116,28	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Первомайский	5	1	Из учетных систем Росреестра
606608006	Помещение	38.36.000009	33,70	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1560000,00	46290,80	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Шлачка	5	1	Из учетных систем Росреестра
225746006	Помещение	38.36.000034	54,50	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	960000,00	17614,68	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401365000	Иркутская область	Иркутск	Волдарского	1	1	Из учетных систем Росреестра
347749000	Помещение	38.06.143202	46,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	1865383,00	40463,84	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401000000	Иркутская область	Иркутск	Байкальская	3	1	Из учетных систем Росреестра
134965606	Помещение	38.36.000009	33,80	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	1200000,00	35502,96	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Шлачка	4	1	Из учетных систем Росреестра
466001000	Помещение	38.36.000022	41,70	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2250000,00	53956,83	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401000000	Иркутская область	Иркутск	Краснокаменная	14	1	Из учетных систем Росреестра
500154000	Помещение	38.36.000018	73,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	1500000,00	20519,84	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366000	Иркутская область	Иркутск	Баррикад	9, 10	1	Из учетных систем Росреестра
6469000	Помещение	38.36.000005	65,20	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2208000,00	33865,03	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	9	1	Из учетных систем Росреестра
203041006	Помещение	38.36.000023	45,00	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1920000,00	42666,67	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Постышева	1	1	Из учетных систем Росреестра
260476006	Помещение	38.36.000005	51,00	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	800000,00	15686,27	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	4	1	Из учетных систем Росреестра

14689000 6	Помещение	38.36.00001 8	43,50	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	378026,00	8690,25	Жилое помещение	Ипотечн	Квартира	25401366000	Иркутска я область	Иркут ск	Барриад	1	1	Из учетных систем Росреестра
19241600 6	Помещение	38.36.00003 1	44,70	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	1750000,00	39149,89	Жилое помещение	Ипотечн	Квартира	25401380000	Иркутска я область	Иркут ск	Рябикова	1	1	Из учетных систем Росреестра
96941300 6	Помещение	38.36.00002 6	66,50	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	2624000,00	39458,65	Жилое помещение	Ипотечн	Квартира	25401380000	Иркутска я область	Иркут ск	Боролина	1	1	Из учетных систем Росреестра
25495990 06	Помещение	38.36.00002 7	56,70	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	1856329,62	32739,50	Жилое помещение	Ипотечн	Квартира	25401380000	Иркутска я область	Иркут ск	Костычева	8	1	Из учетных систем Росреестра
12453160 05	Помещение	38.36.00000 5	64,80	Договор купи- продажи	07.2016	07.2016	1827000,00	28194,44	Жилое помещение	Ипотечн	Квартира	25401368000	Иркутска я область	Иркут ск	Баумана	4	1	Из учетных систем Росреестра
51598640 05	Помещение	38.36.00000 8	23,60	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	300000,00	12711,86	Жилое помещение	Ипотечн	Квартира	25401368000	Иркутска я область	Иркут ск	Центральная	1	1	Из учетных систем Росреестра
23365400 6	Помещение	38.36.00002 8	47,20	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	2420124,00	51273,81	Жилое помещение	Ипотечн	Квартира	25401380000	Иркутска я область	Иркут ск	Приморский	5	1	Из учетных систем Росреестра

Оценщиками был проведен анализ рынка жилых помещений – трехкомнатных квартир, в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, расположенных в Ленинском районе г.Иркутск. В результате анализа были выявлены предложения, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв.м., основные характеристики которых представлены в таблице. Все предложения расположены в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, имеют отдельную планировку ванной комнаты и сан. узла, без балкона и сопоставимые с объектом по площади.

Стоит отметить, что в ходе общения с продавцами были уточнены общая площадь, наличие балкона(ов), планировка ванных комнат и сан. узла.

Табл

Характеристики предложений

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь балкона в кв.м.	Месторасположение	Сан.узел	Уровень отделки	Этаж/Этажность	Источник информации
1	26.12.2016	3 200 000	37 647	85	5	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, 216/2а	раздельный	черновой	5/9	https://www.avito.ru/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_594509191
2	29.11.2016	3 550 000	39 444	90	5	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, 216	раздельный	простой	3/9	https://www.avito.ru/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_390080424
3	28.12.2016	2 600 000	33 766	77	6	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Павла Красильникова, 219/3	совмещенный	черновой	3/11	http://www.mirkvartir.ru/9231097/
4	02.12.2016	2 900 000	39 295	73,8	16,2	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Павла Красильникова, 219/3	совмещенный	простой	5/10	https://www.avito.ru/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_51081671493

Анализируя данные, указанные в таблице 7, можно сказать о том, что диапазон цен предложений на продажу квартир в домах с кирпичными ограждающими конструкциями в Правобережном округе г. Иркутска варьируется от 33 766 до 39 444 рублей за 1 кв.м.

3.5. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска

Цены на жилую недвижимость Иркутска в декабре 2016 года уменьшились на 1,31%. В декабре 2016 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла 52 638,87 руб./кв.м. По сравнению со средним значением в ноябре 2016 года цена уменьшилась на 1,31%.

Схе

Динамика изменения средней цены квадратного метра на вторичном рынке жилья г. Иркутске за последние 12 месяцев

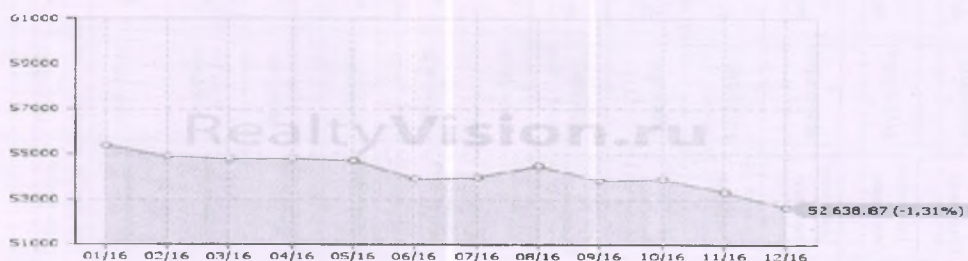


Таблица 5

Цена 1 кв.м. на вторичном рынке в разных районах г. Иркутска²⁰

Районы г. Иркутска	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	Ленинский	31 610.55 +3.83%	46 401.80 +2.17%	47 509.47 +0.37%
Октябрьский	Октябрьский	35 194.16 +6.37%	56 412.28 -1.82%	57 622.17 -1.17%
Правобережный	Правобережный	29 541.92 +5.03%	55 150.52 -1.38%	54 249.42 -1.83%
Свердловский	Свердловский	32 888.56 -8.85%	51 616.55 -0.24%	51 021.72 +0.16%
Все районы	Все районы	31 538.81 +1.91%	53 355.24 -1.44%	52 409.51 -1.17%

3.6. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска²¹

Цены на новостройки Иркутска в ноябре 2016 года уменьшились на 0,25%. В ноябре 2016 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла 49645.68 руб./кв.м. Это на 0,25% меньше средней цены в октябре 2016 года.

Схема 5.

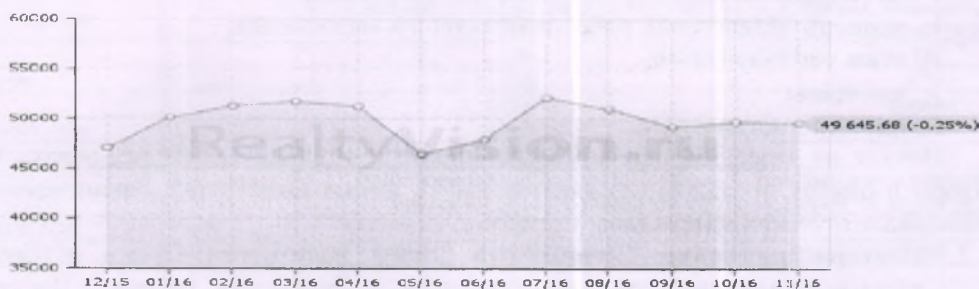


Таблица 6

Сводная таблица по новостройкам г. Иркутска

ЖК	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
АдмиралЪ, ЖК	Октябрьский	72386.57	67	3536.43
Дом в м/не Южный	Свердловский	46928.32	36	1784.75
Жилой район Юго-Западный	Свердловский	35029.44	214	8021.92
Изумруд ЖК	Свердловский	56722.22	18	740.28
Клубный дом на Звездинской	Свердловский	54683.67	49	3013.02
Луговое ЖК	Свердловский	37052.30	82	3604.05
Нижняя Лисиха - 3 ЖК	Октябрьский	54952.94	374	18036.91
Нижняя Лисиха-4, ЖК	Октябрьский	59833.33	57	3689.00
Новый век ЖК	Октябрьский	51428.57	7	465.61
Онегин ЖК	Свердловский	52529.02	137	7456.30
Очаг, ЖК	Свердловский	50764.71	51	3599.97
Радищева, жилой дом	Правобережный	45015.87	30	1451.00
Радужный Микрорайон ЖК	Свердловский	47587.78	5	203.00
Родной берег, ЖК	Октябрьский	51576.19	105	5092.41
Современник микрорайон от ООО Гранд-Строй	Голоустненский тракт	42654.88	6	229.54
Стрижи ЖК	Свердловский	46883.33	45	3035.39
Успенский 2 ЖК	Правобережный	41076.92	65	3011.21

Анализируя в целом 2016 год по жилой недвижимости г.Иркутска. Сильнее всего уменьшились цены в Правобережном районе (-4,64%) и Свердловском районе (-4,27%). Снижение цены в Октябрьском районе немного меньше среднего по городу (-2,52%). Наименьшее снижение цены в Ленинском районе (-0,96%). В 2015 году цена снижалась непрерывно с февраля по декабрь. В январе 2016 года цена немного выросла и первые месяцы 2016 года оставалась на уровне около 55 000 руб./кв.м. после чего в июне опустилась ниже 54000 руб./кв.м. В июле и в августе стоимость квадратного метра росла, но в сентября снова уменьшилась и опустилась ниже значения в июне.

Стоит отметить, что на цену объектов жилой недвижимости (квартир) влияют следующие факторы:

²⁰ на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2238/>

²¹ <http://www.realtyvision.ru/analytics/2238/>

- месторасположение, в том числе внутри района;
- уровень отделочных работ и качество их выполнения;
- этаж расположения;
- площадь;
- планировка сан.узла.

Также следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, величина торга находится в диапазоне от 1 % до 10 %²², средняя величина торга составляет 5%. Величина торга зависит от активности рынка, состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

3.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости

Стоит отметить, что на цену объектов жилой недвижимости (квартир) влияют следующие ценообразующие факторы:

- месторасположение, в том числе внутри района;
- уровень отделочных работ и качество их выполнения;
- этаж расположения;
- площадь;
- планировка сан.узла.

Исходя из этого, Оценщиком было принято решение проанализировать выше перечисленные факторы в рамках проведенного анализа рынка жилых помещений Ленинского района г.Иркутска, с учетом аналитических материалов (статей).

1. **Месторасположение.** Поскольку в рамках настоящего Отчета объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная в Ленинском районе г.Иркутска, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиками были выявлены трехкомнатные квартиры расположенные в Ленинском районе г.Иркутска, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета фактор месторасположение не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки.
2. **Уровень отделочных работ и качество их выполнения.** В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что уровень отделочных работ, выполненных в жилых помещениях, влияет на их цену. Влияние этого фактора можно проследить на основании информации, опубликованной на Интернет-странице строительной компании «БайкалИнтерСтрой»²³, которая занимается проведением отделочных работ. Ниже, в таблице 7 представлены затраты на проведение отделочных работ различного вида.

Таблица 7

Затраты на проведение отделочных работ, которые были приняты на основании информации, предоставленной на сайте строительной компании «БайкалИнтерСтрой»

Вид уровня отделки	Затраты на проведение отделочных работ
Ремонт «эконом» класса (косметический)	6 650
Ремонт «бизнес» класса (капитальный)	9 380
Ремонт «люкс» класса (эксклюзивный)	15 360

3. **Этаж расположения.** Влияние этого фактора на основании предложений о продаже жилых помещений определено быть не может, так как отсутствует возможность подбора объектов, сопоставимых по всем ценообразующим факторам, и лишь отличающихся между собой этажом расположения. Исходя из этого, Оценщиками было принято решение в ходе определения рыночной стоимости объекта недвижимости использовать данные, предложенные компанией Группа компаний «Институт оценки».²⁴ Данные представлены в таблице 8.

Таблица 8

²² «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 год» Автор Живаев М.В., член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости.

²³ <http://www.irk-stroy.ru/price.htm>.

²⁴ http://institut-ocenki/polf/osnovnye_cenoobrazujushhie_faktory_i_stepen_ikh_vlijaniya_na_stoimost_dlja_zhilja.polf

**Матрица корректировок для метода сравнения продаж
(от объекта-аналога к объекту оценки)**

Объект оценки	Объекты-аналоги			
	Этаж	Первый	Средний	Последний
	Первый	0,0%	-3,50%	-1,73%
	Средний	3,63%	0,0%	1,83%
Последний	1,76%	-1,80%	0,0%	

4. **Площадь.** В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что планировка сан.узла в жилых помещениях, влияет на их цену. Влияние этого фактора можно проследить на основании информации метода парных продаж. Данные представлены в таблице 9.

Таблица 9

Наименование показателя	Показатель	
	предложение	предложение
Адрес месторасположения	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, 216/2а	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, 216/2а
Площадь, кв.м.	85	45
Этаж расположения	5/9	5/10
Материал стен	кирпич	кирпич
Уровень отделочных работ	черновой	черновой
Цена, руб.	3 200 000	1 800 000
Источник информации	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-89-m-59-et.-494509191	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k-kvartira-45-m-510-et.-798665237
Наличие балкона/лоджии	есть	есть
Стоимость за 1 кв.м.	37 647	40 000

Анализируя данные таблицы 9, видно, что цены жилых помещений с большей площадью ниже, чем цены жилых помещений с меньшей площадью.

5. **Планировка сан.узла.** В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что планировка сан.узла в жилых помещениях, влияет на их цену. Влияние этого фактора можно проследить на основании информации метода парных продаж. Данные представлены в таблице 10.

Таблица 10

Наименование показателя	Показатель	
	предложение	предложение
Адрес месторасположения	г.Иркутск, Октябрьский район, ул.4 Советская, 49	г.Иркутск, Октябрьский район, ул.Советская, 176
Площадь, кв.м.	30 кв.м.	30 кв.м.
Этаж расположения	4/5	4/5
Материал стен	панель	панель
Сан.узел	совмещенный	раздельный
Источник информации	https://realty.vandex.ru/irkutsk/kupit/kvartira/odn-okomnatnava/?mapPolygon=52.25762925827929%2C104.30183687931284%3B52.25762925827929%2C104.3420056415199%3B52.286114886545214%2C104.3420056415199%3B52.286114886545214%2C104.30183687931284%3B52.25762925827929%2C104.30183687931284&bathroomUnit=MATCHED&buildingType=PANEL&floorExceptFirst=YES&floorExceptLast=YES&page=1&offerId=7010485152136798650	https://realty.vandex.ru/irkutsk/kupit/kvartira/odnokomnatnava/?mapPolygon=52.266674%2C104.32578%3B52.26674%2C104.34587%3B52.28098%2C104.34587%3B52.28098%2C104.32578%2C104.32578&bathroomUnit=SEPARATED&buildingType=PANEL&offerId=2769281228189735434
Цена руб.	1 950 000	1 980 000
Цена за 1 кв.м., руб.	62 903	63 870

Анализируя данные таблицы 10, заметно, что цены жилых помещений с раздельной планировкой сан.узла выше, чем цены жилых помещений с совмещенной планировкой сан.узла от 2%.

Так же следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, величина торга находится в диапазоне от -1% до -10%²⁵. Величина торга зависит от активности рынка,

²⁵ «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 год» Автор Живаев

состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

3.8. Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

В результате проведенного анализа рынка Оценщиками был сделан вывод, что на рынке жилых помещений, расположенных в Ленинском районе г.Иркутска присутствует достаточное количество предложений к продаже жилых помещений:

- в ходе проведения анализа рынка жилых помещений, исходя из выявленных предложений, можно сделать вывод о том, что их цена за 1 кв.м. находится в диапазоне: **от 33 766 до 39 441 рублей**, при этом средняя цена 1 кв.м. составляет **37 538 рублей**.

Стоит отметить, что на цену объектов жилой недвижимости (квартир) влияют следующие ценообразующие факторы:

- **месторасположение**, в том числе внутри района;
- **уровень отделочных работ** и качество их выполнения;
- **этаж расположения**;
- **площадь**;
- **планировка сан.узла**.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем Отчете об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г.Иркутск, Ленинский район, ул.Баумана, д.214/1, кв.91, были использованы следующие подходы к оценке:

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому стоимость готового объекта не должна превышать альтернативных затрат на создание аналогичного (идентичного) объекта. Таким образом, для расчета объекта оценки в рамках затратного подхода необходимо получение земельного участка и возведение на нем объекта, идентичного (аналогичного) оцениваемому. В связи с тем, что объектом оценки является объект недвижимости – трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, то физически невозможно возведение объекта, идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов затратного подхода в рамках этой работы.

2. *Сравнительный подход* совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

На рынке продажи жилой недвижимости (трехкомнатных квартир) было выявлено достаточное количество предложений к продаже трехкомнатных квартир, близких к оцениваемой, что позволило использовать данный подход в настоящем Отчете. В рамках сравнительного подхода нами использовался метод прямого сравнения продаж, так как, на наш взгляд, этот метод позволяет учесть практически все характеристики объекта оценки.

3. *Доходный подход* совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

М.В., член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости.

В связи с тем, что объектом оценки является объект недвижимости – трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома - функциональное назначение которой - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от ее эксплуатации, то на основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

4.2. Оценка объекта сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

4.2.1. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Нами был проведен анализ рынка жилых помещений – трехкомнатных квартир, в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, расположенных в Ленинском районе г. Иркутска, основные характеристики которых схожи с характеристиками объекта оценки. Оценщиками было выявлено достаточное количество предложений, которые можно использовать в качестве объектов-аналогов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 11. Все объекты – аналоги расположены в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, имеют отдельную планировку ванной комнаты и сан. узла.

Таблица 11

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Общая площадь, кв.м.	Площадь балкона кв.м.	Месторасположение	Сан.узел	Уровень отделки	Этаж/Этажность	Источник информации
1	26.12.2016	3 200 000	37 647	85	5	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, 216/2а	раздельный	черновой	5/9	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartirv/3-k-kvartira-89-m-59-et-49-4509191
2	29.11.2016	3 550 000	39 444	90	5	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, 216	раздельный	простой	3/9	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartirv/3-k-kvartira-90-m-39-et-88-0080424
3	28.12.2016	2 600 000	33 766	77	6	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Павла Красильникова, 219/3	совмещенный	черновой	3/11	http://www.mirkvartir.ru/16-9231097/
4	02.12.2016	2 900 000	39 295	73,8	16,2	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Павла Красильникова, 219/3	совмещенный	простой	5/10	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartirv/3-k-kvartira-90-m-510-et-8-81671493

В таблице 12 представлен сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Таблица 12

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Месторасположение	г.Иркутск, Ленинский район, ул.Баумана	г.Иркутск, Ленинский район, ул.Баумана	г.Иркутск, Ленинский район, ул.Баумана	г.Иркутск, Ленинский район, ул.Павла Красильникова	г.Иркутск, Ленинский район, ул.Павла Красильникова
анализ		равное	равное	равное	равное
Уровень отделочных работ	простой	черновой	простой	черновой	простой
анализ		неравное	равное	неравное	равное
Этаж расположения	7/9	5/9	3/9	3/11	5/10
анализ		сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое	сопоставимое
Планировка сан.узла	раздельный	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный
анализ		сопоставимые	сопоставимые	несопоставимые	несопоставимые
Масштаб (площадь)	82,8	85	90	77	73,8
анализ		несопоставимый	несопоставимый	несопоставимый	несопоставимый

4.2.2. Описание корректировок

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения объектов недвижимости, которые должны анализироваться в обязательном порядке. К ним относятся:

- вид объектов недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объектов недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объектов недвижимости.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

1. **Процентные** корректировки всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся **денежные** корректировки, последовательность которых не имеет значения.
3. Если корректировки на условия финансирования или на право собственности, рассчитаны как **абсолютные денежные**, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения **1 кв.м.**, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке жилой недвижимости, как правило, указывается цена и площадь квартиры, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

4.3.3. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

В данном случае при использовании сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на дату оценки.** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не вносилась.
2. **Корректировка на месторасположение.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Ленинском районе г.Иркутска, на основании этого корректировка на месторасположение не вносилась.
3. **Корректировка на группу капитальности.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в домах первой группы капитальности, поэтому корректировка на группу капитальности нами не вносилась.
4. **Корректировка на наличие/отсутствие балкона.** Объект оценки имеет балкон, также как и все объекты-аналоги поэтому данная корректировка отсутствует.
5. **Корректировка на этаж расположения.** Объект оценки расположен на среднем этаже также как все объекты оценки, соответственно их цены не корректировались.

4.2.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Далее к выбранным аналогам были внесены необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже на рынке жилой недвижимости Ленинского района г.Иркутска или экспертный метод в случае невозможности применить математический аппарат для их расчета.

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки - понижающая, которая была определена исходя из реальных скидок на рынке жилой недвижимости, и составляет **5%**²⁶.

²⁶ см. п. 3.5. настоящего Отчета.

Расчет удельных весов был выполнен по бальной системе соответствия каждого объекта-аналога вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

оптимально подходит	3 балла
средний уровень соответствия	2 балла
низкий уровень соответствия	1 балл

Определение удельных весов при расчете рыночной стоимости объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, с использованием метода сравнительного подхода представлено в таблице 15.

Таблица 14

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения продаж

Наименование показателя	Трехкомнатная квартира расположенная на 7 этаже 9-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена, руб.		3 200 000	3 550 000	2 600 000	2 900 000
Дата		26.12.2016	29.11.2016	28.12.2016	02.12.2016
Общая площадь, кв.м.	82,8	85	90	77	73,8
Цена 1 кв.м., руб.		37 647	39 444	33 766	39 295
Необходимые корректировки					
Корректировка на торг					
Величина корректировки на торг, руб.		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		35 765	37 472	32 078	37 331
Корректировка на масштаб					
Площадь объекта, кв.м.	82,8	85	90	77	73,8
Различие площади, кв. м.		2,2	7,2	-5,8	-9
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		0%	1,44%	-1,16%	-1,80%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		35 922	38 012	31 706	36 659
Расчет корректировки на планировку сан.узла					
Планировка сан.узла	раздельная	раздельная	раздельная	совмещенный	совмещенный
Стоимость затрат на планировку сан.узла		0	0	2%	2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м.		34 126	38 012	32 340	37 392
Расчет корректировки на уровень отделки					
Уровень отделки	простой	черновой	простой	черновой	простой
Стоимость затрат на проведение отделочных работ, руб.	6 650	6 650	0	6 650	0
Величина корректировки на уровень отделочных работ, руб.		6 650	0	6 650	0
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	38 656	40 776	38 012	38 990	37 392
удельный вес		0,22	0,28	0,22	0,28
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	3 200 723				

Таблица 15

Расчет удельных весов

Наименование	Трехкомнатная квартира расположенная на 7 этаже 9-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
близость по месторасположению		3	3	3	3
близость по этажу расположения		3	3	3	3
близость по уровню отделочных работ		1	3	1	3
итого	32	7	9	7	9
удельный вес		0,22	0,28	0,22	0,28

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта оценки - трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв.м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г.Иркутск, Ленинский район, ул.Баумана,

д. 214/1, кв. 91, по состоянию на дату оценки – 05 января 2017 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере (округленно):

3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что методы затратного и доходного подхода не применялись, то рыночная стоимость объекта оценки была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). Так как рыночная стоимость объекта оценки была определена только с использованием сравнительного подхода и в рамках этого подхода используется только метод прямого сравнения продаж, то при согласовании результатов оценки удельный вес соответствует 100%.

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объекта оценки - трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв.м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г.Иркутск, Ленинский район, ул.Баумана, д. 214/1, кв. 91, по состоянию на дату оценки – 05 января 2017 г., с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений²⁹, в размере (округленно):

3 200 000 (Три миллиона двести тысяч) рублей.

В соответствии с п.1.6. в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была принята равной рыночной стоимости объекта оценки, как настоящий тождественный аналог.

Оценщик

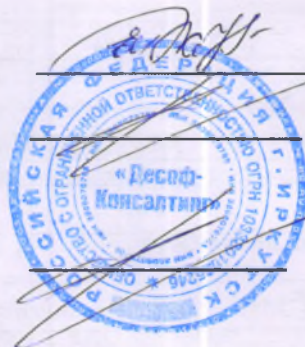
Филиппова Е.И.

Оценщик

Филиппов Д.О.

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Филиппов Д.О.



²⁹ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2.- М.: Инфра-М, 1996 г.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;
3. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г.;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции;
8. Лейфер Л.А. «Справочник Оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 г.;
9. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объекта при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. - 2004. - С.2-8.;
10. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»);
11. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»);
12. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»);
13. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки справедливой стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002. – С.2-11;
14. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. --№ 4. – 2002. – С.30 -35;
15. Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. – 2002;
16. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объекта недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон;
17. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.;
18. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Справедливая оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.;
19. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.;
20. Оценка справедливой стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998;
21. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.;
22. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.;
23. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объекта недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.;
24. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.;
25. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело Лтд», 1995 г.;
26. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.