

Таблица № 3

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

Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Квартальный номер	Площадь, кв.м.	Тип сделки	Дата сделки	Дата регистрации сделки	Цена сделки, руб.	Удельная цена сделки/предложение, руб./кв.м.	Назначение/категория земель	Ограничения (обременения) в реальных правах	Наименование	ОКЛАТО	Субъект	Город	Улицы	Новое этажа	Количество объектов	Источники данных
4990539006	Помещение	38 36 00001 8	66,10	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1930000,00	29198,18	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366000	Иркутская область	Иркутск	Баррикад	8	1	Изученных систем Росреестра
975096006	Помещение	38 36 00002 1	31,10	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1400000,00	45016,08	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401000000	Иркутская область	Иркутск	Партизанская	1	1	Изученных систем Росреестра
543466000	Помещение	38 36 00000 5	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	Изученных систем Росреестра
217581006	Помещение	38 36 00002 5	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	Изученных систем Росреестра
4990539006	Помещение	38 36 00001 8	66,10	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	3657000,00	55325,26	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366500	Иркутская область	Иркутск	Баррикад	8	1	Изученных систем Росреестра
2688035006	Помещение	38 36 00002 6	66,80	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	3600000,00	53892,22	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Захарова	4	1	Изученных систем Росреестра
203999006	Помещение	38 36 00003 1	47,20	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1040000,00	22033,90	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Рябикова	4	1	Изученных систем Росреестра
1442781006	Помещение	38 36 00002 1	27,90	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1220000,00	47311,83	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Трудовая	5	1	Изученных систем Росреестра
137564006	Помещение	38 36 00003 1	45,10	Договор купли-продажи	05.2016	07.2016	400000,00	8869,18	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Рябикова	2	1	Изученных систем Росреестра
242370006	Помещение	38 36 00003 1	42,80	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	23364,49	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Рябикова	1	1	Изученных систем Росреестра
2692271006	Помещение	38 36 00000 5	58,20	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	17182,13	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	5	1	Изученных систем Росреестра

22066800 6	Помещение	38.36.00000 3	62,10	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	2147000,00	34573,27	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401368000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Промыслах оро	5	1	Из учебных систем России
44170100 0	Помещение	38.36.00002 9	29,90	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	1520000,00	50836,12	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401380000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Белобородов #	5	1	Из учебных систем России
50708900 0	Помещение	38.36.00002 2	38,50	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	2160000,00	56101,90	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401379000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Крутицкий #	7	1	Из учебных систем России
51987310 06	Помещение	38.36.00000 5	59,20	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	2860000,00	48310,81	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401368000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Курман	2	1	Из учебных систем России
5120190 06	Помещение	38.36.00002 3	41,20	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	1450000,00	35194,17	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401379000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Постышева	5	1	Из учебных систем России
57807600 6	Помещение	38.36.00002 1	42,50	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	2510000,00	59028,82	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401379000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Трунсера	2	1	Из учебных систем России
18026500 0	Помещение	38.36.00003 3	45,10	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	1650000,00	36585,37	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401380000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Рухметова	10	1	Из учебных систем России
16602800 6	Помещение	38.36.00003 1	59,50	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	16806,72	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401380000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Мурман Коман	2	1	Из учебных систем России
13523500 6	Помещение	38.36.00002 4	35,60	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	1000000,00	28089,89	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401379000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Журавлева #	5	1	Из учебных систем России
22721600 6	Помещение	38.36.00001 4	48,50	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	2465000,00	50824,74	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401366000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Сверина	1	1	Из учебных систем России
51987310 06	Помещение	38.36.00000 5	59,20	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	1929000,00	32584,46	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401368000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Курман	2	1	Из учебных систем России
13523500 6	Помещение	38.36.00002 4	35,60	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	2100000,00	58988,76	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401379000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Журавлева #	5	1	Из учебных систем России
50710100 0	Помещение	38.36.00002 2	43,50	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	2150000,00	49425,29	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401000000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Байкальская	1	1	Из учебных систем России
21462100 6	Помещение	38.36.00001 3	34,90	Дворец кхпн- продажи	07.2016	07.2016	1750000,00	50143,27	Жилое помещение	Ниотга	Камерга	25401366000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Иван Коробей	2	1	Из учебных систем России
75417100 6	Помещение	38.36.00003 1	12,70	Дворец кхпн- продажи	06.2016	07.2016	560000,00	44094,49	Жилое помещение	Ниотга	Комната	25401380000	Ниотгская # область	Ниотг ок	Мурман Коман	3	1	Из учебных систем России

192712006	Помещение	38-36-000033	32,40	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	1700000,00	52307,69	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Госов	3	1	Из учетных систем Росреестра
124533606	Помещение	38-36-000005	64,80	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	3680000,00	47330,86	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	4	1	Из учетных систем Росреестра
183840006	Помещение	38-36-000008	100,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	3048000,00	39970,01	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Деповский	1	1	Из учетных систем Росреестра
50474000	Помещение	38-36-000029	65,90	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	3202000,00	48158,42	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Радужный	1	1	Из учетных систем Росреестра
947318006	Помещение	38-36-000022	56,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	2000000,00	34650,62	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401373000	Иркутская область	Иркутск	Пискунова	3	1	Из учетных систем Росреестра
183717006	Помещение	38-36-000030	48,80	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
139680006	Помещение	38-36-000028	60,60	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2049036,00	48663,80	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Приморский	5	1	Из учетных систем Росреестра
991149006	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	38-36-000029	33,70	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	1560000,00	46290,80	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401368000	Иркутская область	Иркутск	Шпачека	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	38-06-141202	46,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	1865781,00	40463,84	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401000000	Иркутская область	Иркутск	Байкальская	3	1	Из учетных систем Росреестра
1149656006	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	Шпачека	4	1	Из учетных систем Росреестра
466601000	Помещение	38-36-000022	41,70	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2250000,00	53946,83	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401000000	Иркутская область	Иркутск	Красноярская	14	1	Из учетных систем Росреестра
400154000	Помещение	38-36-000018	73,10	Договор купли-продажи	07.2016	07.2016	1560000,00	20519,84	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401366000	Иркутская область	Иркутск	Баррикад	9, 10	1	Из учетных систем Росреестра
64660000	Помещение	38-36-000005	65,20	Договор купли-продажи	06.2016	07.2016	2208000,00	33665,03	Жилое помещение	Ипотека	Квартира	25401380000	Иркутская область	Иркутск	Баумана	9	1	Из учетных систем Росреестра

20/04/100 6	Помещение	38 36 00002 3	45,00	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	1920000,00	42666,67	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Поспашева	1	1	Из учетных систем Росреестра
26/47/600 6	Помещение	38 36 00000 5	51,00	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	800000,00	15686,27	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Баумана	4	1	Из учетных систем Росреестра
14/68/9000 6	Помещение	38 36 00001 8	43,50	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	378026,00	8690,25	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Барнакал	1	1	Из учетных систем Росреестра
19/24/600 6	Помещение	38 36 00003 1	44,70	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	1750000,00	39149,89	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Рубцова	1	1	Из учетных систем Росреестра
96/94/100 6	Помещение	38 36 00002 6	66,50	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	2624000,00	39458,65	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Бороздина	1	1	Из учетных систем Росреестра
25/69/990 06	Помещение	38 36 00002 7	56,70	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	1856329,62	32739,50	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Косичева	8	1	Из учетных систем Росреестра
12/43/160 06	Помещение	38 36 00000 5	64,80	Договор купи- продажи	07.2016	07.2016	1827000,00	28194,44	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Баумана	4	1	Из учетных систем Росреестра
51/98/440 06	Помещение	38 36 00000 8	23,60	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	3060000,00	12711,86	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Центральная	1	1	Из учетных систем Росреестра
23/65/400 6	Помещение	38 36 00002 8	47,20	Договор купи- продажи	06.2016	07.2016	2420124,00	51273,81	Жилое помещение	Ипотка	Капрга	25401380000	Иркутская # область	Иркут ск	Приморский	5	1	Из учетных систем Росреестра

3.4.1. 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%.

Схема 4

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

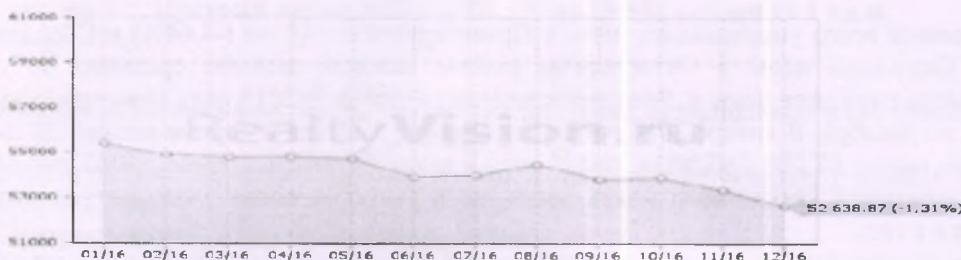


Таблица 5

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%

3.4.2. 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

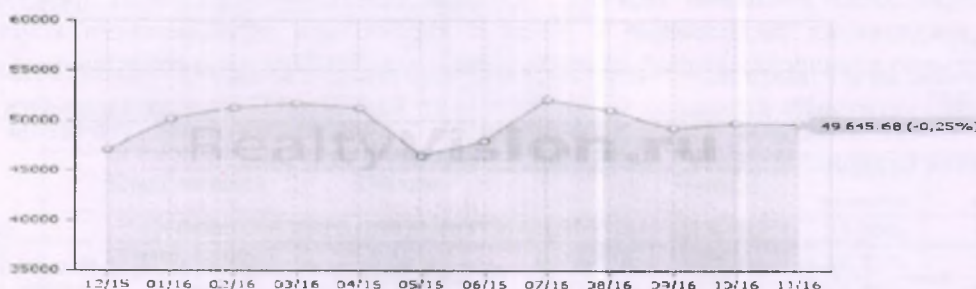


Таблица 6

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

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

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

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

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:

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

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.

3.5. Анализ предложений

Оценщиками был проведен анализ рынка жилых помещений – трехкомнатных квартир, в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, расположенных в Куйбышевском районе г.Иркутска. В результате анализа были выявлены предложения, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв.м., основные характеристики которых представлены в таблице 4. Все предложения расположены в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, имеют раздельную планировку ванной комнаты и сан. узла, без балкона и сопоставимые с объектом оценки площади.

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

Таблица 4

Характеристики предложений

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Уровень отделки	Этаж/Этажность	Наличие балкона	Планировка сан. узла	Источник информации
1	27.12.2016	2 990 000	55 370	54	г.Иркутск, Куйбышевский район., ул.Декабрьских Событий, 65	простой	4/4	нет	совместная	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira_54m44et844074101
2	03.12.2016	3 100 000	56 364	55	г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, 103г	простой	1/4	нет	раздельная	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira_5

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.

										5_m_14_et_830289196
3	31.12.2016	3 990 000	59 552	67	г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, 60/2	простой	2/3	нет	совместная	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira_67_m_23_et_872020239

Анализируя данные, указанные в таблице 7, можно сказать о том, что диапазон цен предложений к продаже квартир в домах с кирпичными ограждающими конструкциями в Правобережном округе г. Иркутска варьируется от 55 370 до 59 552 рублей за 1 кв.м.

3.6. 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 Куйбышевского района г.Иркутска, с учетом аналитических материалов (статей).

1. **Месторасположение.** Поскольку в рамках настоящего Отчета объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная в Куйбышевском районе г.Иркутска, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиками были выявлены трехкомнатные квартиры расположенные в Куйбышевском 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 Группы компаний «Институт оценки»²³. 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 Группы компаний «Институт оценки»

Объект оценки	Объекты-аналоги					
	Класс отделки	DeLuxe	Улучшенная	Эконом	Требуется ремонта	Черновая отделка
	DeLuxe	0,00%	5,26%	11,11%	25,00%	33,33%
	Улучшенная	-5,00%	0,0%	5,56%	18,75%	26,67%
	Эконом	-10,00%	-5,26%	0,00%	12,50%	20,00%
	Требуется ремонта	-20,00%	-15,79%	-11,11%	0,0%	6,67%
	Черновая отделка	-25,00%	-21,05%	-16,67%	-6,25%	0,0%

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.

²³ institut-ocenki/polf/osnovnye_cenobrazujushhie_faktory_i_stepen_ikh_vlijaniya_na_stoimost_dlja_zhilja.polf

активности рынка, 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 Куйбышевском районе г.Иркутска присутствует достаточное количество предложений к продаже жилых помещений:

- в ходе проведения анализа рынка жилых помещений в Куйбышевском районе, исходя из выявленных предложений, можно сделать вывод о том, что их цена за 1 кв.м. находится в диапазоне: **от 55 370 до 59 552 рублей**, при этом средняя цена 1 кв.м. составляет **57 095 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 рыночной стоимости объекта недвижимости – трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, д.107 Б кв.60, нами 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 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-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 объектов недвижимости (трехкомнатных квартир) было выявлено достаточное количество фактов предложений к продаже объектов-аналогов, близких к оцениваемому, 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.

В связи с тем, что объектом оценки является объект недвижимости – трехкомнатная квартира общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-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 Куйбышевском 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

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Уровень отделки	Этаж/Этажность	Наличие балкона	Планировка сан. узла	Источник информации
1	27.12.2016	2 990 000	55 370	54	г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, 65	простой	4/4	нет	совместная	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-54-m-44-et-844074101
2	03.12.2016	3 100 000	56 364	55	г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, 103г	простой	1/4	нет	раздельная	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-55-m-14-et-830289196
3	31.12.2016	3 990 000	59 552	67	г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, 60/2	простой	2/3	нет	совместная	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k-kvartira-67-m-23-et-872020239

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
Месторасположение	г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, д.107 Б	г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, 65	г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, 103г	г Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, 103г
анализ		равное	равное	равное
Уровень отделочных работ	простой	черновой	простой	черновой
анализ		неравное	равное	неравное
Этаж расположения	1/4	4/4	1/4	2/3
анализ		несопоставимый	сопоставимый	несопоставимый
Планировка сан. узла	раздельный	совместный	раздельный	совместный
анализ		несопоставимые	сопоставимые	несопоставимые
Масштаб (площадь)	78,9	54	55	67
анализ		несопоставимые	несопоставимые	несопоставимые

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.

4.2.3. 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 Куйбышевском 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 не имеют балкон, также как и все объекты-аналоги поэтому данная корректировка отсутствует.

4.2.4. Описание корректировок, применяемых в расчетах

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 Куйбышевского 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. В рамках настоящего отчета было принято максимальное значение скидки на торг, что связано с недостаточной активностью на рынке недвижимости Куйбышевского района г.Иркутска.
2. **Корректировка на масштаб (общую площадь).** При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает цену квадратного метра. В связи с тем, что объект оценки и все выбранные объекты-аналоги отличаются по площади более чем на 5 кв.м., то Оценщиками было принято решение внести корректировку на масштаб (общую площадь).

²⁶ см. п. 3.4.2. настоящего Отчета.

Расчет корректировки был выполнен исходя из разницы между площадями объектов, учитывая тот факт, что каждые 5 кв.м. уменьшают стоимость одного квадратного метра на 1%²⁷.

3. **Корректировка на этаж расположения.** Объект-аналог № 2 расположен на первом этаже также как объект оценки, цена которого не корректировалась. Объект-аналог № 1 на последнем этаже, внесена понижающая корректировка -1,73%, а объект-аналог № 3 расположены на среднем этаже, что тоже требует внесения понижающей корректировки на этаж расположения -3,50%. Корректировка на этаж понижающая была принята на основании данных компании Институт оценки.
4. **Корректировка на планировку ванной комнаты и сан. узла.** Объект оценки имеет раздельную планировку ванной комнаты и сан. узла, а объекты-аналоги № 1, № 2, № 3 имеют совмещенную планировку сан.узла поэтому внесена повышающая корректировка 2% на основании данных метода парных продаж. Расчет корректировки представлен в таблице 13.

Таблица 13

Расчет корректировки на планировку сан.узла

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://realtv.vandex.ru/irkutsk/kupit/kvartira/odnokomnatnaya/?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&floorExcentFirst=YES&floorExcentLast=YES&page=1&offerId=7010485152136798650	https://realtv.vandex.ru/irkutsk/kupit/kvartira/odnokomnatnaya/?mapPolygon=52.26674%2C104.32578%3B52.26674%2C104.34587%3B52.28098%2C104.34587%3B52.28098%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
Величина корректировки	2%	

5. **Корректировка на уровень отделочных работ** Объект оценки имеет уровень отделочных работ, требующий ремонта, а все объекты-аналоги простой уровень отделочных работ, соответственно к ним была внесена понижающая корректировка в размере 11,11%. Расчет корректировки выполнен на основании данных Группы компаний «Институт оценки». ²⁸ значения приведены в таблице 14.

Таблица 14

Затраты на проведение отделочных работ, которые были приняты на основании информации, предоставленной на сайте Группы компаний «Институт оценки»

Объект оценки	Объекты-аналоги					
	Класс отделки	DeLuxe	Улучшенная	Эконом	Требует ремонта	Черновая отделка
	DeLuxe	0,00%	5,26%	11,11%	25,00%	33,33%
	Улучшенная	-5,00%	0,0%	5,56%	18,75%	26,67%
	Эконом	-10,00%	-5,26%	0,00%	12,50%	20,00%
	Требует ремонта	-20,00%	-15,79%	-11,11%	0,0%	6,67%
	Черновая отделка	-25,00%	-21,05%	-16,67%	-6,25%	0,0%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлен в таблице 15. Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома,

²⁷ <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>

²⁸ institut-ocenki/polf/osnovnye_cenoobrazujushhie_factory_i_stepen_ikh_vlijaniya_na_stoimost_dlja_zhilja.polf

была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

При расстановке удельных весов для каждого объекта-аналога нами был учтен ряд факторов, которые влияют на достоверность результатов:

- Близость по месторасположению;
- Близость по этажу расположения;
- Близость по уровню отделочных работ.

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 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, с использованием метода сравнительного подхода представлено в таблице 16.

Таблица 15

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

Наименование показателя	Трехкомнатная квартира расположенная на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.		2 990 000	3 100 000	3 990 000
Дата		27.12.2016	03.12.2016	31.12.2016
Общая площадь, кв.м.	78,9	54	55	67
Цена 1 кв.м., руб.		55 370	56 364	59 552
Необходимые корректировки				
Корректировка на торг				
Величина корректировки на торг, руб.	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		52 602	53 545	56 575
Корректировка на масштаб				
Площадь, кв.м.	78,9	54	55	67
Величина корректировки на площадь		-4,98%	-4,78%	-2,38%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		49 982	50 986	55 228
Корректировка на этаж расположения				
Этаж расположения	1/4	4/4	1/4	2/3
Величина корректировки на этаж		-1,73%	0,00%	-3,50%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		49 118	50 986	53 295
Корректировка на планировку сан.узла				
Планировка сан.узла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Величина корректировки на планировку сан.узла		2%	2%	2%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		50 100	52 006	54 361
Расчет корректировки на уровень отделки и состояние				
Уровень отделки и состояние	требуется ремонт	простой	простой	простой
Величина корректировки на уровень отделочных работ, руб.		-11,11%	-11,11%	-11,11%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		44 534	46 228	48 322
удельный вес	46 442	0,29	0,38	0,33
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	3 664 254			

Таблица 16

Расчет удельных весов

Наименование	Трехкомнатная квартира расположенная на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по месторасположению		3	3	3
близость по этажу расположения		1	3	2
близость по уровню отделочных работ		2	2	2
итого	21	6	8	7
удельный вес		0,29	0,38	0,33

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта оценки - трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв.м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60, по состоянию на дату оценки – 05 января 2017 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере (округленно):

3 660 000 (Три миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что методы затратного и доходного подхода не применялись, то справедливая стоимость объекта оценки была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). Так как справедливая 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 78,9 кв.м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60, по состоянию на дату оценки – 05 января 2017 г., с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений²⁹, в размере (округленно):


3 660 000 (Три миллиона шестьсот шестьдесят 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

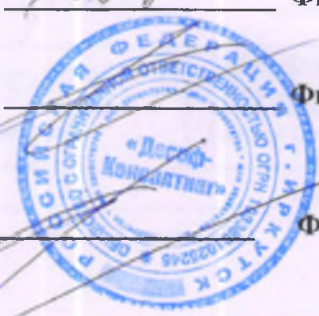
 Филиппова Е.И.

Оценщик

 Филиппов Д.О.

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

 Филиппов Д.О.



²⁹ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь сделанными допущениями и принятыми ограничительными условиями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Визуальный осмотр объекта оценки произведен Оценщиками.

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 объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом. // - Вопросы оценки. - № 1. - 2004. - С.2-5;
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.

1. ПРИЛОЖЕНИЕ

Фото объекта оценки



