

ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

**Справочник
корректировок
для оценки стоимости
объектов жилой
недвижимости в
г. Москва**

САО, СВАО, ВАО, ЮВАО,
ЮАО, ЮЗАО, ЗАО, СЗАО

ДЕМО ВЕРСИЯ

ЧАСТЬ 1
8 округов г. Москва

<http://rbpinfo.ru>

2014

РусБизнесПрайсИнформ

Оглавление

ОБЩАЯ ЧАСТЬ	2
КОРРЕКТИРОВКИ НА УДАЛЕННОСТЬ ОТ СТАНЦИЙ МОСКОВСКОГО МЕТРОПОЛИТЕНА.....	5
КОРРЕКТИРОВКИ НА МАТЕРИАЛ СТЕН ДОМА	14
КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ В КВАРТИРЕ ЛОДЖИИ ИЛИ БАЛКОНА	16
КОРРЕКТИРОВКИ НА РАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ	18
КОРРЕКТИРОВКИ НА ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ	19
КОРРЕКТИРОВКИ НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ	21
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	26

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Введение

В нашем Справочнике представлены расчетные данные, предназначенные для использования практикующими оценщиками, специалистами залоговых и кредитных управлений банков, финансовыми аналитиками.

Данные материалы предназначены для практической работы и решения конкретных задач, возникающих в процессе оценки объектов жилой недвижимости. Мы не рассматривали и не приводили в тексте аспектов и вопросов касающихся теории оценки недвижимого имущества жилого назначения.

Разрабатывая данный Справочник, мы ориентировались на специалистов-практиков, решающих задачи оценки в условиях острого временного дефицита и не всегда имеющих возможность оценить те или иные тенденции и особенности рынка жилой недвижимости.

В данном Справочнике представлены расчетные данные по 8 административным округам города Москва:

- ✓ Северный административный округ,
- ✓ Северо-Восточный административный округ,
- ✓ Восточный административный округ,
- ✓ Юго-Восточный административный округ,
- ✓ Южный административный округ,
- ✓ Юго-Западный административный округ,
- ✓ Западный административный округ,
- ✓ Северо-Западный административный округ.

В данном Справочнике нет данных по 4 оставшимся административным округам города Москва: Центральному административному округу, Зеленоградскому административному округу, Новомосковскому административному округу и Троицкому административному округу. В настоящее время рассматривается вопрос о выпуске второй части Справочника с информацией по данным административным округам.

Собрав и изучив большую базу предложений объектов рынка жилой недвижимости, мы рассчитали следующие корректировки:

- ✓ Корректировки на удаленность от станций Московского метрополитена,
- ✓ Корректировки на материал стен дома,
- ✓ Корректировки на наличие в квартире лоджии или балкона,
- ✓ Корректировки на расположение дома на первой линии,
- ✓ Корректировки на площадь квартиры,
- ✓ Корректировки на этаж расположения квартиры.

В перспективе также планируется выпуск третьей части справочника с информацией по наиболее крупным городам Московской области.

В нашем Справочнике мы попытались решить эти задачи, собрав и изучив большую базу предложений объектов рынка жилья

Результатом работы явились цифровые и графические материалы, позволяющие применить их при решении практических задач в оценке.

Допущения и ограничительные условия использования данных справочника

Данный материал является экспертным исследованием (анализом) характеристик и тенденций рынка недвижимости и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Наше исследование является результатом анализа предложений от собственников объектов жилой недвижимости и агентств, работающих на рынке жилой недвижимости. Мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия в данном исследовании ошибочных или некорректных сведений. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» не несет ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании. Настоящая работа не претендует на абсолютную объективность и достоверность сделанных выводов в связи с тем, что рынок купли-продажи недвижимости является достаточно закрытым и большая часть сделок совершаются без обнародования информации об этом в открытых источниках. Исследование преследует исключительно информативные цели и не является публичной офертой к купле/продаже какого-либо объекта или осуществлению любых иных инвестиций. Все оценки и мнения, представленные в данном исследовании, являются независимым мнением сотрудников ООО «РусБизнесПрайсИнформ» на дату его выхода. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» оставляет за собой право вносить или не вносить в данный материал изменения без предварительного уведомления.

Перепечатка, распространение или публикация настоящего исследования не допускается без получения предварительного письменного согласия ООО «РусБизнесПрайсИнформ».

Пример использования справочника в расчетах

Пример использования таблиц

На оценку представлена 2-х комнатная квартира с балконом, расположенная в Северном административном округе (200 м. от ст.м. Дмитровская) площадью 45 кв.м. на 3 этаже 9-и этажного панельного дома.

В открытых источниках найдены предложения по трем объектам-аналогам.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Исходные данные				
Цена предложения, руб.	?	9 000 000	10 500 000	8 200 000
Площадь, кв.м.	45	50	52	44
Цена предложения, руб./кв.м.		180 000	201 923	186 364
Вид прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Характеристика квартиры				
Количество комнат	2	2	2	2
Площадь, кв.м.	45	50	52	45
Наличие балкона (лоджии)	балкон	балкон	балкон	-
Этаж квартиры/дома	3/9	12/12	1/16	4/9
Характеристика дома				
Административный округ	САО	САО	САО	САО
Ближайшая станция метро	ст.м. Дмитровская	ст.м. Дмитровская	ст.м. Дмитровская	ст.м. Дмитровская
Расстояние до станции метро	200	150	100	300
Расположение на первой линии	да	да	да	нет
Материал стен дома	панельный	панельный	кирпичный	панельный
Расчет				
Корректировка на вид прав		0%	0%	0%
Корректировка на уторговывание		-5%	-5%	-5%
Корректировка на местоположение (административный округ)		0%	0%	0%
Корректировка на расстояние от ст. метро		0%	-5%	3%
<i>Источник корректировки</i>	<i>Таблица 2 Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости г. Москвы (Часть 1) 2014</i>			
Корректировки на расположение дома на первой линии		0%	0%	-1,2%
<i>Источник корректировки</i>	<i>Таблица 30 Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости г. Москвы (Часть 1) 2014</i>			
Корректировка на материал стен дома		0%	-13%	0%
<i>Источник корректировки</i>	<i>Таблица 25 Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости г. Москвы (Часть 1) 2014</i>			
Корректировка на площадь квартиры		1,7%	2,1%	0%
<i>Источник корректировки</i>	<i>Таблица 31 Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости г. Москвы (Часть 1) 2014</i>			
Корректировка на этаж		11%	17%	0%
<i>Источник корректировки</i>	<i>Таблицы 33, 34 Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости г. Москвы (Часть 1) 2014</i>			
Корректировка на наличие балкона		0%	0%	4,7%
<i>Источник корректировки</i>	<i>Таблица 28 Справочника корректировок для оценки стоимости объектов жилой недвижимости г. Москвы (Часть 1) 2014</i>			
Итоговая корректировка		7,6%	-6,3%	1,6%
Весовые коэффициенты		33,3%	33,3%	33%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	190 695	193 592	189 154	189 338
Рыночная стоимость квартиры округленно, руб.	8 581 000			

КОРРЕКТИРОВКИ НА УДАЛЕННОСТЬ ОТ СТАНЦИЙ МОСКОВСКОГО МЕТРОПОЛИТЕНА

Удаленность квартиры от ближайшей станции метрополитена является одним из основных факторов, влияющих на ее стоимость. В своих исследованиях рынка мы рассмотрели объекты жилой недвижимости, расположенные в каждом из ниже перечисленных административных округов:

- ✓ Северный административный округ,
- ✓ Северо-Восточный административный округ,
- ✓ Восточный административный округ,
- ✓ Юго-Восточный административный округ,
- ✓ Южный административный округ,
- ✓ Юго-Западный административный округ,
- ✓ Западный административный округ,
- ✓ Северо-Западный административный округ.

Рассматривались предложения квартир со схожими ценообразующими факторами по следующим крупнейшим улицам, проспектам и шоссе: Зеленый проспект, Можайское шоссе, Профсоюзная улица, Каширское шоссе, Волгоградский проспект, Волоколамское шоссе, Дмитровское шоссе, Енисейская улица.

Мы рассматривали удаленность квартир от следующих станций московского метрополитена: м. Перово, м. Новогиреево, м. Кунцево, м. Молодежная, м. Коньково, м. Беляево, м. Каширская, м. Кузьминки, м. Тушинская, м. Бабушкинская, м. Петровско-Разумовская, м. Тимирязевская.

Типы домов, в которых подбирались объекты анализа:

- ✓ 12-16-ти этажные панельные дома 70-80-ых годов постройки;
- ✓ 5-9-ти этажные кирпичные дома 50-70-ых годов постройки;
- ✓ 12-21-ти этажные панельные дома 80-90-ых годов постройки.

Объекты, удаленные от станций метрополитена далее, чем на 2000 метров не рассматривались, поскольку на таком расстоянии, стоимость квартир перестает значительно изменяться по этому фактору.

Нами были построены графические зависимости стоимости 1 кв. м. схожих по своим характеристиками квартир от расстояния до станций метрополитена. На основании этих зависимостей были составлены таблицы поправок.

Северный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 1

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 2

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 3

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

Северо-Восточный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 4

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 5

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 6

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

Восточный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 7

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 8

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 9

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

Юго-Восточный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 10

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 11

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 12

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

Южный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 13

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 14

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 15

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

Юго-Западный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 16

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 17

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 18

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

Западный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 19

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 20

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 21

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

Северо-Западный административный округ

1-комнатные квартиры

Таблица 22

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 23

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

3-комнатные квартиры

Таблица 24

Удаленность от ст. метро объекта-аналога, м.	Размер корректировки при удаленности в м. от ст. метро оцениваемой квартиры, %									
	0 - 50	51 - 100	101 - 200	201 - 300	301 - 400	401 - 500	501 - 750	751 - 1 000	1 001 - 1 500	1 501 - 2 000
0 - 50										
51 - 100										
101 - 200										
201 - 300										
301 - 400										
401 - 500										
501 - 750										
751 - 1 000										
1 001 - 1 500										
1 501 - 2 000										

Источник: Данные открытых источников

КОРРЕКТИРОВКИ НА МАТЕРИАЛ СТЕН ДОМА

Одним из факторов, значительно влияющих на стоимость квартиры, является материал стен, из которого построен жилой дом. Традиционно, дома построенные из монолитного железобетона или кирпича ценятся на вторичном рынке выше, чем здания, построенные из панелей или бетонных блоков. С каждым годом эта разница становится все заметнее. Дома с панельными стенами отличает низкая тепло- и звуко- изоляция. Тем не менее, именно дома с панельными стенами занимают почти 50% вторичного рынка. Жилые здания из монолитного железобетона считаются наиболее качественными. Помимо хороших эксплуатационных характеристик самого материала, преимуществом является возможность свободной планировки квартиры. В свою очередь кирпичные стены такой возможности не дают.

Для расчета корректировок, мы рассмотрели стоимость квартир в домах из различных материалов по улицам: Мичуринский проспект, проспект Вернадского, Ломоносовский проспект, Сиреневый бульвар, улица Милашенкова, Щелковское шоссе, улица Добролюбова, улица Яблочкова, улица Большая Академическая, улица Часовая, улица Полярная, улица Профсоюзная, улица Часовая, улица Усиевича, улица Седова, улица Летчика Бабушкина, ул. Енисейская.

Корректировка стоимости квартир в домах из различных материалов (Среднее)

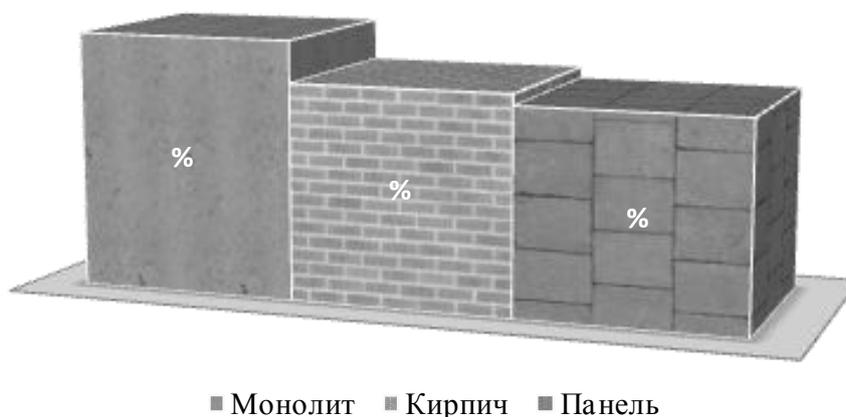
Таблица 25

Среднее значение		Объект оценки		
		Монолит	Панель	Кирпич
Объект-аналог	Монолит			
	Панель			
	Кирпич			

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 1

Разница в удельной стоимости квартир в различных домах (средние значения)



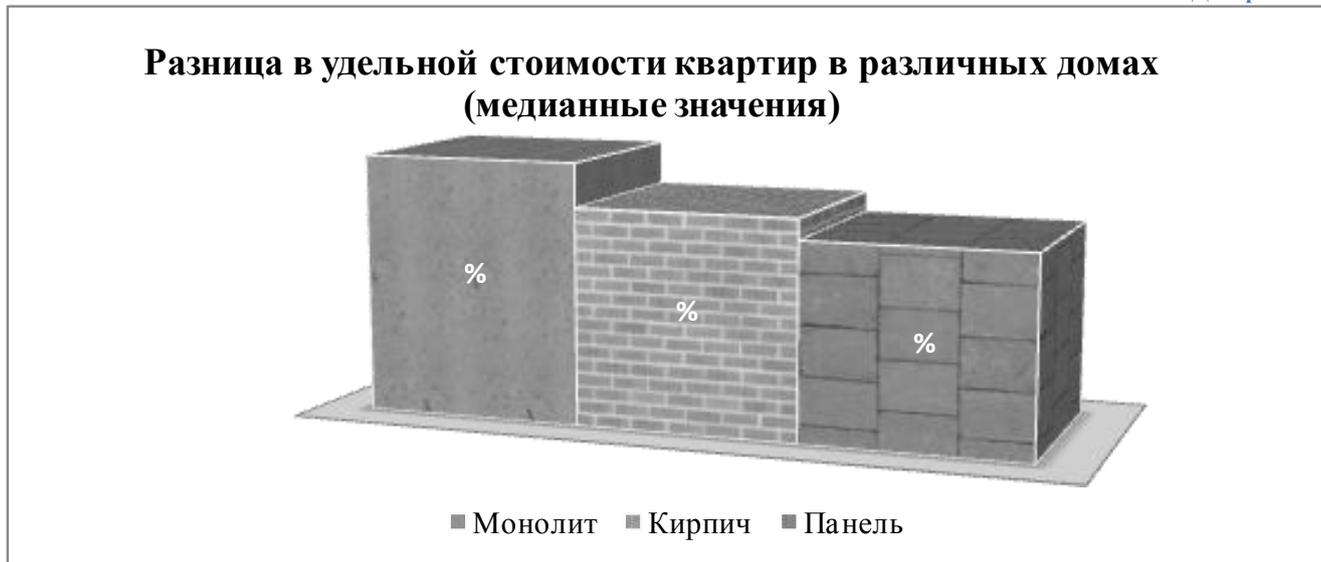
Корректировка стоимости квартир в домах из различных материалов (Медиана)

Таблица 26

Медиана		Объект оценки		
		Монолит	Панель	Кирпич
Объект-аналог	Монолит			
	Панель			
	Кирпич			

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 2



КОРРЕКТИРОВКИ НА НАЛИЧИЕ В КВАРТИРЕ ЛОДЖИИ ИЛИ БАЛКОНА

Преимущества, которые дает квартире наличие в квартире балкона или лоджии неоспоримо. Несмотря на то, что лоджия или балкон увеличивают площадь квартиры (а следовательно и ее стоимость), тем не менее они значительно повышают ее эксплуатационные характеристики. Особенно это очевидно в домах старой постройки, где, как правило, не предусмотрено устройство специальных кладовых помещений или гардеробных комнат.

Для расчета корректировок, мы рассмотрели стоимость квартир в домах с наличием и отсутствием лоджий и балконов по улицам: Полярная, Палехская, Усиевича, Холмогорская, Оборонная, Тайнинская, Молодцова, Уржумская, проезд Дежнева, проезд Нансена, а также Ярославское шоссе.

1-комнатные квартиры

Таблица 27

Однокомнатные квартиры	Минимальное значение поправки	Максимальное значение поправки	Среднее значение поправки	Медианное значение поправки
Надбавка за наличие балкона				
Скидка за отсутствие балкона				

Источник: Данные открытых источников

2-комнатные квартиры

Таблица 28

Двухкомнатные квартиры	Минимальное значение поправки	Максимальное значение поправки	Среднее значение поправки	Медианное значение поправки
Надбавка за наличие балкона				
Скидка за отсутствие балкона				

Источник: Данные открытых источников

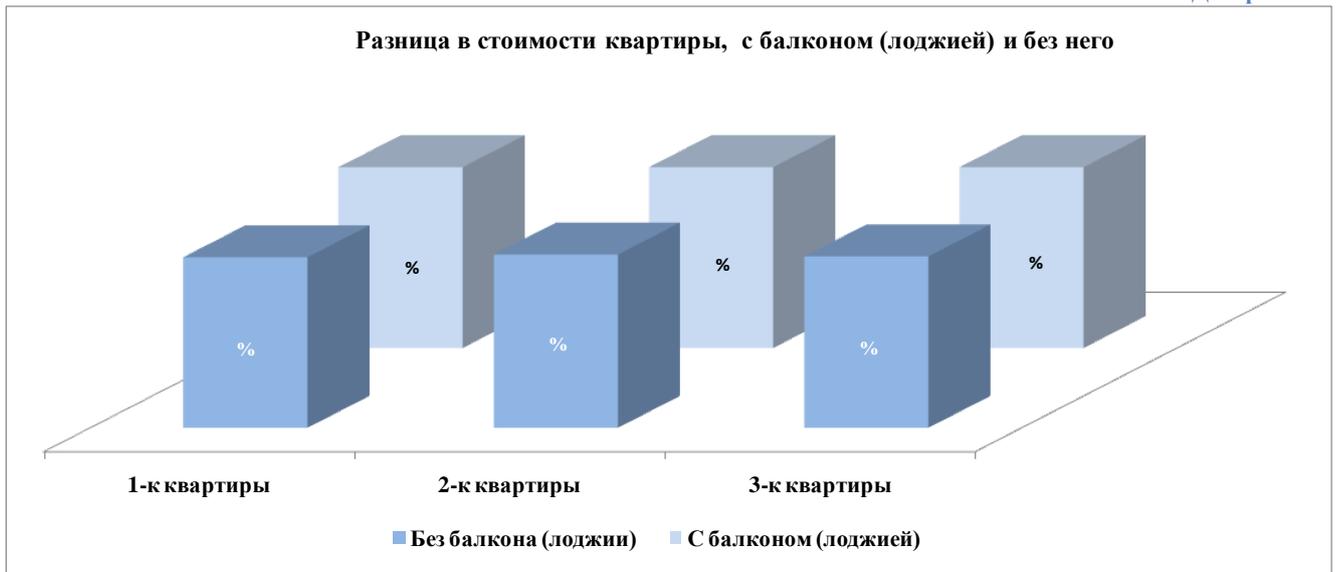
3-комнатные квартиры

Таблица 29

Трехкомнатные квартиры	Минимальное значение поправки	Максимальное значение поправки	Среднее значение поправки	Медианное значение поправки
Надбавка за наличие балкона				
Скидка за отсутствие балкона				

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 3



КОРРЕКТИРОВКИ НА РАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ

Выход окон квартиры на оживленную улицу или шоссе может являться значительной проблемой для проживающих и влиять на качество жизни в квартире, что в свою очередь снижает ее рыночную стоимость. Ситуация ухудшается если по улице проложен трамвайный маршрут или разрешено движение грузового автотранспорта. В таких случаях квартиры расположенные во второй линии застройки имеют ряд преимуществ, что отражается на их рыночной стоимости.

Для расчета корректировок, мы рассмотрели стоимость однотипных квартир в домах, расположенных на первой и второй линиях следующих улиц: Кировоградская, Новочеремушкинская и Коровинское шоссе.

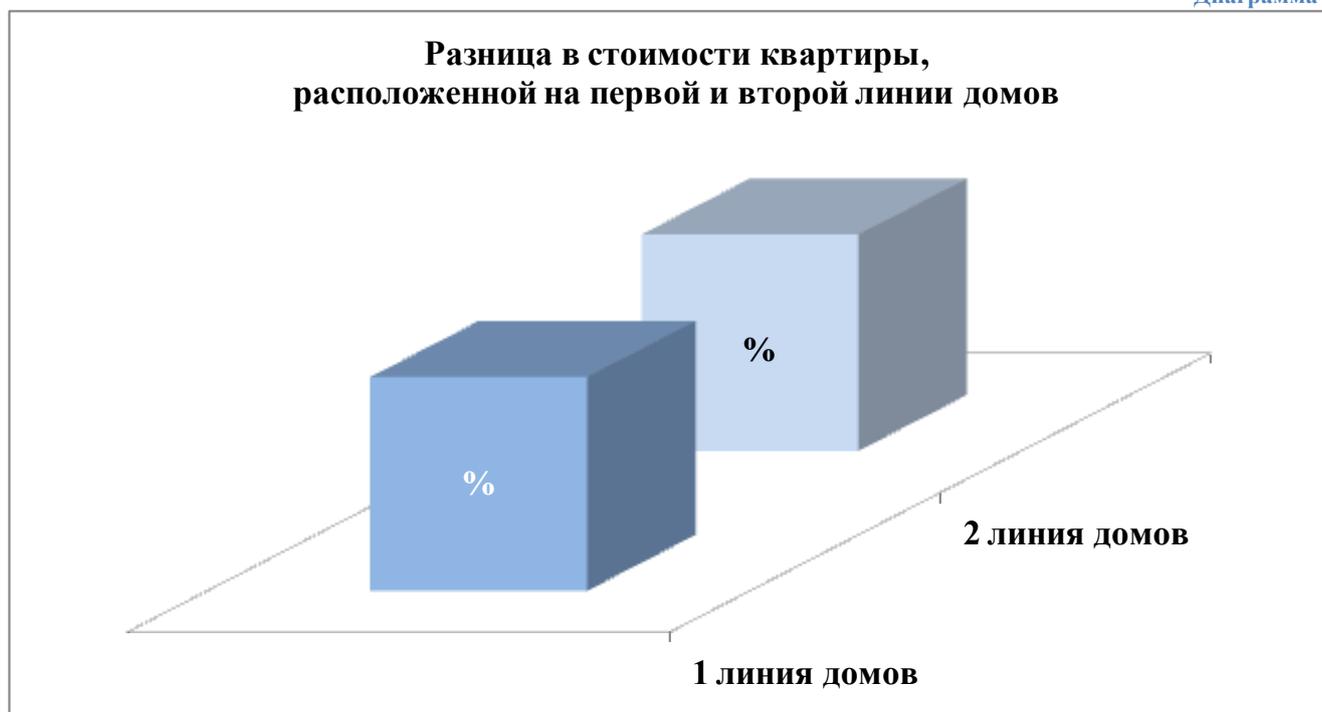
Корректировка на расположение дома на первой линии

Таблица 30

г. Москва	Минимальное значение поправки	Максимальное значение поправки	Среднее значение поправки	Медианное значение поправки
Надбавка за вторую линию				
Скидка за первую линию				

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 4



КОРРЕКТИРОВКИ НА ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ

При продаже квартиры даже с одинаковым количеством комнат и планировкой, значительное влияние на стоимость 1 кв.м. оказывает ее площадь. Большая площадь может снижать стоимость метра и этот факт необходимо учитывать при оценке квартиры.

Нами были построены графические зависимости стоимости 1 кв. м. схожих по своим характеристиками и планировкам квартир от их площади. К расчету принимались квартиры, продаваемые в новостройках, одинаковой планировки и без внутренней отделки. На основании этих зависимостей были составлены таблицы поправок.

Корректировка на площадь квартиры (повышающая)

Таблица 31

Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %
1		11		21	
2		12		22	
3		13		23	
4		14		24	
5		15		25	
6		16		26	
7		17		27	
8		18		28	
9		19		29	
10		20		30	

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 5



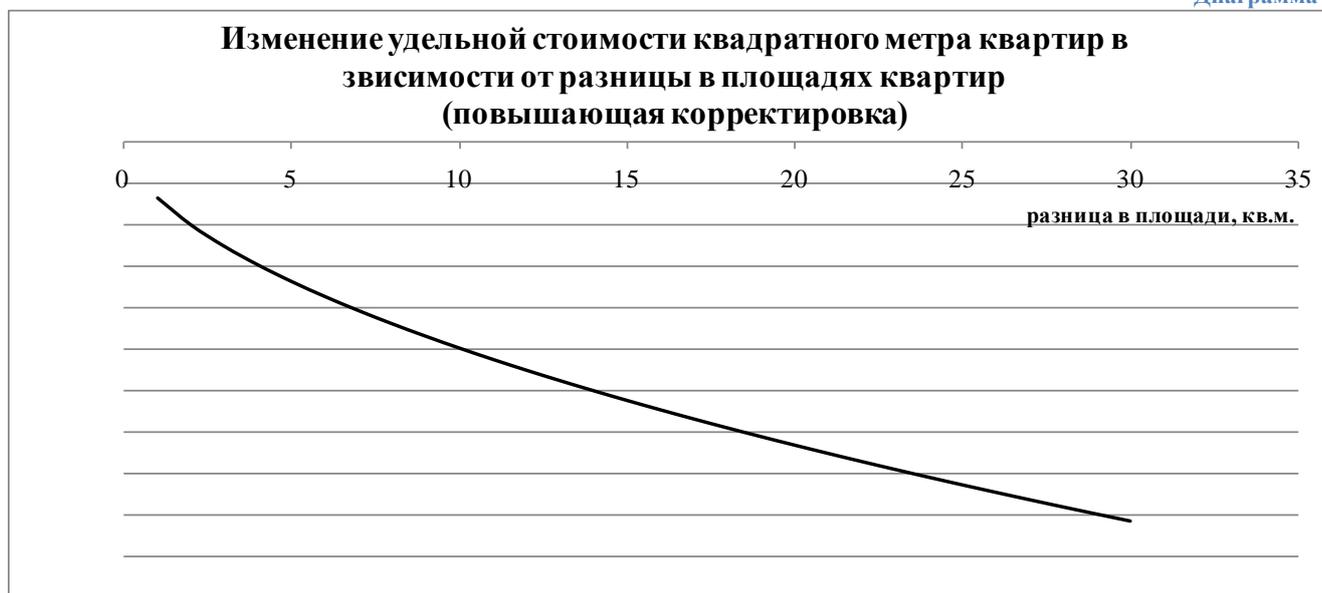
Корректировка на площадь квартиры (понижающая)

Таблица 32

Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %	Разница в площади квартиры, кв.м.	Величина корректировки, %
1		11		21	
2		12		22	
3		13		23	
4		14		24	
5		15		25	
6		16		26	
7		17		27	
8		18		28	
9		19		29	
10		20		30	

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 6



КОРРЕКТИРОВКИ НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ

Корректировка на первый и последний этажи

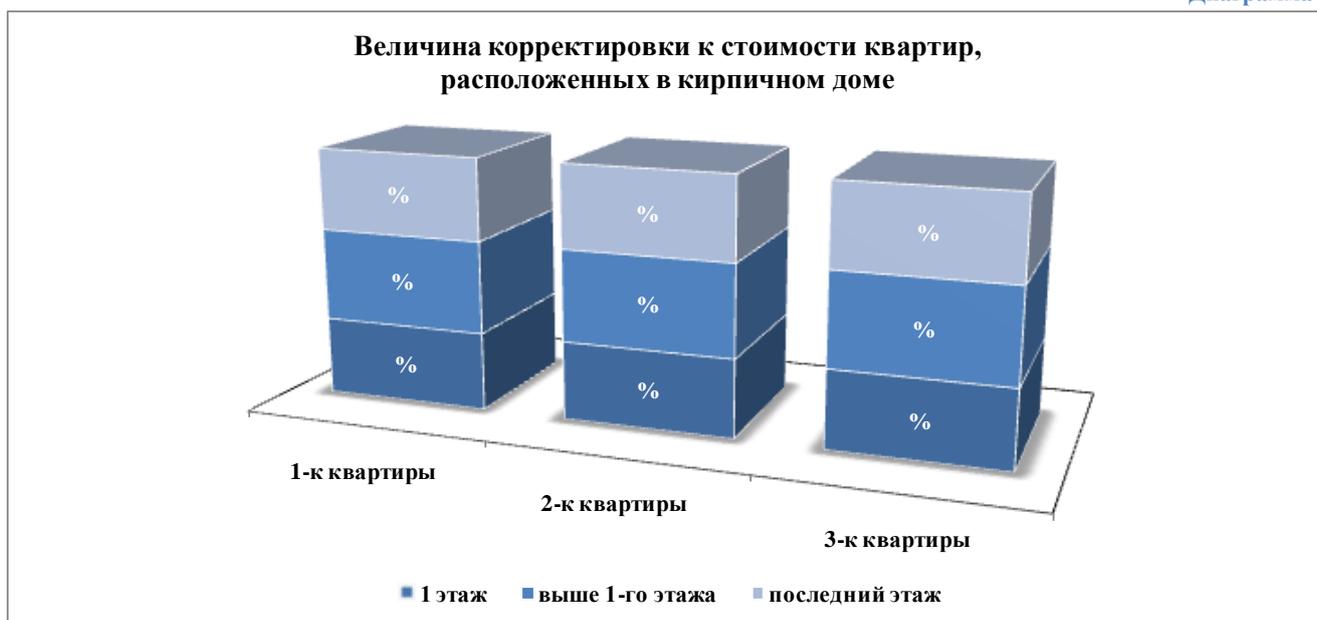
Этаж расположения квартиры является одним из самых принципиальных вопросов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует потенциальная возможность изменения функционального назначения помещения. Тогда недостаток превращается в преимущество.). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т.п.). Исключение составляют новостройки элитного или бизнес класса. В таких домах на верхних этажах могут располагаться пентхаусы или просто многокомнатные квартиры.

Величина поправки к стоимости квартир, расположенных в кирпичном доме

Таблица 33

Величина корректировки к стоимости квартир, расположенных в кирпичном доме	Количество комнат	Минимальное значение поправки	Максимальное значение поправки	Среднее значение поправки	Медианное значение поправки
Величина поправки к стоимости квартиры, расположенной на первом этаже по сравнению с аналогичной, расположенной не на крайних этажах	Однокомнатные квартиры				
	Двухкомнатные квартиры				
	Трехкомнатные квартиры				
Величина поправки к стоимости квартиры, расположенной на первом этаже по сравнению с аналогичной, расположенной на последнем этаже	Однокомнатные квартиры				
	Двухкомнатные квартиры				
	Трехкомнатные квартиры				
Величина поправки к стоимости квартиры, расположенной на последнем этаже по сравнению с аналогичной, расположенной не на крайних этажах	Однокомнатные квартиры				
	Двухкомнатные квартиры				
	Трехкомнатные квартиры				

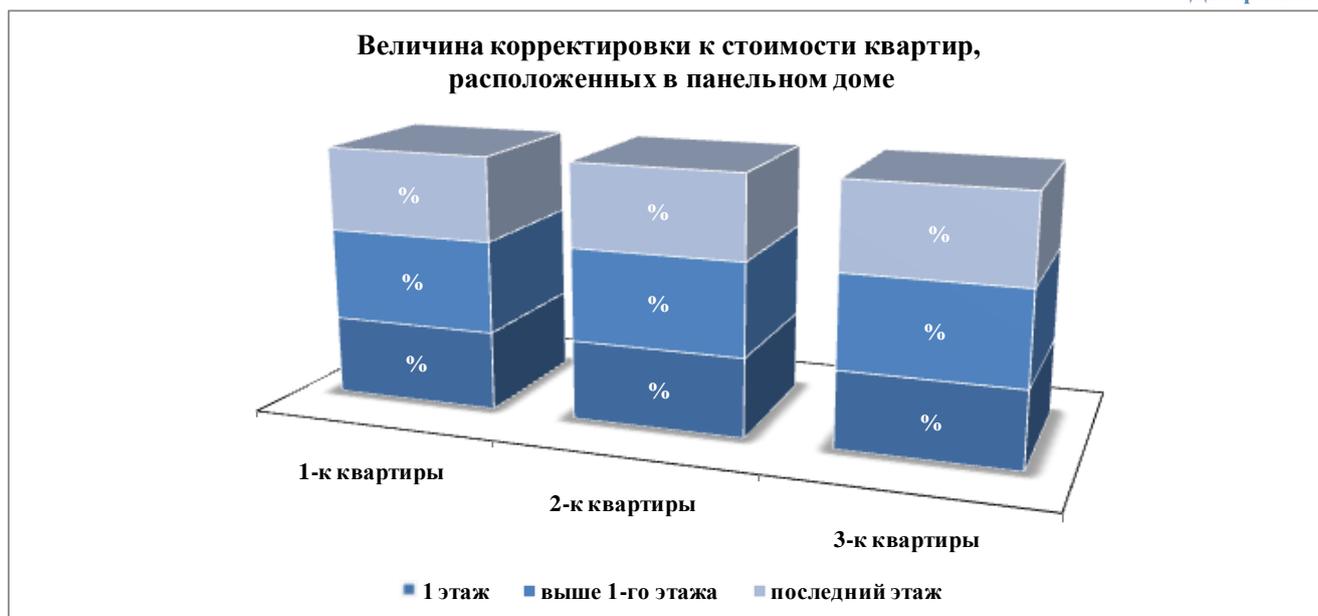
Диаграмма 7



Величина поправки к стоимости квартир, расположенных в панельном доме

Таблица 34

Величина корректировки к стоимости квартир, расположенных в кирпичном доме	Количество комнат	Минимальное значение поправки	Максимальное значение поправки	Среднее значение поправки	Медианное значение поправки
Величина поправки к стоимости квартиры, расположенной на первом этаже по сравнению с аналогичной, расположенной не на крайних этажах	Однокомнатные квартиры				
	Двухкомнатные квартиры				
	Трехкомнатные квартиры				
Величина поправки к стоимости квартиры, расположенной на первом этаже по сравнению с аналогичной, расположенной на последнем этаже	Однокомнатные квартиры				
	Двухкомнатные квартиры				
	Трехкомнатные квартиры				
Величина поправки к стоимости квартиры, расположенной на последнем этаже по сравнению с аналогичной, расположенной не на крайних этажах	Однокомнатные квартиры				
	Двухкомнатные квартиры				
	Трехкомнатные квартиры				



Корректировка на этаж в новостройках

В большинстве случаев, в новостройках удельная цена квартиры увеличивается в зависимости от высоты расположения. В домах современной планировки на первых этажах обычно располагаются нежилые помещения различного назначения. Таким образом, вторые этажи являются самыми непривлекательными и «дешевыми». С ростом этажа растет и цена квадратного метра. Мы сравнили квартиры одинаковой планировки и площади в современных жилых комплексах: ЖК «Искры радости», ЖК «Мос-Анджелес», ЖК «Скай-Форт» и новостройках компании ВЕДИС.

Корректировка на этаж расположение квартиры (в % к предыдущему этажу)

Таблица 35

Изменение удельной стоимости кв.м. квартиры в новостройке в зависимости от этажа расположения квартиры, в % к предыдущему этажу				
Этаж	Однокомнатные квартиры	Двухкомнатные квартиры	Трехкомнатные квартиры	Среднее по 1-к., 2-к. и 3-к. квартирам
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 9



Корректировка на этаж расположение квартиры (в % ко второму этажу)

Таблица 36

Изменение удельной стоимости кв.м. квартиры в новостройке в зависимости от этажа расположения квартиры, в % ко второму этажу

Этаж	Однокомнатные квартиры	Двухкомнатные квартиры	Трехкомнатные квартиры	Среднее по 1-к., 2-к. и 3-к. квартирам
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Источник: Данные открытых источников

Диаграмма 10

