

# Совершенствование методов оценки объектов жилой недвижимости на рынке г. Перми

Выполнила: ст. группы ОУСП-17-1мз  
Блинова Ксения Александровна  
Руководитель: к.э.н., доцент  
Агеева Валерия Николаевна

**Целью работы** является совершенствование методики оценки элитной недвижимости города Перми.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи:**

- изучить и проанализировать теоретические аспекты по оценке жилой недвижимости;
- произвести анализ рынка жилой недвижимости города Перми;
- произвести анализ связи макроэкономических показателей и на рыночные цены жилой недвижимости города Перми;
- проанализировать влияние внешних факторов спроса и предложения на рыночную стоимость элитной недвижимости города Перми;
- проанализировать объекты элитной жилой недвижимости в городе Перми;
- определить значимость факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов элитной недвижимости;
- разработать и апробировать методику оценки рыночной стоимости элитной недвижимости.

- **Объект исследования**- сделки купли-продажи жилой элитной недвижимости города Перми.
- **Предмет исследования** - методология определения рыночной стоимости жилой элитной недвижимости.
- Основная **проблема** в оценке недвижимости на сегодняшний день в том, что современные методики не соответствуют этапу развития рынка жилой недвижимости
- **Актуальность темы** магистерской диссертации состоит в создании классификации элитной недвижимости города Перми, а также новой методики оценки рыночной стоимости элитной недвижимости города Перми.

# Классификация объектов жилой недвижимости

## Классификация объектов жилой недвижимости

### Маркетинговый подход

Жилье высокой степени комфортности (элитное)

Жилье повышенной комфортности

Типовое жилье (эконом-класс)

Жилье низких потребительских качеств (низший эконом - класс)

### В зависимости от продолжительности проживания

Первичное жилье

Вторичное жилье

### В зависимости от материала наружных стен

Дома с кирпичными стенами

Панельные дома

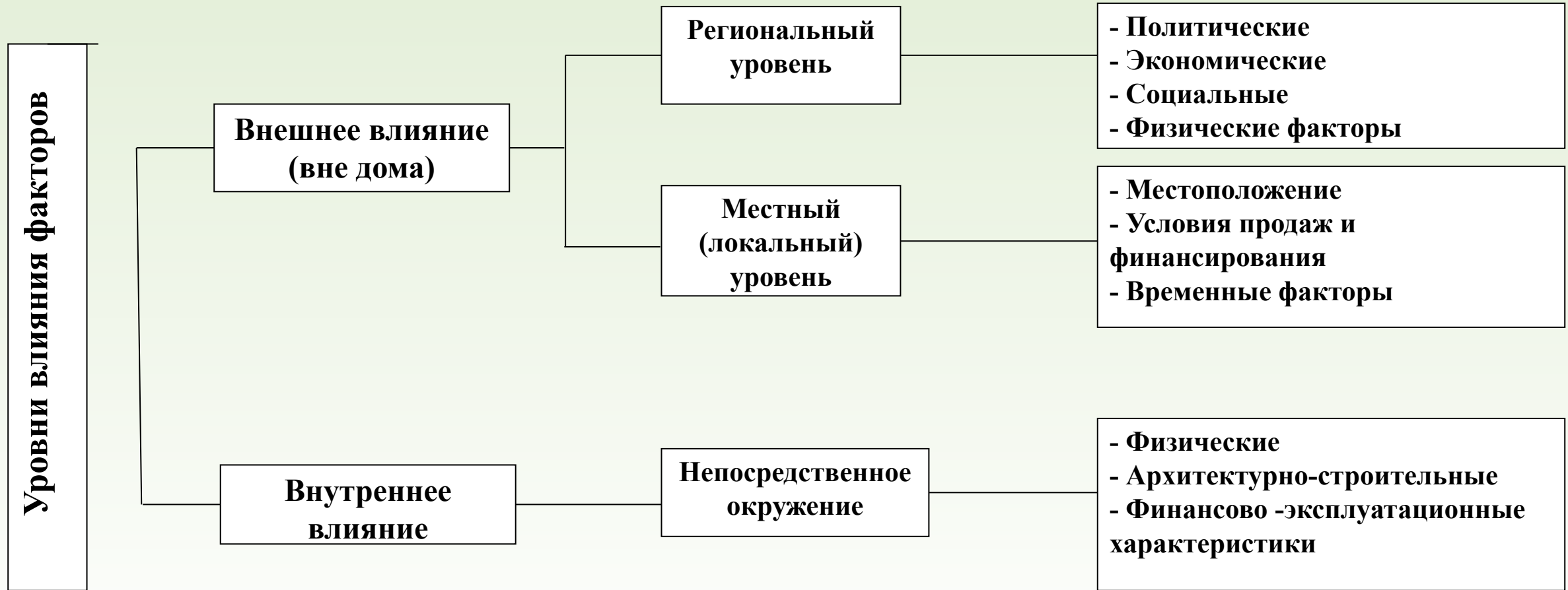
Монолитные дома

Деревянные дома

Дома смешанного типа



# Классификация групп факторов, влияющих на рыночную стоимость жилой недвижимости



# Классификация элитного жилья

Отечественный рынок	Зарубежный рынок
-Класс «Бизнес»	Клубные дома класса А
-Класс «Delux»	Клубные дома класса Б
-Класс «Премиум»	

## Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья, рубль, Пермский край, IV квартал

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Первичный рынок жилья</b>						
<b>все типы квартир</b>	49027,43	51728,85	53071,82	46724,11	49920,16	48095,69
<b>квартиры среднего качества ( типовые)</b>	40978,85	51176,32	55451,44	52665,44	46995,49	59404,16
<b>квартиры улучшенного качества</b>	49936,7	49766,57	53302,79	44849,66	48715,62	47235,74
<b>элитные квартиры</b>	51508,74	54542,66	52765,48	48897,74	55021,52	К <sup>1)</sup>
<b>Вторичный рынок жилья</b>						
<b>все типы квартир</b>	43959,64	41737,33	40212,35	41859,86	42469,65	53366,01
<b>квартиры среднего качества ( типовые)</b>	40642,41	41810,33	36547,88	37148,19	37855,08	43831,87
<b>квартиры улучшенного качества</b>	43992,15	40181,67	40620,58	43965,33	43357,98	50390,12
<b>элитные квартиры</b>	64521,46	66304,24	62280,53	68919,11	70338,24	77714,79
<b>квартиры низкого качества</b>	40653,04	39684,54	39776,39	33983,39	33062,77	36464,89

<sup>1)</sup> К - данные не размещаются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.01.2007г. №282-ФЗ (ст. 4, п.5; ст.9, п. 1)

# Влияние факторов спроса и предложения на рыночную стоимость элитных квартир города Перми.

Год	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
2013	64521,46	880264,40	1241,10	24715,50	4608,00	1,48	102,80	717498,00	12,48
2014	66304,24	967858,00	1340,10	27102,30	5147,00	1,56	107,50	881772,00	12,35
2015	62280,53	1063780,30	1461,90	28527,90	4623,00	1,98	114,50	594192,00	13,43
2016	68919,11	1091268,70	1444,60	30651,20	3236,00	1,37	107,30	753064,00	12,62
2017	70338,24	1124006,76	1568,80	32438,10	4249,00	1,27	107,40	935632,00	10,78

Коэффициент линейной парной корреляции	0,995	0,993	0,995	0,971	0,961	0,996	0,985	0,988
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

## Цена

### Спрос

### Предложение

Темп роста ср. заработной платы, уровня безработицы X3, X5

ВРП X1

Темп роста индекса цен X6

Инфляция (цена 1 кв.м.)

Количество выданных кредитов X7

Темпы строительства X2, X4

Средняя цена кредита X8



# Матрица парных коэффициентов корреляции R

	y	x <sub>1</sub>	x <sub>2</sub>	x <sub>3</sub>	x <sub>4</sub>	x <sub>5</sub>	x <sub>6</sub>	x <sub>7</sub>	x <sub>8</sub>
y	1	880264.4	1241.1	24715.5	4608	1.48	102.8	717498	12.48
x <sub>1</sub>	66304.24	1	1340.1	27102.3	5147	1.56	107.5	881772	12.35
x <sub>2</sub>	62280.53	1063780.3	1	28527.9	4623	1.98	114.5	594192	13.43
x <sub>3</sub>	68919.11	1091268.7	1444.6	1	3236	1.37	107.3	753064	12.62
x <sub>4</sub>	70338.24	1124006.76	1568.8	32438.1	1	1.27	107.4	935632	10.78
x <sub>5</sub>	1.48	1.56	1.98	1.37	1.27	1			
x <sub>6</sub>	102.8	107.5	114.5	107.3	107.4		1		
x <sub>7</sub>	717498	881772	594192	753064	935632			1	
x <sub>8</sub>	12.48	12.35	13.43	12.62	10.78	0	0	0	1

Стандартизированная форма уравнения регрессии:

$$t_y = 0.0102x_1 - 1.617x_2 - 0.0994x_3 + 1.863x_4 + 2.435x_5 + 97.286x_6 + 0.0514x_7 + 15.229x_8$$

# **Влияние факторов спроса и предложения на рыночную стоимость элитных квартир города Перми.**

В результате приведенного анализа получили следующие результаты: уравнение и образующие его факторы статистически значимы, весьма высоким является значение коэффициента детерминации, т.е. все признаки в модели в значительной степени определяют вариацию результативного показателя.

# **Основным определяющим критерием того, что недвижимость является элитной, является:**

- -местонахождение объекта недвижимости;
- -внешний и внутренний вид жилья;
- -качество использованных строительных материалов;
- -развитость инфраструктуры района, где находится объект, так называемая камерность недвижимости.

# Актуальные предложения на рынке

	1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Адрес	Бульвар Гагарина, 1136	Бульвар Гагарина, 1136	Борчанинова 50	Борчанинова 50	Борчанинова 50	Борчанинова 50	Николая Островского 40	Юрша 25/1	Целинная 31/1	Челюскинцев 23	Ленина 10	Шоссе космонавтов 173/А	Пушкина 72
Количество комнат	2	3	1	1	2(1 кухня+комна	3	студия	3	1	2	3	4	2
Цена	4800000,00	6150000,00	6500000	5100000	4900000,00	8200000	2690000,00	10000000	1800000	3330000	6980000	4990000	6110000
1 кв.м	79601,99	63402,06	107794,36	77981,65	79934,75	83844,58	88486,84	112739,57	#ЗНАЧ!	#ЗНАЧ!	75869,57	56067,42	100000,00
Площадь, м <sup>2</sup>	60,3	97	60,3	65,4	61,3	97,8	30,4	88,7	37	60	92	89	61,1
всего													
жилая	33,7	62		23,43	32,9	55,54		52,1		45	65		36,3
кухня	9,4	10,6		19,58	17,2+гостинна	17,22		12,4	9	15	12		12,4
комнаты	16,7	24,7		23,43	32,9	22,84					все изолирова		21,3
	17	20,3				18,76							15
		17				13,94							
коридор	12,5	17,3											4,6
ванна, м <sup>2</sup>		7											
прихожая, м <sup>2</sup>		17,3											
санузел, м <sup>2</sup>		7											6,4
Этаж	11/14	12/14	6/6	5/6	2/6	5/6	14/20	3/10	8/9	1/19	2/9	6/17	20/23

# Актуальные предложения на рынке

	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Адрес	Чернышевского 15в	Пушкина, 72	Пермская 17	пушкина 72	Пермская 17	Луначарского 32а	Луначарского 32а	Луначарского 32а	Луначарского 32а	Пермская 17	Красноармейская, 41 а	Белинского 31
Количество комнат	4	3	3	3	3	2	5	4	3	3	3	5
Цена	11950000	10168000	10956000	10200000	10293000	10545000	35760000	35676000	35676000	10979395	11970000	11600000
1 кв.м	88518,52	80000	80999,56	80000	81996,34	114994,5	120000	120000	120000,00	80500,00	90000,00	82857,14
Площадь, м <sup>2</sup>	135	127,1	135,26	127,5	125,53	91,7	298	297,3	297,3	136,39	133	140
всего												
жилая		84,1	64,9	84,1	58,4	54	240		110,9	64,9	63,9	
кухня	20	10,6	37	10,6	36,6	10,4	20		25,7	37	15,8	
комнаты									46,33			
									47,22			
									17,38			
коридор												
ванна, м <sup>2</sup>												
прихожая, м <sup>2</sup>												
санузел, м <sup>2</sup>												
Этаж	18/25	7/23	3/8	8/23	5/18	7/17	17/17	17/18	17/17	2/8	4/9	20/20

# Актуальные предложения на рынке коттеджей

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь участка	Этажность
1	Новгородская 2-я	11 500 000,00	32 122,91	358	6 соток	3
2	Борцов Революции, 151б	11 400 000,00	57000,00	200	7 соток	2
3	Колвинская	6 500 000,00	17808,22	365	9 соток	2
4	Запрудская 1-я, 68	6 500 000,00	46428,57	140	9 соток	2
5	Зеленая, 192	4 200 000,00	10500,00	400	12 соток	2
6	Заречная	19 800 000,00	57060,52	347	13 соток	2
7	Пригородная	14 500 000,00	63043,48	230	6 соток	2 + ЦОКОЛЬНЫЙ
8	Лебединская	6 099 000,00	38118,75	160	6 соток	2
9	Черемуховый 2-й переулок, 20	5 700 000,00	57000,00	100	1 сотка	2



# Актуальные предложения на рынке коттеджей

№ п/п	Адрес	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб	Площадь, м <sup>2</sup>	Площадь участка	Этажность
10	Красноборская, 6	7 300 000,00	34911,53	209,1	6 соток	2
11	"мкр. Архиерейка "	10 000 000,00	50000,00	200	12 соток	2
12	Таежная 2-я, 15	3 100 000,00	37349,40	83	11 соток	2
13	Заречная(Дзерж.р-н), 93	16 150 000,00	81360,20	198,5	7,2 сотки	2
14	Самаркандская	15 800 000,00	38536,59	410	7 соток	2
15	Сочинская, 30	27 000 000,00	60000,00	450	13 соток	3
16	"ул. Линия 9-я мкр. Верхняя Курья "	17 000 000,00	45945,95	370	8 соток	3
17	"ул. Сухоложская мкр. Висим 2"	11 750 000,00	69117,65	170	9 соток	2
18	Торфяная, 29	17 900 000,00	63928,57	280	8 соток	2

# Сравнение дома и квартиры

Параметры	Ул. Луначарского 32а	Ул. Самаркандская
Цена, руб	35 760 000,00	15 800 000,00
Цена 1 кв.м, руб	120 000,00	38 536,59
Площадь, кв.м	298	410
Этажность	2	2
Материал дома	Кирпич	Кирпич
Мебель	Нет	Дорогая дизайнерская мебель в стиле авангард. Трапециевидные столы, стулья на характерных выдвинутых ножках, тумбы, вазы
Ремонт	Нет	Отличный ремонт, полы с подогревом, натяжные потолки, колонны.
Территория	Свой сквер с детской площадкой на крыше. Огороженная территория. Электронная система доступа. Консьерж-сервис на уровне дорогого отеля. Круглосуточное видеонаблюдение. Охрана.	-
Парковка	Теплый 3-х уровневый паркинг с системами видеонаблюдения, пожарной сигнализации и автоматического пожаротушения. Впервые в Перми автомобильный лифт марки OTIS (Франция) для комфортного перемещения между уровнями парковки. Лифтом абсолютно безопасно и просто пользоваться!	Гараж 34,9 кв.м.
Прочее	Отделка фасада: гранит, немецкий клинкерный кирпич. Шикарная отделка и дизайнерский интерьер мест общего пользования. Централизованная система очистки воды до питьевого уровня. Диспетчирезация инженерных систем. автоматический сбор данных	Водоснабжение центральное, газоснабжения центральное, тип отопления газовое. Бассейн не завершен, возможно использование под коммерцию

# Авторское определение

**Элитная жилая недвижимость** – недвижимость, расположенная в центральном районе, с развитой инфраструктурой, имеющая обособленную, охраняемую территорию, с уникальным дизайном и дорогой отделкой.

# Классификация элитных квартир г. Перми

Уровень	Характеристика	Значение
1	Площадь квартиры	1-комнатные не менее 50 кв.м 2-комнатные не менее 100 кв.м 3-комнатные не менее 120 кв.м 4-комнатные не менее 180 кв.м
	Клубность	Обязательное наличие
	Количество квартир в доме	Не более 50
	Ремонт	Уникальный дизайн и планировка
	Этажность	Не более 6 этажей
	Безопасность	Охраняемая придомовая территория
	Парковка	Подземный/ наземный паркинг и придомовой паркинг для гостей
	Территория	Закрытая, охраняемая, ландшафтный дизайн. Обязательное наличие места отдыха и детской площадки.
2	Площадь квартиры	Площадь квартиры должна быть не менее 100 м <sup>2</sup>
	Местоположение	Жилье должно располагаться не дальше 5 км от центра города (58.006098°, 56.244531°), а также не более 1 км до транспортных развязок.
	Количество комнат	Минимальное количество комнат 3 шт.
	Год ввода в эксплуатацию	Не ранее 2004 года.
	Ремонт	Элитный тип ремонта из современных дорогих материалов.
	Парковка	Наличие парковочных мест на территории дома.
	Территория	Наличие огороженной придомовой территории, детской площадки.
	Этажность	Более 4 этажей.
Инфраструктура	В шаговой доступности магазины, ТЦ, ТРК, парки, скверы и т.д.	

# Сделки по элитным квартирам города Перми с 2014 по 2017 гг.

№	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Количество о комнат	Улица
1	110,7	фев.14	5 000 000,00	45167,12	3	Чернышевского,15в
2	112,3	дек.14	5 000 000,00	44523,6	3	Революции,21а
3	103,9	янв.17	5 000 000,00	48 123,20	3	Революции,21а
4	101,3	мар.17	5 180 000,00	51135,24	3	Декабристов,2
5	106,8	дек.14	5 200 000,00	48689,14	3	Мильчакова,11
6	104,8	окт.16	5 264 000,00	50229,01	3	Советской Армии,6
7	109,5	авг.15	5 320 000,00	48584,47	4	Клименко,20
8	104,1	мар.15	5 360 176,66	51490,65	3	Революции, 21б
9	138,3	мар.14	5 785 000,00	41829,36	4	Бульвар Гагарина,44
10	137,1	дек.14	6 000 000,00	43763,68	4	Революции,21а
11	140,8	июн.14	6 000 000,00	42613,64	4	Революции,21в
12	156,7	янв.15	6 500 000,00	41480,54	4	Плеханова,12
13	104,6	сен.15	6 690 000,00	63957,94	3	Революции,21а
14	124	окт.14	6 900 000,00	55645,16	5	Луначарского,103

# Сделки по элитным квартирам города Перми с 2014 по 2017 гг.

№	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предложения, руб./кв.м.	Количество о комнат	Улица
15	103,5	июл.14	7 009 100,00	67720,77	3	Революции,21б
16	119,6	фев.17	7 271 200,00	60 795,99	4	Революции,21б
17	104	мар.15	7 436 487,76	71504,69	3	Революции,21в
18	121,1	июл.14	7 786 000,00	64293,97	3	Голева,13а
19	143,8	дек.14	7 800 000,00	54242	3	Луначарского,54
20	131,9	дек.14	7 900 000,00	59893,86	3	Екатерининская,61
21	128,8	авг.14	8 243 000,00	63998,45	4	Революции,21а
22	128,8	апр.14	8 758 400,00	68000	4	Революции,21а
23	118,3	ноя.16	9 000 000,00	76077,77	3	Петропавловская,19
24	135,1	дек.16	9 000 000,00	66617,32	4	Екатерининская,141
25	140,7	июн.14	9 400 000,00	66808,81	6	Толмачева,17
26	166,3	янв.17	9 800 000,00	58 929,65	4	Осинская,8
27	178	июл.14	14 000 000,00	78651,69	4	Сибирская, 65а



# Ранжирование факторов

Фактор	Характеристика
Х2 Ремонт	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Отличный ремонт, дизайнерские решения, дорогие материалы.</li><li>2. Хороший ремонт.</li><li>3. Без отделки.</li></ol>
Х3 Парковка	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Парковочное место входит в стоимость.</li><li>2. Парковочное место не входит в стоимость.</li></ol>
Х4 Территория	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Наличие огороженной территории, с детской площадкой.</li><li>2. Отсутствие огороженной территории.</li></ol>
Х5 Расстояние до центра города	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Если расстояние менее 1 км включительно.</li><li>2. Если расстояние более 1 км, но менее 2,9</li><li>3. Если расстояние более 3 км, но менее 4 км включительно.</li><li>4. Если расстояние более 4 км.</li></ol>
Х6 Год ввода дома в эксплуатацию	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Год ввода с 2013 включительно.</li><li>2. Год ввода с 2012 по 2009.</li><li>3. Год ввода с 2008 по 2005.</li><li>4. Год ввода с 2014 по 2001</li><li>5. Год ввода с 2000 и старше.</li></ol>
Х7 Инфраструктура	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Наличие в шаговой доступности магазином, ТЦ, ТРК, зон отдыха (парки, скверы).</li><li>2. Отсутствие в шаговой доступности магазином, ТЦ, ТРК, зон отдыха (парки, скверы).</li></ol>
Х8 Вид	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Панорамный вид из окна на город (набережная, парки и т.д)</li><li>2. Хороший вид, частично пейзажи, частично застройки.</li><li>3. Плохой вид из окна – малоэтажные жилые дома, застройки, гаражи и т.д.</li></ol>

# Уравнение множественной регрессии:

$$Y = 128968.6634 - 177.0662X_1 - 8263.4099X_2 - 8094.1091X_3 + 1996.2202X_4 + 4271.6166X_5 - 956.276X_6 - 2289.4568X_7 - 13492.7503X_8 - 1915.486X_9.$$


# Применение методики

perm.n1.ru/view/32006408/

NI 59 Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Компании Оценка

Личный кабинет Добавить объявление

Недвижимость в Перми · Продажа · Квартиры · Вторичное жильё · Трёхкомнатные квартиры



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Рассчитать ипотеку Следить за ценой

**Продам 3-к, Чернышевского, 15в**  
18 окт 2019 19 янв

**9 950 000 ₽**  
Обмен · Чистая продажа 73 868 ₽/м<sup>2</sup>

[ул. Чернышевского](#) [мкр. Островский](#) [Свердловский район](#)

$$Y = 128968.6634 - 177.0662 * 134,7 - 8263.4099 * 1 - 8094.1091 * 3 + 1996.2202 * 1 + 4271.6166 * 2 - 956.276 * 2 - 2289.4568 * 2 - 13492.7503 * 2 - 1915.486 * 1 = 63\ 854,21$$
**руб./кв.м.**

Тогда стоимость квартиры будет равна  $135 * 63\ 907,3285 = 8\ 608\ 317,14$  рублей.

# Применение методики

perm.n1.ru/view/31824773/

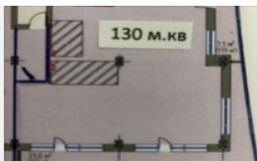
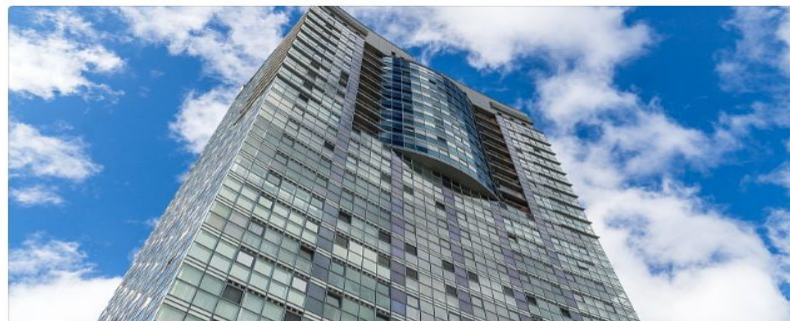


Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Компании Оценка

Личный кабинет

Добавить объявление

Недвижимость в Перми · Продажа · Квартиры · Вторичное жильё · Трёхкомнатные квартиры · Спецпроекты · Индивидуальной планировки



В избранное Поделиться Пожаловаться Напечатать

Рассчитать ипотеку Следить за ценой

## Продам 3-к, Окулова, 18

27 сен 2019 сегодня

ул. Окулова мкр. Центр Ленинский район

Ориентир: набережная р. Кама

**9 100 000 ₽**

Чистая продажа 70 000 ₽/м²

$$Y = 128968.6634 - 177.0662 * 130 - 8263.4099 * 3 - 8094.1091 * 1 + 1996.2202 * 1 + 4271.6166 * 2 - 956.276 * 1 - 2289.4568 * 3 - 13492.7503 * 1 - 1915.486 * 1 = 60\ 372,29 \text{ руб./кв.м.}$$

Тогда стоимость квартиры будет равна  $130 * 60\ 372,29 = 7\ 848\ 397,61$  рублей.

## Изменение цены на это объявление

Дата	Цена	Изменилась	%
29 ноября 2019	9 100 000 ₽	+600 000 ₽	+7,1%
27 сентября 2019	8 500 000 ₽		










# Применение методики

perm.n1.ru/view/31323249/

**N 59** Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Компании Оценка 🗨️ ❤️ 👤 Личный кабинет [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Перми · Продажа · Квартиры · Вторичное жильё · Многокомнатные квартиры



📌 В избранное [🔗](#) Поделиться [😞](#) Пожаловаться [🖨️](#) Напечатать [📊](#) Рассчитать ипотеку [✉️](#) Следить за ценой

**Продам 5-к, Мира, 11** **10 830 000 ₽**  
9 авг 2019 [🕒](#) сегодня 64 197 ₽/м²

$$Y = 128968.6634 - 177.0662 * 168,7 - 8263.4099 * 2 - 8094.1091 * 1 + 1996.2202 * 1 + 4271.6166 * 3 - 956.276 * 1 - 2289.4568 * 3 - 13492.7503 * 1 - 1915.486 * 1 = 57\ 960,74$$
руб./кв.м.

Тогда стоимость квартиры будет равна  $168,7 * 57\ 960,74 = 9\ 777\ 977,64$  рублей.

**Спасибо за внимание!**