Неустранимый физический износ объекта рассчитывается методом разбивки на конструктивные элементы, если они имеют различный срок жизни как средневзвешенная величина износа всех конструктивных элементов. Износ конструктивного элемента равен отношению эффективного возраста кнормативному сроку экономической жизни. Нормативный срок экономической жизни конструктивных элементов определяется по официально установленным нормативам. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на основе хронологического возраста с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и прочее.

Также неустранимый физический износ определяется методом срока жизни, при котором находится отношение фактического возраста к общей величине срока жизни (сумма фактического и остаточного сроков жизни). При этом остаточный срок жизни определяется на основании анализа нормативного срока жизни и фактически произведенных ремонтов с учетом фактического состояния объектов.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое.

Устранимое функциональное устаревание равно сумме затрат на текущий ремонт элементов, которые не соответствуют по качеству текущим стандартам. Неустранимое функциональное устаревание рассчитывается путем капитализации потери дохода, либо как потеря мощности (использования) в связи с низким качеством недвижимости или иными методами с применением расчетных процедур.

Внешнее (экономическое) устаревание недвижимости неустранимо. Оно оценивается путем капитализации потери дохода, вызванного неудачным расположением недвижимости и другими экономическими факторами или иными методами с применением расчетных процедур.

Затратный подход. Главное преимущество подхода, опирающегося на солидную сметно-нормативную базу строительства, состоит в его пригодности для более или менее достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. В основу затратного подхода положен принцип замещения, в соответствии с которым максимальная стоимость недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. Необходимо иметь ввиду, что данным методом оценивается не инвестиционная, а рыночная стоимость, для определения которой необходимо принимать во внимание изменения покупательского спроса. Этот факт должен быть учтен при оценке внешнего износа, величина которого должна быть исключена из полной восстановительной стоимости здания. Рынок же оценивает недвижимость по совокупности покупательского спроса. Таким образом, можно сказать, что затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства, стоимости замещения) недвижимости за вычетом износа. Расчет стоимости объекта оценки проводится на основе использования различных сборников (СНИП, УПВС, ЕНиР, ЕРЕР и др.). Термин «износ» в теории оценки понимается как утрата полезности объекта, а следовательно, и его стоимости по различным причинам, а не только вследствие фактора времени.

В практике оценки применяется несколько методов определения износа зданий и сооружений: метод срока жизни и метод разбиения на виды износа.

Метод срока жизни предполагает, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает типичный срок экономической жизни так же, как процент накопленного износа отражает общие издержки воспроизводства.

Метод срока жизни может применяться либо для расчета суммарного износа, включающего физический, функциональный и внешний износ, либо для расчета только одного вида износа.

Метод разбиения на виды износа заключается в учете всех видов износа: устранимого физического, неустранимого физического, устранимого функционального, неустранимого функционального, внешнего. В соответствии с этим методом совокупный износ определяется как сумма физического, функционального и внешнего износа здания:

$$СИ = Ифиз + Ифункц + Ивн$$

Физический износ –потеря стоимости объекта вследствие повреждений (дефектов), вызванных изнашиванием и разрушениями, связанных с условиями эксплуатации, ухода, под воздействием природно–климатических и других факторов.

Функциональное устаревание – потеря стоимости объекта оценки в результате невозможности осуществления функций, присущих современным зданиям и сооружениям с усовершенствованными архитектурными, объемно-планировочными, конструктивными или другими характеристиками.

Внешнее (экономическое) устаревание - потеря стоимости объекта в результате изменений на рынке недвижимости, вследствие воздействия внешней обстановки (соотношение спроса и объема предложений на сложившемся рынке, обусловленного состоянием экономики, демографической ситуацией, платежеспособностью потребителей и другими региональными факторами).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания оценщик не располагает.

Согласно главы 2 статьи 7 стандарта оценки «Оценка недвижимого имущества», у затратного подхода имеются методологические ограничения, которые выражены в том, что затратный подход применяется для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным. В нашем конкретном случае рынок жилой недвижимости является достаточно развитым, и для недопущения погрешности при расчете стоимости оцениваемого объекта при существующем активном рынке и отсутствии уникальности здания оценщик счел целесообразным отказаться от методов затратного подхода.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Перед проведением анализа объекты-аналоги сравниваются/сопоставляются с объектом оценки с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения. Для сравнения объекта оценки с аналогами, выбирают соответствующую единицу сравнения. Для этого выполняется анализ цен сделок (предложений) путем расчета цены квадратного метра здания или сотки земельного участка. Другие единицы, применяемые для сравнения цен в тех случаях, когда физические характеристики объектов достаточно однородны, включают в себя цену строительного объема, квадратного метра сравниваемой недвижимости или цену единицы производительности, например, урожайности.

Методы сравнительного подхода:

1) метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену;

2) метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке недвижимости (альтернативные методы валового рентного мультипликатора (далее – ВРМ и общий коэффициент капитализации);

3) метод статистического моделирования – рассмотрение оцениваемого объекта как представителя некоторой совокупности однородных объектов, для которых цены известны, однако точного аналога для объекта оценки в этой совокупности нет.

В результате анализа возможности применения сравнительного подхода, оценщик пришел к выводу о целесообразности его использования в рамках настоящего отчета, ввиду того что рынок жилой недвижимости достаточно развит и имеются аналогичные объекты для сравнения с объектом оценки. А поскольку в открытых источниках имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сравнения с оцениваемым объектом, оценщиком принято решение использовать метод сравнительного анализа.

Доходный подход. Доходный подход применяется при оценке объектов недвижимости, которые покупаются и продаются в связи с их способностью приносить доходы.

Методы доходного подхода:

1) метод дисконтированных денежных потоков – определение стоимости, путем приведения будущих денежных потоков от эксплуатации объекта к текущей стоимости, исходя из условий

изменения и неравномерного поступления доходов в будущем, с учетом степени риска, связанного с использованием данного объекта.

Метод дисконтированных денежных потоков предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

- обоснование периода прогнозирования;
- прогнозирование величин денежных потоков по периодам, как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;
- прогнозирование потенциального валового дохода:
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, осуществляется на основе результатов анализа рыночной информации об аренде аналогичных объектов с целью проведения анализа условий аренды (размера ставок аренды и типовых условий аренды аналогичных объектов) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;
- для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (в том числе гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), прогнозирование проводится на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости;
- рассмотрение того, необходимо ли определять терминальную стоимость для оцениваемого актива по окончании заданного прогнозного периода (если ее следует учесть), и определение соответствующей терминальной стоимости с учетом характера актива;
- определение соответствующей ставки дисконтирования и ее расчет с обоснованием;
- применение ставки дисконтирования к прогнозируемому будущему денежному потоку с учетом терминальной стоимости;
- определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей терминальной стоимости (если терминальная стоимость была рассчитана).

Денежные потоки и ставки дисконтирования для недвижимого имущества определяются до уплаты налогов. В реальном денежном потоке не учитывается инфляция, тогда как номинальные денежные потоки учитывают ожидания по инфляции. Если ожидаемый денежный поток включает ожидания по инфляции, то ставка дисконтирования включает в себя такой же уровень инфляции;

2) метод прямой капитализации дохода – определение стоимости объекта, путем деления соответствующего рынку годового чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Прямая капитализация используется, если в обозримом будущем объект оценки будет также эксплуатироваться, а уровень приносимых доходов не будет значительно отличаться от текущего уровня или будет изменяться умеренными темпами.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При проведении оценки, оценщиком установлено отсутствие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, в этой связи оценщиком принято решение отказаться от методов доходного подхода.

В настоящем отчете оценщик пришел к выводу, что допустимым является использование метода сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, как наиболее соответствующего сложившимся условиям на рынке недвижимости.

3.2. Описание процесса оценки и расчеты, выполненные с использованием выбранных подходов/методов

Оценка объекта проводится в следующем порядке:

1)определение задания (идентификация оцениваемого имущества, идентификация имущественных прав, уточнение назначения оценки, установление вида стоимости, согласование даты оценки, определение прочих ограничивающих условий);

2) заключение договора на проведение оценки;

3) осмотр объекта оценки;

4) предварительный анализ, отбор и сбор данных (сбор, обработка и анализ документов, иных сведений об объекте оценки, анализ спроса и предложения на аналогичное имущество, анализ наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости);
5) выбор подходов и методов оценки, выполнение расчетов по определению рыночной или иной стоимости объекта оценки (сравнительный, доходный, затратный подходы);
6) согласование результатов, полученных на основе применения методов оценки и определение итоговой стоимости объекта оценки;
7) составление отчета об оценке.

Метод сравнительного анализа предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющими на цену.

Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1) исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

2) проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

3) выбор не менее трех типичных для рынка оцениваемого объекта элементов сравнения;

4) расчет корректирующих коэффициентов путем сравнения сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения;

5) внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;

6) согласование скорректированных цен сопоставимых объектов для получения единого показателя (значения) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

В качестве наиболее важных факторов стоимости объекта оценки, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики и т.п.

При корректировке цен аналогов, в том числе учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли аналог представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;

- корреляционно — регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости объекта оценки;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактор стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При этом, для определения методом сравнительного анализа стоимости объекта недвижимости жилого фонда учитываются также расположение недвижимости в одном жилом районе, улице (для сравнения необходимо учитывать наиболее близлежащие объекты - аналоги), площадь, архитектурные особенности, количество комнат, используемые технологии строительства, материалы, качество инженерных систем, отделки, уровень благоустройства придомовой территории, обслуживание дома, этажность и пр.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются и (или) обосновываются по каждому фактору отличия данного аналога от оцениваемого объекта.

После выбора единицы сравнения выполняются корректировки цен предложений (продаж) сравнимых объектов.

При этом, первыми вносятся стоимостные корректировки, к цене аналога в целом, затем последовательно процентные и (или) денежные, вносимые к единице сравнения аналога.

Ввиду того, что отсутствует открытая информация о фактически совершенных сделках купли – продажи недвижимости, в качестве базы расчетов используются данные о предложениях на рынке недвижимости.

Критерием выбора единицы сравнения должна быть адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости оцениваемым. После выбора единиц сравнения необходимо определить основные показатели (элементы) сравнения, используя которые, можно смоделировать стоимость исследуемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок по каждому выделенному элементу сравнения.

Исследование рынка и сбор информации о предложениях объектов аналогичных оцениваемому объекту. Перед проведением расчета объекты-аналоги сравниваются с объектом оценки по ценообразующему фактору. Аналоги должны быть из одного сегмента рынка с объектом оценки и конкурировать с ним (п. 8 Стандарта «Оценка недвижимого имущества» Приложение 2 к приказу Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519). Проведя анализ рынка аналогичной недвижимости г. Караганды, район Майкудук, оценщиком составлена сводная таблица, в которой указаны объекты недвижимости (трехкомнатные квартиры) с представленными в ней характеристиками, участвующие на рынке предложения на момент проведения оценки.

Таблица 4 «Анализ рынка недвижимости»

№ п/п	Наименование, характеристика, источник	Адрес	Целевое назначение	Физ.состояние	Площадь, кв.м	Этажность	Цена предложения, тенге	Цена за 1 кв.м, тенге
	Объект оценки							
1	**Оцениваемый объект-Трехкомнатная квартира**	**г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 10**	**Жилая квартира**	**хорошее**	**55,0**	**1 из 3**		
	Объекты аналоги (объекты аналогичные/сопоставимые объекту оценки)							
2	https://krisha.kz/a/show/1005867389?srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 46	Жилая квартира	хорошее	71,6	1 из 3	22 000 000	307 263

	6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=3							
3	https://krisha.kz/a/show/762054689?srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=6	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 25	Жилая квартира	хорошее	78,0	3 из 3	22 000 000	282 051
4	https://krisha.kz/a/show/1004380738?srchid=019a71d9-e13a-78d0-b404-44ed2be0e161&srchtype=filter&srchpos=18	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 10	Жилая квартира	хорошее	73,0	2 из 4	23 000 000	315 068
5	https://krisha.kz/a/show/684661151?srchid=019a71d8-4003-7bdf-930a-6bb359780b0f&srchtype=filter&srchpos=21	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 25	Жилая квартира	удовлетворительное, требуется ремонт	81,0	1 из 3	25 000 000	308 642
6	https://krisha.kz/a/show/693202088?srchid=019a71d9-e13a-78d0-b404-44ed2be0e161&srchtype=filter&srchpos=20	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 10	Жилая квартира	хорошее	72,2	4 из 4	22 000 000	304 709
7	https://krisha.kz/a/show/690259681?srchid=019a7e06-3338-752b-b6f5-4eff2b75aa98&srchtype=filter&srchpos=2	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 44	Жилая квартира	хорошее	89,0	1 из 3	21 000 000	235 955
8	https://krisha.kz/a/show/699789820?srchid=019aea35-ad40-7b7e-9285-5e170f42573d&srchtype=filter&srchpos=20	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского 18	Жилая квартира	хорошее	54,0	2 из 3	22 000 000	407 407

Как показал анализ рынка, стоимость 1 кв. м. аналогичных объектов в г. Шахтинск, варьируется в диапазоне 235 955- 407 407 тенге/кв.м (без учета корректировок и торга).

В данном случае, на стоимость объекта влияют первичные ценообразующие факторы, такие как местоположение - престижность района расположения здания, площадь, физическое состояние объекта- качество выполненной отделки. Также, в результате анализа рыночной информации выявлено, что год постройки для объектов жилой недвижимости является довольно субъективной характеристикой, влияние которой не всегда учтено в стоимости объекта, в связи с чем в ряде объектов может быть не обнаружено влияние данного фактора. Так, проведя анализ рынка аналогичных объектов, влияние на стоимость данного фактора не выявлено.

Определение объектов сравнения

Оценщиком по мере возможности проведена проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным. Тем не менее, однозначно определить содержание и характер будущих сделок не представляется возможным, поскольку в качестве объектов для сравнения используются предложения о продаже, т.е. на дату оценки сделки не заключены.

В качестве источников информации используются сведения, полученные из открытых источников, включая средства массовой информации (интернет-сайты «Крыша», «OLX» и др.).

При расчёте стоимости были использованы объекты-аналоги с датами предложения, максимально приближенными к дате осмотра оцениваемого объекта.

Для дальнейших расчетов были отобраны 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимые с объектом оценки по указанным выше факторам.

У аналогов, участвующих в расчёте, наблюдаются схожие характеристики с оцениваемым объектом. Целевое назначение объектов также совпадает, что подтверждает корректность выбора аналогов для расчёта рыночной стоимости. Кроме того, местоположение объектов максимально приближено географически, что обеспечивает сопоставимость рыночных условий.

Выбор единицы сравнения

Анализ цен предложений показал, что максимально распространенная единица цены – общая площадь здания. Поэтому оценщик в качестве единицы сравнения выбрал цену за единицу общей площади – *тенге за 1 кв.м. общей площади помещения.*

Ниже будет представлена расчетная таблица, с использованием метода сравнительного анализа.

Таблица 5 «Расчет методом сравнительного анализа»

№ п/п	Характеристики	Объект оценки	Объект аналог-1	Объект аналог-2	Объект аналог-3
1	2	3	4	5	6
1	**Место расположения**	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского, д. 18, кв. 10	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 46	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Магнитогорская 10	г. Караганда, р-н им. Алихана Бокейханова, ул. Белинского 18
2	**Цена предложения, тенге**		**22 000 000**	**23 000 000**	**22 000 000**
3	**Корректировка на передаваемые права**		0	0	0
4	Цена предложения с учетом кор-ки , тенге/м2		**22 000 000**	**23 000 000**	**22 000 000**
5	**Общая площадь, м2**	**55,0**	**71,6**	**73,0**	**54,0**
6	**Цена предложения, тенге/м2**		307 263	315 068	407 407
8	**Передаваемые права**	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности	право частной собственности
9	**Корректировка на торг**		**-8,5%**	**-8,5%**	**-8,5%**
10	Цена предложения, тенге/м2		281 145	288 288	372 778
11	**Местоположение**	близко к центру	близко к центру	близко к центру	близко к центру
12	**Корректировка на местоположение**		**0%**	**0%**	**0%**
13	Цена предложения, тенге/м2		281145	288288	372778
14	**Корректировка на площадь**		**1,1%**	**1,1%**	**-0,1%**
15	Цена предложения, тенге/м2		284 127	291 571	372 504
16	**Корректировка на качество отделки**	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
17	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
18	Цена предложения, тенге/м2		284 127	291 571	372 504
19	**Этажность**	1 из 3	1 из 3	2 из 4	2 из 3
20	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
21	Цена предложения, тенге/м2		284 127	291 571	372 504
25	**Целевое назначение**	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира	жилая квартира
26	Корректировка		0%	0%	0%
27	Цена предложения, тенге/м2		284 127	291 571	372 504
30	Количество введенных корректировок		2	2	2
31	Веса аналогов с учетом количества внесенных корректировок		0,33	0,33	0,33
32	Изменение цены предложения в результате корректировок, %		-7,5%	-7,5%	-8,6%
33	Вес аналога с учётом качества внесённых корректировок		0,35	0,35	0,30
34	Вес аналога с учётом количества и качества корректировок		0,34	0,34	0,32
35	**Согласованная стоимость, тенге/м2**	**313 076**			
36	**Стоимость объекта, тенге**	**17 219 194**			

Обоснование корректировок:

Корректировка на переданные имущественные права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Подобранные сопоставимые объекты, так же как и объект оценки, оформлены на праве частной собственности. В связи с этим **корректировка в данном случае составит 0%.**

Корректировка на торг

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнительного анализа основывался на ценах предложения. При продаже ликвидных объектов, т. е. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговывание составляет минимальное значение; чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой предложения и ценой реальной сделки по продаже объекта.

Так, в процессе проведения сравнительного анализа рынка недвижимости города Сарани выявлена устойчивая практика снижения первоначально заявленных цен продавцами при заключении сделок купли-продажи. Это обусловлено как высокой конкуренцией среди продавцов на рынке, так и привычками покупателей вести переговоры о снижении цены. На основании анализа актуальных предложений и совершённых сделок с объектами аналогичного типа (объекты схожей площади, расположенные в тех же или близлежащих районах, с сопоставимыми характеристиками) за последние 3-6 месяцев, средний размер фактической уступки от первоначальной цены составляет от 3% до 15%.

*Рекомендуемое значение данной корректировки для г. Караганды варьируется в пределах 3-14% (согласно справочнику оценщика № 2-2025 ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», стр. 12, таблица 3.2).

Для расчета корректировки на торг было принято решение использовать среднее значение диапазона в размере -8,5%. Это обусловлено тем, что нижняя граница (3%) характеризует случаи низкой гибкости продавца и может не отражать типичную ситуацию, а верхняя граница (14%) - скорее исключение, связанное с необходимостью срочной продажи или наличием скрытых дефектов. Таким образом среднее значение 10 % представляет собой наиболее сбалансированный и объективный показатель, учитывающий усреднённую ситуацию на рынке и позволяет корректно отразить типичный уровень уступки в процессе торга.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение – учитывает особенности месторасположения объекта недвижимости, а также влияние различных факторов окружения, в частности:

- Престижность района расположения объекта как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов, всего того, что характеризуется понятием «ситус объекта» (или его экономическое местоположение).
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к. парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне –лесу, парку, озеру, реке, а также

удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

В ходе сравнительного анализа установлено, что выбранные объекты-аналоги расположены в непосредственной близости от оцениваемого объекта.

В данном случае корректировка для всех аналогов составит 0%.

Корректировка на этажность

Этажность квартиры оказывает значительное влияние на её рыночную стоимость, что обусловлено предпочтениями покупателей и экономическими факторами спроса и предложения.

• Первый этаж часто воспринимается как менее комфортный из-за повышенного уровня шума с улицы, близости к техническим помещениям, возможной сырости и ограниченной инсоляции. Кроме того, квартиры на первом этаже подвержены большему риску проникновения посторонних, что снижает их привлекательность. Вследствие этого, квартиры первого этажа требуют дополнительных мер по шумоизоляции и гидроизоляции, что влияет на качество и эксплуатационные характеристики.

• Средние этажи считаются наиболее предпочтительными с точки зрения покупателей, что отражается в их большей ликвидности и стабильной цене. Здесь минимальные дополнительные риски или неудобства, что делает такие квартиры базовой точкой сравнения.

• Последние этажи имеют преимущества в виде улучшенного обзора, меньшего шума с улицы и повышенной приватности, однако экономический эффект может сглаживаться, если дом не оборудован лифтом или есть проблемы с кровлей. Также стоит учитывать риск протечек и необходимость регулярного обслуживания кровельных конструкций.

В рассматриваемом случае объект оценки расположен в трехэтажном малоквартирном жилом доме старой постройки. Согласно анализу рынка аналогичных объектов, этаж расположения квартиры в зданиях с малой этажностью (до трех этажей) не оказывает существенного влияния на уровень рыночной стоимости, поскольку:

- различия в доступности, уровне комфорта и освещённости между этажами минимальны;
- отсутствует зависимость от лифтового оборудования;
- условия эксплуатации квартир на разных этажах сопоставимы.

На основании изложенного **корректировка по этому признаку составит 0%.**

Корректировка на целевое назначение

Целевое назначение объекта недвижимости влияет на его рыночную стоимость, так как разные способы использования предполагают различные требования к планировке, инженерным системам и местоположению.

В рамках оценки, оцениваемый объект и объекты-сравнения используются в схожих целях - в качестве жилого помещения, что соответствует их функциональному назначению. Таким образом, различий в целевом использовании между объектами не выявлено.

В этой связи корректировка применена ко всем аналогам в размере 0%.

Корректировка на площадь

Одним из физических факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости и цены их предложений на открытом рынке, является общая площадь помещений.

Корректировка на общую площадь – учитывает разницу в удельной стоимости объектов недвижимости с разным объемом квадратных метров.

В данном случае целесообразно применять в расчетах корректировки метод Яскевича Е.Е., основанного на степенной зависимости между ценой и площадью объекта.

Расчет корректировки выполняется по формуле:

$$К_{пл}=((S_{оц}^{k}/S_{ан}^{k})-1)*100\%,$$ где

$К_{пл}$ – корректировка на площадь объекта;

$S_{оц}^{k}$ – площадь оцениваемого объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k;

$S_{ан}^{k}$ –площадь аналогичного объекта с учетом корректировки на степенной коэффициент k^{7}.

Степенной коэффициент принят в соответствии со Справочником оценщика № 2-2025 ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», стр. 39, таблица 23), в размере -0,04.

Ниже приведен расчет стоимости корректировки на площадь:

Таблица 6 «Расчет корректировки на площадь»

3	Объект оценки	Объект аналог-1	Объект аналог-2	Объект аналог-3
Коэффициент торможения	-0,04			
Общая площадь, кв.м	55,00	71,60	73,00	54,00
Скорректированная площадь	0,85	0,84	0,84	0,85
Корректировка на общую площадь		**1,1%**	**1,1%**	**-0,1%**

Таким образом корректировка на площадь составит: для аналога № 1 в размере +1,1%, для аналога № 2 в размере +1,1%, для аналога № 3 в размере -0,1%.

Корректировка на качество отделки

Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на ремонт помещения, учитывающий качество материалов, отдельных декоративных элементов, определяющих уровень отделки и оказывающих влияние на стоимость объекта.

В зависимости от количества выполненных операций строительных работ и качества примененных материалов можно выделить следующие интервалы шкалы физических состояний данного фактора:

- – Отличное состояние (новый ремонт) – состояние отделочных материалов новое, ремонт в помещении «свежий» и соответствует современным требованиям.
- – Хорошее состояние – состояние отделочных материалов хорошее, требуется мелкий косметический ремонт, для восстановления первоначального состояния отделки.
- – Удовлетворительное состояние – состояние отделочных материалов удовлетворительное, требуются работы по частичной замене отделочных материалов для восстановления первоначального состояния отделки.
- – Требует ремонта/неудовлетворительное – состояние отделочных материалов неудовлетворительное вследствие длительного пользования, требуются широкомасштабные работы по полному обновлению и восстановлению помещения, включая, зачастую, значительные изменения и модификации элементов отделки с целью улучшения ее состояния, функциональности и эстетического вида.
- – Черновая отделка – внутренние отделочные работы не производились, объект представлен исключительно конструктивными элементами – стенами, перекрытиями, возможно оконными и дверными проемами.

Корректировка на наличие и качество ремонта определена с использованием метода анализа вторичных данных, основанного на рекомендациях, приведенных в специализированных изданиях по недвижимости. Обоснование данной корректировки приведено в справочнике оценщика № 2-2025 ПО «Столичная палата профессиональных оценщиков», стр. 25, таблица 18.