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. 16	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**	**54,6**	**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%**	**1,2%**	**0,0%**
15	Цена предложения, тенге/м2		284 210	291 656	372 613
16	**Корректировка на качество отделки**	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
17	Корректировка		**-11,0%**	**-11,0%**	**-11,0%**
18	Цена предложения, тенге/м2		252 947	259 574	331 626
19	**Этажность**	**3 из 3**	1 из 3	2 из 4	2 из 3
20	Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
21	Цена предложения, тенге/м2		252 947	259 574	331 626
25	**Целевое назначение**	**жилая квартира**	**жилая квартира**	**жилая квартира**	**жилая квартира**
26	Корректировка		0%	0%	0%
27	Цена предложения, тенге/м2		252 947	259 574	331 626
30	Количество введенных корректировок		3	3	3
31	Веса аналогов с учетом количества внесенных корректировок		0,33	0,33	0,33
32	Изменение цены предложения в результате корректировок, %		-17,7%	-17,6%	-18,6%
33	Вес аналога с учётом качества внесённых корректировок		0,34	0,34	0,32

34	Вес аналога с учётом количества и качества корректировок		0,34	0,34	0,33
35	**Согласованная стоимость, тенге/м2**	**279 473**			
36	**Стоимость объекта, тенге**	**15 259 220**			

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:

$$\textbf{Кпл}=((\textbf{Соц}^{k}/\textbf{Сан}^{k})-1)*100\%,\text{где}$$

$К_{пл}$ – 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	54,60	71,60	73,00	54,00
Скорректированная площадь	0,85	0,84	0,84	0,85
Корректировка на общую площадь		**1,1%**	**1,2%**	**0,0%**

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

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.

Таблица 18. Диапазоны коэффициентов на состояние внутренней отделки[7]

№	Тип населенного пункта	Квартиры в МЖК / Индивидуальный жилой дом (коттедж) / Садовый дом			
		Отличное состояние (новый ремонт)	Хорошее состояние	Удовлетв. состояние	Требует ремонта / Неудовл. состояние
Города республиканского значения					
1	г. Астана	1	0,97 – 0,92	0,90 – 0,84	0,85 – 0,78
2	г. Алматы	1	0,96 – 0,93	0,92 – 0,86	0,87 – 0,79
3	г. Шымкент	1	0,95 – 0,92	0,90 – 0,83	0,85 – 0,72
Прочие районы и регионы					
4	В городе	1	0,97 – 0,92	0,89 – 0,80	0,85 – 0,75
5	В крупных поселках (население св. 3 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,90 – 0,80	0,87 – 0,79
6	В больших поселках (население 1-3 тыс. чел.)	1	0,98 – 0,94	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78
7	В средних сельских населенных пунктах (население 0,2 - 1 тыс. чел.)	1	0,97 – 0,93	0,91 – 0,85	0,85 – 0,78
8	В малых населенных пунктах (аул, село, крестьянские и иные поселения) (население менее 0,2)	1	0,97 – 0,91	0,89 – 0,83	0,88 – 0,77

Расчет корректировки производится на основании данных таблицы 18 по формуле:

$$Кс = Ко / Ка = 0,845 / 0,945 = 0,89 \text{ или } 11\%$$

где $Кс$ – корректирующий коэффициент на состояние внутренней отделки,
$Ка$ и $Ко$ – корректирующие коэффициенты, учитывающие состояние аналога и объекта оценки соответственно.

В данном случае корректировка составила -11% для всех объектов аналогов.

После проведенных расчетов, стоимость трехкомнатной квартиры по сравнительному подходу, составляет:

15 259 220

(Пятнадцать миллионов двести пятьдесят девять тысяч двести двадцать) тенге

3.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

Согласно п. 10, п.п.5 «Требования к форме и содержанию отчета об оценке» процедура согласования результатов оценки производится при использовании двух и более методов/подходов, которые не отличаются друг от друга более чем в два раза.

При установлении рыночной стоимости объекта оценки использовался метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, обоснование о его применении приведено в подразделе 3.1. Обоснование отказов от применения затратного и доходного подходов, а также от прочих методов сравнительного подхода, приведено в также в подразделе 3.1. настоящего Отчета. Поэтому проведение согласования результатов в данном отчете об оценке не требуется».