

«Сейфуллин окулары-14: Жастар, ғылым, инновациялар: цифрландыру – жаңа даму кезеңі» атты Республикалық ғылыми-теориялық = Материалы Республиканской научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения-14: Молодежь, наука, инновации: цифровизация – новый этап развития». - 2018.- Т.1, Ч.2. - С. 344-346

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВочНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

*Гаркушина В.В., к.э.н., доцент
Прус Е. студентка*

В рамках сравнительного подхода при оценке недвижимости используется метод рыночной информации, который состоит в поиске данных о ценах продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по ряду характеристик. При расчете стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом возникает необходимость корректировки стоимости оцениваемого объекта за отличия от аналогов по физическим характеристикам. Основными параметрами являются: месторасположение, год постройки здания, общая площадь, этажность и техническое состояние объекта[1].

Оценщик при определении стоимости объекта обязательно берет во внимание разницу в расположении этажей между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Из всех параметров жилого дома наиболее значимым является этажность, так как это основной критерий типологии жилой недвижимости. С точки зрения экономики градостроительства этажность существенно влияет на стоимость возведения и эксплуатации не только самого жилья, но и всей обслуживающей инфраструктуры: инженерных сетей и сооружений, дорог, благоустройства территории и социально-бытовых объектов.

Практикующие оценщики часто определяют эту поправку «на глазок». Анализ рынка недвижимости показывает также, что наибольшим спросом обладают квартиры, которые расположены на средних этажах. Как правило, стоимость подобных квартир при одинаковых параметрах стоят больше. На первых этажах цена ниже по неблагоприятным обстоятельствам по причине соображений безопасности и близости к не всегда благополучным подвалам (сырость, комары, иногда крысы), высокой слышимости посторонних звуков. Что касается последнего этажа, то здесь велика вероятность протечки крыши и сильного нагрева окон в летний период. Не исключается и проблема с напором воды, особенно в зданиях более старого года постройки. Среди оценщиков существует мнение, что стоимость объектов расположенных на первых и последних этажах в среднем на 10% дешевле, чем на промежуточных средних этажах.

Для проверки данного утверждения и для точного расчета поправочных коэффициентов, которые учитываются при расчете стоимости квартир,

расположенных на разных этажах, с использованием сравнительного подхода расположенных на разных этажах была выполнена эта работа. При анализе были использованы данные рынка предложения для вычисления средней поправочных коэффициентов стоимости недвижимости, расположенной на разных этажах.

Источником получения информации по данному методу являются данные о купле-продаже объектов недвижимости на интернет сайте www.kn.kz, www.krisha.kz. [2,3] Для исследования были выбраны однокомнатные квартиры в Алматинском районе г. Астаны, одинаковые по уровню комфортности, году постройки и полезной площади, расположенные рядом. Это - однокомнатные квартиры, построенные за последние 5-7 лет (2011-2017гг.), полезной площадью 40-50 кв.м.

На основе анализа предложений по объектам недвижимости было отобрано по семь объектов на первом, последнем и промежуточном этажах.

Корреляционный анализ показал высокую зависимость между этими данными и равен 0,71.

Таблица 1- Средняя стоимости 1 кв.м полезной площади однокомнатных квартир, расположенных на разных этажах

Этаж относительно первого этажа	Средняя стоимость, тыс. тенге
первые	302,3
промежуточные	322,6
последние	317,8

Таблица 2- Поправочные коэффициенты за этажность квартир, %

Показатели	Соотношение стоимости 1 кв. м полезной площади квартир, расположенных на разных этажах	Поправочные коэффициенты за этажность, %
относительно первого этажа		
первые	1,0	0
промежуточные	1,067	+7
последние	1,051	+5
относительно верхнего этажа		
первые	0,95	-5
промежуточные	1,02	+2
последние	1	0
относительно промежуточного этажа		
первые	0,94	-6

промежуточные	1	0
последние	0,98	-2

Как показал анализ соотношение стоимости 1 кв. м полезной площади квартир, расположенных на разных этажах имеет следующие значения (таблица 1). Стоимость квартир на промежуточных этажах больше стоимости квартир на первом этаже на 6.7%, а на промежуточных этажах больше на 5,1%. Эти значения рекомендуются для в качестве поправочных коэффициентов при расчете рыночной стоимости квартир за отличия оцениваемого объекта от аналогов по этажности. Для квартир первого этажа при сравнении с аналогами, расположенных на других этажах, предлагается не вводит поправку на стоимость квартир первых этажей, на промежуточных этажах это увеличение составит +7%, на последних этажах +5% (таблица 2). Для промежуточного этажа при сравнении с аналогами, расположенными на других этажах, на первых этажах снижение стоимости составит -6%, на последних этажах -2%. В квартирах на верхних этажах при сравнении с квартирами, расположенными на других этажах, на промежуточных этажах это увеличение составит +2%, на первых этажах снижение стоимости на -5%.

На примере проведенных расчетов рекомендуем рассчитать поправочные коэффициенты за другие физические характеристики, такие как: месторасположение, площадь, год постройки и состояние конструктивных элементов.

Список литературы

1. Guarini, MR . Maria Rosaria, Battisti, F , Chiovitti, A. A Methodology for the Selection of Multi- Criteria Decision Analysis Methods in Real Estate and Land Management Processes. -Sustainability 2018, т 10,
2. www.kn.kz
3. N.Kuchukova, M. Turarbekov, A.Agumbayeva Influence of Fiscal and Monetary Policy of Kazakhstan on Modernization and Economic Growth in condition of Globalization //Journal of Advanced Research in Law and Economics. Volume VIII, Issue 5(19), Fall 2016.