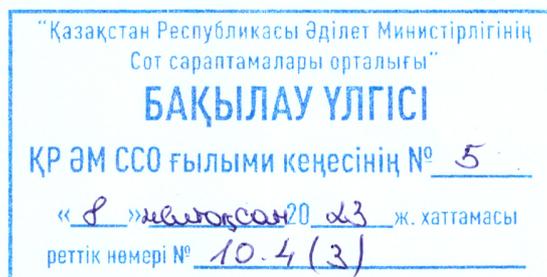


РЕСПУБЛИНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ  
МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»



**МЕТОДИКА**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР В  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ (ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК)  
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СТРОИТЕЛЬНО-ТОВАРОВЕДЧЕСКОЙ  
ЭКСПЕРТИЗЫ**

(шифр специальности – 10.4)

Астана, 2023г.

## ПАСПОРТ МЕТОДИКИ

1. Наименование методики	Методика определения рыночной стоимости квартир в многоквартирных жилых домах (вторичный рынок) при проведении строительно-товароведческой экспертизы
2. Шифр специальности методики	10.4 (3)
3. Информация о составителях методики	<p>Бондарева Н.Ю. – главный эксперт службы «Судебно-экономической экспертизы» Ц(А)НПЛСЭ ЦСЭ МЮ РК, стаж экспертной работы с 1997 г.</p> <p>Светаносов В.Г. – главный эксперт службы «Судебно-товароведческой экспертизы» Ц(А)НПЛСЭ ЦСЭ МЮ РК, стаж экспертной работы с 2000 г.</p> <p>Удолатий Н.К. – руководитель службы «Судебно-экономической экспертизы» Ц(А)НПЛСЭ ЦСЭ МЮ РК, стаж экспертной работы с 1995 г.</p> <p>Чистоусова О.С., Цой Т.Ю. – главные эксперты службы «Судебно-товароведческой экспертизы» Ц(А)НПЛСЭ ЦСЭ МЮ РК, стаж экспертной работы с 1995 г.</p> <p>Дайрабаев Б.К. – главный эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК</p> <p>Кариева Ж.Б. – ведущий эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК</p>
4. Сущность методики	Проведение исследований по вопросам, разрешения которых требует специальных научных знаний на предмет определения рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме
4.1 Объекты исследования	Материалы уголовного, гражданского дела, технический паспорт квартиры, документация, фиксирующая время проведения капитального или текущего ремонта, а также ремонта инженерных сетей всего дома в целом; квартира, рыночную стоимость которой необходимо установить
4.2 Методы исследования	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Затратный метод;</li> <li>2. Метод прямого сравнительного анализа продаж;</li> <li>3. Метод капитализации дохода</li> </ol>

<p>4.3 Краткое поэтапное описание методики</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ознакомление с материалами дела</li> <li>2. Осмотр объекта исследования</li> <li>3. Описание исследуемого объекта, определение технических параметров</li> <li>4. Определение стоимости</li> <li>5. Оформление заключения эксперта</li> </ol>
<p>5. Дата одобрения методики Ученым Советом ЦСЭ МЮ РК</p>	<p>Протокол №5 от 08.12.2023г.</p>
<p>6. Информация о составителях паспорта методики</p>	<p>Дайрабаев Б.К. – главный эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК, Кариева Ж.Б. – ведущий эксперт ИСЭ по Кызылординской области ЦСЭ МЮ РК</p>

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
1. Основные положения методики.....	6
2. Понятия термины используемых в методике.....	6
3. Основные характеристики жилья.....	9
4. Понятия износов и дефектов.....	10
5. Этапы проведения исследования.....	11
6. Определение стоимости квартир методом затратного подхода.....	13
7. Определение стоимости квартир методом сравнительного подхода.....	15
8. Определение стоимости квартир методом капитализации доходов (доходный подход).....	22
9. Принципы применимые в методе капитализации дохода.....	23
10. Выбор итоговой величины стоимости квартиры.....	25
Список использованных источников.....	27
Приложение №1.....	28
Приложение №2.....	30
Приложение №3.....	32
Приложение №4.....	33
Приложение №5.....	34
Приложение №6.....	35
Приложение №7.....	36
Приложение №8.....	37

## **ВВЕДЕНИЕ**

Решение экспертной задачи по определению рыночной стоимости квартир в многоквартирном, жилом доме входит в предмет судебной строительно-товароведческой экспертизы.

Предметом судебно-экспертного исследования объектов недвижимости в рамках данной методики являются фактические данные и обстоятельства уголовного или гражданского дел, устанавливаемые на основе специальных научных знаний на предмет определения рыночной стоимости квартир в многоквартирном жилом доме.

Результаты экспертной практики свидетельствуют и об отсутствии единого подхода и схемы к решению задачи по установлению рыночной стоимости объектов недвижимости. Данное обстоятельство обусловлено недостаточностью сведений об объекте, его фактическом: состоянии, схеме определения его стоимости в зависимости от различных факторов (месторасположение, благоустройство, качество выполненного ремонта и т.п.).

Предлагаемые Методические рекомендации по проведению экспертных исследований, связанных с определением стоимости индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек, разработаны на основе изучения литературных данных и анализа экспертной практики Центра судебной экспертизы МЮ РК.

Целью данных рекомендаций является обеспечение единого подхода к решению задач по определению стоимости объектов недвижимости, единообразия в структуре изложения и восполнение пробелов, вызванных отсутствием справочных данных.

При определении стоимости недвижимости, расположенной в других регионах республики, настоящие методические рекомендации должны корректироваться в соответствии с местными условиями рынка.

## **1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДИКИ**

Предметом судебно-экспертного исследования объектов недвижимости в рамках данной методики являются фактические данные и обстоятельства уголовного или гражданского дел, устанавливаемые на основе специальных научных знаний на предмет определения рыночной стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме.

Объектами исследования на предмет определения стоимости квартиры являются:

- Технический паспорт квартиры, выполненный уполномоченным органом, в котором указан действительный план квартиры, зафиксированы площади всех помещений квартиры, в том числе общая, жилая и нежилая, год постройки жилого дома, в котором расположена квартира и его основные, конструктивные характеристики;

- документация, фиксирующая время проведения капитального или текущего ремонта, а также ремонта инженерных сетей всего дома в целом;

- квартира, рыночную стоимость которой необходимо установить.

Основным вопросом, ставящимся на разрешение судебной строительно-товароведческой экспертизы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

«Какова рыночная стоимость квартир в многоквартирном жилом доме, находящихся по адресу: «\_\_».

## **2. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В МЕТОДИКЕ**

Рыночная стоимость – расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным лицом и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (3).

Стоимость восстановительная - первоначальная стоимость здания без учета его износа, определенная в ценах времени обследования здания.

Иная стоимость – иная, кроме рыночной, стоимость объекта оценки, виды которой устанавливаются стандартами оценки (2);

Стоимость базисная (постоянная) - определяется на основе действующих норм и расценок.

Инвестиционная стоимость — стоимость актива для конкретного владельца или потенциального владельца с учетом их индивидуальных инвестиционных или операционных (хозяйственных) целей. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен (3).

Ликвидационная стоимость — расчетная денежная сумма, которая выручена, когда актив или группа активов распродается по частям. В ликвидационной стоимости следует учитывать затраты на проведение предпродажной подготовки активов, а также затраты на деятельность по их реализации. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных

обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным. (3).

Утилизационная стоимость – расчетная денежная сумма, которая выручена за актив в конце экономического срока жизни, то есть, когда эксплуатация имущества опасна или нецелесообразна. Утилизационная стоимость определяется, как совокупность стоимостей активов, остающихся после ликвидации (демонтажа, разборки, сноса) объекта оценки за минусом затрат на предпродажную подготовку и реализацию, либо иным способом, учитывающим условия выбытия объекта оценки из владения (прекращения права собственности) (3).

Специализированное имущество – имущество, которое редко продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами (3);

Альтернативное использование – возможные варианты использования недвижимого имущества, которые отличаются от существующего использования и рассматриваются в период наиболее эффективного использования объекта оценки (3);

Технический паспорт - составленный по результатам государственного технического обследования недвижимого имущества документ установленной формы, содержащий технические, идентификационные характеристики первичного или вторичного объекта, необходимые для ведения правового кадастра (4).

Здание – искусственное строение, с подземной частью при ее наличии, состоящее из несущих и ограждающих конструкций, образующих обязательный наземный замкнутый объем, в зависимости от функционального назначения используемое для проживания или пребывания людей, выполнения производственных процессов, а также размещения и хранения материальных ценностей (3);

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (3);

Объекты незавершенного строительства – здания, сооружения или передаточные устройства, которые фактически не эксплуатируются вследствие того, что находятся в недостроенном состоянии (3);

Антресоль - площадка, частично занимающая верхнюю часть объема помещения в жилом здании и предназначенная для увеличения площади помещения (5);

Здание жилое коридорного типа - здание, в котором все квартиры этажа имеют выходы через общий коридор не менее чем на две лестницы (5);

Лоджия – балкон: частично выступающая из плоскости фасада и частично встроенная огражденная площадка с перекрытием. Может быть остекленной (5).

Кладовка – место, предусмотренное проектно-сметной документацией многоквартирного жилого дома, не являющееся нежилым помещением, предназначенное для хранения имущества с соблюдением норм пожарной безопасности и иных требований, располагаемое вне квартиры, не имеющее в совокупности общедомовых инженерных систем, а также отдельной входной группы и находящееся в индивидуальной (раздельной) собственности; (б)

Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат (спальни, гостиной, детской, домашнего кабинета и т.п.) в жилище, исчисляемая в квадратных метрах; (б)

Жилище - отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям; (б)

Квартира - отдельное помещение в жилом доме, используемое исключительно для проживания физических лиц, включающее как жилую, так и нежилую площадь жилища; (б)

Многоквартирный жилой дом – отдельно стоящее здание с единым фундаментом на едином неделимом земельном участке, состоящее из общего имущества объекта кондоминиума, которое является общей долевой собственностью, и двух и более квартир, нежилых помещений, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к многоквартирному жилому дому, либо в иные части общего имущества объекта кондоминиума; (б)

Недвижимость в жилищной сфере - это недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающее земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, хозяйственные приусадебные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания. сооружения и элементы инфраструктуры жилищной сферы (б).

Нежилая площадь жилища - сумма площадей внутренних подсобных помещений (кухни, ванной комнаты, туалета, прихожей, коридора, квартирной кладовой и т.д.) в жилище (квартире), исчисляемая в квадратных метрах (б).

Нежилое помещение - отдельное помещение, используемое для иных, чем постоянное проживание, целей (магазин, кафе, мастерская, контора и т.п.), за исключением частей жилого дома (жилого здания), являющихся общим имуществом (б).

Общая площадь жилого дома (жилого здания) - сумма полезных площадей всех жилых помещений и площадей всех нежилых помещений, а также площадей частей жилого дома, являющихся общим имуществом (б)

Полезная площадь жилища - сумма жилой и нежилой площадей жилища (б).

Оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Республики Казахстан (2).

Подход к оценке – способ определения возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки с использованием одного или нескольких методов оценки (2)

Укрупненные показатели стоимости строительства (далее – УПСС) применяются при определении расчетной стоимости строительства жилых, общественных, административных и других видов зданий и сооружений массового строительства, имеющих широкое применение на территории Республики Казахстан (11)

### **3. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЬЯ**

Жилье, будучи одним из видов недвижимости, имеет свои специфические характеристики, которые в совокупности определяют его комфортность и полезность для владельца или арендатора. Эти же характеристики определяют и рыночную стоимость жилья, в данном случае квартиры.

Можно выделить несколько параметров, которые характеризуют квартиру:

- жилой дом, в котором находится исследуемая квартира.
- месторасположение жилого дома, в котором расположена исследуемая квартира;
- площадь квартиры, количество комнат;
- благоустройство квартиры;
- физический износ жилого дома;
- стоимость квартиры.

Жилой дом, в первую очередь характеризуется годом постройки, так как от этого зависит продолжительность его эксплуатации, целесообразность осуществления реконструкции, проведение капитального и текущего ремонта.

Другой существенной характеристикой жилого дома является материал, из которого выполнены стены. Жилые дома бывают кирпичные, блочные, панельные, крупнопанельные, монолитные, деревянные (рубленные, щитовые), смешанные и др. Для многих географических мест серьезное значение имеет толщина и наружное покрытие стен.

Материал этажных перекрытий (дерево, металл, железобетон и пр.) так же оказывает влияние на долговечность всего строения.

Крыша любого дома наиболее подвержена атмосферным воздействиям и от ее материала и состояния зависит долговечность комфортного проживания.

Общая оценка состояния дома - новостройка, после капитального ремонта, после текущего ремонта, ветхий, аварийный - в значительно<sup>^</sup> мере определяет рыночную цену квартиры.

Важным моментом при определении рыночной стоимости квартиры является месторасположение дома: его удаленность от центра, от остановок

общественного транспорта, престижность и экологическая чистота района, удобство подъездных магистралей и т.д. Необходимо так же обращать внимание и на такие потребительские качества, как степень ее благоустройства, количество и размеры, расположение жилых комнат, вспомогательных помещений и подсобных помещений, телефона.

#### **4. ПОНЯТИЯ ИЗНОСОВ И ДЕФЕКТОВ**

Одной из основных задач эксперта при определении стоимости квартир является определение физического износа жилого дома, в котором расположена исследуемая квартира. В зависимости от условий эксплуатации различают несколько основных видов физического износа: нормальный или нормативный физический износ, индивидуальный физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний или экономический износ.

**Нормальный (нормативный) физический износ** - величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ним других эксплуатационных показателей здания на определенный момент времени.

Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки жилого дома, конструктивных особенностей жилого дома, в котором расположена оцениваемая квартира, качества строительства. Поэтому при определении этого вида износа можно воспользоваться существующими нормативными данными, например, нормами амортизационных отчислений.

В приложении 2, табл.2.1 приведены нормы амортизационных отчислений, принятые на основании «Нормы амортизационных отчислений» утвержденных Приказом Министра финансов Республики Казахстан от 3 августа 2010 года № 393. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 25 августа 2010 года № 6443

**Индивидуальный физический износ** - степень ухудшения технических и, связанных с ним, других эксплуатационных показателей здания на определенный момент времени вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СН РК, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной и наиболее сложной задачей эксперта. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, которые внешне выражены в повреждениях и дефектах строительных конструкций (принимается по СП РК 1.04-102-2012).

**Функциональный износ (моральный износ)** - заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении и т.д (3).

**Внешний (или экономический) износ** - износ внешнего воздействия, - это снижение стоимости вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими факторами, либо другими внешними факторами общий упадок района, в

котором находится объект, действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования и т.д.).

Существенными факторами, влияющими на величину внешнего износа, являются непосредственная близость к «малопривлекательным» природным или искусственным объектам: болотам, очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензозаправкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, предприятиям и пр (3).

**Повреждениями** элементов здания называется неисправность элементов здания или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

**Дефектами** элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и как следствие этого уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);
- видимые и невидимые при осмотре;
- легко- и трудно устранимые;
- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения, в основном относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние - глубинные дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа и соответственно к уменьшению рыночной стоимости исследуемого объекта.

В приложении 2, табл. 2.2 приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий, позволяющие уже на этапе визуального исследования объекта установить его общее состояние и соответственно определить дальнейший план проведения исследования.

## **5. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ**

### **1) Ознакомление с материалами дела.**

Первым этапом проведения экспертного исследования является изучение материалов дела, в процессе которого определяется объем представленных на исследование материалов.

Если в материалах дела представлен весь объем необходимой документации, лицу, назначившему экспертизу, направляется ходатайство об организации осмотра объекта исследования, В случае отсутствия в материалах дела необходимых для экспертного исследования материалов, следует

направить ходатайство об организации осмотра объекта исследования и предоставлении дополнительных материалов.

## **2) Осмотр объекта исследования**

Вторым этапом проведения судебного строительно-товароведческого исследования, связанного с определением стоимости квартиры, является осмотр жилого дома, в котором расположена исследуемая квартира, а затем осмотр и самой квартиры.

Экспертный осмотр объекта исследования рекомендуется начинать с общего обзора и описания жилого дома, в котором расположена спорная квартира, а именно: строительные конструкции жилого дома, этажность.

После общего осмотра жилого дома следует приступать к осмотру самой квартиры для установления:

расположения жилых и вспомогательных помещений, соответствие фактического расположения помещений планировке представленному плану; благоустройства;

качества отделки помещения;

давности выполнения капитального и текущего ремонта;

При осмотре помещений необходимо выявлять внешние признаки, по которым определяются техническое состояние исследуемой квартиры и дефекты строительных конструкций, действие основных систем инженерного оборудования, тепловой и влажностной режимы, особенности планировки, благоустройство, качество отделки. Осмотр необходимо сопровождать фотографированием не только общего вида, но и основных элементов объекта, а также повреждений и дефектов (трещин, изъянов отделки, увлажнения стен и др.)

Результаты осмотра, должны фиксироваться в акте экспертного осмотра, который используется экспертом при дальнейшем исследовании. Акт экспертного осмотра следует составлять в двух экземплярах, один из которых направляется в суд, а второй остается в наблюдательном производстве.

## **3) Описание исследуемого объекта, определение основных технических параметров**

Третьим этапом экспертного исследования, является обработка данных, полученных при проведении осмотра.

В исследовательской части заключения приводятся данные, полученные при осмотре объекта и исследовании представленных материалов.

Первоначально проводится раздельное исследование, где указываются месторасположение жилого дома, в котором расположена исследуемая квартира (адрес объекта), расположение жилого дома по отношению к прилегающим улицам (жилой дом выходит фасадом на магистраль или находится внутри квартала и т.д.). Приводятся основные эксплуатационные и конструктивные характеристики жилого дома (год постройки жилого дома, этажность, материал стен, перекрытий).

Необходимо так же указать, сколько комнат в квартире, на каком этаже расположена, является ли квартира торцевой или расположена в центральной части дома, имеется ли балкон, лоджия или эркер, наличие проходных

комнат, совместный или раздельный санузелы и т.д. Затем приводятся площади квартиры (полезная и жилая), площадь кухни.

После чего следует дать краткое описание отделки исследуемой квартиры и состояния отделочных слоев, ориентировочно определив давность проведения текущего ремонта.

Сравнительный анализ проводится для определения соответствия фактической планировки квартиры и благоустройства данным технического паспорта. В случае выявления, каких-либо несоответствий, необходимо указать, в чем это выражено.

После чего следует синтезировать полученные результаты осмотра и сравнительного анализа.

#### **4) Определение стоимости**

Следующим основным этапом экспертного исследования является определение стоимости квартиры. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, выявленных при осмотре, исследовании и анализа представленных материалов.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости подразумевает использование трех основных подходов (затратного, сравнительного и доходного) к этому процессу и большого количества методов в рамках этих подходов.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых характеристик исследуемой квартиры. Сравнительный анализ полученных всех стоимостных характеристик позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых методов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные, для решения вопроса о стоимости конкретной квартиры.

#### **5) Оформление заключения эксперта**

Конечным этапом судебного строительно-товароведческого исследования по определению стоимости квартир - это оформление заключения эксперта (ов).

Порядок оформления и структура заключения эксперта определены законодательством РК.

Ниже приводится подробная характеристика методов определения стоимости квартир.

### **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАРТИР МЕТОДОМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Затратный метод, основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка на котором находится исследуемый объект, является примерным ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности. Предполагается также, что совокупность издержек на строительство объекта с учетом износа равнозначна рыночной стоимости объекта.

В области недвижимости применение затратного метода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев стоимость, полученная затратным методом, является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости строительства близка к рыночной стоимости.

Кроме того, существует ряд ситуации, в которых применение затратного метода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным. Например, при определении вероятно возможной стоимости объекта на малоактивных рынках недвижимости, когда недостаточность информации о сделках ограничивает возможность использования методов прямого сравнительного подхода и доходного метода.

### **Основные этапы определения стоимости методом затратного подхода.**

1. Расчет стоимости замещения или восстановления стоимости объекта недвижимости (в данном случае квартиры).

2. Определение всех видов износа: физического, функционального (морального), внешнего (экономического).

3. Расчет итоговой стоимости объекта.

Определение стоимости квартиры выражаются формулами [1] и [2], в первом случае стоимость определяется, исходя из стоимости 1 кв. метра в базисных ценах, во втором случае - средняя стоимость 1 кв. м. квартиры по региону, расположения исследуемой квартиры.

$$[1] \text{ СТЗ} = \text{СТб} \times S \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{рас}} \times K_{\text{эт}} \times K_{\text{бл}} \times K_{\text{от}} \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{уг}} \times K_{\text{иф}} \times K_{\text{пр}},$$

$$[2] \text{ СТЗ} = \text{СТпр} \times S \times K_{\text{ст}} \times K_{\text{физ}} \times K_{\text{рас}} \times K_{\text{эт}} \times K_{\text{бл}} \times K_{\text{от}} \times K_{\text{пл}} \times K_{\text{выс}} \times K_{\text{уг}} \times K_{\text{пр}}.$$

где:

**СТб** - стоимость одного квадратного метра полезной площади квартиры, в текущих ценах 2022 года, которая зависит от строительных конструкций (таблица 1 приложения 1)

**СТпр.** - стоимость одного квадратного метра квартиры, принимаемая по данным средней стоимости единицы жилья, но месту расположения исследуемой квартиры, полученная на основе статистических данных или на основе исследования рынка недвижимости. (Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам РК)

**S** - Полезная площадь квартиры.

**K<sub>физ</sub>** - коэффициент физического износа, принимаемый в зависимости от фактического состояния строительных конструкций (таблицы 2.1 приложения 2).

**K<sub>рас</sub>** - коэффициент, принимаемый в зависимости от расположения жилого дома, с учетом престижности района, экологической привлекательности, доступа к оживленным магистралям и др., принимается по

каждому региону индивидуально (обновлять карту по каждому региону отдельно).

**К<sub>эт</sub>** - коэффициент этажности, принимаемый в зависимости от этажа, на котором расположена квартира (таблица 3.1, приложение 3). Данный коэффициент может корректироваться с учетом поправок на расположенность дома, в котором находится исследуемая квартира (внутри квартала, по центральной улице и др.), с учетом возможности ее использования иод малый бизнес (магазин, офис, мастерскую др.)

**К<sub>бл</sub>** - коэффициент, учитывающий уровень благоустроенности помещений и обеспечение его инженерно-техническими устройствами, (приложение 4).

**К<sub>от</sub>** - коэффициент, учитывающий внутреннюю отделку помещений здания, принимается в зависимости от качества отделочных работ, и времени проведения капитального ремонта (таблица 5.1 приложение 5).

**К<sub>пл</sub>** - коэффициент, учитывающий особенности планировочных решений исследуемой квартиры (приложение 8).

**К<sub>ст</sub>** - коэффициент, учитывающий материал стен (таблица 7.1. приложение 7), если материал стен отличается от типов строительных конструкций жилого дома, в котором расположена исследуемая квартира, при расчете стоимости по формуле [2].

**К<sub>выс</sub>** - коэффициент, учитывающий высоту жилых помещений в квартире, применяется при определении стоимости квартиры по формуле [2] (приложение 6).

**К<sub>иф</sub>** - индекс цен в строительстве, к сметным ценам 1991 г., в разгах, принимается согласно данным Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам РК, рассчитанных по состоянию на каждый месяц по каждому региону.

**К<sub>уг</sub>** - если квартира является угловой, или торцевой то применяется коэффициент 0,95, в противном случае принимается  $K_{vt}=1$ .

**К<sub>пр</sub>** - прибыль застройщика (девелопера), которая должна быть включена в текущую стоимость объекта. Коэффициент колеблется от 1,1 до 1,3 (10%-30%) в зависимости от связанных с ним рисков.

## **7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАРТИР МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Наиболее распространенный при определении стоимости квартир, данный метод основан на принципе замещения - покупатель не купит объект недвижимости, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке недвижимости собственности состоялись сделки купли-продажи объекта схожего или аналогичного исследуемому объекту, отражает его рыночную стоимость.

Метод прямого сравнительного аналога продаж заключается в анализе фактических сделок купли-продажи объектов недвижимости и сравнении

объектов, по которым эти сделки проводились, с исследуемым объектом недвижимости.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и выбор объектов максимально похожих на исследуемый объект.

2. Сбор и проверка информации о сделках купли-продажи по каждому исследуемому объекту на дату проведения экспертизы. Так как, судебный эксперт, не всегда располагает достоверной информацией о сделках купли-продажи по аналогичным объектам, поэтому наиболее доступным и приемлемым способом является получение информации путем проведения маркетинговых исследований, кот эры е включают сбор и изучение данных рынка предложений по объектам недвижимости сходными с исследуемым.

3. Корректировка цен сопоставимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся с учетом определения, какова была бы цена сопоставляемых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

4. Проведение анализа цен сопоставляемых объектов и вывод о величине рыночной стоимости в диапазоне, в котором она наиболее вероятно будет находиться.

5. При проведении стоимости квартир в мегаполисах, городах областного центра и других городах, где рынок продажи недвижимости полный, то необходимо применять лишь один метод сравнительного анализа продаж вторичного рынка, с применением не менее 3-х до 5-ти ценовых предложений, который реально показывает стоимость квартир.

Критерием выбора единицы сравнения должна быть адекватность рассматриваемых аналогичных объектов недвижимости. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами, применение коррективы свыше 35% указывает на пользование некорректного аналога.

Определение стоимости методом сравнительного подхода, можно проводить четырьмя нижеизложенными методами.

### **7.1 Метод анализа сравнительного подхода**

Данный метод основан на подборе объектов аналогов с исследуемой квартирой, когда экспертом проводятся маркетинговые исследования, в результате чего подбираются объекты аналоги, данном случае квартиры расположенные в районе расположения исследуемой квартиры, в жилых домах аналогичных конструкций.

При проведении исследования эксперт должен изучить конъюнктуру рынка недвижимости по району расположения исследуемого объекта. В качестве источников информации могут быть использованы данные периодической печати, данные агентств и бюро недвижимости региона расположения исследуемой квартиры.

При анализе статистических данных о сделках купли-продажи недвижимости важное место занимают статистические характеристики (средние величины и показатели вариаций), которые позволяют судить о характерных особенностях наблюдаемого статистического ряда. В качестве средних величин используется средняя арифметическая, медиана и мода.

Среднее арифметическое, определяется по формуле [5]

$$[5] \bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}$$

где  $\bar{X}$  - среднее арифметическое;  
 $x_1, x_2, \dots, x_n$  - данные наблюдений;  
 $n$  - число наблюдений.

Данных для сравнительного анализа должно быть не менее пяти, чем больше найдено аналогов, тем с большей точностью можно определить стоимость исследуемого объекта.

В результате проведенного анализа устанавливается средняя стоимость 1 кв.м, квартиры аналогичной исследуемой ( $C_p$ ).

Далее по формуле (6) определяется стоимость квартиры.

$$[6] C_{Tr} = C_p * S_{кв.}$$

где:

$C_{Tr}$  - стоимость квартиры, определенная методом сравнительного аналога продаж).

$S_{кв.}$  - полезная площадь квартиры.

В случаях, когда исследуемая квартира имеет особенности, которые значительно отличаются от среднестатистических аналогов на рынке недвижимости (индивидуальная перепланировка, отделка помещений с применением высококачественных строительных материалов или отсутствие отделки, сантехнического оборудования и др.), для определения стоимости исследуемых квартир, в расчет необходимо вводить поправочные коэффициенты на планировку и отделку помещений или вносить поправки в цены продаж (предложений) сопоставляемых объектов.

#### **Внесение поправок в цены продаж сопоставляемых объектов**

Внесение поправок в цены продаж осуществляется после того, как все элементы сравнения между сопоставляемыми и исследуемым объектами определены и различия оценены либо в процентах, либо в тенге.

Если сравниваемый элемент в сопоставляемом объекте лучше, чем в исследуемом, то поправка берется со знаком (-) (отрицательная поправка), если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то поправка берется положительная, т.е, со знаком (+).

Существует три возможных варианта соотношений между сопоставляемыми и исследуемым объектами.

Вариант 1. Сопоставляемый и исследуемый объекты имеют одинаковые характеристики (объекты аналогичны). В этом случае поправки не вносятся.

Вариант 2. Исследуемый объект лучше, чем сопоставляемый. Стоимость сопоставляемого объекта возрастает на определенный % различия, чтобы

отразить эту разницу. Математически это выражается следующим образом: если стоимость сопоставляемого объекта принять равной  $X$ , тогда стоимость исследуемого объекта  $Ст = X \times (100\% + y\%)$  или  $X \times 1(1 + 0,1 y)$ .

Например, величина улучшения составила 10%, тогда стоимость сопоставляемого объекта составит  $Ст = X \times (1 + 0,1 \times 1) = X \times 1,1$ . Процентная поправка в данном случае, составляет + 0,1, или +10%.

Вариант 3. Исследуемый объект на  $y\%$  хуже сопоставляемого объекта, тогда цена сопоставляемого объекта уменьшается, на  $Ст = X (100\% - y\%)$  или  $X(1 - 0,1 y)$ .

Например, величина ухудшения составила 10%, тогда стоимость исследуемого объекта будет составлять  $Ст = X \times (1 - 0,1) = X \times 0,9$ . В данном случае процентная поправка составляет -0,1, или -10%.

На рынке недвижимости сложилась ситуация, когда цена предложения на подобные объекты отличается от цены продажи в сторону уменьшения последней, поэтому полученную стоимость 1м кв. при расчете следует корректировать и принимать с уменьшением на возможную величину уторгования.

Если на рынке недвижимости в районе, в котором, расположена исследуемая квартира отсутствуют аналогичные объекты, выставленные на продажу, но в городе по другим районам имеется информация об аналогичных объектах, то в расчет вводится поправочный коэффициент, учитывающий расположение объекта  $-K_{рас}$ .

## 7.2 Метод сравнительного анализа вторичного рынка

По сборникам определяется стоимость одного квадратного метра аналогичного жилья на рынке жилья (благоустроенного, неблагоустроенного и элитного) по состоянию на момент исследования.

В данном случае стоимость квартиры определяется по формуле [5].

$$[5] С_{Трв} = С_{вр} \times S_{кв} \times K_{рас} \times K_{эт} \times K_{ст} \times K_{пл}$$

где:

$С_{Трв}$  - стоимость квартиры.

$С_{вр}$  - стоимость одного квадратного метра по данным Бюро национальной статистики агентства по стратегическому планированию и реформам РК на период исследования.

$S_{кв}$  - полезная площадь квартиры.

$K_{рас}$  - коэффициент, учитывающий место расположения исследуемого объекта исследования (учитывающих месторасположение объекта налогообложения, в соответствии с пунктом 6 статьи 529 Кодекса Республики Казахстан от 25 декабря 2017 года «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)», Законом РК от 23 января 2001 года «О местном государственном управлении и самоуправлении в Республике Казахстан», акимат города, обновлять карту по каждому региону отдельно).

$K_{эт}$  - коэффициент этажности (таблица 3.1, приложение 3).

$K_{ст}$  - коэффициент, учитывающий материал стен жилого дома (таблица 7.1. приложение 7):

$K_{пл}$  - коэффициент, учитывающий особенности планировочных решений исследуемой квартиры (приложение 8).

### **7.3 Метод математической статистики**

Данный метод предусматривает определение стоимости недвижимости с учетом совокупности множества ее характеристик (факторов, которые могут быть независимыми или зависимыми друг от друга).

Процесс определения стоимости выбранных объектов предполагает выявление основных элементов и корректировку выбранных единиц сравнения с учетом выявленных элементов. В итоге расчета получается диапазон значений стоимости единицы сравнения для объектов-аналогов. Разброс значений объясняется тем, что на стоимость объектов недвижимости оказывают определенное влияние факторы, реакция рынка на которые не всегда может быть, выявлена и определена. Эти факторы могут быть связаны либо с особенностями самой недвижимости, либо являться следствием рыночной ситуации на момент продажи.

Вместе с тем, стоимость недвижимости, которая зависит от изменения множества случайных значений определяющих факторов, сама является случайной величиной, подчиняющейся действием математических законов для случайных величин. Поэтому для определения стоимости (как случайной величины) на основе анализа рыночных данных применяются методы математической статистики. Статистический анализ рыночных данных позволяет избежать ошибок, характерных для детерминистического подхода, и приблизить полученный результат действительной реакции рынка на характеристики оцениваемого объекта недвижимости. При этом можно обоснованно получать решения на основании ограниченной выборки рыночных данных.

### **7.4 Регрессионный анализ для обработки рыночных данных**

Регрессионный анализ представляет собой процесс подбора математического выражения для функции нескольких независимых переменных (факторов).

В качестве математических выражений используют линейные и степенные многочлены, стандартные и специальные функции (например, сплайн-функции). Основной задачей регрессионного анализа является отыскание коэффициентов функции (параметров модели), которые как бы определяют значимость (вес) каждого фактора при расчете значения зависимой переменной.

В целях оценки недвижимости может применяться либо многофакторный, либо однофакторный регрессионный анализ. В первом случае строится множественная регрессионная модель, описывающая зависимость стоимости оцениваемого объекта от нескольких независимых определяющих факторов, значения которых. Определяются из анализа

рыночных данных. Этими факторами могут быть как физические характеристики объекта (площадь, состав, качество отделки и т.п.), так и характеристики его местоположения (удаленность от транспортных магистралей, экологическая обстановка района, вид из окон и т.п.).

При однофакторном регрессионном Диализе рассматривается зависимость переменной - стоимости единицы сравнения - от одной независимой (контролируемой переменной). Значение остальных независимых переменных считаются фиксированными.

Пусть  $Y$  зависимая переменная (стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади),  $X$  независимая контролируемая переменная (полезная площадь м<sup>2</sup>).

Регрессионная зависимость стоимости 1м<sup>2</sup> и полезной площади определяется по формуле

$$[6] Y = a + bX,$$

где:

$Y$  - среднее значение результативного признака (цены квадратного метра общей площади здания);

$X$  - определенное значение факторного признака (полезной площади объекта);

$a$  - свободный член уравнения;

$b$  - коэффициент регрессии, изменяющий среднее отношение отклонения результативного признака от его (вредней величины на одну единицу его измерения -- вариации  $y$ , приходящегося на единицу вариации  $x$ .  
Параметры уравнения,  $a$  и  $b$  выводятся методом наименьших квадратов по формулам:

$$[7] a = y - b x,$$

$$[8] b = \frac{n(\sum XY) - (\sum X)(\sum Y)}{n(\sum x^2) - (\sum X)^2}$$

$$[9] a = \frac{\sum XY - b (\sum X)}{n}$$

где:  $x$ ,  $y$  - средние величины факторного и результативного признаков соответственно;

$i$  - порядковый номер элемента выборки;

$n$  - количество элементов выборки.

Пример определения стоимости данным методом приведен в приложении 14.

### **Метод валовой ренты.**

#### **Валовой рентный мультипликатор.**

Этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнительного подхода. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным доходом) от сдачи его в аренду: чем

выше арендный доход, тем выше цена продажи. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором (коэффициентом) валовой ренты (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Выбор потенциального или валового дохода зависит от сложившихся на рынке традиций, важно при исследовании всегда пользоваться только одним из них.

Для определения стоимости с помощью валового рентного мультипликатора необходимо:

- на основе анализа рынка определить величину арендной оплаты для объекта исследования.

- на основе анализа рынка определить отношение цены продажи к действительному или потенциальному валовому доходу для объектов сравнения, т.е. получить значения (ВРМ);

- умножить величину арендной платы для объекта оценки ВРМ для данного типа собственности, получив, таким образом, показатель рыночной стоимости объекта оценки.

Применение валового рентного мультипликатора удобно: не производится корректировка цен на различия, имеющиеся между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. Подразумевается, что если между сопоставляемыми и исследуемыми объектами имеются различия, то они отражены в продажной цене и в размере годовой арендной ставки. Так, если сопоставляемый объект хуже, чем исследуемый, то его продажная цена и ставка арендной платы ниже, а отношение цены к арендной ставке не меняется.

Данный метод определения стоимости квартиры прост и удобен на практике, особенно в условиях, когда непросто отыскать достоверную информацию о сделках купли-продажи.

Однако имеются и ограничения по применению данного метода. Исследуемая квартира должна находиться в таком секторе рынка недвижимости, в котором регулярно продаются и покупаются сопоставляемые объекты на основе их валовой выручки.

Поскольку корректировка составляющих валового рентного мультипликатора не производится, метод считается недостаточно чувствительным к разнице в рисках, нормах возврата капитала и в чистых доходах между сопоставляемыми и исследуемым объектами.

**Следующим этапом исследования является сведение результатов сравнительного анализа.**

Согласование результатов оценки производится в случае использования более одного метода и если результаты, полученные разными методами, не отличаются друг от друга более чем в два раза. Если это требование нарушено, уточняются расчеты или исходная информация, использованная в них. Согласование производится методом среднего взвешенного. Для определения весовых коэффициентов применяются математические методы расчета.

В итоге величинам стоимостей, полученным разными методами, в зависимости от проведенного экспертом анализа - придаются удельные веса, например:

- прямого сравнительного анализа - 50%.
- вторичного рынка продаж - 50% .

После чего, все полученные результаты рекомендуется свести в таблицу 2, с помощью которой определяется итоговая стоимость, полученная сравнительным методом.

Таблица 2

Метод	Предварительная стоимость, тенге	Удельный вес, %	Компонент итоговой стоимости
Метод прямого сравнительного анализа продаж		50	
Сравнительный анализ вторичного рынка		50	
<b>ИТОГО</b>			

В результате получаем стоимость квартиры, определенную методом сравнительного подхода.

## **8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАРТИР МЕТОДОМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Метод капитализации доходов (метод прямой капитализации) заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта с помощью коэффициента капитализации.

Определение стоимости квартиры по ее доходности представляет собой процедуру определения стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением определения стоимости доходным методом является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой Недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Настоящий метод подразумевает, что цена квартиры на дату определения стоимости, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи квартиры в аренду.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или методом анализа дисконтированных потоков наличности. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен либо один из этих методов, либо оба.

В основе метода прямой капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, существенным моментом при этом является четкое определение классификации выгод для единообразного их толкования.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж и после окончания владением.

## **9. ПРИНЦИПЫ ПРИМЕНИМЫЕ В МЕТОДЕ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА**

**Принцип ожидания.** Данный принцип для метода капитализации является основным, так как рыночная стоимость определяется как существующая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. На оценке ожидаемых выгод сосредоточены все процедуры этого метода. Прогнозирование изменений факторов, влияющих на уровень дохода, в значительной степени определяет степень риска вложений в недвижимость. Чем более неопределенными будут ожидаемые изменения, тем выше степень риска.

**Принцип спроса и предложения.** Этот принцип играет существенную роль при прогнозировании будущих выгод и норм прибыли. Являясь полностью рыночно определяемыми, эти показатели зависят от соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости. В случае нарушения равновесия на рынке наблюдается либо увеличение арендных ставок и коэффициентов, заполняемое™, либо их уменьшение. Изучение спроса и предложения позволяет определять тенденцию их изменения и прогнозировать величины будущих доходов.

**Принцип замещения.** Принцип замещения гласит о том, что цена, арендная плата, норма прибыли для собственности определяются аналогичными показателями замещающего имущества на рынке недвижимости. Этот принцип позволяет принимать рыночно обоснованные величины затрат, арендной платы, нормы дисконтирования и коэффициента капитализации, кроме того можно проверять обоснованность данных, используемых при прогнозировании.

Для определения стоимости квартир методом капитализации доходов наиболее приемлем **методом прямой капитализации**, так как квартиру можно отнести к недвижимости, приносящей доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод прямой капитализации** переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода. При этом не делается отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал.

Этот метод довольно прост и понятен, не требует долгосрочных прогнозов. Коэффициент капитализации определяется прямо из данных рынка путем выявления взаимосвязи между годовым доходом и стоимостью методом сравнительного анализа. Прямая капитализация применяется к потенциальному или денежному потоку до уплаты налогов. Выбор конкретного вида дохода зависит от целей анализа и наличия доступной информации.

Для определения стоимости методом прямой капитализации применяется формула [10]:

$$[10] V = \frac{I}{R}$$

Где:

V - стоимость, I - доход,

R — коэффициент капитализации, который определяется по формуле[11]

$$[11] R = \frac{\text{Чистый доход}}{\text{Цена объекта}}$$

где:

цена объекта - стоимость объекта аналога.

Метод прямой капитализации переводит годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода. При этом не делается отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал.

### **Определение рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода**

Для того чтобы определить реальную рыночную арендную ставку для исследуемого объекта и проистекающего из нее валового дохода, проводится исследование рынка аналогичной недвижимости в районе расположения исследуемой квартиры. Величина арендной ставки для аналогичных объектов принимается за 1 месяц аренды.

Затем определяется потенциальный валовый доход по формуле [12]

$$[12] \text{ПВД} = C_{\text{ар.}} \times S_{\text{кв}} \times 12,$$

где:

ПВД- потенциальный валовый доход.

C<sub>ар.</sub> - арендная ставка за 1 кв. м в месяц, .

S<sub>кв</sub> - общая площадь квартиры.

В итоге эксперт использует величину потенциального годового валового дохода.

### **Вакантность объекта и недополученные поступления от аренды**

Далее учитывается ограниченность рынка из-за уровня арендной ставки, недополучение поступлений от аренды и влияние вакансий в размере 10% от потенциального валового дохода.

Вычтя сумму недополученных поступлений от аренды из потенциального валового дохода, получаем величину **реального валового дохода**.

### **Расчет издержек.**

Используемая для расчетов ставка арендной платы предполагает чистую тройственную аренду, при которой арендодатель отвечает только за текущий ремонт. Несмотря на то, что в реальной практике используется редко, владелец недвижимости должен каждый год формировать резервный фонд для обеспечения замены и обновления изношенных частей здания. К

дополнительным расходам, которые должны финансироваться из валового дохода, относятся расходы по управлению собственностью. Даже если собственник сам управляет недвижимостью, а не платит кому-либо за управление, он относит эти затраты к расходам. По расчетам величина расходов на управление и замещение составляет 0% от реального валового дохода.

Уменьшив величину реального валового дохода на сумму издержек, получаем величину чистого валового дохода.

Стоимость исследуемого объекта определяется по формуле [13].

$$[13] C = \frac{\text{Доход}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

Где:

C - стоимость квартиры, определенная доходным методом.

## **10. ВЫБОР ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ**

Заключительным этапом определения стоимости квартиры является:

- итоговая проверка данных, на которых основывается исследование;
- проверка правильности всех математических расчетов;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу исследования;
- синтез полученных стоимостей, полученных с использованием общепринятых подходов к определению стоимости объекта, в единое целое заключение об определяемой стоимости квартиры.

Окончательное заключение о рыночной стоимости оцениваемой квартиры основано на всей совокупности имеющейся информации. Эксперт в каждом конкретном случае, учитывая всю имеющуюся информацию об объекте исследования и рынке жилья конкретного района, должен самостоятельно определиться, какому из методов отдать предпочтение.

## **11. ВЫБОР ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ**

При определении стоимости в соответствии с общепринятыми нормами анализируются выбранные экспертом основные методы определения стоимости квартиры: затратный метод, метод прямого сравнительного анализа продаж, метод капитализации дохода.

На основании проведенных исследований и специальных знаний эксперт каждому из выбранных им методов придает удельные веса величинам стоимостей, полученных разными подходами.

Расчет удельного веса полученных при результатах в данном случае проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по шести критериям □

- достоверность информации;

- полнота информации;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта;
- допущения, принятые в расчетах.

В итоге эксперт получает обоснованную рыночную стоимость исследуемой им квартиры.

В большинстве случаев при установлении окончательной величины рыночной стоимости исследуемой квартиры максимальный вес достоверности присваивается методу прямого сравнительного анализа продаж, поскольку этот метод наиболее точно моделирует рынок продаж квартир.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, затратный метод, опираясь на конкретные стоимостные данные, не всегда является наиболее надежным, отражающим тенденции покупок и продаж на установившемся рынке недвижимости, однако, опираясь на базисную стоимость с учетом коэффициента инфляции, выполняет функцию подтверждения результатов исследования полученных другими методами.

Если эксперт не располагает достаточным количеством данных для определения стоимости квартиры, каким-либо из перечисленных методов, за основу следует брать стоимость, полученную методом, по которой эксперт имеет максимальную информацию.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Закон Республики Казахстан «О судебно-экспертной деятельности в Республике Казахстан» от 20.01.2010г. № 240-IV.
2. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI ЗРК. «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан.
3. О внесении изменений в приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 "Об утверждении стандартов оценки" Утвержден приказом Заместителя Премьер-Министра - Министра финансов Республики Казахстан от 23 августа 2022 года № 876.
4. СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН СП РК 1.04-102-2012 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»
5. СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН СП РК 3.02-101-2012 СП РК «Здания жилые многоквартирные».
6. Закон Республики Казахстан от 16 апреля 1997 года № 94. «О жилищных отношениях»
7. СН РК 1.04-26-2022 «Реконструкция, капитальный и текущий ремонт гражданских, производственных зданий и сооружений» (с изменениями от 05.10.2022 г.)
8. СВОД ПРАВИЛ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН СП РК 1.04-101-2012 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений»
9. СН РК 1.04-03-2001 «Организация и проведение реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения», Астана 2002.
10. Методические рекомендации. Определение стоимости квартир в многоквартирных, жилых домах (вторичный рынок) при проведении строительно-товароведческой экспертизы. Астана 2010г.
11. УСН РК 8.02-04-2022 «Сборники укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений объекты непромышленного назначения»
12. Руководящие документы в строительстве РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений»

**Примечание** - При пользовании настоящим государственным нормативом целесообразно проверить действие ссылочных документов по информационным каталогам «Перечень нормативных правовых актов и нормативных технических документов в области архитектуры, градостроительства и строительства, действующих на территории Республики Казахстан», «Каталог национальных стандартов и национальных классификаторов технико-экономической информации РК» и «Каталог межгосударственных стандартов», составляемым ежегодно по состоянию на текущий год, и соответствующим ежемесячно издаваемым информационным бюллетеням - журналам и информационным указателям стандартов, опубликованным в текущем году. Если ссылочный документ заменен (изменен), то при пользовании настоящим нормативом следует руководствоваться замененным (измененным) стандартом, если ссылочный документ отменен без замены, то положение, в котором дана ссылка на него, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**  
**«Методика определения рыночной стоимости квартир в  
многоквартирных жилых домах (вторичный рынок) при проведении  
строительно-товароведческой экспертизы»**

*Приложение №1*

**УСН РК 8.02-04-2022 «Сборники укрупненных показателей  
стоимости строительства зданий и сооружений объекты  
непроизводственного назначения»**

УПСС представляют собой объем денежных средств (без учета налога на добавленную стоимость), необходимый и достаточный для возведения объекта строительства, рассчитанный на установленные единицы измерения (измерители) в соответствующем уровне текущих цен по регионам Республики Казахстан.

УПСС рассчитаны для 20-ти регионов Республики Казахстан и выпускаются ежегодно в виде «Сборника укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений. Объекты непроизводственного назначения» (далее – Сборник УПСС) для каждого региона.

УПСС зданий и сооружений в зависимости от назначения объекта приведены в отделах «Объекты непроизводственного назначения» и «Объекты инфраструктуры». В отделах УПСС объединены в отдельные разделы по видам, функциональному назначению, мощностным характеристикам, основным потребительским свойствам зданий и сооружений непроизводственного назначения (далее – Разделы). Каждый Раздел Сборника УПСС сформирован из подразделов, которые объединяют объекты в группы.

УПСС из отдела «Объекты инфраструктуры» могут применяться как в качестве вспомогательных объектов, так и в качестве основных объектов.

УПСС для конкретного региона рассчитаны с учетом климатических факторов региона, а именно исходя из данных о температуре воздуха наиболее холодной пятидневки. УПСС принимаются для того региона, который находится исследуемый объект.

УПСС разработаны для отдельно стоящего здания (сооружения) без учета стоимости вспомогательных объектов инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, отведенного под застройку.

**Сн** - стоимость 1 квадратного метра жилья объектов по региону их места расположения в зависимости от строительных конструкций в ценах 2022 года по УСН РК 8.02-04-2022 «Сборники укрупненных показателей стоимости строительства зданий и сооружений объекты непроизводственного назначения». (Таблице цена по Кызылординской области)

Таблица 1.1

Тип строительной конструкции жилого дома	Стоимость 1 кв. м в ценах 2022 г, в тенге
1-этажный жилой дом из керамического кирпича	267 072
1-этажный жилой дом из газобетонных блоков с облицовкой силикатным кирпичом	296 447
2-этажный многоквартирный жилой дом из керамического кирпича	269 181
3-х этажный жилой дом из керамического кирпича	288 187
5-ти этажный жилой дом из керамического кирпича	286 762
5-ти этажный жилой дом с монолитным железобетонным каркасом и заполнением из газобетонных блоков	328 142
5-ти этажный крупнопанельный жилой дом	259 128
9-ти этажный жилой дом из керамического кирпича	295 089
9-ти этажный жилой дом с монолитным железобетонным каркасом, наружные стены из газобетонных блоков	353 236
9-ти этажный жилой дом со сборно-монолитным железобетонным каркасом с заполнением легкобетонными блоками	303 540
9-ти этажный крупнопанельный жилой дом	257 920
9-ти этажный жилой дом со сборно-монолитным железобетонным каркасом и наружными стенами из трехслойных сборных железобетонных панелей	282 947
12-ти этажный жилой дом со сборным железобетонным каркасом с заполнением керамическим кирпичом	326 256
18-ти этажный жилой дом с монолитным железобетонным каркасом, наружные стены из газобетонных блоков	362 485

Коэффициент физического износа (К физ. для квартир), отражающий величину степени добротности оцениваемой недвижимости, определяется двумя последовательными методами: определения физического износа по мере амортизации и по эффективному возрасту по формуле:

$K_{\text{физ.}} = 1 - \text{Физический износ}$

Физический износ =  $(T - T_{\text{ввода}}) \times N_{\text{ам}}/100$  [2],

где: T – год проведения исследования объекта

T ввода - год ввода объекта в эксплуатацию;

$N_{\text{ам}}$  - норма амортизации (таблица 2.1).

Пример: T = 2004; T ввода = 1978 г.;  $N_{\text{ам}} = 0,7$

Физический износ =  $(2004 - 1978) \times 0,7/100 = 0,182$

$K_{\text{физ.}} = 1 - 0,182 = 0,818$

Если физический износ, полученный на основании нормы амортизации, окажется величиной близкой к единице, как показано в приведенном примере, т.е. здание полностью амортизировано, но продолжает свои функции, то физический износ следует принимать по техническому состоянию строительных конструкций по таблице 2.1

Таблица 2.1

Группа капитальности	Характеристика здания	Норма амортизации, %	Срок службы (лет)
1	2	3	4
1	Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5-3,5 кирпича или кирпичные с ж/б или металлическим каркасом перекрытия ж/б и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные.	0,7	143
2	Здания с кирпичными стенами толщиной в 1,5- 2,5 кирпича, перекрытия ж/б, бетонные или деревянные; с крупноблочными стенами перекрытия железобетонные.	0,8	125
3	Здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечников, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков.	1	100
4	Здания со стенами смешанными, деревянными рубленными или брусчатыми.	2	50
5	Здания сырцовые, сборно-щитовые, каркасно-засыпные, глинобитные, саманные.	3,3	30
6	Здания каркасно-камышитовые и другие облегченные.	6,6	15

**Примечание:** *Нормы амортизации принимаются на основании Приказа Министра юстиции Республики Казахстан от 9 июня 2023 года № 367. Зарегистрирован в Министерстве юстиции Республики Казахстан 9 июня 2023 года № 32746 в соответствии Приложении 11 к Инструкции по государственному техническому обследованию объектов недвижимости*

Поправочный коэффициент, учитывающий на каком этаже, располагается квартира, Кэт - коэффициент, учитывающий на расположение квартиры на этаже.

Таблица 3.1

Этаж	Коэффициент, Кэт
Цокольные и полуподвальные этажи	0,75
Первый этаж и верхние этажи	0,9
Второй этаж	1,1
Третий этаж	1,05
Остальные этажи	1,0

*Примечание: В домах до трех этажах включительно коэффициенты этажности не принимается.*

*В жилых многоэтажных домах (6 этажей и более) Кэт этажа, предшествующего последнему, принимается равным 0,9*

*Когда исследуемая квартира, расположенная на первом этаже, и окнами выходит на улицу и имеется возможность в дальнейшем ее переоборудовать под магазин, офис, мастерскую и т.д., то коэффициент этажности следует принимать равным =1,0.*

## Приложение №4

$K_{бл}$ - поправочный коэффициент, учитывающий уровень благоустроенности жилья, обеспечение его инженерно-техническими устройствами, принимается в соответствии с таблицей 4.1 по формуле

$$[4] K_{бл} = K_{инж} \times K_{ст},$$

где  $K_{инж}$  – коэффициент, учитывающий обеспечение жилья инженерно-техническими устройствами, принимается в соответствии с таблицей 4.1 по формуле  $K_{инж} = 1 - \sum Y / 100$ ,

где  $Y$  – отсутствующие инженерные устройства.

При отсутствии каких-либо инженерно-технических устройств, стоимость объекта снижается.

Таблица 4.1

Инженерно-технические устройства	Поправка к $K_{благ}$
Центральное отопление	14
Водопровод	2
Горячее водоснабжение	2,6
Канализация	4,8
Газ и электроплита	1,2
Электроснабжение	5

Для квартир со всеми инженерно-техническими устройствами  $K_{инж} = 1$

$K_{ст}$  - коэффициент, учитывающий состояние сантехнического оборудования, принимается по таблице 4.2

Таблица 4.2

Поправочный коэффициент	Значения
Импортное сантехническое оборудование	1,02
Отечественное сантехническое оборудование	1,00

**Кот** - коэффициент отделки квартиры, принимается в зависимости от качества отделочных работ и времени проведения капитального ремонта. Коэффициенты получены на основании исследований и анализа экспертной практики.

Таблица 5.1

Кот	Виды отделки
0,8	Обычная отделка, время проведения косметического ремонта более 10 лет
0,90	Обычная отделка, время проведения косметического ремонта от 3 до 10 лет
0,95	Обычной отделкой, время проведения косметического ремонта от 1-го до 3-х лет
1.00	Обычной отделкой, время проведения ремонта до года
1,1	Улучшенная отделка, время проведения ремонта от 3-х года до 10-х лет
1,2	Улучшенная отделка, время проведения ремонта более 10 лет
1,4	Высококачественная отделка (евроремонт). Время проведения ремонта от 3 до 10 лет
1,6	Высококачественная отделка и (евроремонт), Время проведения ремонта от 1-го до 3-х лет
1,8	Высококачественная отделка (евроремонт), время проведения ремонта до года

**К<sub>выс</sub>** – коэффициент учитывающий высоту жилого помещения в квартире, принимается при определении стоимости квартиры по формуле [2], принимается по таблице 6.1

Таблица 6.1

Высота помещений, м	К <sub>выс.</sub>
До 2,0	0,95
2,5	1,0
2,6	1,01
2,7	1,02
2,8	1,03
2,9	1,04
3,0 и выше	1,05

**Кст** - коэффициент, учитывающий материал стен:

Таблица 7.1

Материал стен	Коэффициент
Из кирпича	1,1
Сборный из керамзитобетонных блоков	1,0
Сборный из к/б блоков облицованный кирпичом	1,05
ж/б панели	1,0
Из ж/б панелей, облицованный кирпичом	1,05
Саманно-глинобитный	0,5
Саманные, облицованные снаружи в 0,5 кирпича	0,6
Монолитные шлакобетонные	0,7
Из ж/б блоков	1,0
Сборно-щитовые	0,6
Сборно-щитовые, облицованные 1/2 кирпича	0,75
Деревянные рубленные	0,85
Шпальные	0,75
Шпальные, облицованные кирпичом	0,95
Каркасно-камышитовые	0,6
Прочие	1

## Приложение №8

$K_{\text{план}}$  - коэффициент, учитывающий тип объемно-планировочные решения квартиры, определяется по формуле [7] и включает в себя несколько параметров:

$$[7] K_{\text{плану}} = K_{\text{прох}} \times K_{\text{бал}} \times K_{\text{лод}} \times K_{\text{с/у}} \times K_{\text{кух}},$$

где при смежных комнатах –  $K_{\text{прох}} = 1,0$

если комнаты отдельные –  $K_{\text{прох}} = 1,1$

если квартира однокомнатная -  $K_{\text{прох}} = 1,0$

$K_{\text{бал}}$  - коэффициент, учитывающий наличие балкона (ов), принимается по таблице 8.1

$K_{\text{лод}}$  – коэффициент, учитывающий наличие лоджии (ий), принимается по таблице 8.1

Таблица 8.1

Наличие балконов и лоджий	$K_{\text{бал}}$ ; $K_{\text{лод}}$
Есть один балкон	$K_{\text{бал}}=1,02$
Имеется два балкона	$K_{\text{бал}}=1,04$
Имеется три балкона	$K_{\text{бал}}= 1,06$
Нет балкона	$K_{\text{бал}}=1,0$
Есть одна лоджия	$K_{\text{лод}}=1,03$
Имеется две лоджии	$K_{\text{лод}}=1,06$
Имеется три лоджии	$K_{\text{лод}}=1,07$
Нет лоджии	$K_{\text{лод}}=1,0$
Имеется одна лоджия и один балкон	$K_{\text{лод}} =1,05$

**Примечание:** Если балкон или лоджии отсутствуют, коэффициент следует принимать равный 1,0.

Когда расчет производится исходя из общей площади квартиры, т.е. с учетом площадей, занимаемых балконами с коэффициентом - 0,3, и лоджий с коэффициентом 0,5, то коэффициенты  $K_{\text{бал}}$  и  $K_{\text{лод}}$ . Следует принимать равным 1,0

$K_{\text{с/у}}$  – коэффициент, учитывающий планировочное решение санузлов, принимается по таблице 8.2

Таблица 8.2

Совмещенный санузел	0,95
Раздельный санузел	1,0
Два санузла	1,1
Нет санузла	0,75
Нет ванны	0,75
Наличие душевой кабины	1,02
Наличие душевой кабины и ванны	1,05
Наличие ванны «Джакузи»	1,05

$K_{\text{кух}}$  – коэффициент, учитывающий планировочные решения кухни, принимается по таблице 8.3

Таблица 8.3

Площадь кухни меньше 8 кв.м	$K_{\text{кух}}=0,95$
Площадь кухни от 8 до 15 м <sup>2</sup>	$K_{\text{кух}}=1$
Кухня больше 15 м <sup>2</sup>	$K_{\text{кух}}=1,1$
Кухня отсутствует	$K_{\text{кух}}=0,8$