

Основные ценообразующие факторы и степень их влияния на стоимость для жилья

Анализ был проведен на основе данных текущего рынка г. Самара.

Основными ценообразующими факторами для жилья являются:

- Местоположение
- Транспортная доступность
- Планировка
- Материал стен
- Этаж
- Общая площадь
- Площадь кухни
- Высота потолка
- Вид из окон
- Санузел (раздельный / совмещенный)
- Наличие балкона / лоджии
- Класс отделки
- Состояние квартиры

В случае оценки типовой квартиры большой объем предложения на рынке квартир в г. Самаре позволяет подобрать аналоги в районе местоположения объекта оценки той же планировки (а следовательно, со схожей площадью кухни и высотой потолка). Фактор вида из окна значим для районов, приближенных к Волге и для высоких этажей, его влияние на стоимость косвенно учитывается в корректировках на местоположение и этаж. Влияние типа санузла и размера кухни определяется предпочтениями конкретного покупателя, корреляционный анализ показывает отсутствие значимой связи между данными показателями и стоимостью 1 кв.м квартиры. Площадь лоджии учитывается в общей площади квартиры с коэффициентом 0,5, площадь балкона – с коэффициентом 0,3, а так как расчет ведется для 1 кв.м, наличие балкона / лоджии как фактор учитывается через величину общей площади.

Таким образом, в большинстве случаев при оценке производится корректировка на следующие факторы:

- Этаж;
 - Класс отделки;
- Реже требуется корректировка на:
- Материал стен;
 - Общую площадь (количество комнат).

Дополнительно к этому первоначальная стоимость предложения квартир-аналогов корректируется на величину скидки на торг.

Этаж

Для определения степени влияния этажа расположения на стоимость 1 кв.м жилья был произведен анализ, в ходе которого массив данных системы «Центр» был разбит на ряд кластеров: квартиры, расположенные в одном районе, одной планировки, с аналогичным количеством комнат, с аналогичным уровнем отделки, но расположенные на разных этажах – средних этажах, первом, последнем. Кластеры были очищены от квартир, для которых не удалось установить класс отделки. Затем для каждого кластера была рассчитана средняя стоимость 1 кв.м квартир, расположены на первом, средних, последнем этажах, и выстроен ряд относительных коэффициентов относительно 1. После чего полученные коэффициенты взвешены с учетом размера выборки внутри каждого кластера. В результате были получены следующие коэффициенты, учитывающие влияние этажа на стоимость 1 кв.м квартиры.

ВЛИЯНИЕ ЭТАЖА РАСПОЛОЖЕНИЯ НА СТОИМОСТЬ

| Этаж | Расчетный коэффициент |
|-----------|-----------------------|
| Первый | 0,965 |
| Средний | 1,000 |
| Последний | 0,982 |

На основе этих коэффициентов была построена следующая матрица корректировок для метода сравнения продаж (от объекта-аналога к объекту оценки).

ВЕЛИЧИНА КОРРЕКТИРОВОК НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

| Объект оценки | Объекты аналоги | | | |
|---------------|-----------------|--------|---------|-----------|
| | Этаж | Первый | Средний | Последний |
| | Первый | 0,0% | -3,50% | -1,73% |
| | Средний | 3,63% | 0,0% | 1,83% |
| Последний | 1,76% | -1,80% | 0,0% | |

Класс отделки

Аналогичным образом для определения степени влияния отделки на стоимость 1 кв.м жилья была произведена кластеризация массива данных системы «Центр» на квартиры, расположенные в одном районе, одной планировки, с аналогичным количеством комнат, на среднем этаже, но с различным уровнем отделки. Кластеры были очищены от квартир, для которых не удалось установить класс отделки. Затем для каждого кластера была рассчитана средняя стоимость 1 кв.м квартир с каждым уровнем отделки и выстроен ряд относительных коэффициентов относительно 1. После чего полученные коэффициенты взвешены с учетом размера выборки внутри каждого кластера. В результате были получены следующие коэффициенты, учитывающие влияние отделки на стоимость 1 кв.м квартир.

ВЛИЯНИЕ КЛАССА ОТДЕЛКИ НА СТОИМОСТЬ

| Класс отделки | Расчетный коэффициент | Принятый коэффициент отделки |
|------------------|-----------------------|------------------------------|
| DeLuxe | 1,000 | 1,00 |
| Улучшенная | 0,951 | 0,95 |
| Эконом | 0,904 | 0,90 |
| Требует ремонта | 0,797 | 0,80 |
| Черновая отделка | 0,749 | 0,75 |

На основе этих коэффициентов была построена следующая матрица корректировок для метода сравнения продаж (от объекта-аналога к объекту оценки).

ВЕЛИЧИНА КОРРЕКТИРОВОК НА КЛАСС ОТДЕЛКИ

| Объект оценки | Объекты-аналоги | | | | | |
|------------------|-----------------|---------|------------|--------|-----------------|------------------|
| | Класс отделки | DeLuxe | Улучшенная | Эконом | Требует ремонта | Черновая отделка |
| DeLuxe | 0,0% | 5,26% | 11,11% | 25,00% | 33,33% | |
| Улучшенная | -5,00% | 0,0% | 5,56% | 18,75% | 26,67% | |
| Эконом | -10,00% | -5,26% | 0,0% | 12,50% | 20,00% | |
| Требует ремонта | -20,00% | -15,79% | -11,11% | 0,0% | 6,67% | |
| Черновая отделка | -25,00% | -21,05% | -16,67% | -6,25% | 0,0% | |

Состояние квартиры

Отдельный анализ стоимости квартир класса отделки «Эконом» или «Улучшенная» следует произвести для квартир, имеющих различный уровень износа отделки. Квартира любого класса отделки может иметь износ отделки равный нулю (ремонт сделан недавно) и в квартире проживали много лет и износ отделки значительный. Поэтому оценщик принял следующую классификацию качества состояния квартиры: отличное (износ 0%), хорошее (износ от 5% до 40%), удовлетворительное (износ от 40% до 70%). Если износ отделки значительный, то объект оценки требует ремонт и потому относится к соответствующему классу отделки.

ВЛИЯНИЕ СОСТОЯНИЯ КВАРТИРЫ НА СТОИМОСТЬ

| Состояние квартиры | Принятый коэффициент |
|--------------------|----------------------|
| Отличное | 1 |
| Хорошее | 0,97 |
| Удовлетворительное | 0,94 |

На основе этих коэффициентов была построена следующая матрица корректировок для метода сравнения продаж (от объекта-аналога к объекту оценки).

ВЕЛИЧИНА КОРРЕКТИРОВОК НА СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ

| Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---------------|--------------------|----------|---------|--------------------|
| | Состояние квартиры | Отличное | Хорошее | Удовлетворительное |
| | Отличное | 0,00% | 3,09% | 6,38% |
| | Хорошее | -3,00% | 0,00% | 3,19% |
| | Удовлетворительное | -6,00% | -3,09% | 0,00% |

Материал стен

Для квартир одной планировки возможен ограниченный набор вариантов материалов стен: кирпичные, монолитные, стены из железобетонных плит (для квартир улучшенной планировки, малометражек, хрущевок). Для старого фонда аналоги подбираются с одним материалом стен, корректировка не требуется.

Анализ массива данных системы «Центр» показал равную стоимость 1 кв.м квартир в домах с кирпичными и монолитными стенами внутри кластеров, стоимость квартир в домах с панельными стенами ниже, понижающий коэффициент равен 0,955.

На основе анализа была построена следующая матрица корректировок для метода сравнения продаж (от объекта-аналога к объекту оценки).

ВЕЛИЧИНА КОРРЕКТИРОВОК НА МАТЕРИАЛ СТЕН

| Объект оценки | Объекты аналоги | | |
|---------------|-----------------|----------|-------|
| | Материал стен | Кир, мон | Пан |
| | Кир, мон | 1,000 | 4,71% |
| Пан | -4,50% | 1,000 | |

Количество комнат

Для кластеризации массива данных системы «Центр» по показателю «Количество комнат» квартиры были разбиты на подгруппы одной планировки, с одинаковым расположением, одинаковым уровнем отделки, на среднем этаже.

ВЛИЯНИЕ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ НА СТОИМОСТЬ

| Количество комнат | Расчетный коэффициент | Принятый коэффициент |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | 1,000 | 1,00 |
| 2 | 0,935 | 0,94 |
| 3 | 0,883 | 0,88 |
| 4 и более | 0,884 | 0,88 |

На основе этих коэффициентов была построена следующая матрица корректировок для метода сравнения продаж (от объекта-аналога к объекту оценки).

ВЕЛИЧИНА КОРРЕКТИРОВОК НА КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ

| Объект оценки | Объекты аналоги | | | |
|---------------|-------------------|--------|-------|-----------|
| | Количество комнат | 1 | 2 | 3 и более |
| | 1 | 0,0% | 6,38% | 13,64% |
| | 2 | -6,0% | 0,0% | 6,82% |
| 3 и более | -12,0% | -6,38% | 0,0% | |