

Несомненно, что город в своем развитии претерпевает определенные изменения, но сохранность самой сути градостроительного построения исторических городов и узнаваемость их силуэтов является одной из важнейших задач при проектировании новых построек, ансамблей и кварталов (рис.5).



Рисунок 5 – Сравнение фотографий С. Прокудина-Горского 1912 года с современными видами
Ссылка <http://polotsk.retropc.org/pg.htm>

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Пруцын, О.И. Архитектурно-историческая среда / О.И. Пруцын, Б. Рымашевский, В. Бо-русевич; под ред. О.И. Пруцына; пер с пол. Гл. 6-15 М.В. Предтеченского-М.:Стройиздат, 1990. – 408 с.:ил.
2. Иконников, А.В. Архитектура города: Эстетические проблемы композиции. – М.: Стройиздат, 1972.-216 с.:ил.

УДК 338.364:657.922

Хоронжевская А.Ю., Удодова Е.Н., Хоронжевский Ю.А.

ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ПЛОЩАДИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА СТОИМОСТЬ ЕЕ КВАДРАТНОГО МЕТРА

Введение. Стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости формируется под влиянием ряда факторов.

Главным фактором, влияющим на стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости, было и остается месторасположение.

На второе место по важности при формировании цены коммерческой недвижимости в последнее время выходит наличие удобной, а главное просторной парковки. Тем, кто хочет спокойно ставить машину у своего нового офиса, придется понести дополнительные траты.

Далее в ряду факторов, влияющих на стоимость коммерческого квадратного метра, следует класс офиса.

Также специалисты рынка коммерческой недвижимости заявляют о наличии зависимости стоимости одного квадратного метра от квадратуры помещения, предлагаемого для продажи. Данное различие вызвано тем, что, как правило, помещения с меньшей площадью обладают большим спросом по сравнению с помещениями большой квадратуры.

Предположительно данная зависимость будет усиливаться при появлении и развитии негативных экономических явлений в стране. К таким явлениям можно отнести рост инфляции, рост ставки рефинансирования, рост официального курса белорусского рубля и т.д. Данные явления напрямую будут влиять на благосостояние населения, а соответственно и снижать их покупательскую способность. Как следствие, будет расти спрос на помещения с небольшой площадью, на приобретение которых необходимы наименьшие финансовые растраты. В свою очередь собственники помещений большой площади с целью наискорейшей реализации недвижимости будут снижать стоимость.

Основная часть. Целью данного исследования являлось проведение анализа рынка административной недвижимости для выявления зависимости стоимости одного квадратного метра от площади помещения, предлагаемого для продажи. Методику определения данной корректировки мы разработали самостоятельно.

Для исследования использовался метод анализа парного набора данных. Данный метод реализовывался путем сопоставления двух или более объектов-аналогов, различающихся между собой только одним элементом сравнения, в качестве которого выступала площадь объекта. По результатам отбора информации [1, 2, 3] по объектам-аналогам составлялась таблица исходных данных по элементам сравнения, в которой указывались цены объектов-аналогов и элементы сравнения объекта оценки и объекта-аналога.

Таблица 1 – Таблица исходных данных

| № объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м. |
|-------------------|----------------|-------------------|
| 1 | 12,2 | 1029 |
| 2 | 16 | 975 |
| 3 | 17,2 | 1029 |
| 4 | 20,8 | 606 |
| 5 | 20,8 | 606 |
| 6 | 26,2 | 1771 |
| 7 | 26,8 | 606 |
| 8 | 26,8 | 608 |
| 9 | 26,8 | 581 |
| 10 | 26,8 | 2435 |
| 11 | 27,4 | 606 |
| 12 | 27,4 | 608 |
| 13 | 27,5 | 606 |
| 14 | 27,5 | 608 |
| 15 | 27,6 | 606 |
| 16 | 27,6 | 608 |
| 17 | 27,8 | 606 |
| 18 | 27,8 | 580 |
| 19 | 27,8 | 2435 |
| 20 | 27,8 | 608 |
| 21 | 29,5 | 2260 |
| 22 | 30,3 | 1629 |
| 23 | 36 | 2864 |
| 24 | 36 | 608 |
| 25 | 36 | 606 |
| 26 | 36,4 | 181 |
| 27 | 42,6 | 207 |
| 28 | 43,3 | 606 |
| 29 | 43,3 | 607 |
| 30 | 43,3 | 1800 |

Продолжение таблицы 1

| № объекта-аналога | Площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м. |
|-------------------|----------------|-------------------|
| 31 | 45,8 | 1152 |
| 32 | 55,9 | 1051 |
| 33 | 69,1 | 893 |
| 34 | 70 | 891 |
| 35 | 75,5 | 367 |
| 36 | 81 | 1575 |
| 37 | 81 | 893 |
| 38 | 89,9 | 1329 |
| 39 | 92,2 | 213 |
| 40 | 99 | 787 |
| 41 | 139 | 730 |
| 42 | 158,8 | 989 |
| 43 | 216 | 977 |
| 44 | 252 | 1138 |
| 45 | 276,1 | 950 |
| 46 | 277 | 914 |
| 47 | 354,5 | 1059 |
| 48 | 475,2 | 126 |
| 49 | 559,9 | 658 |
| 50 | 846,7 | 1067 |

Предварительно стоимость объектов-аналогов корректировалась на состояние рынка, местоположение, состояние объекта оценки, материал стен и расположение помещений в здании.

В ходе исследования установлено, что средняя стоимость одного квадратного метра административной недвижимости, площадь которой находится в диапазоне от 1 до 80 кв.м, и стоимость одного квадратного метра административной недвижимости, площадь которой находится в диапазоне от 80 до 150 кв.м, отличается на -4,72%.

Средняя стоимость одного квадратного метра административной недвижимости, площадь которой находится в диапазоне от 80 до 150 кв.м и стоимость одного квадратного метра административной недвижимости, площадь которой выше 150 кв.м, отличается на -4,98%.

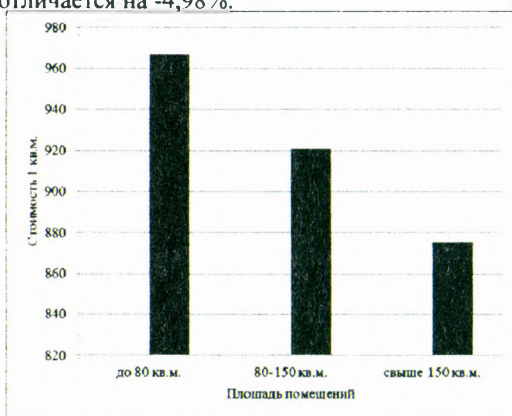


Рисунок 1 – Средняя стоимость 1 кв.м административной недвижимости в рамках представленного диапазона площадей



Рисунок 2 – Относительное снижение стоимости 1 кв.м административной недвижимости в зависимости от площади помещений

Заключение. Данная зависимость стоимости одного квадратного метра коммерческой недвижимости от площади может быть использована в качестве корректировки при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, если их площади находятся в разных диапазонах площадей, представленных выше. В данном случае в качестве единицы сравнения будет использоваться стоимость одного квадратного метра.

Корректировка будет положительной, если объект оценки имеет меньшую площадь по сравнению с объектом-аналогом, и будет отрицательной, если объект оценки имеет большую площадь по сравнению с объектом-аналогом, что соответствует правилу внесения корректировок, изложенному в ТКП 52.3.01-2012 [4].

Корректировка на размер помещений может быть отнесена к ряду корректировок, проводимых с использованием экспертного метода.

Корректировка должна производиться последней в ряду корректировок второй группы, так как выявленная зависимость была получена методом прямого сравнения, который исключает наличие отличий в сравниваемых объектах, за исключением элемента сравнения (в данном случае площади), принятого за основу данного метода.

В заключение необходимо отметить, что оценка влияние различных факторов на стоимость коммерческой недвижимости это весьма емкий и неоднозначный процесс, и для выявления точной зависимости необходима многократная статистическая обработка значительного количества информации, доступ к которой должен быть открыт для пользователей и проверен.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Первый инвестиционный портал Беларуси – Режим доступа: <http://www.investar.by/>
2. Интернет центр недвижимости – Режим доступа: <http://www.realt.by/>
3. Недвижимость и строительство в Беларуси – Режим доступа: <http://www.nest.by/>
4. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества: ТКП 52.3.01-2012.