

РАЗРАБОТКА КОРРЕКТИРОВКИ СТОИМОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Кулак Анжела Юрьевна

*Магистр технических наук, старший преподаватель кафедры экономики и организации строительства, Брестский государственный технический университет, Брест, Республика Беларусь
e-mail: angela-h-89@yandex.by*

DEVELOPMENT OF VALUE ADJUSTMENT DEPENDING ON AREA WHEN EVALUATING COMMERCIAL REAL ESTATE OBJECTS

Kulak Angela Yurievna

*Master of technical sciences, senior lecturer of the Department of economics and organization of construction, Brest state technical university, Brest, Republic of Belarus
e-mail: angela-h-89@yandex.by*

АННОТАЦИЯ

Представлена разработка корректировки стоимости объектов коммерческой недвижимости в зависимости от их площади, в результате выведенная нами 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. Для исследования использовался метод анализа парного набора данных. Данный метод был реализован путем сравнения двух или более объектов-аналогов, различающихся между собой только одним элементом сравнения, в качестве которого выступала площадь объекта.

Ключевые слова: корректировка стоимости; площадь; коммерческая недвижимость; объект-аналог

ABSTRACT

The development of the adjustment of the cost of commercial real estate objects depending on their area is presented, as a result, the dependence of the cost of one square meter of commercial real estate on the area that we derived can be used as an adjustment when comparing the object of assessment with analogous objects, if their areas are in different ranges of areas. For the study, the method of analyzing a paired data set was used. This method was implemented by comparing two or more analog objects differing from each other only by one comparison element, which was the object area.

Key words: cost adjustment; square; commercial real estate; analog object

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.

Офисные помещения классифицируются на четыре типа, каждый из которых обозначается буквой латинского алфавита: А, В, С и D. Любой из типов офисов обладает определенными характеристиками, но многие из них довольно условны. Поэтому границы между категориями А и В, В и С, и D могут быть размытыми.

Офисы класса А – это помещения в новых деловых центрах, для которых характерны наилучшее местоположение, высокая транспортная доступность, оптимальные объемно-планировочные решения, высокий уровень отделки, современные инженерные коммуникации, наличие автоматизированных систем жизнеобеспечения. Внутренняя отделка офисов в таких зданиях обычно выполняется по индивидуальным требованиям заказчика.

Офисы категории В по многим характеристикам близки к помещениям класса А, но как правило, они не настолько престижны, не так удачно расположены, и спектр предлагаемых услуг не настолько широк. Не единичны случаи, когда в этот разряд переходят офисы класса А в связи с интенсивностью их эксплуатации, а также из-за постоянного роста стандарта качества.

По своим характеристикам офисы класса С, в целом, соответствуют помещениям категории В, но у них имеются какие-либо недостатки. К таким недостаткам можно отнести не удачное местоположение (удаленность от центра города, от транспортных магистралей, отсутствие организованных транспортных подъездов). Поэтому здания, которые хотя бы по одному серьезному критерию не соответствуют категории В, включаются в этот класс. Такие помещения имеют непрестижный внешний вид и относятся к непрестижной категории.

Офисы класса D располагаются обычно в административных зданиях, в которых сохранились устаревшие инженерные системы, отсутствуют современные автоматизированные системы жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения переоборудовались под офисные в результате смены функционального назначения. Предварительно в них проводился ремонт, но с тех пор прошло уже много лет.

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 квадратурой, на приобретение которых необходимы наименьшие финансовые растраты. В свою очередь собственники помещений большой площади с целью наискорейшей реализации недвижимости будут снижать стоимость.

Целью данного исследования была разработка корректировки стоимости объектов коммерческой недвижимости в зависимости от их площади, в результате выведенная нами 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.

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] 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	Назначение объекта	Вид цены	Тип объекта	Наименование	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. в долларах
1	2	3	4	5	6	7
1	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение № 3	12,2	1029
2	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение	16	975
3	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение	17,2	1029
4	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 202	20,8	606
5	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 202	20,8	606

Продолжение таблицы 1

1	2	3	4	5	6	7
6	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение № 2	26,2	1771
7	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 204	26,8	606
8	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 204	26,8	608
9	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 204	26,8	581
10	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 204	26,8	2435
11	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 214	27,4	606
12	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 212	27,4	608
13	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 206	27,5	606
14	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 208	27,5	608
15	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 216	27,6	606
16	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 216	27,6	608
17	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 210	27,8	606
18	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 210	27,8	580
19	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 210	27,8	2435
20	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 210	27,8	608

Продолжение таблицы 1

1	2	3	4	5	6	7
21	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение административного здания инженерного корпуса	29,5	2260
22	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Административное помещение № 2	30,3	1629
23	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 201	36	2864
24	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 201	36	608
25	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 201	36	606
26	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офис № 6	36,4	181
27	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение	42,6	207
28	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 203	43,3	606
29	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 203	43,3	607
30	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 203	43,3	1800
31	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офис	45,8	1152
32	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение № 22	55,9	1051
33	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение № 115	69,1	893
34	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение	70	891
35	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение №3	75,5	367

1	2	3	4	5	6	7
36	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офис	81	1575
37	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офис	81	893
38	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение №8А	89,9	1329
39	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Административное помещение	92,2	213
40	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офис	99	787
41	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение № 1	139	730
42	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисное помещение	158,8	989
43	Административное	Цена предложения	Изолированное помещение	Офис	216	977
44	Административное	Цена предложения	Изолированное помещение	Офис	252	1138
45	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Помещения 2-го этажа	276,1	950
46	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Помещения 3-го этажа	277	914
47	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение №4	354,5	1059
48	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Изолированное помещение № 6	475,2	126
49	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Первый этаж и подвал	559,9	658
50	Административное	Цена сделки	Изолированное помещение	Офисы и мастерские	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 диапазон от 80 до 150 кв. м и стоимость одного квадратного метра административной недвижимости, площадь которой выше 150 кв. м. отличается на – 4,98 %.

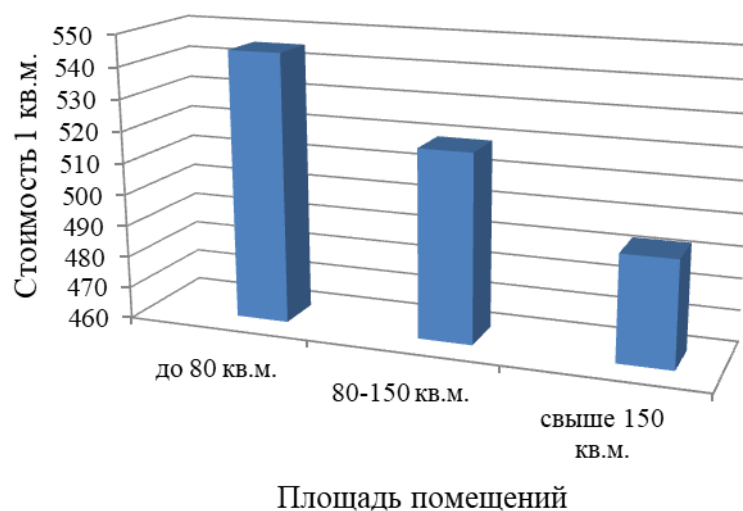


Рисунок 1 – Средняя стоимость 1 кв. м административной недвижимости в рамках представленного диапазона площадей

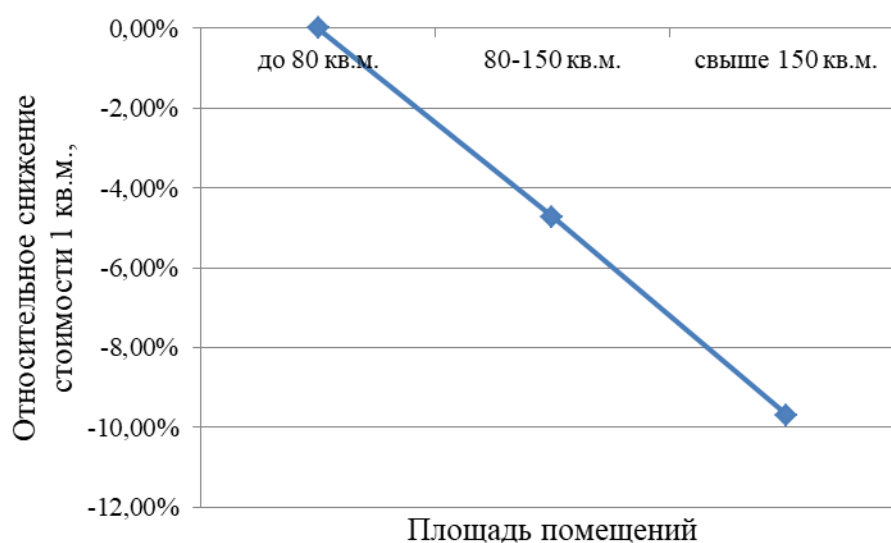


Рисунок 2 – Относительное снижение стоимости 1 кв. м административной недвижимости в зависимости от площади помещений

Определенные нами значения в размере 4,72 % и 4,98 %, а также диаграмма (рисунок 2) могут быть использованы в качестве корректировки при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, если их площади находятся в разных диапазонах площадей. 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 52.3.01-2020 [3].

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, для выявления точной зависимости необходима многократная статистическая обработка значительного количества информации, доступ к которой должен быть открыт для пользователей и проверен.

Литература

1. *Интернет центр недвижимости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.realt.by/>*
2. *Реестр цен [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www. pr.nca.by/](http://www.pr.nca.by/) (дата обращения 16.09.2021).*
3. *ТКП 52.3.01-2020 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.*