

безопасности. Однако, и эта группа показателей, раскрывая содержание и направленность деятельности ЖКХ, не отражает в полной мере ее конечные цели.

Конечные цели ЖКХ связаны с обеспечением комфортного проживания человека, то есть носят сугубо социальный характер.

Задачи, стоящие перед отраслью в условиях рынка, заключаются прежде всего, в нейтрализации складывающихся и усиливающихся негативных тенденций и стабилизации экономического и научно-технического потенциала, а в следующем – в обеспечении пропорционального и сбалансированного развития ЖКХ на основе внедрения в практику управления отраслью социальных нормативов и стандартов.

#### Список используемой литературы:

1. Сборник нормативно-законодательных актов республики Узбекистан.
2. Регулирование деятельности товариществ собственников жилья. Т., Узкоммунхизмат, 2005.
3. Пособие для товариществ собственников жилья. Опыт деятельности разных стран. Т., Узкоммунхизмат, 2005.
4. Журнал «Жилищно-коммунальное хозяйство» РФ, М., 2001-2009.
5. Интернет, глобальная сеть [http://www.mirrabort.com/work/work\\_59105.html](http://www.mirrabort.com/work/work_59105.html)  
<http://www.RomZess.com>.

УДК 658(075.8)

### **ОБ ОДНОМ ИЗ СПОСОБОВ ПОВЫШЕНИЯ ОБОСНОВАННОСТИ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Яромич Н.Н.

Брестский государственный технический университет

При оценке рыночной стоимости различных объектов гражданских прав оценщик, как правило, использует несколько методов оценки, которые могут дать величины стоимости существенно различающиеся между собой. Причиной этого являются как объективные, так и субъективные причины, такие как состав и качество использованной информации, развитость конкретного рынка недвижимости и доступность соответствующей информации данном рынке, квалификация, опыт оценщика и др. В этом случае оценщик должен вынести свое объективное, беспристрастное компетентное и обоснованное суждение о том, какой, по результатам выполненной им работы, является наиболее вероятной величина стоимости конкретного объекта оценки. При этом, окончательная величина стоимости представляет собой как математические расчеты, так и их обоснование.

Рассматривая проблему определения итоговой стоимости объектов оценки Г.Г.Азгальдов [1] все содержащиеся в литературе подходы к этой проблеме разделяет на следующие группы:

1. Базирующиеся на игнорировании самого существования проблемы согласования оценок.
2. Неконкретные рекомендации по решению проблемы.
3. Конкретные рекомендации по решению проблемы, которые автор в свою очередь подразделяет на:
  - конкретные, но неконструктивные предложения;
  - конкретные и конструктивные предложения.

В рамках конкретных и конструктивных предложений рассмотрены два способа количественно решить сложную задачу эвристическим методом (т.е. без расчетов) на основе суждения эксперта:

1. Эксперт сразу даст количественную оценку сложной задачи, не оценивая количественно (в явном виде) отдельные подзадачи.
2. Эксперт предварительно оценивает количественно каждую подзадачу (но эвристически – т.е. без проведения расчетов). Затем назначает каждой из них коэффициент относительной важности  $k_i$  (с точки зрения важности их вклада в результат решения сложной задачи). И затем вычисляет искомую оценку сложной задачи как средневзвешенную арифметическую из оценок отдельных подзадач (с весами, равными коэффициентам относительной важности  $k_i$ ).

Действующие в Республике Беларусь в сфере оценки объектов недвижимости технические нормативно-правовые акты [2,3] также предписывают в случае применения нескольких методов оценки определять окончательный результат независимой оценки как средневзвешенную величину стоимостей, рассчитанных каждым методом ( $V_i$ ), путем присвоения каждому из методов своего весового коэффициента ( $k_i$ )

$$V = \sum(V_i \times k_i).$$

Сумма весовых коэффициентов при этом должна быть равна единице, т.е.  $\sum k_i = 1$ . Значения весовых коэффициентов могут быть рассчитаны различными методами. [4, 5]. В этом случае, на заключительном этапе оценки перед оценщиком возникает проблема повышения обоснованности весовых коэффициентов, присуждаемых каждому из использованных методов расчета стоимости.

Практика оценки показывает, что суждения о весомости результатов доходного, затратного и сравнительного методов оценки, принятые на основании интуитивного анализа, не менее объективны, чем решения, вынесенные на основании математических моделей. Тем не менее, применение математических приемов обоснования оценочных решений позволяет, с одной стороны, расширить доказательную базу проведенных расчетов, с другой — получить дополнительную возможность перепроверки и подтверждения вынесенных суждений. Актуальность обеспечения оценщиков адекватным математическим инструментарием, нашедшим ранее

свое применение в других областях деятельности, апробированным и подтвердившим свою эффективность, очевидна.

В процессе поиска вариантов повышения степени обоснованности итоговой стоимости объектов недвижимости был произведен анализ практического использования различных методик. Исследование проводилось на базе фактических результатов оценки различными методами объектов недвижимости разного функционального назначения, полученных специалистами-оценщиками РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру».

Для выяснения возможности повышения обоснованности итоговой стоимости объектов были рассчитаны согласованные значения итоговой стоимости по 12 объектам недвижимости с помощью следующих методик:

- методики ранжированной оценки критериев стоимости (РОКС);
- метода распределения весовых коэффициентов (РВК);
- методики, разработанной компанией D&T;
- методом интерполяции на базе Наегли;
- методом анализа иерархий (МАИ).

Для облегчения процесса вычислений использовалась разработанная специальная программа вычислений в среде Microsoft Excel.

Результаты согласования стоимостей объекта недвижимости по каждому методу и их средние значения приведены в таблице 1.

Имея результаты расчёта итоговой стоимости, полученные с использованием различных методов согласования, устанавливалась мера разброса этих результатов, для чего были использованы такие статистические показатели, как относительное отклонение результатов и коэффициент вариации.

Приведенное в таблице 2 отклонение результатов согласования от среднего значения показывает, что наибольшее среднее отклонение показал метод анализа иерархий (МАИ) – 3,8%, затем метод D&T – 2,30%, РОКС – 1,97%, Наегли – 1,24%, РВК – 0,8%. Вместе с тем следует отметить, что имели место отдельные случаи, когда отклонения были более 10% от их среднего значения (метод анализа иерархий, объекты 3, 7, 11). Практика оценочной деятельности показывает, что предельно допустимая величина отклонения величин исследуемых параметров находится в пределах 15-20%.

С целью снижения степени влияния результатов с отклонениями свыше 10% был введен понижающий коэффициент 0,5 для их величины превышения при вычислении итоговой стоимости.

Величина коэффициента вариации имела значение в пределах статистической погрешности.

В таблице 2 приведено значение итоговой стоимости.

Выводы и рекомендации по исследуемой проблеме:

1. Сравнение результатов согласования произведенного 5 методами показало, что среднее отклонение отдельных результатов оценки от их среднего значения находилось в пределах +3,80 – -2,30%.

2. На основании вышеизложенного можно считать, что полученное среднее значение согласованной стоимости является достаточно объективным и может быть рекомендовано к использованию в оценочной практике.

3. Вследствие того, что по отдельным объектам имелись отклонения согласованной стоимости от среднего значения свыше 10%, целесообразно введение к величине превышения поправочного коэффициента.

4. Для повышения надежности рекомендаций или для их корректировки необходимо проведение дополнительных исследований на более обширной оценочной базе.

Среднее значение результатов согласования

Таблица 1

№ пп	Наименование объекта	Результаты, полученные различными методами оценки, млн. руб.			Результаты согласования различными методами, млн. руб.					Среднее значение результатов согласования, млн. руб.
		Доходный	Сравнительный	Затратный	РОКС	РВК	D&T	Наегли	МАИ	
1	Гараж для автомобилей	2264,23	2550,84	2403,95	2398	2408	2375	2406	2482	2413,8
2	Гараж для автомобилей	96,07	126,892	151,607	116	122	119	128	138	124,6
3	Изолированное помещение S=47,3м <sup>2</sup>	4440,23	5439,98	4923,71	4905	4940	4825	5046	5199	4983
4	Производственное здание	1188,49	1569,21	1385,51	1367	1382	1338	1445	1484	1403,2
5	Административно-бытовой корпус	10028,7	10847,4	13786,1	10857	11306	11237	11181	12218	11359,8
6	Столярные и бытовые помещения	1997,69	1644,93	1683,84	1815	1784	1824	1741	1663	1765,4
7	Здание вспомогательное	237,526	221,908	131,381	217	204	205	213	180	203,8
8	Хлораторная	299,376	377,615	350,68	338	342	333	348	365	345,2
9	Склад	198,454	227,135	170,071	206	202	198	207	201	202,8
10	Здание неустановленного назначения	2626,79	3397,15	3897,15	3104	3244	3162	3382	3630	3304,4
11	Колбасный цех	2301,3	3013,2	3826,44	2789	2962	2889	3051	3393	3016,8
12	Склад	14778	16839,9	17365,8	15948	16220	15994	16372	17085	16323,8

Относительное отклонение результатов, полученных разными методами, от среднего значения.  
 Величина итоговой стоимости с учетом произведенной корректировки

Таблица 2

№ пп	Наименование объекта	Среднее значение результатов согласования, млн. руб.	Отклонение от среднего значения, %					Итоговая стоимость с учетом корректировки, млн. руб.
			РОКС	РВК	D&T	Наегли	МАИ	
1	Гараж для автомобилей	2413,8	-0,65	-0,24	-1,61	-0,32	2,83	2413,8
2	Гараж для автомобилей	124,6	-6,90	-2,09	-4,49	2,73	10,75	<b>123,26</b>
3	Изолированное помещение S=47,3м <sup>2</sup>	4983	-1,57	-0,86	-3,17	1,26	4,33	4983
4	Производственное здание	1403,2	-2,58	-1,51	-4,65	2,98	5,76	1403,2
5	Административно-бытовой корпус	11359,8	-4,43	-0,47	-1,08	-1,57	7,55	11359,8
6	Столярные и бытовые помещения	1765,4	2,81	1,05	3,32	-1,38	-5,80	1765,4
7	Здание вспомогательное	203,8	6,48	0,10	0,59	4,51	-11,68	<b>206,18</b>
8	Хлораторная	345,2	-2,09	-0,93	-3,53	0,81	5,74	345,2
9	Склад	202,8	1,58	-0,39	-2,37	2,07	-0,89	202,8
10	Здание неустановленного назначения	3304,4	-6,06	-1,83	-4,31	2,35	9,85	3304,4
11	Колбасный цех	3016,8	-7,55	-1,82	-4,24	1,13	12,47	<b>2979,18</b>
12	Склад	16323,8	-2,30	-0,64	-2,02	0,30	4,66	16323,8
		Среднее отклонение	-1,94	-0,80	-2,30	1,24	3,80	

## Список используемой литературы:

1. Г. Азгальдов. Проблема согласования оценок и ее возможное решение. //Вопросы оценки, №4, 1999.
2. СТБ 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества. Минск: Госстандарт, 2011. -75с.
3. ТКП 52.3.01-2015 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества. Минск: Госкомимущество, 2015. – 78с.
4. Трифонов Н.Ю. Согласование подходов к оценке стоимости. //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2005. №10(49). С. 84-87.
5. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — М : КНОРУС, 2007. — 344 с.

УДК 338.364:657.922

## **ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ПЛОЩАДИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА СТОИМОСТЬ ЕЕ КВАДРАТНОГО МЕТРА**

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

Брестский государственный технический университет

Стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости формируется под влиянием ряда факторов.

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

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