

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

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 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	30-42	1250
2	27	778
3	17	1353
4	34	1097
5	41,8	957
6	58,4	942
7	70	786
8	60	983
9	77,2	1049
10	91,9	1001
11	81	1173
12	110,6	995
13	1859,5	645
14	96,6	597
15	407,2	650
16	111,9	750
17	69	943
18	209,2	1300

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 -12%.

На рынке административной недвижимости присутствует незначительное количество предложений по помещениям с площадью, превышающей 150 кв.м. Объекты большой площади отличаются низкой ликвидностью, данный факт вызван сложившейся экономической ситуацией в стране. Выявить фиксированное процентное снижение стоимости одного квадратного метра на больших площадях не представляется возможным в связи с отсутствием репрезентативной выборки по данным помещениям. Объекты реализуются на рынке единично и со значительным снижением стоимости при совершении сделки.

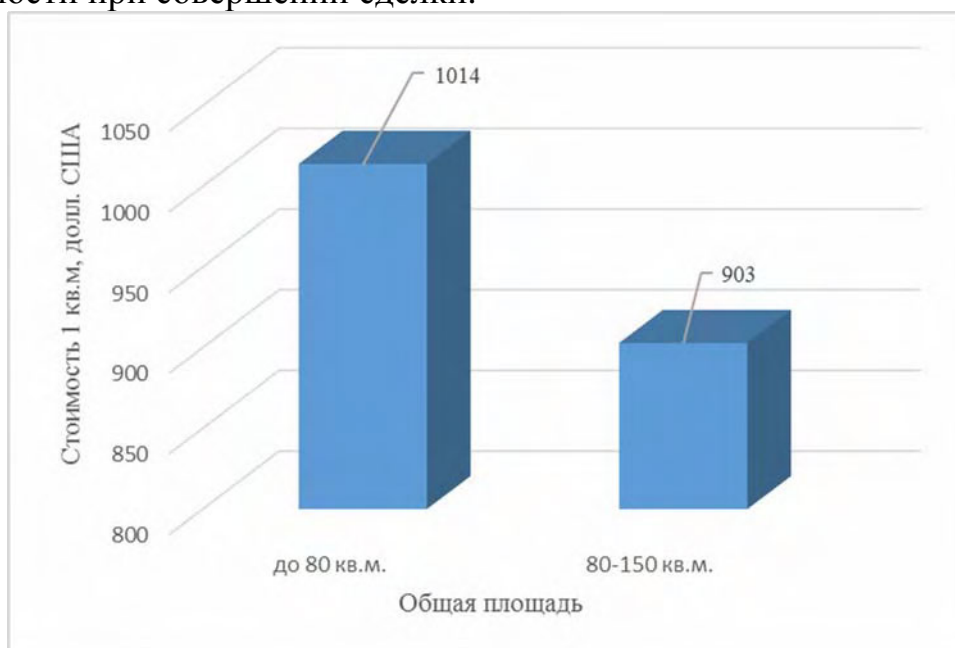


Рисунок 1 – Средняя стоимость 1 кв.м административной недвижимости в рамках представленного диапазона площадей

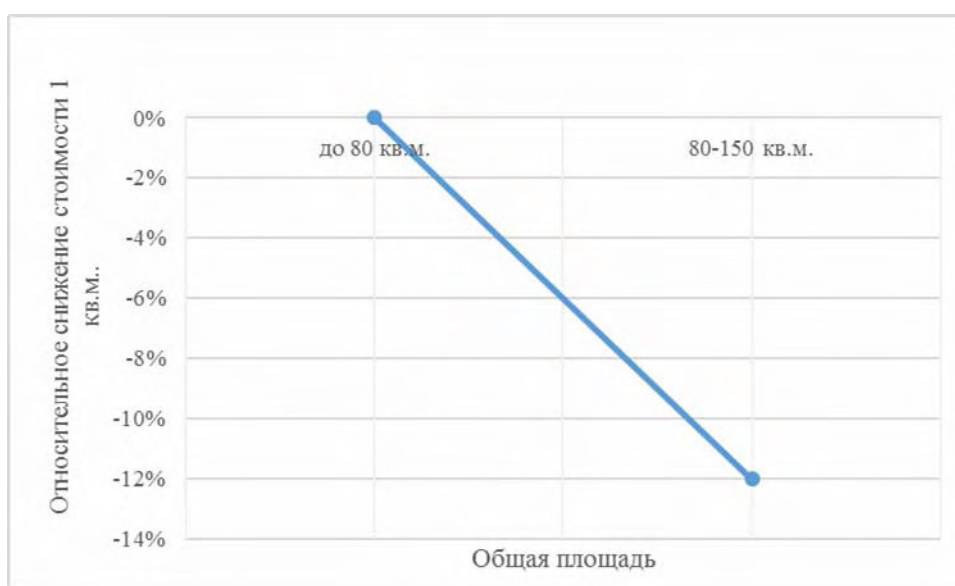


Рисунок 2 – Относительное снижение стоимости 1 кв.м. административной недвижимости в зависимости от площади помещений

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, а именно в диапазоне до 80 кв.м. и 80-150 кв.м. В данном случае в качестве единицы сравнения будет использоваться стоимость одного квадратного метра. Однако применение выведенной экспертной корректировки не представляется возможным для помещений с площадью, значительно превышающими 150 кв.м. Для данных площадей процентное снижение стоимости не будет иметь фиксированного значения, что вызвано низкой ликвидностью данных помещений в сложившейся экономической ситуации.

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 52.3.01-2015 [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 используемой литературы:

1. 1-й 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. ТКП 52.3.01-2015 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.