

Метод массовой оценки односемейных домовладений для развития городской территории

Трифонов Н.Ю., Багиров И.Г.
Белорусский национальный технический университет
ООО «Азер эксперт» (Азербайджан)

Если развитие городской недвижимости осуществляется с предварительным сносом старых строений на участке, предназначенном для нового использования, то необходимо определение стоимости сносимых объектов недвижимости. Оценка проводится с целью определения надлежащей компенсации для владельцев сносимых старых строений. Для такой оценки характерны нередкое несовпадение расчётных и фактических результатов оценки обветшалых домостроений, недостаток времени для обработки больших объёмов информации. Часты конфликты между владельцем и организацией, осуществляющей снос. Подобные затяжные досудебные и судебные споры известны из практики городской застройки и в Баку, и в Минске. Необходимо изменение традиционной методики оценки сносимых объектов. При этом главным движущим фактором модернизации является острый дефицит времени. Например, согласно требованиям бакинских городских властей, для определения компенсации домовладельцам 3500 старых домовладений в районе массового сноса в центре города выделялось два месяца. Произвести такой объём работ традиционными методами не только индивидуальной, но и массовой оценки, невозможно.

В качестве решения был разработан метод массовой оценки с помощью укрупнённого показателя компенсационной стоимости. Показатель компенсационной стоимости 1 кв.м жилой площади рассчитывался на основе статистики продаж благоустроенных (базовых) домовладений в этом районе за трёхлетний период, предшествующий дате оценки:

$$K = \sum P_i / \sum S_i, \quad (1)$$

где P_i – продажная цена i -го базового домовладения, S_i – его жилая площадь. Отметим, что величина предшествующего периода произвольна, и определяется необходимостью набрать статистически значимое количество данных и требованием стабильности цен в этот период.

Для оценки компенсации V_j за сносимое j -е домовладение, показатель умножался на величину жилой площади сносимого домовладения:

$$V_j = K \cdot S_j. \quad (2)$$

Основное время в процедуре определения компенсации уходило на сокращённую техническую инвентаризацию, которая производилась оценщиком и сводилась к определению размера жилой площади.