

Многофакторная оценка стоимости жилой недвижимости

Гусаков Б. И.

Белорусский национальный технический университет

Проблема оценки стоимости жилой недвижимости в соответствии с факторами качества связана с дифференциацией доходов членов общества и отражает глубинные изменения, обусловленные изменением уровня жизни различных слоев населения в социально ориентированной рыночной экономике. Появились потребители жилой недвижимости различного класса. Сегментация спроса сформировала предложение жилых помещений различного качества, определяемого индивидуальными требованиями и возможностями покупателя.

Исследования стоимости жилой недвижимости осуществляются в рамках общих исследований в области стоимости недвижимости. Проблема индивидуального восприятия качества квартиры при оценке ее стоимости не рассматривалась. Кроме того, в современной теории и практике не определено понятие «стоимость жилой недвижимости в соответствии с факторами качества».

Автор дает собственное понятие: «Стоимость жилой недвижимости в соответствии с факторами качества – это эквивалент в денежном выражении квартиры построенной с учетом действующих СНиП и суммирующий стоимостную оценку факторов, влияющих на затратную, потребительскую, эстетическую ценность жилого помещения соответствующего класса».

Приведенное понятие акцентирует внимание на замену стандартной модели оценки стоимости жилой недвижимости по семи основным факторам: общая площадь квартиры, район и микрорайон города, материал здания, этаж, год постройки, наличие лоджии прагматичную модель, учитывающую сопутствующие факторы (дополнительные требования покупателей недвижимости). Дополнительные требования покупателей позволяют рассматривать квартиру как инструмента сохранения физического, психического и социального комфорта проживающих. При этом необходимо учитывать требования людей различного возраста.

Прагматичная модель оценки стоимости жилой недвижимости является объективно-субъективной, поскольку включает личное восприятие квартиры и окружающей среды. А. Домодоран утверждает: «Личное восприятие и в самом деле многое значит, если речь идет об оценке картины или скульптуры, но в большинстве случаев инвесторы покупают активы, руководствуясь вовсе не эстетическими или эмоциональными

мотивами» [1, с.2]. Покупая квартиру, только некоторые будущие жильцы используют личное восприятие для экспертной оценки потребительной стоимости. Разработанные для оценки жилой недвижимости прагматичные модели являются количественными, однако входные данные оставляют много простора для субъективных суждений. На первый взгляд кажется, что необходимо лишь устранить любые предубеждения о личном восприятии еще до начала оценки. Но это легче сказать, чем сделать. Настырный покупатель недвижимости требует доказательств объективной оценки. Предлагается три этапа для формирования требуемых доказательств, включающих учет сопутствующих факторов качества жилья.

Этап 1. Выявление сопутствующих факторов качества жилой недвижимости. Агенты риэлтерского предприятия «ДМ-Дизайн» в течении года раздавали клиентам анкеты и просили в свободной форме указать дополнительные положительные и отрицательные факторы проживания в квартире. При обработке полученной информации было получено девять положительных и девять отрицательных факторов.

Положительные качества: близость поликлиники, близость магазинов, тихий центр, окна на зеленый массив, водоем, спортплощадка или парк в шаговой доступности, шаговая доступность метро. Отрицательные качества: совмещенный туалет, сварливые соседи, неприятные запахи разного рода, близость увеселительных заведений, слабая звукоизоляция, окна на оживленную улицу, северная сторона, первый и последний этаж.

Этап 2. Ранжирование сопутствующих факторов качества жилой недвижимости. Родственников и клиентов попросили анонимно оценить в баллах положительные и отрицательные факторы, важные для проживающих в квартире при наличии хронического заболевания или состояниях: гипертония, заболевания сердца, стресс, мигрень, бессонница. Для отрицательных факторов базовым, имеющим оценку минус один балл, был принят совмещенный туалет. Для положительных факторов базовым с оценкой один балл был принят фактор близости поликлиники. Все остальные баллы проставляли респонденты, ориентируясь на базовые. Были рассчитаны нормативные величины отрицательной и положительной оценки в баллах по дополнительным факторам качества жилья. Для этого каждому фактору определялась средневзвешенная оценка не менее 50 респондентов. Сравнение суммы баллов нормативных оценок, приведенных в свидетельстве, что людей больше беспокоят отрицательные факторы качества жилья, которые могут негативно повлиять на здоровье. Дополнительная проверка нормативных факторов качества жилья проводилась с продавцами. В отличие от покупателей они акцентируют

внимание только на положительных факторах, поэтому отрицательные факторы оценивают, как вполне допустимые.

Этап 3. Стоимостная оценка сопутствующих факторов качества жилой недвижимости. **Функциональная форма** прагматичной экономико-математической модели оценки стоимости жилой недвижимости **повторяет стандартную модель с дополнением седьмого фактора – интегральной балльной оценки** дополнительных факторов стоимости жилой недвижимости. Величина фактора рассчитывается суммированием отрицательных и положительных дополнительных факторов. В модели принято допущение: каждый отрицательный или положительный балл дополнительных факторов одинаково снижает или повышает среднюю рыночную стоимость квадратного метра жилой недвижимости. Это допущение признано справедливым после расчета стандартной ошибки корреляции, стандартные ошибки параметров линейной регрессии. Модель имеет одинаковую форму при расчете стоимости квартиры с различным количеством комнат. Для каждого вида квартир формируются собственные коэффициенты. В модели используются факторы и их значения, принятые для Минска. Общий вид модели может быть представлен формулой:

$$U_v = S_v \times P_b \times (A_1 \times X_1 + A_2 \times X_2 + A_3 \times X_3 + A_4 \times X_4 + A_5 \times X_5 + A_6 \times X_6 + A_7 \times X_7),$$

где U_v - индикативная (рассчитанная для торга) стоимость квартиры;

S_v - площадь v -комнатной квартиры, кв. метров;

P_b - базовая цена 1 кв. метра, денежных единиц;

X_1 - числовое значение для фактора «район города» (центр-3, мидель-2, окраина-1, за кольцевой - 0);

X_2 - числовое значение фактора «экология» (VIP-4, спальный район -3, хорошая -2, удовлетворительная -1, превышение ПДК или ПДУ - 0);

X_3 - значение фактора «материал здания», (кирпич -4, силикатные блоки-3, монолит-2, панель-1, старая панель-0);

X_4 - значение фактора «этаж» (2-5-й многоэтажного дома-3, выше пятого - 2, второй-четвертый 5-этажного дома – 1, первый/последний-0);

X_5 - числовое значение фактора «год постройки», (после 2008-3; 2000-2007-2, 1970-1999-1, ранее 1970-0);

X_6 - значение фактора «метро» (шаговая доступность метро - 5);

X_7 - числовое значение «дополнительных факторов качества жилья».

Проверка прагматичной экономико-математической модели проведена по данным фактических продаж жилой недвижимости, выявлено, что стандартные ошибки корреляции и стандартные ошибки параметров линейной регрессии находятся в допустимых пределах.

Литература

1. Домадаран А.К. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер.с англ.-2-е издание., исправл.- М.: Альпина Бизнес Букс,2005.-1341с.

Кадровые риски: методы управление и оценки

Кандричина И.Н., Петрашкевич А.К.
Белорусский национальный технический университет

Кадровый риск – ситуация, отражающая опасность нежелательного развития событий, которые напрямую или косвенно затрагивают функционирование и развитие организации, персонала, общества в целом и наступление которых связано с объективно существующей неопределенностью, обусловленной рядом причин: неэффективностью системы управления персоналом; поведением, действием (бездействием) персонала; внешней средой организации.

Интеграция риск- менеджмента в общий процесс управления выражается во влечении практически все подразделения компании в процесс идентификации и анализа рисков. Так, представители функциональных подразделений привлекаются в качестве экспертов, они же занимаются разработкой мероприятий по управлению своими рисками и собственно управлением этими рисками, мониторингом их уровня, реализацией мероприятий по предотвращению наступления и ликвидации последствий рисковых событий. При этом, за службой риск-менеджмента остаются функции координации и контроля, а также консолидация и анализ информации о рисковых событиях и выработка на основе полученных данных необходимых корректирующих воздействий.

Факторы, детерминирующие кадровые риски, подразделяют на внутренние и внешние и на случайные и неслучайные. К основным рискогенным факторам относят: квалификационную асимметрию лиц, желающих получить работу; профессиональный дисбаланс спроса и предложения на рынке труда; размытые моральные и ценностные установки отдельных работников; действия со стороны криминальных элементов; низкий уровень квалификации работников; низкие уровень и качество жизни людей.