

**Корректировки к рыночной стоимости объектов
торговой недвижимости г. Бреста на начало ноября 2009 г.**

Ступчик М.И.

(научный руководитель – *Антонюк Я.С.*)

Брестский государственный технический университет
Брест, Республика Беларусь

В Республике Беларусь наблюдается тенденция развития рынка недвижимости, что приводит к расширению области деятельности оценщиков. Однако исследования, проводимые оценщиком, сильно зависят от рыночной ситуации и поэтому должны проводиться с помощью адекватных методов.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определяется при помощи затратного, сравнительного и доходного методов [2]. Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта недвижимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения.

Для определения корректировок в данной работе был использован метод статистического анализа, основанный на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием математического аппарата статистики, в том числе корреляционно-регрессионного анализа. При помощи корреляционно-регрессионный анализа можно оценить степень зависимости факторных признаков (местоположение, качество отделки, конструктивные особенности и т.д.) и результативного признака (стоимость 1м^2) [1], а также в случае необходимости спрогнозировать новые значения стоимости.

Построение эконометрической модели реализовано на примере торговой недвижимости г. Бреста по состоянию на начало ноября 2009 г. Были проанализированы данные по 119 объектам торговой недвижимости с известными ценами предложений.

Для построенной модели коэффициент множественной детерминации $R^2=0,87$, критическое значение критерия Фишера меньше фактического, критическое значение t-критерия Стьюдента также

меньше фактических значений. Это говорит о том, что полученное уравнение регрессии и значение R^2 надёжны, а коэффициенты регрессии являются статически значимыми и на них можно опираться в прогнозе.

Таблица 1

Базовые корректировки к рыночной стоимости 1 м²
торговой недвижимости

Характеристика	Переменная	Множитель уравнения	Корректировка в долях	Корректировка в %
1	2	3	4	5
Район	x_1	$a_1^{x_1}$	k_1	$(k_1-1)100\%$
Восток	10,641	2,376	0,739	-26%
Граевка	8,861	2,055	0,640	-36%
Речица	6,693	1,723	0,536	-46%
Дубровка	12,114	2,678	0,833	-17%
Заводской	9,398	2,147	0,668	-33%
Карьерная	2,241	1,200	0,373	-63%
Центр	14,357	3,214	1,000	0%
Вулька	13,051	2,890	0,899	-10%
Ковалево	10,346	2,319	0,722	-28%
Гоголя	3,666	1,347	0,419	-58%
Южный	2,623	1,238	0,385	-61%
Материал стен	x_2	$a_2^{x_2}$	k_2	$(k_2-1)100\%$
нет данных	2,266	1,211	0,704	-30%
кирпич	6,429	1,721	1,000	0%
сэндвич пан.	6,270	1,698	0,987	-1%
смеш. к-ции	5,035	1,530	0,889	-11%
Уровень отделки	x_3	$a_3^{x_3}$	k_3	$(k_3-1)100\%$
нет данных	3,893	1,588	0,992	-1%
стандарт	1,024	1,129	0,706	-29%
улучш.	2,797	1,394	0,871	-13%
евроремонт	3,958	1,600	1,000	0%
Тип объекта	x_4	$a_4^{x_4}$	k_4	$(k_4-1)100\%$
павильон	5,461	1,629	0,885	-12%
помещение	6,828	1,841	1,000	0%
здание	2,768	1,281	0,696	-30%

Окончание табл. 1

1	2	3	4	5
<i>Площадь</i>	x_5	$a_5^{x_5}$	k_5	$(k_5-1)100\%$
до 30	5,035	1,358	0,706	-29%
30-100	9,541	1,786	0,929	-7%
100-300	10,755	1,923	1,000	0%
300-1000	4,725	1,333	0,693	-31%
>1000	4,495	1,314	0,683	-32%

По результатам работы можно сделать следующие выводы:

а) В конце 2008 г. наблюдается падение цен на рынке недвижимости (рисунок 1). Так за 2007 г. рост цен на торговую недвижимость составил 34%, за 2008 г. рост цен составил 11%, за 2009 г. снижение цен составило 23%. Падение цен на рынке недвижимости г. Бреста связано с мировым финансово-экономическим кризисом и частично объясняется падением курса белорусского рубля по отношению к доллару США, а частично снижением спроса на недвижимость.

б) Самым престижным районом (самые высокие цены) г. Бреста является “Центр”. Местоположение в таких районах как “Восток”, “Вулька”, “Дубровка” и “Ковалёво” приводит к снижению стоимости объекта недвижимости на 10-30%, а в других районах на 30-60% по сравнению с Центром.

в) Стоимость объектов со стенами из кирпича и сэндвич панелей практически одинакова. Однако выполнение стен из других материалов снижает стоимость на 10-30%.

г) Наибольшим престижем пользуются объекты с евроремонтом. Стоимость таких объектов выше примерно на 13-29%, чем объектов со стандартной и улучшенной отделкой.

д) Наибольшую стоимость имеют торговые помещения. Стоимость торговых павильонов на 12% ниже, чем стоимость аналогичных помещений. Стоимость торговых зданий ниже на 30% стоимости торговых помещений.

е) Наибольшую стоимость имеют объекты торговой недвижимости площадью от 100 до 300 м². Для объектов с площадью до 30 м² наблюдается снижение цен на 29%, с площадью от 30 до 100 м² снижение составляет 7%, с площадью более 300 м² –32%.

Полученные значения корректировок к стоимости 1м² позволяют упростить работу оценщика при оценке объектов торговой недви-

жимости с использованием сравнительного подхода и снизить степень субъективности в определении корректировок.

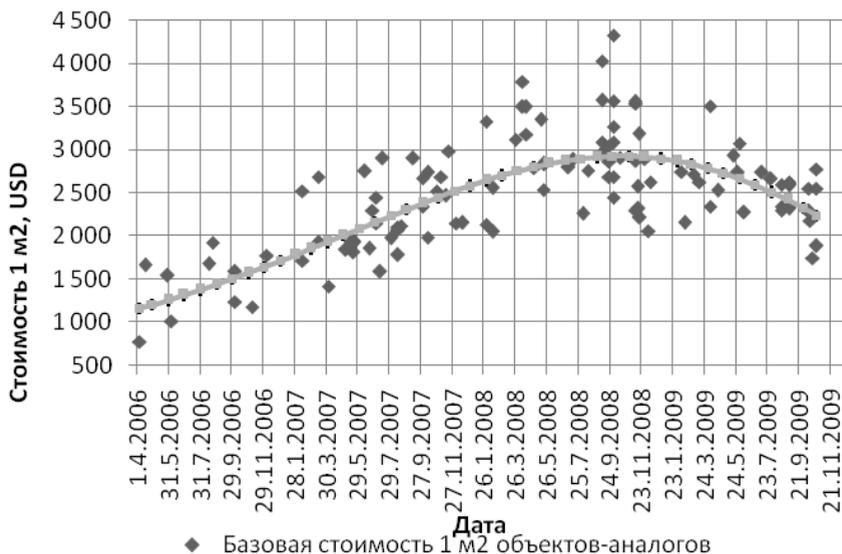


Рис. 1. Изменение стоимости 1 м² объектов торговой недвижимости

ЛИТЕРАТУРА

1. Антонюк, Я.С. Определение корректировок к рыночной стоимости объектов недвижимости методом статистического анализа (на примере г. Бреста) / Я.С. Антонюк, Е.Ю. Гусева, В.В. Малашицкая, Д.А. Покало// Вестник БрГТУ. Экономика. – 2009. – №3. – С. 95–99.

2. Оценка стоимости гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ/ОР 52.3.01-2007. – Минск: Госстандарт РБ, 2007. – 24 с.