

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

Вихрова Е.С.

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

Брестский государственный технический университет
Брест, Республика Беларусь

Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, складывающаяся на момент оценки в месте ее проведения на основании спроса и предложения. Понятие «рыночная стоимость» является относительным, оно включает в себя множество связанных между собой характеристик. В связи с этим возникает задача выявления данных взаимосвязей и определения наиболее близкой к реальной стоимости объекта оценки. Однако при проведении оценки объектов недвижимости присутствует субъективный фактор ввиду использования оценщиками экспертных подходов. Поэтому исследования, проводимые оценщиком, должны проводиться с помощью адекватных методов.

Согласно [2] рыночная стоимость объектов недвижимости определяется при помощи затратного, сравнительного и доходного методов. Сравнительный метод представляет собой сравнение объекта оценки с аналогичными объектами, сходными с подлежащим оценке объектом по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам с учетом его индивидуальных особенностей.

При применении сравнительного метода могут быть использованы количественные и качественные методы проведения корректировок, на основе которых может рассчитываться стоимость объекта оценки. В данной работе для определения корректировок был использован метод статистического анализа, основанный на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа, который позволяет определить уравнение, отражающее зависимость между ценой (стоимостью 1 м^2) объекта недвижимости и определяющими ее факторами (местоположение, площадь и т.д.) [1].

Построение эконометрической модели реализовано на примере офисной недвижимости г. Бреста по состоянию на начало ноября 2009 г. Количество объектов-аналогов $n_o=58$ (с января 2006 г. по ноябрь 2009 г.) с известными ценами предложений. В результате расчетов получили следующие корректировки (таблица 1).

Таблица 1
Базовые корректировки к стоимости 1 м² офисной недвижимости

Характеристика	Переменная	Множитель уравнения	Корректировка в долях	Корректировка в %
Район	x_1	$a_1^{x_1}$	k_1	$(k_1-1) \cdot 100\%$
Восток	4,131	2,297	0,534	-47%
Центр	7,244	4,300	1,000	0%
Ковалево	4,094	2,280	0,530	-47%
Адамково	3,520	2,032	0,472	-53%
Задворцы	3,010	1,833	0,426	-57%
Уровень отделки	x_2	$a_2^{x_2}$	k_2	$(k_2-1) \cdot 100\%$
н/д	7,051	0,127	0,297	-70%
без отделки	4,394	0,276	0,647	-35%
стандарт	3,100	0,404	0,945	-5%
улучшенная	3,546	0,354	0,830	-17%
евроремонт	2,908	0,427	1,000	0%
Площадь, м2	x_3	$a_3^{x_3}$	k_3	$(k_3-1) \cdot 100\%$
<100	4,674	1,418	0,880	-12%
100-300	4,802	1,431	0,889	-11%
300-1000	6,381	1,611	1,000	0%
>1000	1,141	1,089	0,676	-32%

Проанализируем полученные результаты по основным критериям: коэффициент множественной детерминации $R^2=0,855$ для офисной недвижимости; критические значения критерия Фишера и t-критерия Стьюдента меньше фактических значений. Отсюда следует, что значение R^2 статистически надежно и сформировалось под систематическими действиями неслучайных причин, а все коэффициенты регрессии являются статистически значимыми и на них можно опираться при прогнозировании.

На основании приведенных данных анализа можно сделать следующие выводы:

- С начала 2009 г. наблюдается падение цен на рынке недвижимости (рис. 1). Так за 2008 г. рост цен на офисную недвижимость составил 19,9%. За 2009 г. снижение цен составило 39,3%, причем за первое полугодие 2009 г. – 15,5%, а за второе (по ноябрь 2009г.) – 28%. 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.

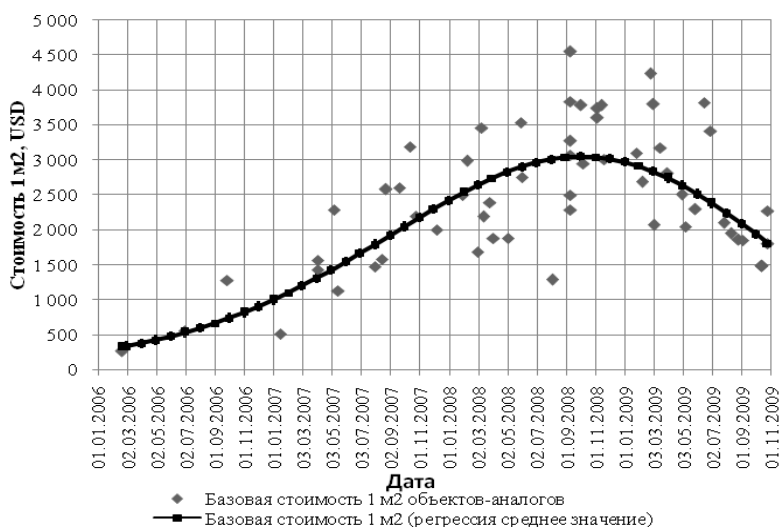


Рис. 1. Изменение рыночной стоимости 1 м² объектов офисной недвижимости

- Самым престижным районом (самые высокие цены) г. Бреста для офисной недвижимости является «Центр» (самая высокая базовая корректировка). На втором месте находится «Восток» – снижение цены на 47%. Самыми непрестижным районом являются «Задворцы», при этом цена объекта, расположенного в данном районе, снижается на 57%.

- Наибольшим престижем пользуются объекты офисной недвижимости с евроремонтом. Величина стоимости таких объектов выше примерно на 5–35%, чем у объектов с улучшенной, стандартной отделкой и объектов без отделки.

- Наибольшую стоимость имеют объекты офисной недвижимости площадью от 300 до 1000 м². Стоимость объектов площадью до 100 м² снижается на 19%, площадью от 100 до 300 м² – на 17%, а площадью более 1000 м² – на 47%.

Таким образом, проведенный анализ полученных результатов показал, что построенная модель с достаточным числом факторов, где определена значимость каждого из них в отдельности, а также совокупная значимость их воздействия на результирующий показатель (стоимость 1 м² объекта офисной недвижимости) надежна для оценки рыночной стоимости объектов офисной недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Антонюк, Я.С. Определение корректировок к рыночной стоимости объектов недвижимости методом статистического анализа (на примере г. Бреста) / Я.С. Антонюк [и др.] // 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.

УДК 69:658:53

Особенности экономического анализа проектной организации

Боковая А.О.

(научный руководитель – *Водоносова Т.Н.*)

Белорусский национальный технический университет

Минск, Республика Беларусь

Экономический анализ – важнейший этап управленческой деятельности любого уровня. Потребности в анализе существуют всегда, независимо от вида экономических отношений, складывающихся в обществе, но акценты, делающиеся в его процессе, различны и в большой степени зависят от социально-экономических условий. В условиях перехода нашей страны к рыночной модели экономики ценность и актуальность этого инструмента значительно возрастает.