

ОЦЕНКА КВАРТИР МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА

В. И. ЧИРКОВ

Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель

В настоящее время необходимость быстрой и максимально точной рыночной оценки объектов недвижимости становится всё более и более актуальной. Несмотря на то, что в мировой практике существуют три подхода оценки: затратный, доходный и сравнительного анализа, именно последнему всё чаще отдаётся предпочтение. Применение сравнительного анализа ограничивается из-за отсутствия достаточного количества объектов – аналогов, чего не скажешь при оценке объектов жилого фонда. Именно в городах продажа квартир и домов носит постоянный и систематический характер независимо от влияния внешних и внутренних факторов на их цену. В большинстве случаев сравнительный подход не только наиболее актуален, но и необходим при оценке рыночной стоимости таких объектов.

Применяя сравнительный анализ, мы неизбежно сталкиваемся и с таким понятием, как поправочный (корректировочный) коэффициент, т.е. та погрешность, от которой напрямую зависит рыночная цена оцениваемого объекта. Сегодня существует следующие виды корректировок: *Процентные поправки*, вносимые путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. *Абсолютные поправки*, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. *Денежные поправки*, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом. *Кумулятивные процентные поправки* определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок.

Поправка общей группировки используемые обычно на развитом рынке недвижимости, где имеется большое число продаж.

Стоимость объекта недвижимости в соответствии с этим подходом равна средневзвешенной цене по проданным аналогам с учетом поправок, учитывающих их отличие от оцениваемого объекта:

$$C = C_{ан} \pm \sum P, \quad (1)$$

где $C_{ан}$ – продажная цена аналогичного объекта (совокупности однородных аналогов); $\sum P$ – сумма поправочных корректировок.

На сегодня существует рекомендованный американским институтом оценщиков недвижимости следующий порядок оценки: состав имущественных прав; условия финансирования; условия продажи; время; местоположение; физические характеристики. И если для коммерческой недвижимости эти поправки и могут иметь некую довольно нестабильную основу, то в отношении жилой недвижимости их следует разместить в следующем виде: 1) местоположение (наличие развитой инфраструктуры); 2) физические (технические) характеристики; 3) условия продажи; 4) время; 5) условия финансирования; 6) состав имущественных прав; 7) прочие внешние и внутренние факторы влияния.

При реализации сравнительного подхода выбираются различные методы расчета стоимости, основанные в основном на анализе парных продаж и корреляционно-регрессионном анализе.

В случае анализа парных продаж сравниваются и анализируются несколько пар сопоставимых продаж. При этом парными называются продажи двух почти идентичных объектов недвижимости, за исключением одной характеристики, которую эксперт-оценщик должен оценить и использовать в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

При регрессионном подходе к оценке объектов недвижимости (в том числе определения величин поправок) используются математические формулы например (2) или (3):

$$C_{оц} = B \cdot X, \quad (2)$$

где $C_{оц}$ – рассчитываемая стоимость объекта недвижимости; B – параметр, полученный для единицы сравнения; X – замеренные данные для оцениваемого объекта недвижимости.

$$C_{оц} = B \cdot X + a + c + \dots + n, \quad (3)$$

где a, c, \dots, n – положительные или отрицательные поправочные коэффициенты.

На развитых секторах рынка недвижимости эксперты-оценщики используют многофакторные линейные и нелинейные модели типа:

$$C_{\text{оц}} = \sum_{i=1}^n a_i \cdot X_i, \quad (4)$$

где a_i – коэффициенты регрессии; X_i – различные переменные, характеризующие те или иные факторы, от которых зависит стоимость объекта недвижимости.

Для жилой недвижимости городов, в ходе проведенных исследований, можно использовать и совмещенную методику расчёта – основанную на регрессионном расчёте поправочных коэффициентов на основе анализа парных продаж. По этой методике город делится на отдельные сектора с рассчитанным корректировочным коэффициентом и на основе анализа парных продаж вычисляются корректировочные коэффициенты по наиболее важным факторам влияния на рыночную цену. Найдя поправочные коэффициенты, можно использовать регрессионный метод вычисления рыночной стоимости любого оцениваемого объекта недвижимости находящегося в заданном секторе города. Для окончательного расчёта рыночной стоимости жилого объекта недвижимости производится по формулам (6) и (7):

$$V_p = C_{m^2}^p \cdot S_{об}^ж \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_i + \frac{C_{рем}}{2}, \quad (6)$$

$$k = \frac{\sum_{i=1}^n k_i}{n}, \quad (7)$$

где $C_{m^2}^p$ – расчётная стоимость квадратного метра объекта оценки; $S_{об}^ж$ – общая площадь жилого объекта недвижимости; $k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_i$ – корректировочные коэффициенты влияния на рыночную стоимость, включая сектор оценки; $\frac{C_{рем}}{2}$ – стоимость ремонта; n – количество сравниваемых объектов аналогов

УДК 691:32

КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ И РАСЧЕТНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ФАСАДНЫХ ТЕРМОПАНЕЛЕЙ ОДО «ПОЛИДРЕВ»

Ю.И. ШАНДРАК

Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель

В современном строительстве все ярче прослеживается тенденция минимизации трудовых и материальных затрат в сочетании с сокращением сроков возведения здания. Все активнее внедряются новые энергоэффективные материалы, уникальные методики монтажа.

Одним из новых материалов являются термопанели – изделия, предназначенные одновременно как для финишной отделки здания, так и для его утепления. Термопанели применяются для облицовки и утепления жилых и нежилых зданий с любым типом стен (кирпич, бетон, ПГС, брус).

Наружная сторона термопанели изготовлена из фибробетонной плитки толщиной 10–12 мм с применением высокопрочного белого цемента. Фасадные плитки на его основе устойчивы ко всем атмосферным воздействиям, имеют широкий диапазон эксплуатационных температур от -40 °С до $+90$ °С и имеют окраску по всей массе изделия. В качестве утеплителя в термопанелях применяется пенополиуретан. Общая толщина такой панели составляет 45 мм.

Монтаж термопанелей не сложен и не требует специальной квалификации, а также дорогостоящего специального оборудования. Как правило, монтаж панелей ведется с использованием стартовых металлических профилей. Допускается установка первого ряда термопанелей без применения стартовых профилей, но тогда они должны быть заменены на временную деревянную рейку. Выравнивающие подкладочные шайбы можно заменить деревянными клинышками. Стартовая направляющая имеет двойное значение: во-первых, по ней будет выравниваться нижний ряд термопанелей; во-вторых, она будет служить отливом. Первой устанавливается на стену угловая панель. На наружных углах можно использовать угол из сайдинга. Дальнейший монтаж ведется рядами. Система «шип-паз» на панели позволяет монтировать их без огрех и перекосов.