

- Линии каждого ряда обязательно должны быть ровными. Для этого на обрешетку наносится разметка, так специалист добивается ровности и равномерности покрытия.
- Под желобки, карнизы, ребра и коньки подкладывается только высококачественный гидроизоляционный материал, так как эти места обычно испытывают высокие нагрузки.

#### Список использованных источников

1. «Библия (для кладки) сланца Ратшека» / Rathsheck Schiefer und Dach-Systeme
2. <http://skaluneris.com/> Режим доступа: . – Дата доступа: 20.01.2016.
3. BS EN 12326-1:2004 «Slate and stone products for discontinuous roofing and cladding».

УДК 332.642

### **Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов) при оценке недвижимости**

Шляева Д.В., Карпеня Е.А.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит

данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, то есть разбиение рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты.

Сходные объекты по назначению; использования; качеству; передаваемым правам; местоположению; физическим характеристикам.

Сходные субъекты по платежеспособности; возможностям финансирования; инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

- сроке окупаемости;
- независимости субъектов сделки;
- инвестиционной мотивации.

В частности, необходимо отслеживать следующие моменты.

*Срок экспозиции* – время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени от качества объектов. Если объект был продан за период времени, гораздо меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, следовательно, цена завышена. В обоих случаях сделка не является типичной для сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой.

Под *зависимостью субъектов* сделки подразумевается, что сделки заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения, если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- занимаются продажей имущества умерших лиц;
- занимаются продажей с целью избежать отчуждения заложенного имущества и т. д.

*Инвестиционная мотивация* определяется:

- аналогичными мотивами инвесторов;
- аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

1) Переданные права собственности.

Наличие тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. В первую очередь должно быть учтено соответствие прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

2) Условия финансирования сделки.

При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

3) Условия продажи и время продажи.

Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше по возможности не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

4) Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику

стику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

5) Местоположение – необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и на окраине, имеют зачастую разницу в стоимости.

6) Физические характеристики объекта недвижимости – размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

7) Экономические характеристики.

К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, применение скидки к арендной плате и отклонение от целевого использования и т. п.

8) Наличие движимого имущества.

Необходимо исключать из цены продажи сравниваемого объекта стоимости движимого имущества. Например, при продаже магазина сделка может быть по всему имуществу, включая и движимое имущество (кассовые аппараты, демонтируемое торговое оборудование и т. д.) В этом случае необходимо исключить из цены продажи торгового павильона стоимость движимого имущества, оцененного по рыночной стоимости.

*Единицы сравнения.*

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за  $1 \text{ м}^2$ ), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли: цена за 1 га; цена за 1 сотку; цена за  $1 \text{ м}^2$ .

Единицы сравнения застроенных участков: цена за  $1 \text{ м}^2$  общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за  $1 \text{ м}^2$  чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за  $1 \text{ м}^3$ .

## Список использованных источников

1. Слугин О.В., Еберзина Н.Л. Оценка недвижимости: учебное пособие / О.В. Слугин, Н.Л. Еберзина; под ред. М.А. Касаткина – Владивосток: ВГУЭС, 2004. – 84 с.

2. Аленичева, Е.В. Методы оценки объектов недвижимости: метод. указ. / Е.В. Аленичева; под ред. З.Г. Чернова – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2005. - 32 с.

УДК 658:69:338.4

### **Определение стоимости разработки проектной документации ресурсным методом**

Якубовский Д.В., Корбан Л.К.

Белорусский национальный технический университет

Минск, Беларусь

В соответствии с приказом Минстройархитектуры от 13.06.2014 №169 «О совершенствовании порядка определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности» (далее – приказ №169), начиная с 1 июля 2014 г. стоимость разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности осуществляется ресурсным методом на основании Методических указаний о порядке определения стоимости разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности ресурсным методом, утвержденных приказом №169 и Сборников норм затрат трудовых ресурсов. [1]

В соответствии с данной методикой стоимость разработки документации проектного обеспечения строительной деятельности определяется в зависимости от норм затрат трудовых ресурсов, представленных в Сборниках НЗТ, и стоимости работ (услуг), приходящейся на 1 человеко-день работы исполнителя 14 разряда.

Стоимость работ, приходящихся на 1 человеко-день работы исполнителя 14 разряда, принимаемая при расчете базовой и общей стоимости работ (услуг), в первоначальном варианте подлежала корректировке с учетом продолжительности разработки проектной документации и рассчитывалась по следующей формуле: