

Л. Я. Кочарян (Краснодар, КубГТУ). **Эквивалентная площадь в оценке недвижимости.**

При выборе и оценке недвижимости часто возникают сложности и противоречия в качественном и количественном сравнении различных объектов. С целью получения единого показателя, учитывающего все улучшения и непосредственно стоимость квадратных метров недвижимости, можно ввести новую характеристику, определяющую относительную ценность объекта, — условную единицу площади. За условную единицу площади был принят эквивалентный квадратный метр (эм²).

Известным подходом в оценке недвижимости является использование следующей зависимости:

$$P = f(S_{\Phi}) + \sum f(R_i), \quad (1)$$

где P — стоимость недвижимости; S_{Φ} — общая площадь, м²; R_i — параметры, характеризующие оцениваемый объект (район, инфраструктура, телефон и т. д.), наличие (отсутствие) соответствующего свойства, влияющего на стоимость P .

Расчет стоимости может быть проведен также по формуле:

$$P = f(S_{\text{э}}), \quad (2)$$

где $S_{\text{э}}$ — эквивалентная площадь, эм²,

$$S_{\text{э}} = S_{\Phi} + \Delta S, \quad (3)$$

где $\Delta S = \sum f(\delta_i R_i)$, δ_i — поправочные коэффициенты.

Исчисление площади любого объекта недвижимости в условных единицах и определение для одного и того же вида объекта (квартиры, офиса и т. д.) отношения площади, эквивалентной $S_{\text{э}}$, к площади его физической S_{Φ} есть сравнение конкретного объекта с базовым, виртуальным объектом, лишенным всех достоинств и недостатков:

$$K_{\text{эп}} = \frac{S_{\text{э}}}{S_{\Phi}}. \quad (4)$$

Для каждого объекта недвижимости эквивалентная площадь (эм²) является таким же характерным показателем, как и физическая площадь (м²). Сопоставление общей площади недвижимости S_{Φ} с его эквивалентной площадью $S_{\text{э}}$ дает возможность судить о совершенстве объекта и даже сравнивать не однотипные объекты, например двух- и трехкомнатные квартиры. Кроме того, это дает возможность объективно классифицировать объекты недвижимости на бизнес-, эконом-класс и т. д. В то время, как сегодня эта классификация достаточно субъективна и сложна.

Действительно точные, надежные и объективные показатели требуются для каждого конкретного участника той или иной сделки, будь то продавец, покупатель, арендатор, залогодатель недвижимого объекта любой категории. Необходимо это для уверенной ориентации каждого из них в системе существующих и прогнозируемых имущественных отношений. Но не только прямые участники сделок заинтересованы в надежных и объективных результатах оценки. В не меньшей мере нуждаются в такого рода результатах и различные посреднические, консалтинговые и оценочные организации, престиж и популярность которых напрямую зависят от эффективности их деятельности, т. е. гарантированного предоставления своим клиентам качественной оценочной информации.

Таким образом, измерение ценности новых квартир и нежилой недвижимости с помощью эквивалентной площади стимулирует строительство более комфортной и совершенной продукции, а также облегчит процесс объективной оценки, в том числе и для уже эксплуатируемых объектов.