лающих получить статус адвоката. Требования в этом плане существенно "ужесточились", что, несомненно скажется на качестве принимаемых специалистов.

Глубоко надеюсь, что современная адвокатура, как и прежде будет стоять на защите конституционных прав человека и в случае необходимости оказывать квалифицированную помощь. Ведь в это и состоит главная задача адвокатуры, да и российского государства в целом.

Метод интегральной оценки качества имущественных объектов в за-дачах управления недвижимостью

Котляр Л.В., Фасхиев Х.А.
Камский политехнический институт, Набережные Челны

Одним из основных условий успешного функционирования рыночной экономики является развитие рынка недвижимости, а для его изучения и анализа необходимо, как отмечено в [1], наличие государственной системы “которая бы… обеспечивала эффективность управления всеми видами и формами использования недвижимого имущества.” При этом, определяющую роль играют методы ценовой и качественной оценки недвижимости.

В данной работе предлагается новый метод интегральной оценки качества различных видов недвижимости, основанный на результатах работы [2]. Теория оценки имущества содержит огромное множество методов оценки, основанных на различных принципах: метод сравнения рыночных продаж, капитализации дохода и др. Основным компонентом в процессе управления имущества является его оценка с точки зрения рыночной стоимости и качественных характеристик, не поддающихся, вообще говоря, ценовой оценке. Каждый из существующих методов оценки является многопараметрической задачей, включающей более или менее объективные и чисто субъективные факторы. При этом, даже разбивая имущественные объекты на классы по типу недвижимости, целям оценки и другим однородным признакам, в существующих методах трудно построить интегральный критерий качества объекта, выраженный в числовой форме.

В работе [2] предлагается определять интегральный коэффициент качества сравниваемых объектов с помощью, так называемого авторами, метода “профилей”.

Для применения метода необходимо разделить недвижимость на классы по способу предполагаемого использования (офисная, складская, жилая, производственная и т.п.), выбрать значимые, с точки зрения рынка и потребителя, основные показатели качества Хк $\left(k=\overline{1,n}\right)$ объектов недвижимости, причем количество этих показателей „n” не ограниченно. Для получения адекватного влияния каждого показателя на интегральную оценку необходимо по каждому показателю провести нормировку, основанную на реально существующих на данный момент значениях параметра из рассматриваемого класса объектов недвижимости, т.е. задать $X_k^{\min}$ и $X_k^{\max}$. Таким образом, для нормированных параметров $\overline{X_k}=\dfrac{X-X_k^{\min}}{X_k^{\max}-X_k^{\min}}$ значения $\overline{X_k}\in[0.1]$.

При этом, для многих показателей нижний предел $X_k^{\min}>0$, так как при нулевом значении $X_k^{\min}$ объект оценки не может существовать (например, балансовая стоимость, площадь (здания, сооружения) и т.п.).

По полученным нормированным значениям параметров, строится график - “план качеств”, где по оси абсцисс откладываются нормированные значения параметров, а по оси ординат шкала делится на равные части, шириной h, соответствующие выбранному числу „n” параметров. Для каждого объекта недвижимости определяется площадь (интеграл) полученного “плана качеств” S_n, которая и будет характеризовать интегральное качество рассматриваемого объекта. Значение коэффициента качества K_n оцениваемого объекта недвижимости определяется формулой $K_n=\dfrac{S_n}{h\cdot(n-1)}$. Для сравнительной оценки “план качеств” аналогов строится на том же оценочном поле.

Предлагаемый метод позволяет свести к минимуму субъективный фактор при оценке недвижимости, т.к. большинство показателей качества объектов недвижимости выражаются количественно и могут быть измерены с достаточно высокой точностью. Однако, полностью избежать субъективизм при такой оценке невозможно. Он выражается в выборе оценочных параметров, что не очень существенно, так как их количество и выбор легко меняется в зависимости от целей задачи. Субъективизм присутствует также в нормировке показателей, которая должна учитывать полное изменение параметра в данное время (или на определенный будущий период времени), на выбранном сегменте рынка, особенности региона и т.п. Влияние субъективной ошибки в определении $X_k^{\min}, X_k^{\max}$ уменьшается, именно, благодаря нормировке. Метод позволяет разноразмерные показатели качества объединить в один безразмерный количественный показатель.

При оценке качества имущества, можно сгруппировать показатели объекта по характерным требованиям, свойствам, нормативно-правовым, экономическим и другим направлениям и по каждой группе произвести комплексную оценку объекта.

На основании предложенной методики разработана база данных, позволяющая проводить оценку имущественных объектов в процессе управления недвижимостью.

1. Экономика и управление недвижимостью./ Под редакцией П.Г. Грабового. - М.: Изд. Ассоциация строительных вузов, 1999 – 567 с.

2. Костин И.М., Фасхиев Х.А. Технико-экономическая оценка грузовых автомобилей при разработке. - Наб. Челны: Изд. КамПИ, 2002 - 480 с.