

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЭКСПЕРТНОГО НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОХРАНА В ОБЛАСТИ ДРАГОЦЕННЫХ МЕТАЛЛОВ, ДРАГОЦЕННЫХ КАМНЕЙ И ИЗДЕЛИЙ ИЗ НИХ

В.Б. Гашков, начальник отдела Гохрана Министерства финансов Республики Беларусь

Первая, официально зарегистрированная экспертиза, как качественная, так и стоимостная, была проведена в Гохране 22.01.1997 г. Всего же сотрудниками Гохрана произведено 57 экспертиз, в том числе нескольких тысяч различных камней, как в виде сырья и ограненных, так и в виде вставок в ювелирных изделиях, а также нескольких сотен ювелирных изделий и монет.

Экспертное направление деятельности Гохрана развилось в отдел численностью 6 человек. В составе отдела экспертно-аналитической аттестации в настоящее время трудятся два эксперта-геомолога, два эксперта по культурно-историческим и нумизматическим ценностям и один эксперт по химии металлов.

В работе по проведению экспертиз нами используется всевозможная инструктивно-законодательная, нормативно-техническая и научная документация, в т.ч. "Инструкция о порядке аттестации историко-культурных и нумизматических ценностей", "Методика оценки ювелирных, историко-художественных, нумизматических и прочих ценностей", каталог монет Краузе (в трех томах), ТУ РБ 00226773.001-98 "Бриллианты", Классификатор К 47-01-92 "Алмазы природные", различные прейскуранты: "Отпускные цены на изумруды природные обработанные", "Отпускные цены на сырье алмазное, аттестованное по классификатору К 47-01-92", "Расчетные цены на бриллианты", "№ 111 на драгоценные металлы в изделиях и ломе, драгоценные и самоцветные камни, скупаемые у населения" и некоторые другие. Тем не менее, этого недостаточно. Не хватает ряда нормативно-технических документов (государственных и отраслевых стандартов и технических условий на отдельные драгоценные и прочие камни, изменений и дополнений к классификатору К 47-01-92 и др.), а существующие нередко не стыкуются между собой или даже противоречат друг другу. Между прочим, до настоящего времени нет даже закона о драгоценных металлах и драгоценных камнях, а проект, находящийся на согласовании, не содержит определений, что такое драгоценный металл и что такое драгоценный камень. Используем мы и возможности Сети, но, к сожалению недостаточно, что связано как с организационными (территориальная удаленность Гохрана от Департамента драгоценных металлов и драгоценных камней, реорганизация и территориальное перемещение Департамента), так и с финансовыми затруднениями.

Приборно-инструментальная база Гохрана в целом отвечает тому уровню, который необходим при решении вопросов диагностики драгоценных металлов и драгоценных камней при проведении экспертиз – рентгено-флуоресцентная установка SPECTRO X-TEST, набор пробирных игл, стандартные реактивы для определения пробности драгметаллов, микроскоп геммологический, иммерсионскоп, рефрактометр, спектроскоп, полярископ, дихроскоп, установка для определения плотности камней и некоторые другие, однако ее количественный состав не соответствует тем условиям, которые необходимы для решения поставленных перед нами задач. Нет у нас некоторых, нужных для нашей работы, приборов (пропорционскоп, колориметр), а также утвержденных стандартных образцов.

Начав экспертную деятельность в области драгоценных металлов и драгоценных камней и изделий из них пять лет назад практически с нуля, Гохран Департамента драгоценных металлов и драгоценных камней Минфина РБ в настоящее время способен решить в этой области достаточно сложные задачи и по праву занимает ведущее место в республике. Но для признания на международной арене еще очень многое предстоит сделать. В этом контексте очень важно для повышения профессионального уровня наших сотрудников их участие в международных конференциях, конгрессах и других аналогичных мероприятиях в области драгметаллов и драгкамней, где они бы могли, общаясь с коллегами, получать нужную информацию, набираться опыта, осваивать новые методики проведения экспертиз.

АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ГОРОДА МИНСКА

*А. Н. Колонтай, директор ПИКУП "Минскградо", канд. архитектуры,
С. А. Кучков, специалист ПИКУП "Минскградо",
Н. Ю. Трифонов, президент ОО "Белорусское общество оценщиков", канд. физ.-мат. наук*

В статье рассмотрено применение методов анализа с помощью геоинформационных технологий для выявления ценовой дифференциации рынка квартир города Минска за 1997-2001 г. Получена картина пространственных ценовых районов рынка для секторов квартир с различным числом комнат.

1. Методология анализа

Методология ценового анализа квартирного рынка дана в [1]. В качестве пространственного описания в нем используются административные районы. Но истинные ценовые границы могут проходить и иным образом. Для получения нужной детализации необходимо применение геоинформационных технологий (см., напр., [2]). В настоящем исследовании с этой целью для анализа был выбран пакет прикладных программ MapInfo 5.5, обладающий оптимальным набором аналитических функций при определенной простоте его использования по сравнению с иными геоинформационными системами. В качестве адресной базы была взята кадастровая информация Комитета архитектуры, градостроительства и землеустройства Мингорисполкома. Исходный статистический материал представлял собой за 1997-2000 гг. рекламный каталог газеты "Недвижимость Белоруссии" и за 2001 г. базу данных Белорусского общества оценщиков (БОО).

При геокодировании на карту было нанесено около 70 тыс. графических объектов (точек), каждый из которых соответствует одному предложению о продаже квартиры. При этом из-за неполноты отдельной записи в исходном материале (напр., отсутствие номера дома в адресе) данные из рекламного каталога были отражены на карте лишь на 20%, база данных БОО была использована примерно на 45%. Следующим этапом явилось внесение поправок на время в цену объектов. В связи с большим ретроспективным временным лагом исследования все исходные ценовые данные были приведены к состоянию на 1 января 2001 г. При этом данные из рекламного каталога приводились по средней цене номера газеты, а данные из базы БОО – по соответствующим значениям квартирного индекса.

При обобщении полученных приведенных ценовых данных было выделено пять диапазонов средних по сегменту удельных цен предложения жилья: с максимальным (более 400 долларов США за 1 кв. м общей площади), выше среднегородского (от 300 до 399), среднегородским (от 250 до 299), ниже среднегородского (от 200 до 249) и минимальным (менее 200 долларов) уровнями.

Данное частотное распределение было положено в основу построения ценовых карт анализа квартирного рынка. Методика построения картограмм следующая: результаты расчета цены предложения 1 м² общей площади квартир в рамках выбранных кварталов усредняются и относятся к этим кварталам.

Ценовая структура предложения квартир, необходимая для дальнейшего построения картограмм, приведена на рис. 1. Анализ был произведен для секторов одно-, двух-, трех-, четырех- и пятикомнатных квартир, но в силу низкой репрезентативности сектор пятикомнатных квартир исключен из данной публикации.

2. Результаты анализа

Ниже для примера даны результаты анализа однокомнатных квартир. На рис. 2 приведена картограмма анализа рынка однокомнатных квартир. Подобный анализ был проделан и для сегментов рынка с большим количеством квартир.

Зона с максимальным уровнем цен

Выделен только один квартал (ул. Сторожевская-Коммунистическая-Старовиленская).

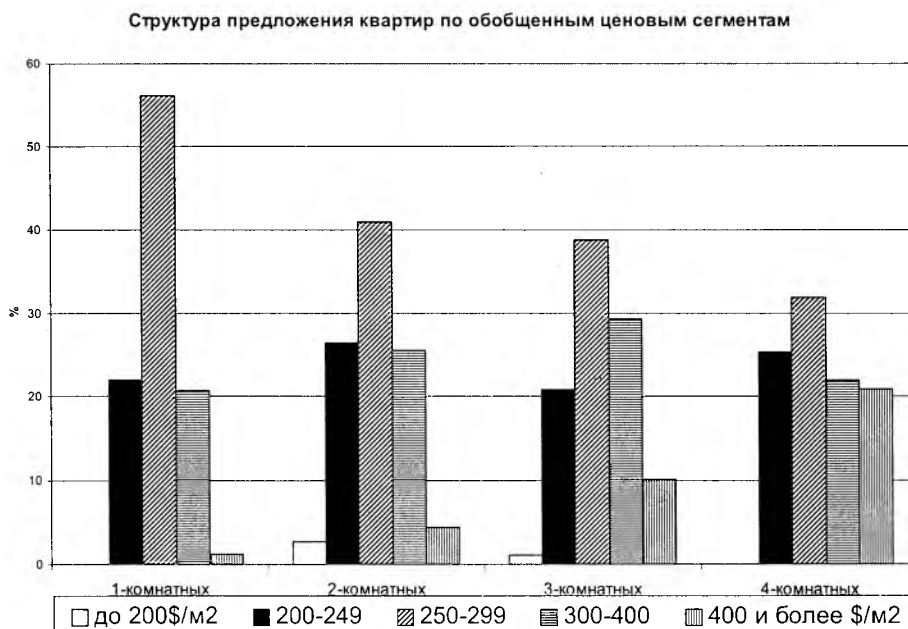


Рис. 1. Ценовая структура предложения

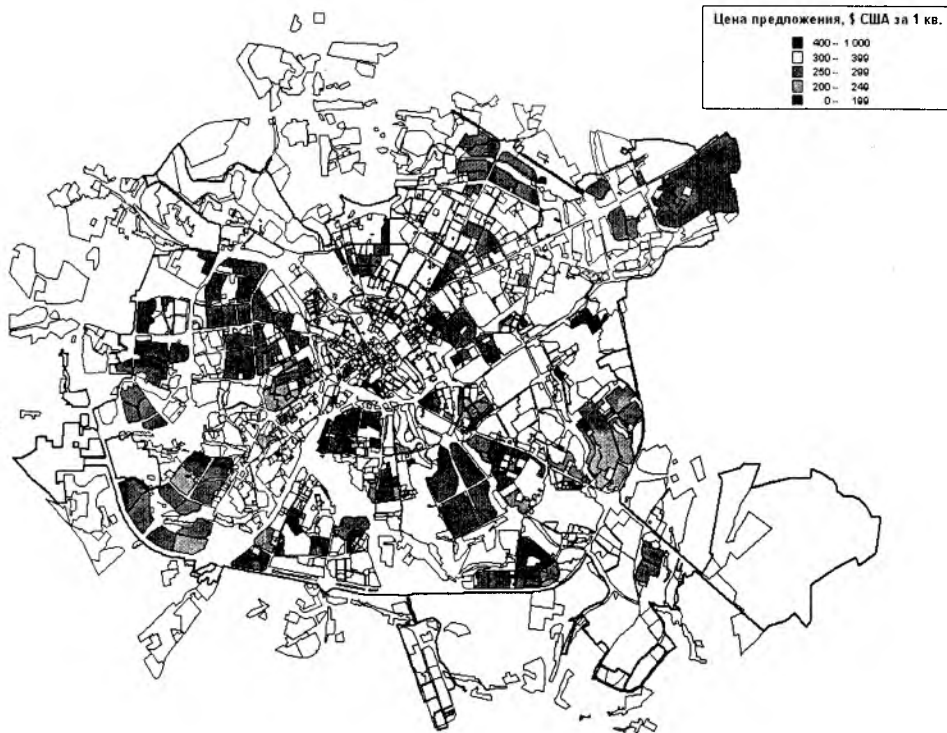


Рис 2. Результаты анализа рынка однокомнатных квартир

Зона с ценами выше среднегородского уровня

Вторую ценовую зону составили 65 районов. Прежде всего, в нее вошли районы центра (пр. Ф. Скорины, Машерова, ул. Интернациональная, Комсомольская, Немига, Московская), а также жилой район по ул. Танковая-Мельникайте-Заславская-Дрозда.

В пределах 2-го транспортного кольца в эту ценовую зону входят районы по ул. Варвашени, В. Хоружей, М. Богдановича, Я. Коласа, Захарова, Козлова, Маяковского.

За пределами 2-го транспортного кольца к престижным относятся районы Веснянка, Восток, Беды-Некрасова, Восточная-Некрасова-Коласа, пер. Калинина-Скорины-Толбухина-Калинина, Логойского тракта, Славинского-Кедышко-Калиновского, Аэродромная-Жуковского-Сенницкая-Нефтяная, Центральная-Л. Чайкиной (район ст. метро "Автозаводская").

За пределами МКАД популярен микрорайон Уручье-3.

Зона со среднегородским уровнем цен

В эту ценовую зону входит большинство жилых микрорайонов г. Минска, расположенных в средней зоне.

Зона с уровнем цен ниже среднегородского

В эту ценовую зону входит 54 района (Запорожская-Авангардная-2-й пер. Багратиона, Тракторозаводской поселок, Райниса, район универмага "Беларусь", Ангарская, Шабаны, Чижовка-4, Серова-1 и Серова-3, Курашовщина-2, Малиновка-8 и 9, Юго-Запад-3, Уманская-Железнодорожная, Грушевская, Р. Люксембург). Эти районы расположены в южной части г. Минска. Как правило, это либо новостройки или сравнительно новые районы, расположенные на окраине города с плохим транспортным сообщением и слабо развитой культурно-бытовой сферой, либо старые (послевоенной застройки) районы.

Зона с минимальным уровнем цен

Отмечено 3 района: район частного сектора в микрорайоне Аэродромная (ул. Аэродромная-Жуковского-Сенницкая-Пензенская-Радищева-Авакяна), по ул. Минаина и по ул. Челюскинцев-Центральная-Омельянюка-Радиальная.

3. Выводы

В настоящей статье впервые на основе обработки статистической информации с помощью геоинформационных систем проведено ценовое районирование вторичного рынка жилья города Минска для секторов с различным числом комнат в квартире.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Трифонов Н. Ю. Рынок квартир города Минска/ Вопросы оценки.— 2001.— №1.
2. Ноздрин Н. Н., Сапожников А. Ю., Стерник Г. М. Территориальная дифференциация вторичного рынка жилья Москвы/ Вопросы оценки.— 2001.— №3.