

УДК 658 (075.8)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В.В. Мищенко, доцент кафедры Финансов и кредита

С.Ю.Санникова, студентка гр. ЭОб-122, III курс

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

В соответствии с федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» [2] при проведении оценки стоимости недвижимости оценщику предписывается применение трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Технология сравнительного подхода, в отличие от затратного и доходного, широко обсуждается среди оценщиков на протяжении всей истории применения оценочной технологии в РФ. Ввиду того, что сравнительный подход построен на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, по которым сделки купли-продажи уже совершены, результаты стоимости объекта оценки, получаемые данным подходом, принято считать объективными, так как сравнительный подход отражает ситуацию на рынке.

Но в условиях РФ сравнительный подход не всегда позволяет получить объективные результаты, а иногда и вовсе не может применяться, в виду следующих причин:

Во-первых, в отношении определенных видов недвижимости весьма сложно подобрать аналоги. Найденные аналоги могут существенно отличаться от объекта оценки, что повлечет за собой погрешность результата, снижая его достоверность и объективность.

Во-вторых, в рамках сравнительного подхода чаще всего используется метод сравнения, который предполагает внесение поправок в цены продаж объектов аналогов по определенной совокупности факторов.

Но стоит иметь ввиду, что технологии расчета поправок не всегда объективны и обоснованы, а также то, что существуют качественные факторы, влиянием которых пренебрегают.

В-третьих, существует проблема наличия достоверной информации о ценах сделок купли-продажи объектов-аналогов.

Сложности, возникающие при оценке недвижимости сравнительным подходом, не отменяют его значимость, а только усиливают интерес к разработке идей по улучшению и развитию технологии его применения. Так, оценщики постоянно привносят предложения в механизм внесения поправок в цены продаж объектов-аналогов по выявленным у них отличиям от объекта оценки, делают попытки учета качественной характеристики недвижимости и ее влияния на ценовой фактор. В этом направлении проведены исследователь-

ские работы и высказаны определенные предложения [3,4,5,6,7], большинство из которых сводятся к применению математического аппарата в целях повышения обоснованности результата для усиления технологии обработки данных.

Наиболее распространенным предложением является применение уравнений регрессии, называемое авторами эконометрическим моделированием. Данная технология может применяться, но с определенными оговорками. Так, ею могут быть охвачены только те различия между объектом оценки и объектами-аналогами, которые имеют численное значение, то есть количественные факторы. К тому же для получения достоверного результата необходима объемная выборка: не меньше 10-12 объектов-аналогов, а это зачастую превращается в трудную задачу. Необходимо учитывать и то, что поправки могут носить абсолютный и относительный характер. Если влияние первых допустимо учитывать последовательно, корректируя цену сделки с объектом-аналогом, то со вторыми возникает проблема последовательности учета их влияния и базы, к которой они должны применяться, а именно - к цене сделки или к цене уже учитывающей влияние стоимостных поправок. Таким образом, включение в эконометрическую модель разно измеряемых поправок не повышает качество и обоснованность итога.

Наиболее интересной технологией обработки данных является метод, предложенный Томасом Саати и называемый «методом анализа иерархий» [7]. Однако, шкала характеристик выявленного отличия, предложенная Т.Саати, несет в себе проблему выбора между ступенями превосходства, которую не всегда просто решить.

Каждое событие легче оценивать и давать ему характеристику, если оно рассматривается относительно другого. Вместе с тем возможны и другие ситуации, в которых такая уверенность не имеет твердой однозначности, или, по мнению индивидуума, качества сравниваемых объектов равны.

Основные идеи по решению этой проблемы высказывались [1] и более детально сводятся к следующему.

По выявленным факторам сравнения объекта оценки с объектами-аналогами оценщик выносит свое суждение, оценивая различие между ними как «значительно лучше», «немного лучше», «равнозначны», «немного хуже», «значительно хуже». Крайние оценки результатов сравнения означают либо отсутствие фактора сравнения у объекта оценки или объекта-аналога, либо существенное расхождение между ними. Три другие характеристики присваиваются, когда различия несущественные.

Далее качественные характеристики сравнения по шкале -1;-0,5;0;0,5;1 переводятся в численные значения. Составляющие шкалы со знаком «-» применяются в том случае, если характеристики объекта-аналога «значительно» или «немного» лучше соответствующих характеристик у объекта оценки, а значения шкалы со знаком «+» - «значительно» или «немного» хуже.

Если объект оценки и объект-аналог по i -ому фактору сравнения равны между собой, ставится значение «0». Если объект оценки несущественно

превосходит (уступает) объекту-аналогу, то выбирается значение 0,5 или -0,5. Если объект оценки значительно превосходит или уступает – значение 1 или -1. Крайние значения шкалы проставляются в случае, когда фактор сравнения отсутствует или присутствует, но не работает (разрушен, сломан и т.д.).

Завершающим этапом является расчет среднего коэффициента корректировки цены сделки купли-продажи по каждому объекту-аналогу. Поправочный коэффициент к цене объекта-аналога рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\kappa i} = 1 + \frac{\sum_{j=1}^n b_j}{n},$$

где: $K_{\kappa i}$ - коэффициент корректировки цены продажи i -го объекта-аналога;

b_j - корректировочный балл, присвоенный i -ому объекту-аналогу по j -ому фактору сравнения;

n - количество факторов сравнения.

Для демонстрации методики разберем ее на условном примере.

Для обоснования рыночной стоимости недвижимости общей площадью 1 222,8 кв.м были подобраны 4 аналогичных объекта, по которым в недавнем прошлом состоялись сделки-купли продажи. Анализ объекта оценки и объектов-аналогов позволил выявить факторы, по которым в дальнейшем проводилось сравнение и в конечном итоге была выведена стоимость оцениваемой недвижимости.

Стоимостные характеристики объектов-аналогов и факторы, по которым проводилось сравнение, представлены в таблице 1.

Таблица 1. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов по выбранным факторам сравнения.

Характеристика или фактор сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за кв. м, тыс.руб.	-	16 789,8	14 285,7	23 769,1	27 005,4
Факторы сравнения					
1.Собственность	частная	частная	частная	частная	частная
2.Состояние	удовл.	хорошее	отличное	удовл.	хорошее
3.Удаленность от центра	средняя	крайняя	крайняя	крайняя	отсутствует
4.Износ	5%	35%	45%	30%	35%
5.Наличие инженерных коммуникаций	все	все	все	все	все
6.Наличие средств	есть	есть	есть	есть	есть

связи					
Продолжение таблицы 1					
Характеристика или фактор срав- нения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7.Дополнительные улучшения	есть	есть	есть	есть	есть
8.Наличие парковки	есть	есть	нет	нет	нет

Результаты сравнения выбранных аналогов с объектом оценки с использованием знаков сравнения представлены в таблице 2.

Таблица 2. Результаты сравнения объекта оценки с аналогами.

Фактор сравнения	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог 4
1. Собственность	=	=	=	=
2. Состояние	=<	<	=	=<
3. Удаленность от центра	>	>	>	<
4. Износ	>	>	>	>
5.Наличие инженерных ком- муникаций	=	=	=	=
6. Наличие средств связи	=	=	=	=
7.Дополнительные улучшения	=	=	=	=
8. Наличие парковки	=	>	>	>

Перевод знаков сравнения в численное значение согласно вышеописанной шкале, а также расчет поправочных коэффициентов, учитывающих отклонение объектов-аналогов от объекта оценки, и соответственно корректировка цен продаж объектов-аналогов представлен в таблице 3.

Таблица 3. Корректировка цен объектов-аналогов и выведение скорректированной стоимости 1-го квадратного метра

Фактор сравнения	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог 4
1. Собственность	0	0	0	0
2. Состояние	-0,5	-1	0	-0,5
3. Удаленность от центра	1	1	1	-1
4. Износ	1	1	1	1
5.Наличие инженерных ком- муникаций	0	0	0	0
6.Наличие средств связи	0	0	0	0
7.Дополнительные улучше- ния	0	0	0	0
8.Наличие парковки	0	1	1	1
Итого сумма поправочных	1,5	2,0	3,0	0,5

коэффициентов				
Продолжение таблицы 3				
Фактор сравнения	Аналог1	Аналог2	Аналог3	Аналог 4
Среднее значение поправочных коэффициентов	0,1885	0,2500	0,3750	0,0625
Коэффициент корректировки	1,1885	1,2500	1,3750	1,0625
Цена за 1 кв. м по продажам, руб.	16 789,8	14 285,7	23 769,1	27 005,4
Скорректированные цены за 1 кв. м, руб.	19 954,7	17 857,1	32 682,5	28 693,3
Итого стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.			24 796,9	
Итого стоимость объекта оценки, руб.			30 321 649,3	

Преимущества данной технологии велики, так как вынести свое мнение относительно того на сколько оцениваемый фактор лучше или хуже может специалист, не обладающий достаточным опытом и практикой. Кроме этого предлагаемая техника применения сравнительного подхода имеет большие и серьезные перспективы развития.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. В. В. Мищенко, Л. А. Мищенко. Вопросы применения сравнительного подхода при оценке недвижимости //Вестник КузГТУ 2014 № 4. - С. 158-161.
2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255.
3. Региональные базы данных для оценочной деятельности и их математическое обеспечение//URL: <http://www.imperia-a.ru/consulting/article/53/>(дата обращения: 15.11.12).
4. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок – к квалитетрической модели//URL: <https://it.iksys.ru/knowledge-base/view/materials/283/> / (дата обращения: 02.02.12).
5. Особенности применения сравнительного подхода при оценке стоимости недвижимости//URL: <http://www.aleana.biz/ocenka/real-estate/>(дата обращения: 03.02.12).
6. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом //URL: http://www.gkr.ru/evaluation_consulting/analyst/comparative/(дата обращения: 02.02.12).
7. Метод анализа иерархий как составная часть методологии проведения оценки недвижимости//URL:<http://www.imperia-a.ru/files/articles/fbd7763f67faead3f263c1157a67f23b/>(дата обращения: 02.02.12).