

УДК 332.74

МЕТОДЫ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Ковалёва А.М., Дворядкин К.С.

*ФГБОУ ВПО «Орловский государственный аграрный университет»,
Орёл, e-mail: alla.kovaleva@mail.ru*

В условиях рыночной экономики актуальным является вопрос эффективного управления недвижимостью, что в свою очередь вызывает необходимость определения реальной стоимости конкретного объекта. В статье проведён анализ классических подходов к оценке недвижимости. На основе полученных результатов экономически обосновано применение способа расчета корректировок, основанного на статистических методах расчета (корреляционно-регрессионный анализ) при кадастровой оценке земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, оценка, корреляционно-регрессионный анализ, корректировка, цена предложения

METHODS OF CALCULATION OF ADJUSTMENTS TO COMPARATIVE APPROACH TO LAND VALUATION

Kovaleva A.M., Dvoryadkin K.S.

FGBOU VPO «Orel State Agrarian University», Orel, e-mail: alla.kovaleva@mail.ru

In a market economy is a topical issue of effective property management, which in turn makes it necessary to determine the real value of a particular object. The article provides an analysis of the classical approaches to the assessment of real estate. On the basis of the results obtained economically justified application of the method of calculation of adjustments based on the statistical calculation methods (regression analysis) at a cadastral estimation of land.

Keywords: land, evaluation, correlation and regression analysis, adjusting, the offer price

Определение рыночной стоимости является трудоемким процессом, основанным на анализе множества внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта недвижимости. Расчет стоимости основан на применении трех классических подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного, результаты которых подлежат итоговому согласованию.

Из вышеперечисленных подходов к оценке сравнительный подход в большинстве случаев наиболее полно отражает текущее состояние того или иного сегмента рынка оцениваемого объекта, конъюнктурные колебания, а также баланс спроса и предложения. Согласно п. 14 ФСО № 1 «сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Применение сравнительного подхода предполагает выполнение ряда условий:

- объект не является уникальным;
- информация об аналогах должна быть максимально подробной, в том числе и об условиях совершения сделки;

– факторы, определяющие стоимость объектов-аналогов, должны быть сходными с объектом оценки.

Сравнительный подход основывается на следующих принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Сравнительный подход предполагает определенную последовательность действий и включает следующие этапы:

На 1 этапе проводится изучение рынка, включающее в себя анализ состояния и тенденций в целом и сегмента, к которому относится оцениваемый объект. На данном этапе выявляются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

Следующий этап включает в себя сбор и проверку достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки.

На 3 этапе осуществляется расчет корректировок цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

Заключительный 4 этап предполагает определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу в процессе согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту и сделки с ними

осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1. Права собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия продажи и время продажи.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода цены объектов-аналогов корректируются на имеющиеся различия в характеристиках. В соответствии с п. 22 ФСО № 1 «при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными».

Существуют следующие виды корректировок:

1. Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения (Сед) на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (Ппр). Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

2. Денежные корректировки:

- абсолютные корректировки изменяют цену проданного объекта-аналога в целом на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта (Пад). Положительная корректировка используется, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

- относительные корректировки изменяют цену одной единицы сравнения (Сед) на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках (Под).

Существует несколько методов расчета корректировок в сравнительном подходе: общая группировка, методы, основанные на анализе парных продаж, экспертные методы, статистические методы.

Дж. Фридман и Н. Ордуэй в работе «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» приводят метод общей группировки. Особенность данного метода заключается в том, что общая группировка может использоваться на активном рынке, где может быть выявлено достаточное число продаж с тем, чтобы сузить рыночный разброс цен. Данный метод предполагает наличие относительно однородных объектов, поэтому оценщик может принять решение не вводить отдельные поправки, а сравнить оцениваемый объект в целом, чтобы

определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная корректировка. Это снимает необходимость отдельно рассматривать каждую характеристику, отличающую оцениваемую собственность от объектов-аналогов [5, с. 293]. Данный метод имеет существенное ограничение, поскольку применим только в случае с однородными объектами, что на практике случается довольно редко.

В учебнике «Оценка недвижимости» (авторы: Грязнова А.Г. и Федотова М.А.) дано описание следующих методов расчета корректировок:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Парной продажей является продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения, наличия коммуникаций и др.), наличием которого и объясняется разница в цене объектов. Метод парных продаж позволяет рассчитать корректировку на вышеупомянутую характеристику и применить ее к цене продажи сопоставимого с объектом оценки аналога. [4, с. 191].

Величину поправки рекомендуется рассчитывать как среднее значение по нескольким парным продажам. [7, с. 125].

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Также экспертный метод предусматривает анализ вторичных данных. Такие данные содержатся в публикациях оценочных и риелторских фирм, постановлениях местных органов власти [7, с. 126].

Статистические методы обычно рассматриваются в контексте применения корреляционно-регрессионного анализа. Универсального уравнения регрессии, учитывающего все ценообразующие факторы, на практике получить не удастся, поскольку с увеличением числа влияющих факторов велика вероятность проявления мультиколлинеарности – линейной взаимосвязи между двумя или несколькими переменными. В результате некоторые коэффициенты регрессии перестают быть статистически значимыми. Вместе с тем, иногда корреляционная зависимость носит формальный характер, лишена экономического смысла.

Относительно земельных участков характерно также то, что количественными

факторами являются только площадь участка и расстояние до МКАД (применительно к рынку земли Подмосковья), все остальные факторы – качественные параметры. Поэтому использование кодирования данных (фиктивных переменных) вызывает трудности в получении адекватной регрессионной модели.

Из рассмотренных выше методов расчета корректировок в сравнительном подходе чаще всего выбирается метод на основе парных продаж и экспертный метод в части расчета корректировок цен объектов-аналогов при определении стоимости земельных участков.

Для реализации подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж осуществляются следующие шаги:

– изучение рынка аналогичных земельных участков и отбор наиболее сопоставимых с оцениваемыми объектами;

– сбор и анализ информации по каждому отобранному объекту о цене предложения, физических характеристиках, местоположении и условиях сделки;

– сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки их стоимости или исключения из списка сравниваемых;

– согласование ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов и вывод рыночной стоимости.

Для расчета поправок (корректировок) используется метод парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов, идентичных почти во всем, за исключением одной, как правило, характеристики. Объекты парной продажи не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте рынка, что и оцениваемый объект [6, с. 261].

В результате выбранные объекты-аналоги включаются в таблицы корректировок, где каждый объект-аналог характеризуется набором показателей, которые были учтены при определении стоимости объекта оценки.

Корректировка осуществлялась по определенному перечню элементов сравнения.

1. Объем передаваемых прав на земельный участок.

2. Корректировка на финансовые условия.

3. Корректировка на условия продажи.

4. Корректировка на дату продажи.

Корректировка на дату рассчитывается как среднее значение соотношения цен парных продаж объектов № 1 и № 2, № 3 и № 4:

$$П_д 1 = Ц_1/Ц_2,$$

$$П_д 2 = Ц_3/Ц_4,$$

где $П_д$ – поправка на дату по 1 и 2 паре соответственно;

$Ц$ – цена предложения 1 кв.м каждого из аналогов в паре.

5. Корректировка на цену предложения.

Для определения корректировки на цену предложения используется экспертный метод. Исходя из анализа вторичных данных, корректировка на цену предложения принимается как среднее значение наиболее часто встречающегося диапазона.

6. Корректировка на местоположение.

Корректировка на данный фактор учитывает удаленность расположения выбранных аналогов от МКАД, престижность месторасположения, транспортную доступность, удобства подъезда и т.п.

Корректировка на местоположение рассчитывается как отношение среднего значения цен в пределах каждого из выбранных диапазонов расстояний объектов № 1 и № 2, № 3 и № 4.

7. Корректировка на целевое назначение.

Поскольку оцениваемый объект и все объекты-аналоги являются земельными участками категорий земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, то корректировка по данному фактору не вводилась.

8. Корректировка на площадь объекта.

Если выбранные объекты – аналоги и объект оценки не имеют существенного различия в площадях, то корректировка не применяется.

9. Корректировка на наличие коммуникаций на участке.

В результате анализа рынка продаж земельных участков выявляется зависимость стоимости земли от наличия коммуникаций.

Корректировка на наличие коммуникаций рассчитывается как среднее значение соотношения цен парных продаж объектов № 1 и № 2, № 3 и № 4, № 5 и № 6:

$$П_д 1 = Ц_1/Ц_2,$$

$$П_д 2 = Ц_3/Ц_4,$$

$$П_д 3 = Ц_5/Ц_6,$$

где $П_д$ – поправка на дату по 1 и 2 паре соответственно;

$Ц$ – цена предложения 1 кв.м каждого из аналогов в паре.

Согласно п. 22 в ФСО № 1 оценщик должен «согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц срав-

нения и скорректированных цен объектов-аналогов».

Доли объектам-аналогам присваиваются исходя из количества внесенных корректировок. Доля (удельный вес) объекта-аналога должна быть обратно пропорциональна количеству внесенных корректировок. Для расчета долей можно использовать формулу [7, с. 134]:

$$d_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

где d_i – вес каждого аналога;
 j – количество аналогов (от 1 до j);
 k_i – количество корректировок каждого аналога.

Сравнительный подход к оценке недвижимости основан на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Этот подход часто употребляется и дает хорошие результаты при оценке объектов, по которым есть достоверная информация о ценах совершенных сделок купли-продажи или о ценах предложенных на продажу.

Чтобы провести сравнение между сопоставимым объектом и оцениваемым объектом, оценщик должен определить возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Для расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Метод парных продаж является одним из способов определения величины поправки по какой-либо характеристике. Он заключается в сопоставлении и анализе нескольких пар сопоставимых продаж. Сравнивая цены объектов парных продаж, можно рассчитать поправку на вышеуказанные различия, которую можно распространить и на другие объекты данного сегмента рынка.

Ограниченность применения метода объясняется сложностью подбора объектов

парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертный метод также широко применяется в оценочной практике при наличии объективной информации из достоверных источников.

Способ расчета корректировок, основанный на статистических методах расчета (корреляционно-регрессионный анализ), широко используется при кадастровой оценке земельных участков. Применение данного метода для расчета корректировок требует сбора достоверных данных по аналогам, выявление ценообразующих факторов, выбор модели и расчет ее параметров, выполнение анализа полученных данных, оценку качества регрессионного уравнения. На практике оценщик зачастую сталкивается с ситуацией, когда построить уравнение регрессии, удовлетворяющее статистическим критериям, на основе имеющейся базы данных не получается. Как правило, приходится возвращаться к этапу отбора и кодирования исходных данных и процессу построения и проверки качества модели до получения необходимого результата.

Список литературы

1. Об оценочной деятельности: ФЗ РФ от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2001 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г. // Собр. Законодательства Рос. Федерации. – 2001 г. – № 29. – ст. 3026
3. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
4. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
5. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
6. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 736 с.
7. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264 с.