

УДК 347.441.83

КЛАССИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ МЕТОДОВ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОЧНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В.И. ЧИРКОВ*(Белорусский государственный университет транспорта, Могилев)*

Раскрывается актуальность массовой рыночной оценки объектов недвижимости, производится классификация различных методов расчета корректировочных коэффициентов. Обоснована необходимость применения корреляционно-регрессного анализа для определения постоянных во времени коэффициентов, использование которых не только возможно, но и необходимо в современных условиях. Особое место отводится этапам исследования различных факторов влияния на стоимость недвижимости и переводу качественных характеристик в коды и линеаризованные значения, используемые в дальнейшем для определения первичных и вторичных переменных влияния для установки базового расчетного коэффициента. Дается характеристика аддитивных и дескриптивных методов, показана их роль и назначение для определения как индекс-дефляторов, так и постоянных поправочных коэффициентов, используемых в сравнительном подходе оценки недвижимости.

Введение. С развитием рынка недвижимости и нестабильностью как экономик государств, так и курса их национальных валют возникла необходимость разработки такой технологии массовой оценки, которая быстро и точно помогала бы ее производить в любой период времени при наличии минимального количества информации. Учитывая особенности сделок с недвижимостью, наиболее оптимальным вариантом создания фундамента такой разработки служит оценка сравнительным подходом. Общее понимание данного подхода сводится к рыночной оценке недвижимости на основе аналитической обработки статистических данных сделок или спроса и предложений с применением различных методик расчета и корректировок полученных данных для определения наиболее вероятностной рыночной стоимости объекта на дату его оценки.

В основе сравнительного подхода лежит максимальное количество разнообразной информации об объекте оценки или его объектах-аналогах. Данная информация должна быть максимально приближена к дате оценки и сравнима с оцениваемой недвижимостью. Для сравнительного анализа берутся объекты-аналоги, с которыми уже были произведены сделки, а имеющаяся у них цена соответствует или максимально приближена по характеру и техническим характеристикам к объекту оценки. Данный подход помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа, улучшений или затрат на их создание, коэффициентов эффективности использования объектов недвижимости, индекс-дефляторов и других параметров, которые необходимы для оценки недвижимости с использованием других подходов.

Основная часть. Актуальность создания новой методики на основе сравнительного подхода обусловлена тем, что сравнительный анализ позволяет получать хорошие и легко объяснимые результаты рыночной стоимости недвижимости. Именно поэтому при проведении расчетов по новой методике возникает возможность использовать полученные данные даже тогда, когда их недостаточно, что в свою очередь максимально приближает результат оценки к ее достоверности. При ограниченном количестве данных сравнительный подход можно использовать для получения диапазона рыночных цен объекта, что позволяет с применением других подходов и весовых коэффициентов улучшить сам результат оценки. Разработка техники «постоянных коэффициентов» возможна лишь с применением сравнительного подхода при наличии хорошо развитого рынка недвижимости. Наиболее широкое применение данный метод найдет в жилом секторе. Вызвано это, прежде всего, тем, что если рынок недвижимости развит недостаточно сильно, применение сравнительного подхода становится нецелесообразным из-за отсутствия объектов-аналогов в отношении целого ряда объектов оценки, а следовательно, наиболее насыщенным всегда будет жилой сектор, где оценка может быть произведена при наличии ранее установленных, имеющих «временно-постоянный» характер корректировочных коэффициентов.

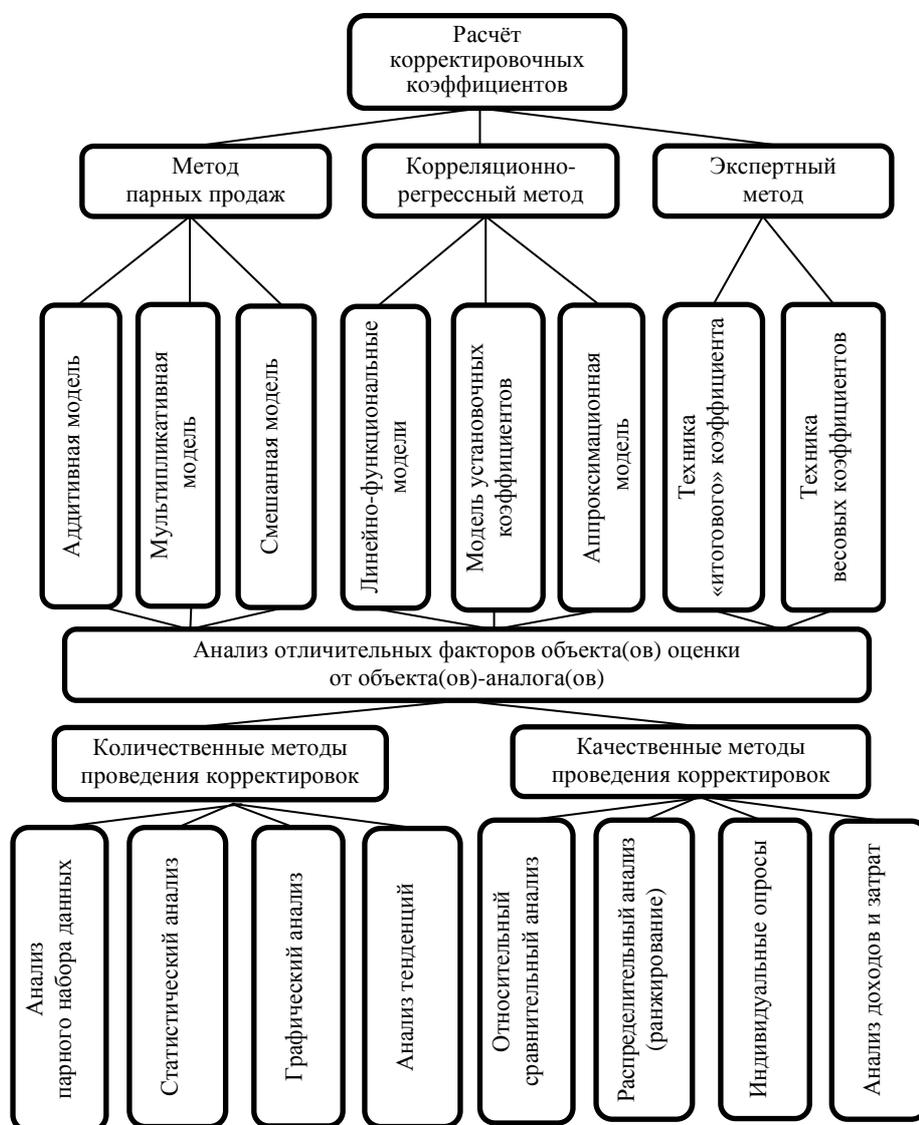
Если рассмотреть все этапы применения сравнительного подхода, их можно расположить в следующем порядке:

- 1) изучение рынка недвижимости и определение объектов-аналогов, проданных относительно недавно;
- 2) сбор, анализ и отбор полученной информации по объектам-аналогам;

- 3) расчет корректировочных (поправочных) коэффициентов по полученным различиям характеристик объектов-аналогов в сравнении с оцениваемым объектом недвижимости;
- 4) приведение полученных корректировочных коэффициентов во взаимодействие с рыночной ценой исходного объекта на основе сравнительного подхода;
- 5) определение рыночной стоимости объекта (объектов) недвижимости с учетом полученных поправок;
- 6) применение при необходимости весовых коэффициентов или экспертной поправки к полученной цене (данная поправка может использоваться только опытными оценщиками в диапазоне от 5 до 15%);
- 7) составление отчета (вывод или заключение) оценщика.

Особое внимание при использовании сравнительного подхода рыночной оценки недвижимости следует уделить указанным ранее корректировочным (поправочным) коэффициентам. Именно от них зависит и точность проведенного расчета, и стоимость оцениваемого объекта.

Существующую систему методов и моделей (техник) расчета корректировочных (поправочных) коэффициентов можно классифицировать. На рисунке проиллюстрирована классификация методов и моделей (техник) расчета корректировочных коэффициентов.



Классификация методов и моделей (техник) расчета корректировочных коэффициентов рыночной оценки недвижимости сравнительным подходом

Рыночная оценка объектов недвижимости сравнительным подходом всегда имела и имеет преимущество перед другими подходами. Даже при незначительном текущем объеме информации об объектах-

аналогах техника «постоянных коэффициентов» дает возможность произвести оценку, если ранее были найдены индекс-дефляторы или коэффициенты влияния, актуальность которых не утратила силу на момент оценки. Такие коэффициенты имеют строго определенные параметры, учитывающие все факторы детерминированных связей.

Расчет корректировочных коэффициентов в условиях рынка недвижимости может быть применен для следующих целей:

- рыночной оценки объекта недвижимости и его акций;
- купли-продажи или других сделок с недвижимостью;
- ипотеки или других видов залога;
- разрешения судебных и хозяйственных споров;
- при оценке нового и вторичного рынков недвижимости;
- эффективного использования;
- массовой оценки недвижимости.

Выбор методов и техник расчета поправок (корректировочных коэффициентов) производится исходя из их отдельно-значимых факторов влияния на объект оценки, а также их количественного и качественного анализа. Принцип определения и расчета имеет несколько методов и моделей, которые связаны с ценой объекта или объектов оценки, а также продажей их объектов-аналогов.

Несмотря на наличие различных методик определения рыночной оценки сравнительным подходом, особое место сегодня следует уделить использованию «массовой оценки».

Рост количества жилой недвижимости и сделок с ней (купля-продажа, ипотека, приватизация и т.п.) обуславливает необходимость применения быстрых и более упрощенных подходов в оценке. Для решения данной проблемы наибольшую актуальность с каждым годом приобретает «массовая оценка». Существуют различные определения данного термина, но все они по своей сути сводятся к одному – это систематическая оценка (в денежном выражении) больших групп (категорий) объектов недвижимости на определенную дату с применением сравнительного подхода, используемая для решения поставленных задач (статистических, информационно-правовых, налогообложения, управления, строительства и др.).

Требования, предъявляемые к массовой оценке, определяют следующие цели:

- 1) установление рыночной стоимости любого количества определенной категории недвижимости на определенный момент времени;
- 2) создание начальных (эталонных) рыночных цен (корректировочных коэффициентов) объектов-аналогов для их дальнейшего использования в оценке;
- 3) максимальное сокращение времени на проведение оценки;
- 4) простота и доступность конечных расчетов по оценке как для аттестованных оценщиков, так и для тех, кто желает это сделать самостоятельно (внутренняя оценка).

Массовая оценка в методологическом отношении не является каким-то исключением, она опирается на те же принципы и подходы, что и обычная единичная оценка. При массовой оценке также устанавливаются цель и ее дата, состояние готовности и местоположение оцениваемых объектов, внутренние и внешние факторы влияния на них.

Отличительные особенности массовой и единичной оценки:

- 1) создание оценочных групп объектов-аналогов по однородным, максимально схожим признакам;
- 2) выявление закономерностей, связывающих отдельные однородные группы недвижимости в единое целое;
- 3) расчет по каждой группе закономерностей индексов-дефляторов (поправочных коэффициентов) либо разработка факторно-стоимостных моделей, либо обоснование и использование отраслевых коэффициентов, удельных показателей стоимости и других средних групповых показателей.

Для упрощения рыночной оценки недвижимости без изменения установленных корректировочных коэффициентов можно использовать индекс-дефлятор в качестве регулятора изменения цен. (*Индекс-дефлятор – коэффициент, применяемый для перевода в постоянные цены экономических показателей, рассчитанных в ценах текущего периода*);

- 4) выполнение расчетов поправочных коэффициентов «объектов-представителей» по каждой однородной группе с целью внесения корректировок в полученные средние групповые результаты;
- 5) использование компьютерных технологий для фильтрации, ранжирования, расчета и учета обрабатываемых данных;
- 6) возможность выбора и использования основных критериев оценки применительно к внешним и внутренним факторам влияния каждого отдельно взятого населенного пункта в любом месте его нахождения или в отдельно взятом районе.

При массовой оценке нет необходимости учитывать ряд факторов, которые нередко имеют важное значение для отдельно взятого объекта недвижимости, например:

- расположение окон на южную или северную сторону;
- состояние коммуникаций;
- наличие транспортного сообщения;
- другие факторы.

Оценка отдельно взятого объекта недвижимости требует не только «кабинетное» соотношение факторов отличия, но и их корректировку с выездом на объект, что часто приводит к дополнительной корректировке цены.

Проведение «кабинетного» анализа объектов оценки дает относительно поверхностную осведомленность об объекте недвижимости, а, следовательно, выполненный расчет из подобранных статистических данных объектов-аналогов представляет собой приближенный способ определения стоимости, эффективный для отдельных объектов недвижимости, но имеющий значительные погрешности при массовой оценке. «Кабинетный» анализ и оценка в большей мере эффективны для статистического и аналитического определения стоимости, что также играет важную роль при решении целого ряда экономических задач.

Массовая оценка предполагает использование определенной стандартной методики с применением статистических методов анализа, которые часто не зависят от мнения оценщика, в отличие от единичной оценки, следовательно, она и меньше оказывает влияние на конечный результат. Массовая оценка при уже имеющихся расчетных показателях (коэффициентах погрешности или корректировочных коэффициентах) является менее затратной и производительной по времени.

Точность рыночной оценки сравнительным подходом возможна лишь при максимально полном анализе всех признаков (факторов) влияния на стоимость объекта недвижимости, учет и определение которых являются одним из основных обязанностей оценщика. Особенно сильно такие факторы оказывают влияние при массовой оценке, где их недоучет может привести к тому, что точность результата в отношении отдельных объектов будет ниже, чем при их единичной оценке.

Для минимизации указанной выше погрешности требуется новый подход к определению взаимосвязей поправочных коэффициентов между собой не только по признакам отличия, но и во времени. Такой подход имеет место только при регрессно-корреляционном методе с использованием единой системы определения факторов отличия и их расчетных (корректирующих) данных. При этом если оценка недвижимости осуществляется в крупных населенных пунктах, поправки учитываются не только по общеизвестным признакам, но и по отдельным сегментам (секторам) их нахождения. За основу (эталон) расчета в этом случае необходимо брать сектор крупного населенного пункта (города), где недвижимость имеет максимальную стоимость.

На основании рассмотренных требований к массовой оценке выделяют метод парных продаж, корреляционно-регрессный и экспертный, все они, несмотря на некоторую общую схожесть, имеют свою специфику (отличия) и технику расчета (модели).

Аддитивная модель (аддитивность лат. *additivus* – прибавляемый) – свойство величин, состоящее в том, что значение величины, соответствующее целому объекту, равно сумме значений величин, соответствующих его частям, в некотором классе возможных разбиений объекта на части.

Например, аддитивность рыночной оценки недвижимости означает, что объективная цена объекта равна сумме цен, составляющих его отдельные характеристики (части).

Аддитивная модель (зависимость обратной связи) имеет следующий вид:

$$V = A_0 + A_1 X_1 + \dots + A_n X_n, \quad (1)$$

где A_0 – стоимость объекта аналога; $A_1 A_n$ – характеристики объекта недвижимости; $X_1 X_n$ – численные коэффициенты при переменных характеристиках объекта, показывающие вклад соответствующих характеристик в стоимость.

Математическая регрессия позволяет точно рассчитать оптимальные коэффициенты для конкретной базы данных, однако заложенное допущение о линейности вклада каждой характеристики обычно не соответствует реалиям рынка.

Аддитивная модель не учитывает взаимосвязи факторов друг с другом, неудовлетворительно описывает пограничные ситуации (к примеру, объект с очень большой площадью). Тем не менее на основе этой модели можно сделать выводы о значимости тех или иных переменных и погрешностях информации. Аддитивная модель обычно используется для предварительного анализа.

Мультипликативная модель представляет собой произведение факторов влияния, ее можно представить в виде формулы:

$$V = B_0 \cdot Y_1^{B_1} \cdot \dots \cdot B_n \cdot Y_n^{B_n}. \quad (2)$$

Здесь Y_1 и Y_n – характеристики объекта недвижимости; B_1 и B_n – веса переменных характеристик объекта.

Простая мультипликативная модель сводится к аддитивному виду путем логарифмирования и обладает сходными недостатками. Однако она позволяет более гибко отразить зависимость (в том числе и нелинейную) стоимости от значений характеристики.

Смешанная модель является комбинацией двух вышеперечисленных видов:

$$V = B_0 \cdot Y_1^{B_1} \cdot \dots \cdot B_n \cdot Y_n^{B_n} (A_0 + A_1 X_{n+1} + \dots + A_m X_m), \quad (3)$$

где $A_m X_m$ – веса и коэффициенты при переменных характеристиках объекта.

Такой вид модели позволяет достаточно адекватно отображать основные тенденции рынка. Отсутствие строгой детерминации дает возможность принимать решение о способе включения (аддитивной или мультипликативной) в модель любой характеристики объекта, подбирая оптимальный с точки зрения точности прогноза. Однако такой вид модели значительно затрудняет калибровку коэффициентов. Обычно здесь используются итеративные методы.

Выбор вида модели определяется исходя из наличия информации по объектам-аналогам и влияния тех или иных факторов на существующий рынок недвижимости. Нередко оценщик сам решает, какая из указанных моделей наиболее применима для оценки.

Как правило, простые модели – аддитивная и мультипликативная – обычно применяются для описания слаборазвитого рынка, где нет каких-либо нелинейных тенденций, они достаточно логичны по своей структуре и устойчивы в том смысле, что отсутствуют сильные выбросы в оценке для нестандартных объектов.

Смешанная модель оптимальна для рынка с устоявшимися нелинейными тенденциями и сложными видами зависимости стоимости от факторов. В то же время анализировать конечную гибридную модель не так просто, как две предыдущие, особенно если задействованы сложные переменные, отражающие взаимовлияние характеристик. Следует помнить, что смешанная модель подвержена зависимости конечного результата (цены объекта недвижимости), полученного в процессе итеративной калибровки от начальных значений поправочных коэффициентов.

Особенность применения смешанных моделей заключается и в необходимости применения эвристического моделирования, которое требует всестороннего изучения и активного экспертного участия, что все больше приближает к хорошо известному корреляционно-регрессному методу. Его модели имеют широкое применение при массовой оценке и в отличие от рассмотренных выше наиболее приближены к рыночной стоимости оцениваемых объектов, так как именно они позволяют учитывать максимально возможное количество факторов влияния на стоимость, эвристическое влияние и их использование в целом.

При рассмотрении отдельных составляющих техник (моделей) расчета, мы неизбежно сталкиваемся с объектами-аналогами. Например, статистический анализ в оценке недвижимости неотделим от всеобщей классификации объектов-аналогов, которую иногда определяют в «теорию классификации». Выделяя классификационные группы объектов-аналогов, производится математический статистический анализ по установлению связей между их ценой (стоимостью) и влияющими на них факторами, в ходе которого создается статистическая математическая модель, позволяющая рассчитать стоимость любого предлагаемого к оценке объекта той или иной группировки.

Единичная и массовая оценка недвижимости являются систематическими видами, предназначенными для моделирования цены определенного сегмента рынка и основанными на одних и тех же принципах (корректировочных коэффициентах), но отличающимися масштабами моделирования, способами измерения качественных характеристик объектов и алгоритмами обработки ценовой информации.

В настоящее время можно отметить два основных подхода корреляционно-регрессных методик в применении массовой оценки недвижимости:

- 1) через построение факторно-стоимостных математических моделей;
- 2) через индексацию первоначальной (восстановительной) балансовой стоимости.

Модели, построенные в рамках каждого подхода, должны обеспечивать расчет стоимости каждого объекта и возможность ее корректировки с учетом специфики. Первый подход опирается на базовый рынок недвижимости в основном секторе населенного пункта или областном/краевом центре с применением корректировочных коэффициентов, учитывающих соотношение между основным (базовым) рынком и

другими секторами (городами) объектов оценки. Корректировки используются для учета отличительных особенностей объектов недвижимости в отдельно взятом населенном пункте или регионе.

Модель, построенная в рамках метода сравнения продаж, может иметь вид ((4) или (5)):

$$V = C_p \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot \dots \cdot K_n + C_p \cdot K_{рем}, \quad (4)$$

или

$$V = C_p \cdot S_{ж} \cdot K_p \cdot K_3 \cdot K_{из} \cdot K_{пл} \cdot K_{мс} \cdot K_n \cdot \dots \cdot K_n + Q_{рем}(K_{рем}), \quad (5)$$

где V – индикативная стоимость объекта оценки; C_p – расчетная цена объекта-аналога; $K_1, K_2, K_3, K_4 \dots K_n$ – поправочные коэффициенты; $K_{рем}$ – коэффициент, учитывающий состояние объекта, который применяется после расчета всех остальных факторов; $Q_{рем}$ – стоимость ремонта, приведенная в ценах на момент оценки; $S_{ж}$ – общая жилая площадь объекта оценки; K_p – районный коэффициент, устанавливаемый исходя из сегментации рынка недвижимости населенного пункта, где находится объект оценки; K_3 – коэффициент этажности (влияние этажа нахождения жилых помещений на их стоимость); $K_{из}$ – коэффициент физического износа, зависит от года постройки здания и имеющихся на нем дефектов (наличие дефектов часто игнорируется оценщиками, считающими, что год постройки или дата ввода в эксплуатацию достаточно полно отражают и накопленный износ. И хотя при массовой оценке дефекты здания не имеют особого значения, но при единичной оценке такой коэффициент просто необходим, так как без него любая оценка не будет отражать целостную картину состояния объекта); $K_{пл}$ – коэффициент планировки объекта оценки, который оказывает существенное значение на давно построенные жилые квартиры вторичного рынка недвижимости с неудобной (смежные комнаты, смежный санузел с ванной комнатой, маленькая площадь кухни и жилых помещений и т.п.) планировкой; K_n – коэффициент неблагоприятных условий (плохо развитая инфраструктура, неблагоприятная экологическая ситуация, наличие сейсмических рисков и т.п.); $K_{мс}$ – коэффициент, учитывающий материал наружных стен: панельные, сэндвич-панельные, монолитные, кирпичные и др. (На современном этапе все большее значение приобретают и такие понятия, как теплоизоляция, теплореновация, или просто утепление, на что с увеличением затрат на отопление неизбежно будет возникать и необходимость расчета коэффициента теплосохранности); K_n – численные коэффициенты переменных характеристик n , оказывающих существенное влияние на стоимость объекта оценки в сравнении с объектом-аналогом.

В отдельных случаях корректировки могут потребовать построения многоэтапной модели, в рамках которой каждая из последующих корректировок отталкивается в расчетах от уже найденной. Обычная оценка данным методом состоит из этапа сравнительных цен, приводящих к величине, примерно соответствующей всему оцениваемому комплексу (группе), и этапа расчета корректировок с учетом специфики каждого объекта-аналога.

Для определения непосредственного влияния факторов на стоимость недвижимости требуется произвести калибровку моделей, то есть рассчитать конечные коэффициенты $X_1 \dots X_n$ модели.

Построение модели основывается на анализе собранной информации и теории оценки. Конечным результатом является математическая формула, в левой части которой располагается рыночная стоимость объекта на конкретный момент времени, в правой – выражение, включающее в себя факторы, определяющие эту стоимость. Содержание самой формулы определяется одним из применяемых подходов массовой оценки (сравнительный, затратный и доходный (капитализации дохода)).

Таким образом, на первом этапе, основываясь на анализе рынка, объеме и характере информации, выбирается метод массовой оценки и общий вид модели. На втором этапе производится формирование первичных переменных модели на основе ценообразующих факторов, то есть кодирование в цифровом виде качественных и не оказывающих существенного влияния (второстепенных) факторов.

Используя корреляционный подход, отбираются оцениваемые объекты-аналоги, при этом местоположение может кодироваться на основе системы координат с выбранной нулевой точкой. Дата сделки и год постройки могут быть преобразованы нелинейной функцией. Перевод качественных характеристик в коды и линеаризованные значения могут производиться присвоением каждой характеристике своего кода, например, кирпичным стенам присваивается код 1, панельным – код 2 и т.д. Эти коды преобразуются в линеаризованные значения путем расчета средней цены квадратного метра, нормированной к единице по группам сделок с соответствующими видами стен (например, значение для кирпичных стен – 1.0; для панельных – 0.78).

На основе регрессионного анализа выясняется значимость первичных переменных, вводятся дополнительные комплексные переменные.

При использовании модели постоянных коэффициентов такой подход применим лишь в части расчета основного расчетного (корректировочного) коэффициента для объектов недвижимости (например: центральный район, 2-й этаж, кирпичный дом – 1.0).

На заключительном, третьем этапе, когда определена структура модели, какие факторы и каким образом они в модель входят, производится калибровка её коэффициентов, определяющая непосредственное влияние конкретных факторов на рыночную стоимость.

Множественная линейная регрессия однозначно рассчитывает коэффициенты аддитивной модели на основе минимизации квадратичного отклонения. Для уточнения прогноза первичные переменные могут быть заменены аппроксимирующими их функциями, в частности, переменная времени сделки обычно является нелинейной функцией (что связано, к примеру, с сезонными колебаниями).

Одним из основных методов калибровки смешанных моделей служит метод обратной связи. Он основан на интерактивном подборе коэффициентов на основе минимизации суммы всех отклонений стоимости от заданных рыночных. Для обеспечения сходимости он требует определения корректных начальных значений коэффициентов.

При калибровке моделей необходимо принимать во внимание обеспечение их устойчивости по отношению как к характеристикам объектов, которые оцениваются, так и к базе данных, по которой строилась модель.

Устойчивость модели обеспечивается следующими факторами:

- адекватностью формулы (она должна быть не слишком упрощенной и не слишком сложной);
- оптимальным определением начальной расчетной величины объекта оценки;
- надежностью базы данных (отбраковкой необъяснимых девиантных значений и проверкой сомнительных данных);
- тщательным анализом расчетных факторов влияния и полученных значений коэффициентов.

Несмотря на наличие разнообразных методов и моделей рыночной оценки недвижимости, все они не могут дать полностью на 100% объективную их стоимость.

Известны два основных источника погрешности оценки:

- первый источник – наличие и качество информации, которая целиком основывается на проведенных сделках, среди которых имеется различный процент «нерыночных». Поэтому модель, хорошо работающая на исходной базе данных, может не соответствовать при оценке реальных объектов;
- второй источник – неверно принятая основа оценки (предположения) модели. Например, если в модель заложена линейная зависимость стоимости от площади магазина, она будет переоценивать крупные универмаги и недооценивать небольшие киоски, поскольку спрос различает такие объекты. Подобные недостатки можно выявить при анализе коэффициентов отношений прогнозных значений к реальным ценам сделок из базы данных, но лишь при наличии объектов с такими параметрами в контрольной выборке.

Анализ отклонений прогнозных значений от реальных позволяет произвести корректировку как вида модели, так и ее коэффициентов. В случае если статистические критерии подтверждают качество модели, а экспертная проверка показывает очевидные несоответствия, необходимо произвести проверку достоверности исходной рыночной информации о сделках.

Немаловажное значение имеет и визуальный осмотр объекта недвижимости с выездом на местность, который позволяет нередко объяснить природу расхождения цены и прогноза. *Полевое исследование – завершающий этап массовой оценки*, имеет своей основной целью выявление дополнительных и неучтенных оценкой факторов, присутствующих, например, в описании объектов в городских реестрах недвижимости, но не использованных моделью, либо связанных со специфическим местоположением объектов. Модели массовой оценки разрабатываются для групп типичных объектов недвижимости с ограниченным количеством характеристик объектов. Это условие массовой оценки предполагает схожесть объектов по всем прочим характеристикам, как физическим (техническим), так и по условиям их местоположения в рамках проведенного зонирования территории города. Однако на практике может существовать много объектов, стоимость которых в значительной мере определяется неучтенными в моделях факторами (физический, экономический и функциональный износ). Данными факторами, предположительно, могут являться такие физические характеристики, как уникальное качество строительства и планировочная организация объекта, а также особенности функционального назначения объектов, их локального местоположения и специфического окружения. Эти характеристики могут в явном виде или косвенным образом присутствовать в реестре недвижимости или на карте города, но при этом остаться не востребуемыми при создании и корректировках модели. Результатом полевого исследования может стать более полное описание границ применения проведенной массовой оценки с аргументированными выводами по по-

воду нецелесообразности или невозможности дальнейшего совершенствования модели (в зависимости от целей работы и требований к оценке). При этом могут быть выделены уникальные объекты, оценивать которые нужно в индивидуальном порядке или с применением иных подходов. Одним из возможных результатов полевой проверки может стать разработка дополнительных экспертных поправок (коэффициентов), применимых к отдельным объектам или группам объектов.

Заключение. Сравнительный подход – один из основополагающих в создании единой оценочной базы корректировочных (поправочных) коэффициентов, использование которых может носить упрощенную схему массовой рыночной оценки применительно как к отдельно взятой недвижимости, так и определенным ее группам. Особенно актуальное значение это приобретает в крупных городах и населенных пунктах из-за простоты и надежности получаемых результатов рыночной оценки жилой недвижимости, опирающейся на технику «постоянных коэффициентов».

ЛИТЕРАТУРА

1. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью / А.В. Марченко. – Ростов н/Д: Феникс, 2010. – 352 с.
2. Экономика недвижимости / под ред. проф. О.С. Белокрыловой. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – 378 с.
3. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), не законченных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества: СТБ 52.3.01-2007. – Минск: Госстандарт, 2007.
4. Грибовский, С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебник / С.В. Грибовский. – М.: Интерреклама, 2003. – 260 с.

Поступила 09.04.2015

CLASSIFICATION AND ANALYSIS OF CALCULATING CORRECTION FACTORS METHODS IN THE REAL ESTATE MARKET ASSESSMENT BY THE WAY OF COMPARATIVE APPROACH

V. CHIRKOV

The urgency of the mass market valuation of real estate is revealed, the different methods of calculating the adjustment factors are classified. The need of use of correlation-regressive analysis to determine the time-constant coefficients-patients, the use of which is not only possible but necessary in the current conditions are substantiated. A special place is given to the different stages of the study factors influencing the value of the property and the transfer of high-quality characteristics codes and linearized values used in the future to determine the primary and secondary variables influence to set the base calculation factor-coefficient. The characteristic of the additive and descriptive techniques is given, Its role and assign-set to determine the index-deflator, and constant correction factors, that is used in a comparative approach to the property valuation are shown.