

СТАТИСТИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ ЗАДАЧ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Применение сравнительного подхода подразумевает подбор аналогов объекта оценки и последующее моделирование стоимости объекта на основе известных цен аналогов. В отсутствие полных аналогов объекта, что характерно для задач оценки недвижимости, получение стоимости объекта возможно на основе многомерных моделей регрессионного анализа, в том числе и линейного [1-9]. Данный подход позволяет повысить объективность и достоверность результатов оценки.

Практикующие оценщики в большинстве случаев своей деятельностью решают задачи индивидуальной оценки, требующие вынесения суждения о стоимости конкретного объекта недвижимости без раскрытия состава и характера воздействия факторов, действующих на всем рынке. При достаточной активности и открытости рынка эксперт-оценщик может отобрать информацию об актуальных сделках с объектами недвижимости или предложений к таким сделкам для проведения анализа узкого сегмента рынка, охватывающего операции с однотипными объектами-аналогами, близкими по своим характеристикам к объекту оценки. На основе такого анализа строится статистическая модель, которая используется однократно для оценки стоимости интересующего объекта, а при необходимости оценки других объектов подбор рыночных данных осуществляется заново для каждого из них.

Такая процедура, с одной стороны, позволяет избежать проведения затратных полномасштабных исследований рынка, характерных для задач массовой оценки, с другой стороны, выводы оценщика базируются, как правило, на анализе весьма ограниченного объема рыночных данных. Однако, как показано в [10], статистически значимые результаты могут быть получены и при ограниченном, доступном для эксперта объеме $n=2(k+2)$ рыночных данных при условии однородности выборки. Однородность обеспечивается целенаправленным отбором аналогов, управляемым экспертом-оценщиком. Такое формирование выборки может рассматриваться как планируемый статистический эксперимент.

Таким образом, основными особенностями применения регрессионных моделей и методов при решении задач индивидуальной оценки сравнительным подходом являются контролируемый характер и ограниченность выборки исходных рыночных данных.

При построении регрессионных моделей оценки недвижимости неизбежно встает вопрос о выборе типа регрессионной связи (мультипликативной или аддитивной). Содержательный анализ предметной

области не позволяет отдать предпочтение какому-то конкретному виду зависимости. Вместе с тем равно известно применение в оценочной практике как мультипликативных [7-9] – в виде перемножаемых коэффициентов, так и аддитивных (линейных) [1-4,6,11], а также гибридных [5] моделей. Можно привести ряд аргументов в пользу выбора линейной формы регрессионной зависимости при решении задач индивидуальной оценки:

- при малом числе наблюдений форма связи обычно четко не проявляется;
- линейная регрессионная модель отличается простотой, широкой известностью, теоретической разработанностью и возможностью получения хороших оценок;
- построение зависимости осуществляется для однородных объектов, по возможности наиболее близких по своим характеристикам, то есть в некоторой узкой окрестности оцениваемого объекта.

Авторами проведен анализ результатов 50 практических оценок объектов недвижимости, которые подтвердили отсутствие значимого преимущества мультипликативных моделей и возможность построения адекватных аддитивных (линейных) регрессионных моделей. Отказ от линейной регрессии представляется целесообразным в том случае, если для исходных данных не выполнены ее основные предпосылки [12], в то время как они выполняются после логарифмирования данных. В этом случае оправдано построение мультипликативной степенной модели, приводимой к линейному виду логарифмическим преобразованием.

Рассмотренные методы сравнительного подхода в практике оценки недвижимости могут быть применены не только в рамках прямого моделирования рынка, где они играют главную роль, но также и при оценке затратным (при использовании метода удельных показателей) и доходным (при обосновании ставок аренды) подходами.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.–СПб:Питер, 2001.– 336 с.
2. Анисимова И.Н. Применение регрессионных методов в задачах индивидуальной оценки объектов недвижимости при сравнительном подходе. Отчет по НИР. – СПб: СПбГИЭУ, 2003 – 133 с.
3. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
4. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем.//Вопросы оценки. – №4, 2002. – С.22-29.
5. Сивец С.А. Построение и практическое применение многофакторной гибридной модели оценки доходной недвижимости.//Вопросы оценки. – №4, 2001. – С.27-36.
6. Эконометрика: учебник./Под ред. И.И. Елисеевой. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 344 с.

7. Магнус Я.Р., Катышев П.К., Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс: Учеб. – М.: Дело, 2001 – 400 с.
8. Отчет «Разработка методики определения уровня арендной платы за нежилые помещения в Санкт-Петербурге». – СПб.: Администрация Санкт-Петербурга, КУГИ, ГУИОН, 1997. – 62 с.
9. Методика определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки. Приложение №1 к распоряжению губернатора СПб от 22.12.97 № 1291-р.
10. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом.//Вопросы оценки. - №1, 2003. – С.2-7.
11. Баяк О.А. Разработка и исследование аддитивной математической модели кадастровой оценки городских земельных участков. Автореферат дисс. на соиск.уч.степ. к.т.н. – М.: Моск.гос.ун-т геодезии и картографии, 2003.– 24 с.
12. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа.//Вопросы оценки, №1, 2002, С.2-10.

Оценочные технологии в экономических процессах: III Международная научно-практическая конференция, 25 - 26 марта 2004: Тезисы докладов/ Под ред.Смирнова Е.Б., Шопенко Д.В., Максимова С.Н..- СПб.: СПбГИЭУ, 2004.- 240 с.

http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Conference/injec250304/anisimova_barinov.doc