

ПОДХОД К РАНЖИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ ПОДБОРА АНАЛОГОВ ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

*А.А. Барановская, магистрант БГТУ
Научный руководитель:
кандидат экономических наук,
Е.В. Россоха (БГТУ)*

Ключевым аспектом управления недвижимостью является оценка стоимости. Несмотря на использование трех подходов (доходный, сравнительный, затратный) к оценке недвижимости, проблема точности результата расчета стоимости не снимается. Особенно это касается неразвитого рынка недвижимости применительно к отдельным регионам. Если рынок малоактивен, то при оценке здания возникает большая погрешность. Например, при использовании сравнительного и доходного подходов отсутствует достаточное количество данных по объектам-аналогам, при использовании затратного подхода перед оценщиком возникает вопрос корректного определения экономического устаревания объекта и его функционального износа. В такой ситуации оценщику приходится делать дополнительные допущения. Если оценщик примет неправиль-

ное допущение, погрешность расчетов увеличится в разы. Таким образом, точность оценки при использовании каждого из трех подходов зависит от того, насколько развит рынок недвижимости.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в районах с депрессивным рынком, оценщик нередко оказывается в ситуации, когда найти необходимое количество объектов-аналогов не представляется возможным [1, с. 370].

Из-за депрессивного характера рынка в регионе сведения о предложениях к продаже объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, практически отсутствуют в публичных источниках информации. То есть когда в пункте размещения оцениваемого объекта нельзя найти аналоги, целесообразно осуществить поиск информации по схожим предложениям к продаже в других населенных пунктах данного региона с аналогичным инвестиционным потенциалом. Как правило, к ним относятся населенные пункты, расположенные относительно транспортных магистралей, имеющие одинаковую численность населения, среднюю заработную плату и аналогичную хозяйственную специализацию данного локального региона.

Учитывая все вышесказанное, можно сделать вывод, что в условиях недостатка аналогов необходима разработка упорядоченного и обоснованного поиска аналогов в других регионах.

Для выявления наиболее значимых факторов, определяющих стоимость, и подбора аналогов необходимо ориентироваться на следующие процедуры.

Определение критериев отбора объектов недвижимости, расположенные в населенных пунктах области вне пределов центра региона.

Определение данных по выбранным городам-аналогам: средняя стоимость 1 кв. м общей площади, количество объектов в базе, расстояние между населенными пунктами, среднемесячная начисленная заработная плата, оборот розничной торговли на душу населения, численность трудоспособного населения. Средние ценовые показатели рынков недвижимости средних и малых городов Беларуси можно с приемлемой степенью точности описать, используя данные социально-экономической статистики.

Использование метода множественного регрессионного анализа для оценки влияния факторов на среднюю стоимость недвижимости в городах области, который включает следующие стадии:

– выделяются основные социально-экономические показатели, характеризующие положение городов и районов;

– указанные показатели (там, где это было необходимо) для обеспечения сопоставимости пересчитываются на душу населения;

– для сокращения избыточной размерности проводится факторный анализ выделенных переменных;

– по результатам факторного анализа выделяются 3 основных фактора (экономический потенциал населенного пункта (района), инвестиционный потенциал, социально-демографическое положение), к которым можно свести выбранное множество показателей;

– составляется таблица со значениями основных факторов для некоторых населенных пунктов;

– проводится ранжирование населенных пунктов в пространстве выделенных факторов;

– делаются выводы о сопоставимости населенных пунктов.

Далее применяем модель, связывающую среднюю стоимость 1 кв. м недвижимости в населенном пункте с основными ценообразующими факторами, в числе которых находятся средняя площадь объекта недвижимости и значения экономического и инвестиционного потенциала города.

Затем составляется список, по которому можно определить основные города-аналоги. Чем выше экономический и инвестиционный потенциал города, тем дороже стоимость коммерческой недвижимости в нем, что вполне объяснимо с экономической точки зрения [2].

Предлагаемый автором подход позволяет с наименьшей потерей точности использовать сравнительный подход при оценке недвижимости. Проблема отсутствия аналогов решается посредством использования предварительно сгруппированных объектов-аналогов из разных территориальных единиц.

Литература

1. *Grissom, T.* Valuation without comparables // *The Appraisal Journal*. –1991. – July. – P. 370–376.
2. Как подобрать аналоги, если рынок пуст [Электронный ресурс]. –2012. – Режим доступа : <http://aestimator.ru/archives/255>. – Дата доступа : 13.01.2012.