

Техника компенсационных корректировок

DISCLAIMER

Это не научная статья, это обзор и наше видение-мнение по вопросам, неизбежно возникающих в оценочной работе. Мы не претендуем на научную новизну, ни в коем случае не претендуем на истину в последней инстанции, потому что излагаем наблюдения, взятые нами из передовых практик в оценке недвижимости с учетом нашего личного опыта решения возникающих перед нами задач в процессе повседневной работы.

Коллектив **VALMARKET S.R.L.**



Коротко о главном

Метод / техника компенсационных корректировок

Метод количественных корректировок в настоящее время является основным методом, применяемым для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом, а также оценки чистого операционного дохода объектов недвижимости в доходном подходе.

В общем виде модель рыночной стоимости оцениваемого объекта C_p принимает следующую форму:

$$C_p = C_i (* / + / -) K_i,$$

где:

C_i - цена продаж / предложений i -го сравнимого объекта;

K_i - величина корректировки цены продаж / предложений i -го сравнимого объекта.

После выбора единицы сравнения (той или иной цены продаж / предложений) определяются основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта посредством необходимых корректировок цен продаж / предложений сравнимых объектов. Сам оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.

Правила внесения поправок при сравнении оцениваемого объекта и аналога:

1. Поправки для аналогов продаж / предложений и их цен должны осуществляться с целью приобретения ими наибольшего сходства с оцениваемым объектом (корректировка приводит цену объекта - аналога к цене оцениваемому объекту). Например, если аналог имеет дополнительные детали / компоненты, то их стоимость необходимо вычесть для усиления сходства аналога и объекта.
2. Личная реакция оценщика на различия не имеет значения. Важна лишь реакция рынка.

Типы поправок:

Оценщик может осуществлять выбор из трех общепринятых типов поправок:

- общая сумма в денежном выражении,
- процентное выражение,

На практике обычно используется комбинация этих методов.

Алгоритм / последовательность действий при применении метода компенсационных корректировок:

- определение объема доступных оценщику рыночных данных;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов / различий, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементы сравнения, ценообразующие факторы);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени влияния (направление и значение) отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Последовательность определения величины корректировки в общем случае:

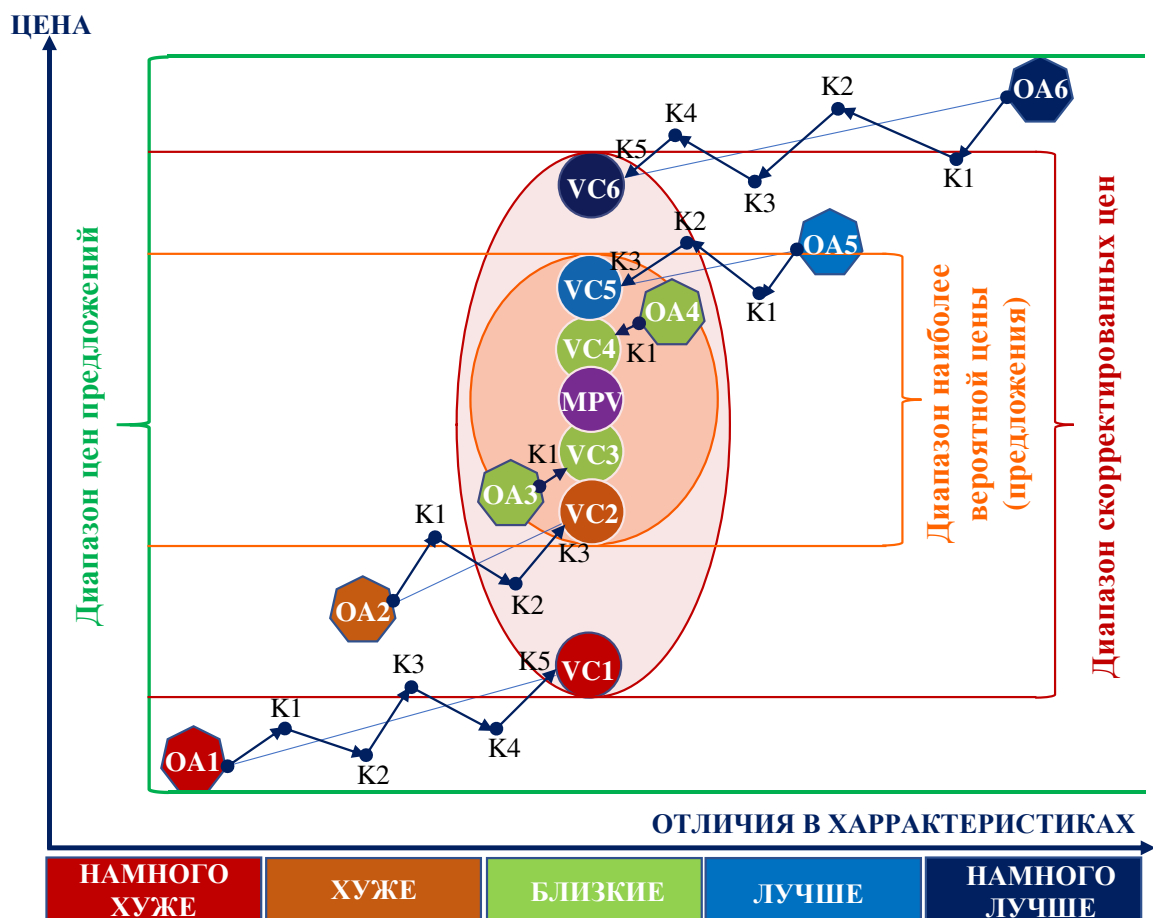
Процесс оценки в целом		Процесс расчета корректировок	
Описание объекта оценки		Описания разницы в полезности между аналогами и объектом оценки	
Анализ рынка		Анализ имеющихся рыночных данных	
Анализ НЭИ		Анализ влияния на полезность	
Выбор подходов и методов		Выбор подходов и методов учета влияния	
Применение методов	- техники затратного подхода	Применение методов	- техники затратного подхода
	- техники сравнительного подхода		- техники сравнительного подхода
	- техники доходного подхода		- техники доходного подхода

Основные методы определения величины корректировок:

№ п/п	Наименование	Комментарий
1	Метод компенсационных издержек (техника затратного подхода)	$K = \sum_{i=1}^n Изд_i,$ где: K – корректировка, ден. ед.; $Изд_i$ – i -ые издержки на устранение соответствующего различия, ден. ед.
2	Парное сравнение (техника сравнительного подхода)	$K = C_2 - C_1; K = C_2/C_1$ где: $C_{1,2}$ – цена объектов, отличающихся по значению единственного ценообразующего параметра, на различие в котором определяется величина корректировки, ден. ед./год.
3	Метод капитализации потерь (техника доходного подхода)	$K = \frac{Потери_{чОД}}{R},$ где: $Потери_{чОД}$ – потери чистого операционного дохода, обусловленные различием в значениях ценообразующего параметра, ден. ед./год; R – ставка капитализации, доли ед.

№ п/п	Наименование	Комментарий
4	Регрессионный анализ	<p>Регрессионный анализ – статистический метод исследования влияния одной или нескольких независимых переменных на зависимую переменную (применительно к оценочной деятельности – влияния ценообразующих параметров на стоимость).</p> $C = f(ЦОП_1, ЦОП_2, \dots, ЦОП_i),$ <p>где: C – стоимость объекта оценки, ден. ед.;</p> <p>$ЦОП_i$ – i-ый ценообразующий параметр, единица измерения может быть различной (кв.м, км, наличие / отсутствие конкретного вида инженерных коммуникаций).</p>
5	На основе аналитических / статистических данных	Прямое определение величины корректировки, например, по данным аналитических исследований и справочников, в которых указывается размер корректировки для конкретной ситуации.
6	Группа экспертных методик	<p>Например:</p> <ul style="list-style-type: none"> - прямое определение величины износа (устаревания) на основе экспертного мнения; - использование шкал экспертных оценок; - метод анализа иерархий (метод Саати) и пр.

Графическая интерпретация техники компенсационных корректировок:



OA_i – стоимости объектов – аналогов;
VC_i – скорректированные на отличия стоимости объектов – аналогов;
MPV – наиболее вероятная цена;
K_i – корректировки на отличия