

УДК 332.6

ОРГАНИЗАЦИЯ МОДЕЛИРОВАНИЯ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

*Насыров Д.Р., студент 5 курса агрономического факультета
Научный руководитель – Нужный А.И., доцент
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

Ключевые слова: *недвижимость, модель, оценка, анализ, рынок*

Работа посвящена определению методик и моделей оценки недвижимости, их влияние на формирование рынка, а также ознакомлению с контролем качества.

По мере развития в России рыночных отношений все более актуальными становятся вопросы оценки недвижимого имущества. Оценка недвижимости непосредственно связана со многими экономическими вопросами, такими как, ценообразование, планирование экономического развития, реструктуризация, приватизация и национализация предприятий, разработка инвестиционных и экономических региональных программ.

Определение стоимости объекта недвижимости может быть осуществлено индивидуальным оценщиком, что является субъективной оценкой. Альтернативой индивидуальной оценке является массовая оценка объектов недвижимости, которая подразумевает применение специальных методов оценки и позволяет в короткие сроки оценить большое количество объектов. Массовая оценка – это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа.

Определение “массовая” относится к оценке, а не к объектам. Оно отмечает использование специальных приемов и методов оценки, а не массовый, типовой характер объектов.

Все объекты недвижимости в определенном смысле уникальны. Даже если значения многих характеристик совпадают, всегда найдется хотя бы одно различие, которым можно объяснить разницу стоимостей и обосновать уникальность. В зависимости от целей оценки можно индивидуализировать (подчеркнуть своеобразие) или унифицировать (определить принадлежность к типу) любой объект недвижимости.

Обе методики оценки – массовая и индивидуальная – имеют в своей основе систематические методы сбора, анализа и обработки информации для получения хорошо обоснованных результатов. В процессе массовой оценки оценщику приходится осуществлять те же действия, что и при индивидуальной

оценке, отличия в основном связаны с разницей в масштабе проведения работ и методах контроля качества оценки.

Поскольку массовая оценка предполагает разработку стандартной методики, здесь требуется согласование не только задач, но и принятия решений, унифицированной процедуры оценки. Вес решения эксперта и способность его влиять на конечный результат меньше, чем при индивидуальной оценке.

В массовой оценке применяются те же общепринятые подходы, что и в индивидуальной оценке – затратный, доходный и сравнительный. Выбор подходов и методов определяется видом недвижимости, состоянием рынка и доступностью необходимой информации.

При индивидуальной оценке проводится согласование результатов трех методов и принимается окончательное решение. При массовой оценке ее заключительными этапами является проверка модели и контроль качества полученных результатов. Качество выполненной работы оценивается преимущественно статистическими методами: большая часть полученных оценок должна попасть в заданный диапазон среднего отклонения от реальных цен продаж. Наряду со статистическим контролем проводится экспертный контроль, позволяющий компенсировать (при необходимости) недостаточное качество исходной информации по рыночным сделкам.

При определении массовой оценки, существуют следующие этапы: постановка задачи, предварительное обследование и анализ объекта, анализ рынка, построение и калибровка модели, контроль качества и уточнение результатов оценки.

Выделяют три основных вида моделей массовой оценки, каждый из которых имеет свою специфику.

Аддитивная модель имеет следующий вид:

$$V = A_0 + A_1 X_1 + \dots + A_n X_n,$$

где V – стоимость объекта недвижимости;

$(X_1 \dots X_n)$ – характеристики объекта недвижимости;

A_i – численные коэффициенты при переменных характеристиках объекта, показывающие вклад соответствующих характеристик в стоимость.

Математическая регрессия позволяет точно рассчитать оптимальные A_i 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 (например объект с очень большой площадью). Тем не менее на основе этой модели можно сделать выводы о зна-

чимости тех или иных переменных и погрешностях информации. Аддитивная модель обычно используется для предварительного анализа.

Мультипликативная модель имеет вид:

$$V = B_0 \cdot Y_1^{B_1} \cdot \dots \cdot Y_n^{B_n},$$

где $(Y_1 \dots Y_n)$ – характеристики объекта недвижимости;

B_i – 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.

Гибридная модель является комбинацией двух вышеперечисленных видов, например:

$$V = Z_1^{B_1} \cdot \dots \cdot Z_n^{B_n} \cdot (A_0 + A_1 Z_{n+1} + \dots + A_m Z_m),$$

где $(Z_1 \dots Z_n)$ – характеристики объекта недвижимости;

$A-B_i$ – 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 (аддитивный или мультипликативный) в модель любой характеристики объекта, подбирая оптимальный с точки зрения точности прогноза.

Выбор того или другого вида модели определяется с точки зрения наиболее адекватного отражения реального рынка. Простые модели – аддитивная и мультипликативная – могут применяться для описания слаборазвитого рынка, где нет каких-либо нелинейных тенденций. Гибридная модель оптимальна для рынка с устоявшимися нелинейными тенденциями и сложными видами зависимости стоимости от факторов.

Библиографический список

1. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости: учебное пособие/ Г.А. Маховикова. – М.:КноРус, 2009.- 304с.
2. Мурзин, А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебник/ А.Д. Мурзин – М.:Феникс, 2013. - 382с.
3. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости: учебник/ Е.Е. Яскевич – М.:Техносфера, 2011. -504с.

THE ORGANIZATION OF THE MASS REAL ESTATE EVALUATION SIMULATION

Nasyrov D.R.

Keywords: *real estate, model, evaluation, analysis, market*

The work is devoted to the definition of methods and models of real estate valuation, and their influence on the formation of the market, as well as the introduction of quality control.

УДК 711.5

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЮГО-ЗАПАДНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА НУРЛАТ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

*Матюнина И.И., студент 2 курса агрономического факультета
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им П.А. Столыпина»*

Ключевые слова: *город Нурлат, Республика Татарстан, проект*

В данной статье рассматривается необходимость реализации проекта планировки территории юго-западной части города Нурлат Республики Татарстан. Актуальность данного проекта заключается в том, что в настоящий момент многие фрагменты среды, инфраструктурный и транспортный каркас города благополучно подошли к порогу физического и морального устаревания.

Город Нурлат является административным, экономическим и культурным центром Нурлатского муниципального района. Юго-Западный планировочный район расположен в юго-западной части города Нурлат и представляет собой «спальню города».

Проектом выделены следующие функциональные зоны: зоны размещения объектов жилищной застройки, зоны общественно – делового назначения, зона торговли и общественного питания, зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры, зоны размещения объектов транспортной инфраструктуры.