

A. A. АДАМОВ, A. D. АДАМОВА

АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Разрабатывается программа, позволяющая автоматизировать процесс оценки стоимости квартиры, а также хранить архив по ним. Основными ситуациями оценки стоимости жилой недвижимости являются:

- купля-продажа;
- залог;
- раздел имущества;
- внесение жилой недвижимости в уставный капитал;
- оценка жилой недвижимости в целях налогообложения;
- страхование жилой недвижимости.
- оценка для органов опеки.
- оценка для целей наследования;

Любой объект жилой недвижимости кроме площади характеризуется большим набором свойств, каждое из которых в той или иной степени влияют на итоговую рыночную стоимость жилья. Очевидно, что физически невозможно создать такую систему расчетов, которая бы точно могла дать рыночную оценку жилья. Любая система не будет охватывать все возможные в действительности характеристики, влияющие на рыночное ценообразование. В данной работе будет реализована математическая модель оценки, охватывающая несколько десятков основных параметров.

Для достоверного определения стоимости квартиры необходимо учитывать много факторов: местоположение и тип дома, удаленность от центра, наличие двора и консьержки в подъезде и т. д.

Основной критерий, влияющий на стоимость объекта, – его площадь. Основной изменяющейся характеристикой на рынке недвижимости является цена квадратного метра. В самом грубом приближении стоимость объекта будет результатом перемножения этих двух величин. Естественно, что такой вариант неудовлетворителен.

Основная идея расчета состоит в вычислении интегрированного коэффициента на основе всех многочисленных параметров, выбранных для конкретного объекта. Данный коэффициент изначально берется равным единице. Что будет соответствовать среднестатистическим показателям.

Далее данный коэффициент уточняется на основе детализирующих коэффициентов, взятых из описания объекта. В результате итоговая величина будет умножена на данный коэффициент. При правильном подборе коэффициентов и вводе действительной текущей рыночной стоимости квадратного метра результат расчета должен соответствовать действительности.

Механизм выбора коэффициентов по каждому значению каждого из критериев определены по методу сравнительного подхода.

Сравнительный подход основан на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности. Определение стоимости базируется на данных о недавно совершенных сделках купли продажи с аналогичными объектами.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Потенциальному покупателю предлагаются ряд конкретных объектов недвижимости.

2. Определялись критерии, по которым производилась сравнительная оценка качества предлагаемого жилья

3. Проведение попарных сравнений всех используемых в исследовании критериев. Суть данных сравнений заключается в сравнительной оценке важности одного критерия относительно другого.

4. Проведение попарных сравнений всех анализируемых объектов недвижимости по каждому из критериев. То есть, все конкретно рассматриваемые жилые квартиры домов попарно сравниваются по всем критериям, то есть первый вариант квартиры со вторым, третьим и четвертым, второй вариант квартиры с третьим и четвертым и, наконец, третий вариант квартиры с четвертым по первому критерия, второму критерию и так далее по всем критериям.

5. В качестве основных исследуемых объектов недвижимости использовать не менее 3-4 объектов (чем больше – тем лучше, что исключит случайность в оценке), что, на наш взгляд, позволит обеспечить большую объективности анализа.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi},$$

где C_o - оценка рыночной стоимости объекта оценки, k - количество аналогов, C_{oi} - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога, W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = U_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}.$$

Здесь U_i - цена i -го аналога, n - количество ценообразующих факторов, Δu_{ij} - значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору (местоположение, состояние, этажности т.п.).

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке квартир в качестве единицы сравнения используется единица площади.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гофман В.Э., Хомоненко А.Д. Delphi 6. СПб.: БХВ – Петербург, 2001.
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
3. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. пособие / Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГГУ, СПб., 1997.