

МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ И ОБОБЩЁННЫЙ МОДИФИЦИРОВАННЫЙ МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ. ПРИМЕНЕНИЕ ДЛЯ АНАЛИЗА СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.



А.А. Слуцкий,

к.т.н.,

*вице-президент, член Совета Национальной Ассоциации
Оценочных Компаний Финансовых Рынков*



И.А. Слуцкая,
оценщик

Введение

В данной статье мы продолжаем тему демонстрации возможностей модифицированного метода выделения (ММВ) и обобщённого модифицированного метода выделения (ОММВ) для оценки единых объектов недвижимости (земельный участок и улучшения, расположенные на нём), начатую в /1/ и /2/.

Впервые мы показываем, что возможности ММВ и ОММВ не ограничиваются собственно оценкой рыночной стоимости. Их применение возможно уже с более раннего этапа оценки – анализа ценовой ситуации в месте нахождения объекта оценки.

При этом, полностью естественным образом пользователю оценки раскрываются:

- объём информации, проанализированной оценщиком;
- выявленные оценщиком ценовые тенденции / ценовые сегменты;
- выявляется ценовая тенденция, к которой относится объекту оценки.

В результате, происходит, по нашему мнению, полностью естественная трансформация результатов анализа рынка в процесс оценки объекта оценки. Более того, фактически в рамках анализа тенденции, соответствующей объекту оценки, происходит оценка удельных цен предложения на продажу земельного участка и улучшения, входящих в состав объекта оценки.

Объект оценки и предварительная сегментация рынка

Объектом оценки был коттедж, расположенный в коттеджном посёлке класса Премиум в Московской области по Рублёво – Успенскому / Ново – Рижскому направлениям в окрестностях г. Звенигород.

Рынок элитных домовладений в окрестностях объекта оценки состоял из

1. элитных коттеджей, расположенных в населённых пунктах (г. Звенигород со стороны объекта оценки, а также окрестных деревнях и посёлках) вне организованных коттеджных посёлков;
2. элитных коттеджей, расположенных в старых дачных и садовых товариществах и кооперативах;
3. элитных коттеджей, расположенных в организованных коттеджных посёлках классов Премиум и Де Люкс.

В анализ не включались организованные коттеджные посёлки более низких классов (Комфорт и Бизнес), так же расположенные в окрестностях объекта оценки.

Исходные данные для анализа и данные, подготовленные для оценки базовым и альтернативным вариантами ММВ

Всего в окрестностях объекта оценки было обнаружено более 40 элитных домовладений, выставленных на продажу. Домовладения состояли из кирпичных коттеджей возрастом от (предположительно) 1 года (новый) до 21 года с уровнем отделки, соответствующим классу, и земельных участков с ландшафтным дизайном, так же соответствующим классу.

Исходные данные и данные, подготовленные для оценки базовым и альтернативным вариантами ММВ показаны в Табл. 1. Пояснения к сокращённым обозначениям параметров см. в /1/.

Таблица 1. Исходные данные и данные, подготовленные для оценки базовым и альтернативным вариантами ММВ

№	Исходные данные			Данные, подготовленные для оценки			
				базовым ММВ		альтернативным ММВ	
	Плзу, кв.м.	Плул, кв.м.	ЦПеон, руб.	Кпз, отн. ед.	ЦПеон : Плзу, руб./кв.м.	ОКпз, отн. ед.	ЦПеон : Плул, руб./кв.м.
<i>Элитные коттеджи в населённых пунктах. Нижний сегмент</i>							
1	2 600	380	38 000 000	0,15	14 615	6,84	100 000
2	2 200	360	35 000 000	0,16	15 909	6,11	97 222
3	3 000	400	39 900 000	0,13	13 300	7,50	99 750
4	3 000	485	43 000 000	0,16	14 333	6,19	88 660
5	2 100	450	40 000 000	0,21	19 048	4,67	88 889
6	1 550	170	15 000 000	0,11	9 677	9,12	88 235
7	2 500	370	37 000 000	0,15	14 800	6,76	100 000
8	1 100	450	40 500 000	0,41	36 818	2,44	90 000
9	2 200	296	30 000 000	0,13	13 636	7,43	101 351
10	3 000	400	43 000 000	0,13	14 333	7,50	107 500
11	1 300	490	34 800 000	0,38	26 769	2,65	71 020
12	2 100	450	44 000 000	0,21	20 952	4,67	97 778
13	3 200	435	42 990 000	0,14	13 434	7,36	98 828
14	1 200	387	35 000 000	0,32	29 167	3,10	90 439
15	1 000	420	30 000 000	0,42	30 000	2,38	71 429
16	1 200	227	21 000 000	0,19	17 500	5,29	92 511
<i>Коттеджи в коттеджных посёлках классов Премиум и Де Люкс</i>							
<i>Средний ценовой сегмент</i>							
17	3 000	500	66 880 000	0,17	22 293	6,00	133 760
18	6 000	960	140 440 000	0,16	23 407	6,25	146 292
19	7 000	950	167 190 000	0,14	23 884	7,37	175 989
20	4 400	800	125 000 000	0,18	28 409	5,50	156 250
21	4 000	775	133 760 000	0,19	33 440	5,16	172 594
22	2 400	550	59 000 000	0,23	24 583	4,36	107 273
23	4 400	800	133 082 643	0,18	30 246	5,50	166 353
24	7 000	950	167 189 250	0,14	23 884	7,37	175 989
25	7 000	1 200	167 189 250	0,17	23 884	5,83	139 324
26	5 000	1 000	167 189 250	0,20	33 438	5,00	167 189

27	3 900	383	79 000 000	0,10	20 256	10,18	206 266
28	1 100	450	43 500 000	0,41	39 545	2,44	96 667
29	1 200	509	45 000 000	0,42	37 500	2,36	88 409
30	2 600	500	83 855 000	0,19	32 252	5,20	167 710
Верхний ценовой сегмент							
31	3 000	880	179 999 000	0,29	60 000	3,41	204 544
32	5 800	712	199 000 000	0,12	34 310	8,15	279 494
33	6 000	870	190 000 000	0,15	31 667	6,90	218 391
34	1 800	160	42 000 000	0,09	23 333	11,25	262 500
35	2 600	500	132 754 400	0,19	51 059	5,20	265 509
36	5 000	500	192 493 880	0,10	38 499	10,00	384 988
37	1 400	220	50 000 000	0,16	35 714	6,36	227 273
38	2 600	500	132 754 400	0,19	51 059	5,20	265 509
39	6 000	720	250 000 000	0,12	41 667	8,33	347 222
40	7 000	1 200	252 233 360	0,17	36 033	5,83	210 194
41	20 000	2 500	663 772 000	0,13	33 189	8,00	265 509
42	28 000	2 100	796 526 400	0,08	28 447	13,33	379 298
43	5 800	712	199 000 000	0,12	34 310	8,15	279 494
44	2 000	500	124 000 000	0,25	62 000	4,00	248 000

Анализ рынка в сегменте, к которому относится объект оценки, с помощью ОММВ проводился в два этапа.

На первом этапе из общего объёма объектов, выставленных на продажу, были выделены элитные коттеджи, расположенные в населённых пунктах.

На втором этапе элитные коттеджи, расположенные в организованных коттеджных посёлках, были разделены на два ценовых сегмента.

Две ценовые тенденции

На Рис. 1 и 2 показаны диаграммы базового и альтернативного вариантов ММВ, на которых элитные коттеджи, расположенные в населённых пунктах и организованных коттеджных посёлках разделены.

Особо обращаем внимание на тот факт, что все рассматриваемые объекты сопоставимы между собой по значениям Кпз и ОКпз, т.е. по значениям ценообразующих параметров. При этом, объект оценки по значениям Кпз и ОКпз располагался в нижней половине рассматриваемого интервала значений Кпз и ОКпз.

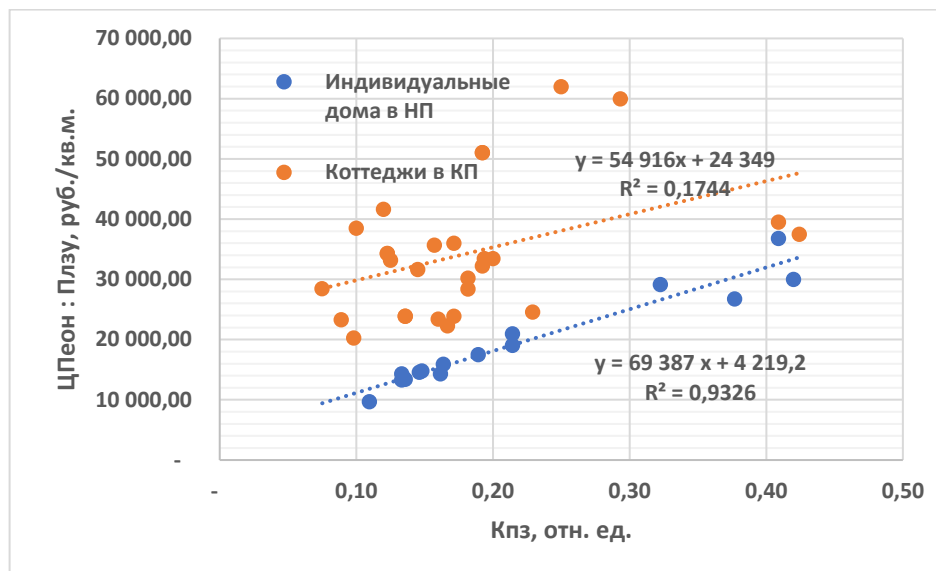


Рисунок 1. Диаграмма базового ММВ – коттеджи в населённых пунктах и коттеджных посёлках

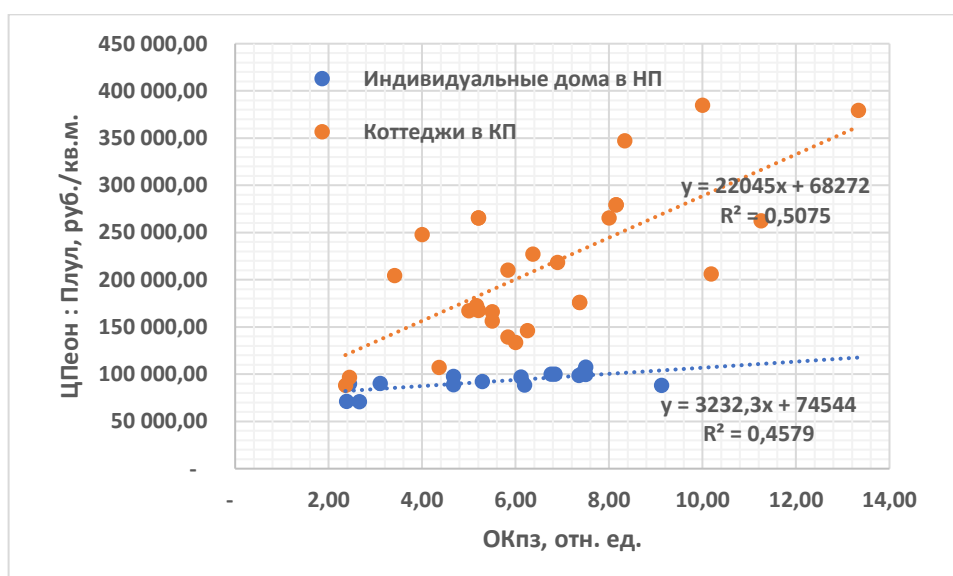


Рисунок 2. Диаграмма альтернативного ММВ – коттеджи в населённых пунктах и коттеджных посёлках

На Рис. 1 и 2 отчётливо видно, что элитные коттеджи, расположенные в населённых пунктах, образуют самостоятельную ценовую тенденцию – нижний ценовой сегмент, отличную от ценовой тенденции элитных коттеджей, расположенных в организованных коттеджных посёлках.

Соответственно, эти два типа объектов не могут рассматриваться в качестве аналогов друг для друга.

В тоже самое время, общая ценовая тенденция коттеджей, расположенных в организованных коттеджных посёлках, является очень размытой, нечёткой, что не позволяет прямо использовать её для оценки.

По этой причине внутри общей ценовой тенденции элитных коттеджей были выделены две самостоятельных тенденции, а все объекты, относящиеся к этому сегменту разделены на два ценовых сегмента – средний и верхний.

Три ценовых тенденции

На Рис. 3 и 4 показаны диаграммы базового и альтернативного ММВ для трёх ценовых тенденций (ценовых сегментов).

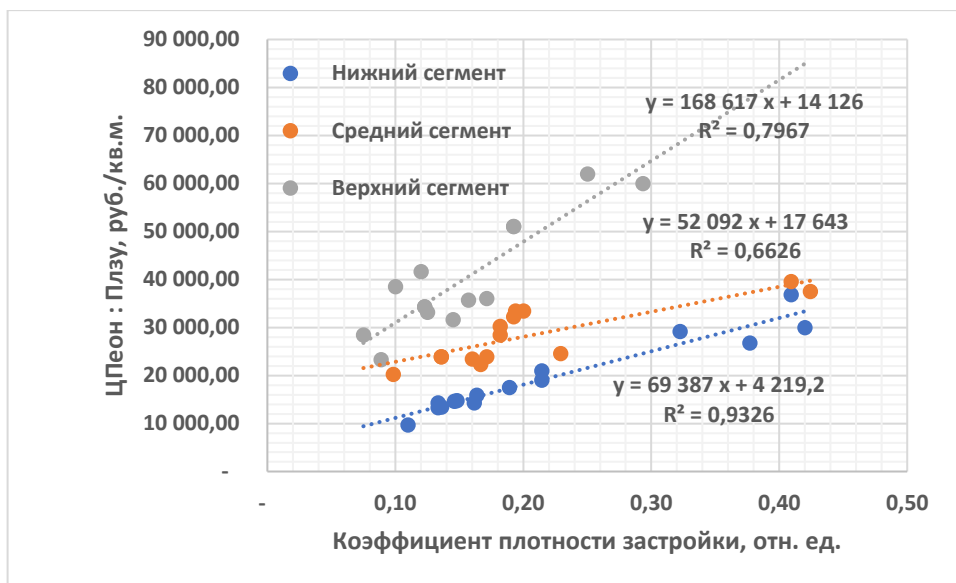


Рисунок 3. Диаграмма базового ММВ – три ценовых тенденции

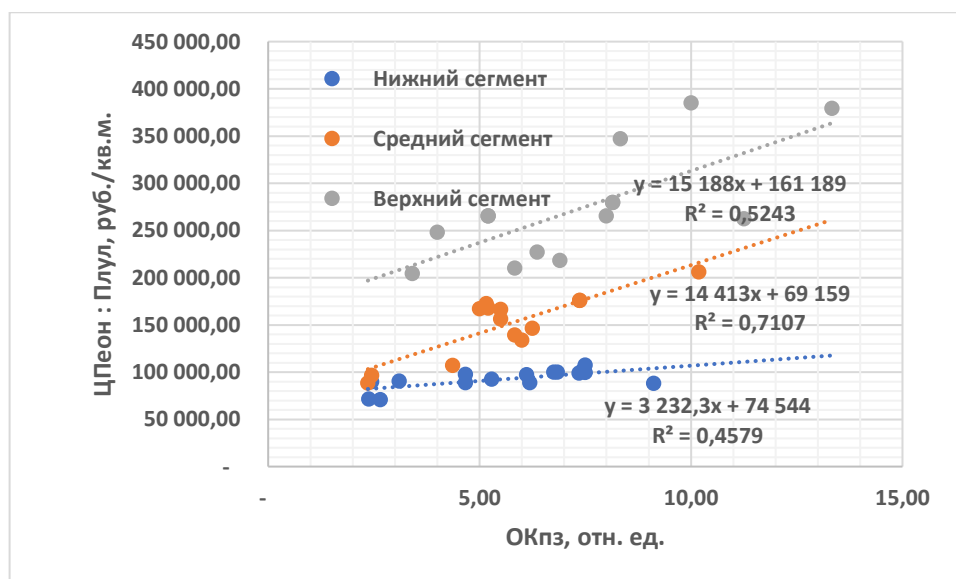


Рисунок 4. Диаграмма альтернативного ММВ – три ценовых тенденции

Как отчётливо видно из Рис. 3 и 4 коттеджи, расположенные в организованных коттеджных посёлках, формируют две явные ценовые тенденции (сегмента) – среднюю и верхнюю.

При этом, к среднему ценовому сегменту относятся элитные коттеджи, экспонируемые для продажи, расположенные в КП №1, КП №2, а также отдельные объекты в посёлках верхнего ценового сегмента - КП №3 - 5. Эти объекты имеют площадь 350 – 1 200 кв.м., расположены на земельных участках площадью 12 – 70 соток и предлагаются на продажу по ценам от 45 до 170 млн. руб. Поскольку коттеджные посёлки КП №1 и КП №2 относились к классу «Премиум», то и все коттеджи, относящиеся к среднему ценовому сегменту были отнесены нами к этому классу.

К верхнему ценовому сегменту относятся элитные коттеджи, экспонируемые для продажи, расположенные в КП №3 - 5. Эти объекты имеют площадь 140 – 1 200 кв.м., расположены на земельных участках площадью 14 – 280 соток и предлагаются на продажу по ценам от 45 до 800 млн. руб. КП №3 – 5 относились к классу «Де Люкс» - в классификации коттеджных посёлков Российской Гильдии Риелторов самый высокий класс коттеджных посёлков.

Ценовая сегментация предложения элитных коттеджей в месте расположения объекта оценки

Ценовая сегментация предложения элитных коттеджей в месте расположения объекта оценки, полученная на основании проведённого анализа, показана в Табл. 2.

Таблица 2. Сегментация предложения домовладений в районе расположения объекта оценки

	Элитные коттеджи в населённых пунктах		Коттеджи в коттеджных посёлках классов Премиум и Де Люкс			
	Нижний сегмент		Средний сегмент		Верхний сегмент	
	мин	макс	мин	макс	мин	макс
Площадь земельного участка, кв.м.	1 000	3 200	1 100	7 000	1 400	28 000
Площадь коттеджа, кв.м.	170	490	380	1 200	160	2 500
Цена, тыс. руб.	15 000	44 000	44 000	167 000	42 000	800 000

Тем не менее, данные, представленные в Табл. 2 не обладают исчерпывающей наглядностью – если максимальные значения характеристик различаются очень существенно, то различие минимальных значения характеристик практически отсутствует.

Исчерпывающая ясность и дополнительная информация для анализа, прямо следующая из уравнений трендов, показанных на Рис. 3 и 4, приводится в Табл. 3 и на Рис. 5, где приведены наиболее вероятные значения удельных цен предложения на продажу земельных участков и коттеджей во всех трёх ценовых сегментах.

Таблица 3. Наиболее вероятные удельные цены предложения на продажу земельных участков и коттеджей в составе единых объектов недвижимости

	Нижний сегмент	Средний сегмент	Верхний сегмент
Удельная цена предложения земли, руб./кв.м.	4 220	17 643	14 126
Удельная цена предложения коттеджей, руб./кв.м.	74 544	69 159	161 189

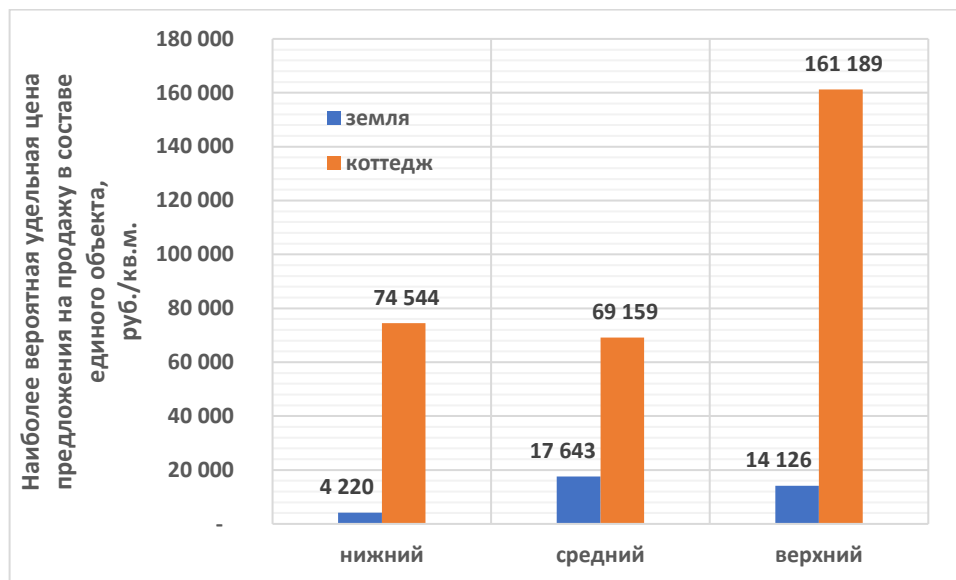


Рисунок 5. Наиболее вероятные удельные цены предложения на продажу земельных участков и коттеджей в составе единых объектов недвижимости

Как следует из Табл. 3 и Рис. 5:

- Удельная цена предложения земли в нижнем ценовом сегменте существенно – в 4 и более раз - ниже, чем в среднем и верхнем. При этом, удельные цены предложения земли в среднем и верхнем ценовых сегментах примерно равны. Это можно объяснить качественно разным местоположением коттеджей – индивидуально в населённом пункте и в организованном охраняемом коттеджном посёлке. Ранее такой эффект колоссальной разницы в удельных ценах на землю в малом населённом пункте и коттеджном посёлке мы обнаруживали в /3/, таким образом, этот эффект можно считать ожидаемым.
- Удельные цены предложения коттеджей в нижнем и среднем ценовых сегментах примерно равны. При этом, удельная цена предложения коттеджей в верхнем ценовом сегменте почти в два раза выше. Поскольку все рассматриваемые коттеджи имеют один и тот же материал стен – кирпич, то наблюдаемую разницу очевидно можно отнести на счёт качественно разного уровня отделки коттеджей по качеству используемых материалов и уровню работ.

В целом, описанные на уровне наиболее вероятных цен предложения земли и коттеджей тенденции имеют место и на интервальном уровне (см. Табл. 4 и Рис. 6 и 7).

Таблица 4. Приблизительные интервалы наиболее вероятных удельных цен предложения на продажу земельных участков и коттеджей в составе единых объектов недвижимости

	Нижний сегмент		Средний сегмент		Верхний сегмент	
	минимум	максимум	минимум	максимум	минимум	максимум
Удельная цена предложения земли, руб./кв.м.	1 500	10 500	12 000	24 000	12 000	18 000
Удельная цена предложения коттеджей, руб./кв.м.	55 000	90 000	40 000	100 000	80 000	210 000

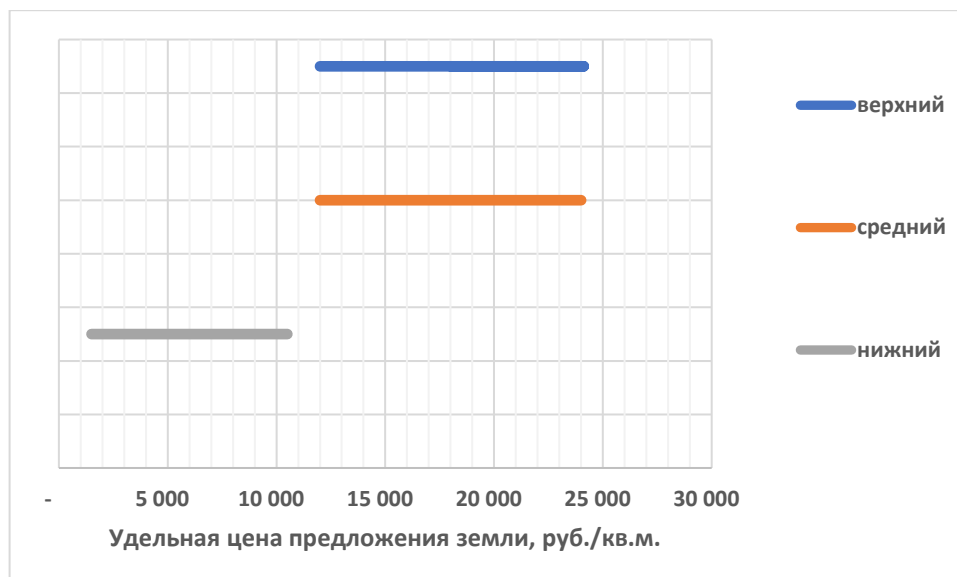


Рисунок 6. Приблизительные интервалы наиболее вероятных удельных цен предложения на продажу земельных участков в составе единых объектов недвижимости

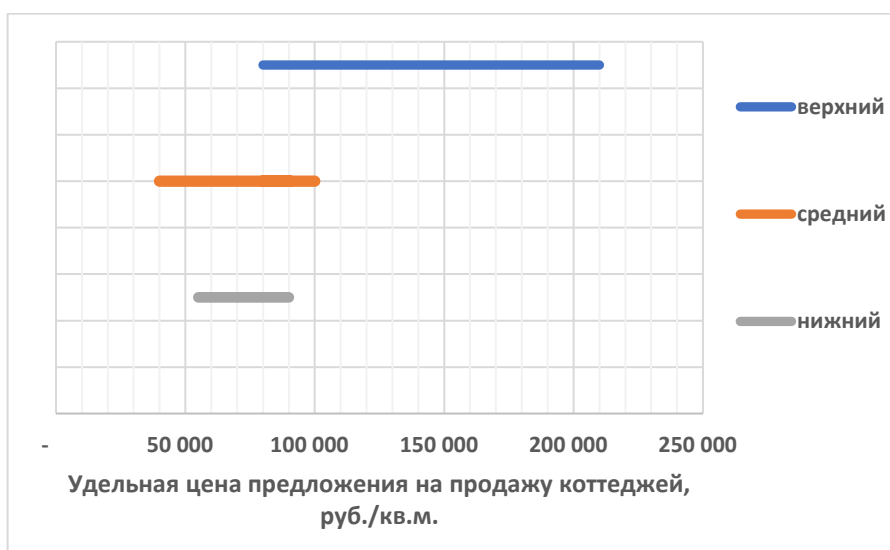


Рисунок 7. Приблизительные интервалы наиболее вероятных удельных цен предложения на продажу коттеджей в составе единых объектов недвижимости

Заключение

Таким образом, в данной статье мы продемонстрировали, что область применения ММВ и ОММВ не ограничивается собственно оценкой рыночной стоимости. Применение методов очень полезно и на более раннем этапе составления отчёта об оценке – анализе рынка в сегменте, к которому принадлежит объект оценки.

При этом, анализ рынка единых объектов недвижимости, выполненный по вышеприведённому алгоритму, позволяет определить и показать не только интервалы цен предложения единых объектов недвижимости, но и удельные цены предложения их составляющих – земельных участков и улучшений. Последнее

невозможно при применении традиционных методов анализа, но существенно повышает уровень понимания рынка.

Характерно, что к моменту завершения анализа рынка, определив ценовой сегмент (ценовую тенденцию на диаграммах базового и альтернативного вариантов ММВ), мы уже имеем оценку наиболее вероятных удельных цен предложения земли и улучшений, входящих в состав объекта оценки. В частности, в случае оценки, фрагмент анализа рынка из которой приведён выше, объект оценки относился к среднему ценовому сегменту. Наиболее вероятные значения удельных цен предложения на продажу, которые были в дальнейшем использованы в оценке, приведены в Табл. 3.

Поимо этого, мы показали набор использованной нами информации (см. Табл. 1), а также весь процесс выбора объектов – аналогов для оценки, в которой были использованы все 14 объектов, составляющих средний ценовой сегмент (с №17 по №30 в Табл. 1).

В частности, это позволило продемонстрировать то, что

- использованные объекты - аналоги не относятся к наиболее дорогой – верхней - ценовой тенденции, и на рынке имеются более дорогие объекты, причём в значительном количестве, что позволяет избежать возможных претензий в завышении рыночной стоимости объекта оценки;
- использование более дешёвых объектов в качестве аналогов попросту не представляется возможным, поскольку они все качественно отличаются по расположению – находятся вне организованных коттеджных посёлков;
- количество объектов – аналогов, составляющих ценовую тенденцию, к которой относится объект оценки, значительно и многократно превышает количество аналогов, типично используемых при оценке методом количественных корректировок (традиционный метод выделения) – три – пять штук, что указывает на высокую достоверность итогового результата оценки.

В итоге, комплекс приведённых доказательств должен повысить доказательность и снизить оспоримость итогового результата оценки.

Литература

1. Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2018), Модифицированный метод выделения и обобщённый модифицированный метод выделения. Теоретические основы, Теория методология и практика оценки, 12.04.2018, <http://tppo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-modificirovannyj-metod-vydeleniya-i-obobshhyonnyj-modificirovannyj-metod-vydeleniya-teoreticheskie-osnovy-i/>
2. Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2018), Модифицированный метод выделения и обобщённый модифицированный метод выделения. Демонстрация возможностей и особенностей на примере чужих данных, Теория методология и практика оценки, 13.04.2018, <http://tppo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-modificirovannyj-metod-vydeleniya-i-obobshhyonnyj-modificirovannyj-metod-vydeleniya-demonstraciya-vozmozhnostej-i-osobennostej-na-primere-chuzhix-dannyx/>
3. Слуцкий А.А. (2017), Обобщённый модифицированный метод выделения на примере оценки домовладения (коттедж на земельном участке), Бюллетень RWAY, №262 (январь), <http://tppo.su/sluckij-a-a-obobshhyonnyj-modificirovannyj-metod-vydeleniya-na-primere-kottedzha-na-zu/>