



Бондарев Е.В.
Генеральный директор компании
«Интегрированные Консалтинговые Системы»

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК МЕТОДОМ ПАРНЫХ ПРОДАЖ НА БАЗЕ СОБРАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТОВ - АНАЛОГОВ: ИЛЛЮЗИЯ РЕПРЕЗЕНТАТИВНОСТИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНОК

Зачастую в своей практике оценщики прибегают к вычислению корректировок методом парных продаж на базе собранных ими аналогов объекта оценки. Данный метод расчета корректировок широко распространен, встречается чуть ли не в каждом отчете, достаточно прост и удобен в использовании, но не лишен и недостатков, которые будут рассмотрены на условных примерах ниже.

Пример №1.

Рассмотрим условную ситуацию, в которой оценщик располагает только двумя аналогами объекта оценки, один из которых сопоставим с оцениваемым объектом по всем ценообразующим факторам, другой - отличается от них всего лишь одной характеристикой. Введем условные обозначения характеристик рассматриваемых объектов и соответствующих цен предложений (см. таблицу № 1):

Таблица 1. Условные обозначения

	Условное обозначение ценообразующей характеристики рассматриваемого объекта	Условное обозначение цены предложения* рассматриваемого объекта
Объект оценки	A	
Аналог №1	A	X_1
Аналог №2	B	X_2

** здесь и далее под ценой предложения понимается скорректированная цена, полученная после проведения соответствующих корректировок, не связанных с ценообразующими характеристиками рассматриваемых объектов (на тип сделки, дату, условия финансирования и др.)*

Проведем расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе имеющихся данных (см. таблицу № 2):

Таблица 2. Проведение корректировки на отличие в ценообразующей характеристике и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Рассматриваемый объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Ценообразующая характеристика	A	A	B
Цена предложения*		x_1	x_2
Корректировка, рассчитанная методом парных продаж на базе найденных аналогов		-	$x_1 - x_2$
Скорректированная цена		x_1	$x_2 + (x_1 - x_2) = x_1$



Стоимость объекта оценки*

$$\frac{x_1 + x_1}{2} = x_1$$

* здесь и далее для наглядности вычислений рыночная стоимость объекта оценки определялась как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов. При вычислении стоимости объекта оценки, как средневзвешенной скорректированных цен аналогов, оценщики могут (например, в примере №3, который следует ниже) получить другие величины рыночной стоимости, но данный факт никак не влияет на выводы, приведенные в настоящей работе.

Таким образом, на данном примере мы видим, что рыночная стоимость объекта оценки в рассматриваемом нами упрощенном случае полностью определяется одним аналогом (аналогом, цена которого не требует проведения корректировки).

Пример №2.

Усложним ситуацию, рассматриваемую в первом примере, введя большее число рассматриваемых объектов (см. таблицу № 3):

Таблица 3. Условные обозначения

	Условное обозначение ценообразующей характеристики рассматриваемого объекта	Условное обозначение цены предложения* рассматриваемого объекта
Объект оценки	A	
Аналог №1	A	X ₁
Аналог №2	A	X ₂
Аналог №3	Б	X ₃

* здесь и далее под ценой предложения понимается скорректированная цена, полученная после проведения соответствующих корректировок, не связанных с ценообразующими характеристиками рассматриваемых объектов (на тип сделки, дату, условия финансирования и др.)

Проведем расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе имеющихся данных (см. таблицу № 4):

Таблица 4. Проведение корректировок на отличие в ценообразующей характеристике и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Рассматриваемый объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ценообразующая характеристика	A	A	A	Б
Цена предложения*		x ₁	x ₂	x ₃
Корректировка, рассчитанная методом парных продаж на базе найденных аналогов		–	–	$\frac{x_1 + x_2}{2} - x_3$
Скорректированная цена		x ₁	x ₂	$x_3 + \frac{x_1 + x_2}{2} - x_3 = \frac{x_1 + x_2}{2}$
Стоимость объекта оценки	$\frac{x_1 + x_2 + \frac{x_1 + x_2}{2}}{3} = \frac{x_1 + x_2}{2}$			



Как и в первом примере, рыночная стоимость объекта оценки в рассматриваемой нами немного усложненной ситуации полностью определяется ценами аналогов, которые не требуют проведения корректировки на различие в одной ценообразующей характеристике. На практике можно убедиться, что данный вывод будет верен и для ситуаций, в которых оценщик располагает большим количеством аналогов.

Пример №3.

Ещё более усложним ситуацию из первого примера, введя не только большее число объектов-аналогов, но и увеличив количество рассматриваемых ценообразующих факторов (см. таблицу № 5):

Таблица 5. Условные обозначения

	Условное обозначение характеристики рассматриваемого объекта по первому ценообразующему фактору	Условное обозначение характеристики рассматриваемого объекта по второму ценообразующему фактору	Условное обозначение цены предложения* рассматриваемого объекта
Объект оценки	A	a	
Аналог №1	A	a	X ₁
Аналог №2	Б	a	X ₂
Аналог №3	Б	б	X ₃
Аналог №4	A	б	X ₄

* здесь и далее под ценой предложения понимается скорректированная цена, полученная после проведения соответствующих корректировок, не связанных с ценообразующими характеристиками рассматриваемых объектов (на тип сделки, дату, условия финансирования и др.)

Проведем расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе имеющихся данных (см. таблицу № 6):

Таблица 6. Проведение корректировок на отличия в ценообразующих характеристиках и расчет рыночной стоимости объекта оценки*

Рассматриваемый объект	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения*		x ₁	x ₂	x ₃	x ₄
Характеристика рассматриваемого объекта по первому ценообразующему фактору	A	A	Б	Б	A
Корректировка по первому ценообразующему фактору, рассчитанная методом парных продаж на базе найденных аналогов		–	$\frac{(x_1 - x_2) + (x_4 - x_3)}{2}$	$\frac{(x_1 - x_2) + (x_4 - x_3)}{2}$	–
Скорректированная цена		x ₁	$x_2 + \frac{(x_1 - x_2) + (x_4 - x_3)}{2}$	$x_3 + \frac{(x_1 - x_2) + (x_4 - x_3)}{2}$	x ₄



Характеристика рассматриваемого объекта по второму ценообразующему фактору	а	а	а	б	б
Корректировка по второму ценообразующему фактору, рассчитанная методом парных продаж на базе найденных аналогов		–	–	$\frac{(x_2 - x_3) + (x_1 - x_4)}{2}$	$\frac{(x_2 - x_3) + (x_1 - x_4)}{2}$
Скорректированная цена		(1)	(2)	(3)	(4)
(1)				x_1	
(2)				$\frac{x_1 + x_2 + x_4 - x_3}{2}$	
(3)				x_1	
(4)				$\frac{x_1 + x_2 + x_4 - x_3}{2}$	
Стоимость объекта оценки				$\frac{3}{4}x_1 + \frac{1}{4}(x_2 + x_4 - x_3)$	

* Следует отметить, что расчет корректировок методом парных продаж в ситуациях, когда корректируются цены аналогов, отличающиеся друг от друга по нескольким (более одного) ценообразующим факторам, предполагает допущение об отсутствии мультипликативных связей между ценообразующими параметрами в модели рыночного ценообразования, что само по себе накладывает определенные ограничения в использовании данного метода в различных ситуациях, а также даёт основания говорить о существовании погрешности полученных с помощью него результатов в случае, если предположение об отсутствии мультипликативных связей не соответствует реалиям исследуемого рынка.

Для справки: стоимость объекта оценки, полученная как средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов (веса определялись по формуле $K = (S-M) / ((N-1)*S)$, где K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога; S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам; M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу; N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах):

$$\frac{3}{4}x_1 + \frac{1}{4}(x_2 + x_4 - x_3)$$

Анализ результатов, полученных в последнем примере, позволяет сделать следующий вывод:

стоимость объекта оценки, рассчитанная на основе скорректированных цен объектов-аналогов, полученных с помощью внесения корректировок, вычисленных методом парных продаж на базе собранных оценщиком сопоставимых объектов, практически полностью определяется ценами ближайших по характеристикам (по отношению к оцениваемому) объектов.

Итоговой результат, полученный в последнем примере, по большей части определен величиной цены предложения первого объекта-аналога (примерно на $\frac{3}{4}$), при том, что рыночная стоимость объекта оценки определялась как среднее арифметическое скорректированных цен предложений. В сложившейся оценочной практике специалисты зачастую прибегают к взвешиванию тем или иным способом полученных ими скорректированных цен, отталкиваясь от количества введенных ими корректировок, что в свою очередь может привести к ещё большему перекосу во влиянии на результаты расчетов информации об отдельных, наиболее близких к оцениваемому объектах. Эти обстоятельства приводят к большой волатильности результатов оценки и зачастую дают повод усомниться в репрезентативности и несмещенности полученных оценок.

Факты, приведенные выше, ставят вопрос о целесообразности дополнительного взвешивания скорректированных цен при расчете итогового значения рыночной стоимости объекта оценки, а также позволяют сделать вывод о том, что увеличение выборки рассматриваемых оценщиком объектов-аналогов за счет включения в



неё относительно далеких по своим характеристикам от оцениваемого объектов, практически не влияет на качество (достоверность) полученных оценок и только лишь создаёт иллюзию широты проведенного исследования рынка и репрезентативности его результатов.