

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ МОДЕЛЕЙ В МАССОВОЙ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Беляева А.В.

Институт проблем управления им. В.А.Трапезникова РАН
Россия, 117997, г. Москва, ул. Профсоюзная, д. 65
Телефон: +7 495 334-89-10, факс: +7 495 334-93-40, +7 499 234-64-26
E-mail: BelyaevaAV@gmail.com

Вопрос эффективной оценки стоимости объектов недвижимости обсуждается давно и достаточно активно. Кроме того, в соответствии с планом реформирования налогообложения и введения налога на недвижимость (вместо налога на землю и налога на имущество), вопрос массовой оценки становится еще более актуальным для России.

Модели массовой оценки отражают зависимость рыночной стоимости объектов недвижимости от их основных характеристик, формирующих эту стоимость. Построение регрессионных моделей от таких факторов как этаж, площадь квартиры, площадь кухни, наличие балкона не дает высокого качества результата в случае, если объекты недвижимости не являются равноценными по фактору местоположения.

Важность учета фактора местоположения при построении массовой оценки была отмечена Дж.К.Эккертом [1]. Учет этого фактора является одним из основных элементов разработанной им методологии, в соответствии с которой в настоящее время проводится оценка стоимости объектов недвижимости в Америке, Канаде и других странах.

В докладе рассматриваются вопросы построения массовой оценки с использованием пространственных регрессионных моделей, которые являются мощным инструментом, позволяющим при учете фактора расположения объекта оценивать различные характеристики местоположения: удаленность от центров локального влияния, экологическую обстановку, время, необходимое для того, чтобы добраться до рабочих мест и торговых центров и прочее. Рассмотрено два типа пространственных моделей: с пространственным лагом зависимой переменной (SAR модель) и с учетом пространственной зависимости в ошибках (SEM модель) [2]. Сравнивается качество построенных моделей и обсуждаются возможности использования их для построения массовой оценки. Выводы подтверждаются результатами эксперимента, проведенного на данных стоимости продаж жилого фонда новостроек Москвы.

Литература.

1. Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). Пер. с англ. М., 1997.
2. L. Anselin, Spatial Econometrics: Methods and Models. Dordrecht: Kluwer Academic Publishers, 1988