



Санкт-Петербургский научно-методический
совет по оценке, группа компаний РМС

Сравнительный подход: Объекты-аналоги

Петр Александрович Козин,
Дмитрий Дмитриевич Кузнецов,
Дарья Анатольевна Нажиганова

Санкт-Петербург
24 сентября 2019

Минимально-допустимое количество объектов-аналогов:

- При выборе аналогов разрешается противоречие: если искать близкие аналоги, то можно их не найти; при увеличении выборки – можно потерять в точности и достоверности итоговой величины стоимости
- Если количество аналогов приближается к генеральной совокупности или к представительной выборке из нее, то такие требования не устанавливаются
- При стремлении выбрать максимально близкие к ОО аналоги, желательно гомогенные
 - может найтись небольшое к-во аналогов, и их стоимость может распределяться по нормальному закону, а скорректированная стоимость – выбираться как среднее
- Если корректировки неизбежны (квартиры, загородные дома, автомобили)
 - может выбираться небольшое количество аналогов (3-5) и скорректированная стоимость ОО часто находится между минимальным значением и медианным
- Рекомендуемое нами количество аналогов 4-6 (рекомендация ВТБ - 3-5; Сбербанк – не менее 4-х)
- При выборе 6-ти аналогов из 3000 есть риск произвести отбор аналогов вблизи верхней границы стоимости, что часто несопоставимо с ОО

Пример. Оспаривание стоимости для выкупа по 159-ФЗ. (Дело А56-16433/2018). ООО (2-эт здание б. конюшни/пожарки) и «сопоставимые» аналоги в доходных домах.



Максимально-допустимые размеры корректировок:

- Четких требований не установлено
- Если количество аналогов приближается к генеральной совокупности или к представительной выборке из нее, то такие требования не устанавливаются
- В каждом конкретном случае нужно исходить от индивидуальных параметров объекта оценки, объема и качества выборки объектов-аналогов
- ВТБ рекомендует совокупную корректировку по каждому аналогу не превышать более, чем на 50%

Чем определяются объем и доступность рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора :

- Тем, что удалось найти оценщику в общедоступных источниках по каждому объекту-аналогу в ходе их подбора (информация из интернета, интервьюирования продавца/арендодателя и др.
- Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть безусловно обосновано в отчете об оценке (должен быть приведен весь объем существующих объектов-аналогов, а ниже приведен обоснованный отказ от использования части из них)
- Можно рекомендовать (подобно тому, как это делается в федеральной контрактной системе) привести в каждом регионе список сайтов, которые рекомендуется использовать для подбора аналогов.

Обязан ли оценщик/эксперт подтверждать достоверность и полноту сведений о характеристиках объектов-аналогов, отобранных для оценки на ретроспективу:

- Если есть возможность максимально точно идентифицировать информацию об объекте-аналоге, это необходимо сделать
- Если есть кадастровый номер аналога, найти участок на публичной кадастровой карте и проверить, соответствуют ли данные публичной кадастровой карты
- Получить выписки из ЕГРН с историей сделок
- С противоречивыми данными по аналогам можно:
 - Аргументированно отбросить «противоречивый» аналог или
 - Использовать его дважды с разными значениями параметров

Как учитывать обеспеченность инженерной инфраструктурой ЗУ, когда нет информации, либо указано, что коммуникации по границе/рядом/вблизи :

- Если есть возможность – нужно уточнить
- Если невозможно уточнить или коммуникации по границе/рядом/вблизи – считать что ЗУ инженерной инфраструктурой не обеспечен
- Если инженерные коммуникации были подведены к ЗУ для другого проекта, они не всегда могут быть использованы

Спасибо за внимание!

Петр Александрович Козин, д.т.н., профессор,
petrkozin@yandex.ru,
+7-921-935-99-56