

Основные требования к выбору объектов-аналогов

DISCLAIMER

Это не научная статья, это обзор и наше видение-мнение по вопросам, неизбежно возникающих в оценочной работе. Мы не претендуем на научную новизну, ни в коем случае не претендуем на истину в последней инстанции, потому что излагаем наблюдения, взятые нами из передовых практик в оценке недвижимости с учетом нашего личного опыта решения возникающих перед нами задач в процессе повседневной работы.

Коллектив **VALMARKET S.R.L.**



Коротко о главном.

Метод прямого сравнения с объектом - аналогом (метод сравнения продаж) - основной метод сравнительного подхода, в рамках которого для целей оценки подбираются объекты - аналоги, обладающие максимально схожими характеристиками, а затем, если между объектами - аналогами и объектом оценки есть различия, вносятся корректировки к ценам объектов-аналогов.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Существенные недостатки в «сложившейся оценочной практике»:

Обзор основных требований к выбору объектов-аналогов.

В Отчете об оценке должен быть приведен перечень предложений / сделок по объектам, представленным на рынке (в формате объект-аналог), анализируемых оценщиком для выявления объектов-аналогов, с обоснованием выбора последних для последующего определения рыночной стоимости, при этом общепринятая разница удельных стоимостей цен предложений объектов-аналогов не должна превышать 35 % (на неактивных рынках и до 50%).

Источники информации об объектах-аналогах должны отвечать принципу достоверности, при этом используемая информация должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве объекта-аналога (источник информации должен содержать информацию по значениям ценообразующих факторов для сегмента рынка объектов недвижимости, к которому относится объект оценки).

1. имеет место полностью неопределённая ситуация с количеством объектов – аналогов, которое необходимо использовать в оценке для того, чтобы её результат рассматривался, как обоснованный (а соответственно и достоверный);

2. отсутствуют критерии «близости» аналогии – не ясно при каком различии в скольких ценообразующих параметрах те или иные объекты, относящиеся к одному и тому же сегменту рынка, что и объект оценки, можно рассматривать как аналоги, а какие уже нельзя.

В этих условиях, по нашему мнению, естественным способом защиты выполненных оценок является их соответствие априори заданным критериям качества.

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с объектом оценки, права на которое оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов.

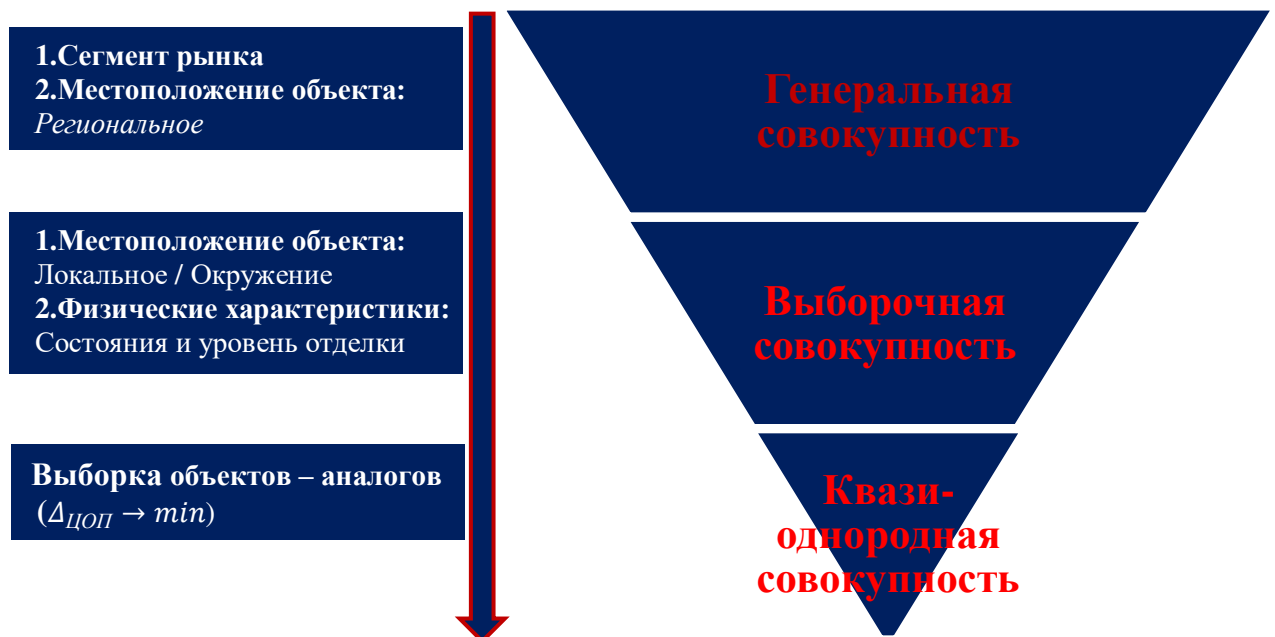
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Краткий анализ основных требований / критерий при выборе объектов-аналогов.

№ п/п	Критерий	Комментарий
1	Обеспечение максимальной точности расчетов	При прочих равных условиях следует выбрать такие аналоги, различия в ценообразующих характеристиках которых с объектом оценки могут быть учтены максимально точно
2	Информация по объектам-аналогам должна описывать все существенные факторы стоимости	Следует использовать аналоги, существенное различие в цене которых относительно друг друга могут быть объяснены известными значениями факторов стоимости. Должны быть понятны причины отличия цен объектов-аналогов (с учетом рыночной волатильности). Ряд различий в факторах стоимости не могут быть учтены в расчетах в связи с отсутствием необходимых аналитических и статистических данных. Подобные аналоги не рекомендуется использовать в расчетах
3	Значения существенных факторов стоимости должны быть близки к объекту оценки	Ключевым является совпадение у объекта оценки и объектов-аналогов варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ в т.ч., определяет отнесение объекта к тому или иному сегменту рынка. Критерием схожести является разница в значениях факторов стоимости объекта оценки и объектов-аналогов. В общем виде: $\Delta_{цоп} \rightarrow \min$, где: $\Delta_{цоп}$ – разница в значении ценообразующего параметра между объектом оценки и объектом-аналогом. Пороговое значение схожести (аналог / не аналог) определяется индивидуально – зависит от значений ценообразующих параметров объекта оценки, объектов-аналогов и рыночной конъюнктуры
4	Выборка объектов-аналогов должна быть репрезентативна текущей ситуации на рынке	Репрезентативность – соответствие характеристик выборки данных, используемых в расчете характеристикам, генеральной совокупности данных в целом (всех потенциально доступных данных в определенном сегменте рынка). Репрезентативность определяет, насколько возможно распространять результаты моделирования на основе определенной выборки на всю генеральную совокупность, из которой она была взята
5	Источники получения информации по объектам-аналогам должны быть открытыми, либо информация должна быть документально подтверждена	

Алгоритм - схема последовательного приближения выборки объектов – аналогов.

СХОЖЕСТЬ (Репрезентативность данных) ВЫБОРКА ДАННЫХ



Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Факторы стоимости (элементы сравнения) - качественные и количественные характеристики объекта недвижимости изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

При оценке объектов недвижимости учитывается большое количество самых разнообразных факторов, одни из которых повышают стоимость объектов, а другие, наоборот, понижают ее. Некоторые факторы являются универсальными, общими для всех оцениваемых объектов, а другие факторы имеют значение лишь при определении цены отдельных объектов недвижимости.

Значимые факторы, оказывающие наиболее существенное влияние на изменение стоимости (арендную ставку) объектов недвижимости

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права / Ограничения (обременения) прав	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.
Условия продажи	Нетипичные условия сделки	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой продажи объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости, а также условиями рынка в момент ее свершения
	Спрос и предложение. Отличие цены предложения от цены сделки	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга
Местоположение объекта	Региональное Локальное Индивидуальное	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от районов, близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры, расположение относительно красной линии при прочих равных условиях. Как правило, наиболее престижной является зона делового центра города.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	НЭИ в т.ч., определяет отнесение объекта к тому или иному сегменту рынка. Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования.
Физические характеристики	Земельный участок	Общая площадь и площадь застройки
	Тип, класс, состояния и уровень отделки	Цены предложений и арендные ставки недвижимости могут варьироваться в зависимости от состояния помещений

Этаж расположения	Например, это могут быть помещения на разных этажах здания (цоколь, первый этаж, второй и т.д.), Помещения на 1 этаже стоят дороже аналогичных помещений в подвале или на 2 и выше этажах.
Фактор масштаба	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным
Экономическая эффективность / ценность (состав и структура площадей)	Структура, доля и состав помещений существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается разной доходностью, приносимой от того или иного вида использования помещений. Объекты недвижимости редко бывают однородными, чаще в составе объектов (как оцениваемых, так и аналогов) присутствуют помещения разного качества
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, стоимость которых включена в цену предложения или арендную ставку недвижимости



Исходя из обозначенного выше, наличие единых критериев качества должно существенно повысить доверие к выполненным оценкам по сравнению с ситуацией, имеющей место в настоящее время, когда такие критерии отсутствуют, а уровень доверия к оценкам низок. Отсюда, для улучшения / усиления качества отчета, на наш субъективный взгляд, необходимо обеспечить обоснование выбора использованных в расчетах объектов-аналогов. Для этого, на наш субъективный взгляд, возможно и необходимо:

- Описывать принципы / правила отбора объектов - аналогов для проведения расчетов.
- Применять аналоги, максимально схожие / сопоставимые по основным ценообразующим факторам с объектом оценки и актуальные на дату оценки.
- Обеспечить проверяемость информации об аналогах со стороны третьих лиц.

DISCLAIMER

Это не научная статья, это обзор и наше видение-мнение по вопросам, неизбежно возникающих в оценочной работе. Мы не претендуем на научную новизну, ни в коем случае не претендуем на истину в последней инстанции, потому что излагаем наблюдения, взятые нами из передовых практик в оценке недвижимости с учетом нашего личного опыта решения возникающих перед нами задач в процессе повседневной работы.

Коллектив VALMARKET S.R.L.