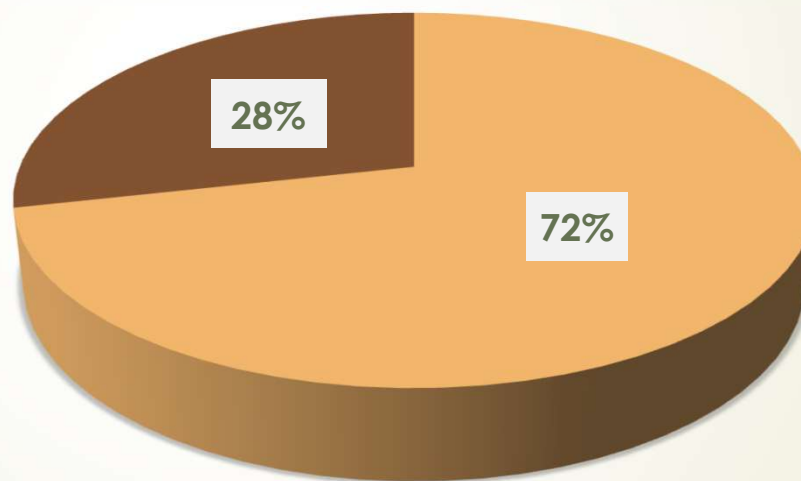


**Основные причины
отклонения поданных
заявлений по установлению
рыночной стоимости
объектов недвижимости**

Распределение принятых Комиссией (при Росреестре) решений

Решения Комиссии за период
с 01.01.2019 по 31.08.2020



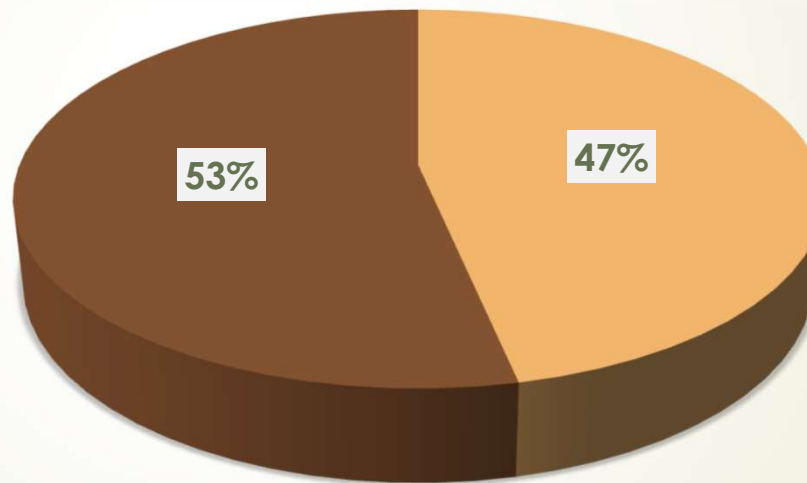
■ Положительные решения

■ Отрицательные решения

Рассмотрено 142 объекта в 2019 г. и
27 объектов в 2020 г.

Распределение принятых Комиссией (при Минимуме АО) решений

Решения Комиссии за период
с 01.01.2020 по 31.08.2020

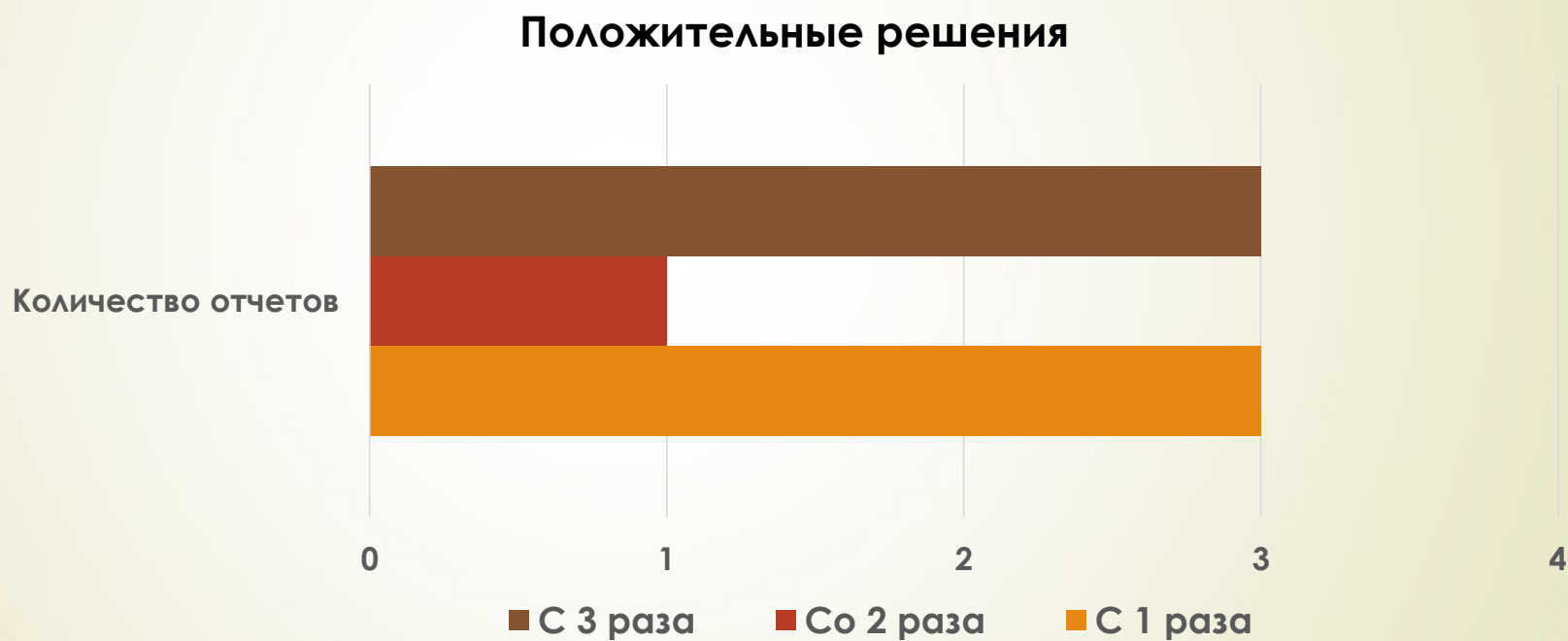


■ Положительные решения

■ Отрицательные решения

Рассмотрено 15 объектов

Статистика получения положительных решений Комиссией (при Минимуме АО)





Основные замечания к отчетам



Анализ рынка

Нарушение п. 11 ФСО № 7

Определение сегмента рынка

Участки под объектами
офисно-торговой
недвижимости на
производственной
территории

Участки под
автостоянками

Участки под МЖС

Участки под объектами
спорта

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Анализ только сделок

Анализ рынка только
Архангельска

Анализ только одного
района области

Анализ иного сегмента
рынка

Анализ основных ценообразующих факторов

Выбор факторов из
другого сегмента
рынка

Анализ не всех
ценообразующих
факторов

Все факторы в
анализе рынка
должны
соответствовать
поправкам
расчета

Приведение
факторов из
разных источников
информации

Приведение
интервалов
значений по всем
факторам



Замечания при расчете сравнительным подходом

Нарушение п. 5 ФСО №3, п. 20 ФСО № 7, п. 22 ФСО № 7

Замечания к аналогам

Выбор аналогов из
другого сегмента
рынка

Расчет по
застроенным
участкам

Использование не
всех аналогов из
анализа рынка
(обоснование отказа)

Отказ от аналогов не
обоснован
(приведение больших
доводов)



В информации по
аналогу не указана
информация,
используемая в
расчете

Не проанализирована
точная площадь,
местоположение
(кадастровая карта)

Не подтверждено
право (справочная
информация
Росреестра), а также
срок аренды

Не вся приведенная по
аналогу информация
анализируется
(наличие проекта,
коммуникаций, ветхих
строений...)

Используются аналоги
после даты оценки



Замечания к источникам информации

- Не указана дата источника
- Нечитаемые копии источников
- Не указан телефон продавца
- В источнике могут быть указаны некорректные данные (промназначение на сайте www.avito), по правам, по площади (в га) – проверка и анализ
- Поддельвание информации (даты, текста..)

Замечания к введенным поправкам

Использование
застроенных
аналогов

Не все факторы
используются для
расчета

Ценообразующие
факторы иного
сегмента рынка

Торг для активного
рынка

Срочность
продажи

Дата продажи от
инфляции

Местоположение
относительно
областного
центра

Местоположение
в населенном
пункте

Близость
автомагистрали

Выход на красную
линию


Поправки из
разных источников

Форма участка

Поправка
парными
продажами


Источники не
противоречат друг
другу

Коммуникации



Замечания к введённым поправкам


- Введение корректировки на строение (при использовании застроенного участка) – не использовать участки со зданиями (искл. ветхие строения)
- Не все ценообразующие факторы используются для расчета из источника (расположение относительно магистралей, наличие свободного подъезда, наличие ж/д ветки, асфальтирование участка, инженерно-геологические условия)
- Ценообразующие факторы используются для иного сегмента рынка
- Не обосновано введение поправки на торг по активному рынку
- Необходимость учета срочности продажи
- Обоснование фактора по дате продажи от инфляции не подтверждено рыночными данными
- Обоснование фактора местоположение относительно областного центра выведено не корректно
- При введении поправки на местоположение в пределах населенного пункта нет пояснений по зонированию территории
- Не обоснованное введение поправки на близость автомагистрали (градация магистралей, схема расположения относительно магистрали)
- Информация выхода на красную линию не подтверждена
- Введение корректировок из разных источников информации (обоснование)
- Учитывание формы участка (неудобная форма снижает стоимость)
- Выведение поправки парными продажами – аналоги отличаются только одним фактором
- Разные источники информации не должны противоречить друг другу и рыночным данным
- Обоснование корректировки на коммуникации



Применение корреляционно-регрессионного анализа (КРА) при расчете рыночной стоимости земельных участков с целью оспаривания кадастровой стоимости

Основное применение КРА в оценке рыночной стоимости земельных участков:

- ✓ Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа;
- ✓ Расчет корректирующих коэффициентов в сравнительном подходе методом парной регрессии;
- ✓ Использование различных статистических показателей при согласовании результатов в сравнительном подходе.

- 
- ❑ **МНОГОМЕРНЫЙ РЕГРЕССИОННЫЙ АНАЛИЗ** – ЕДИНСТВЕННЫЙ ОБОСНОВАННЫЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ МЕТОД В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.
 - ❑ ОРГАНИЧНО ВПИСЫВАЕТСЯ В ПОНИМАНИЕ СТОИМОСТИ КАК СРЕДНЕЙ ПО ВСЕМУ РЫНКУ ЦЕНЫ НА АНАЛОГИЧНЫЙ АКТИВ.
 - ❑ ПОЗВОЛЯЕТ ПОЛУЧАТЬ ТОЧЕЧНУЮ ОЦЕНКУ СТОИМОСТИ И ИНТЕРВАЛ ЕЕ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ.
 - ❑ ГЛАВНЫЙ НЕДОСТАТОК МЕТОДА – НЕВОЗМОЖНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТРЕХ-ПЯТИ АНАЛОГАХ.
 - ❑ РЕЧЬ ИДЕТ О ТРЕТЕЙСКОЙ (ИЗМЕРИТЕЛЬНОЙ) ОЦЕНКЕ **НА АКТИВНЫХ РЫНКАХ**. В УСЛОВИЯХ ЦЕНООБРАЗУЮЩЕЙ ОЦЕНКИ (УНИКАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ПАССИВНЫЕ РЫНКИ) НАДЕЯТЬСЯ НА МЕТОД НЕ СТОИТ.

Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа

- **Обеспечение требуемого объема выборки аналогов (числа степеней свободы) Как минимум : КАЖДОМУ ФАКТОРУ – ПО СТЕПЕНИ СВОБОДЫ, И ЕЩЕ ХОТЯ БЫ ОДНУ НА ВСЕХ!**

НА ОДНОРОДНЫХ ВЫБОРКАХ АДЕКВАТНЫЕ МОДЕЛИ МОГУТ БЫТЬ ПОСТРОЕНЫ ПРИ ЧИСЛЕ АНАЛОГОВ $n \geq 2(k+1)$, ГДЕ k – ЧИСЛО УЧИТЫВАЕМЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

- **Обеспечение однородности выборки аналогов Однородной признается выборка, в составе которой все объекты, включая оцениваемый, имеют единый набор ценообразующих факторов и ценообразование по каждому из факторов может быть описано единой функцией.**

На практике - объекты должны принадлежать одному сегменту (субсегменту) рынка.

Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа

- **недопущение пропуска (не учёта) существенно влияющих факторов**

Реальный прием – сохранение в модели одного-двух факторов, значимость которых недостаточна по формальным признакам

- **корректная спецификация модели – учет нелинейных связей факторов с моделируемой величиной**

Реальный прием - использование оптимизационных процедур линеаризации модели с табличным заданием функций и контролем вида полученных зависимостей по графикам.

- **контроль случайности остатков модели от значений моделируемой (зависимой) переменной и (очень редко) влияющих факторов**

Реальный прием – построение точечных диаграмм остатков модели от модельных значений зависимой переменной. Для «пространственных» моделей зависимость остатков от влияющих факторов нетипична. Легко проверяется инструментами макроса «Регрессия» электронных таблиц MS Excel

Расчет корректирующих коэффициентов методом парной регрессии в сравнительном подходе

Метод используется оценщиками, как правило, при расчете корректировки на площадь, удаленность от транспортных потоков и т.д.

Основные ошибки (не учтены следующие моменты):

1. Коэффициент детерминации R^2 больше или равен 0,7;
2. Результаты оценки значения зависимой переменной (в данном случае – цены 1 кв. м земельного участка) с помощью регрессионной модели надежны, в общем случае, лишь для объекта оценки, значения признаков которого находятся в пределах интервалов изменения соответствующих признаков аналогов в обрабатываемой выборке;
3. Модель значима на выбранном уровне значимости (как правило, уровень значимости 0,05 или 5%);
4. Корректный подбор аналогов в модель, отличающиеся между собой только по анализируемому фактору (в данном случае – площадь, удаленность от транспортных потоков и т.д.)

Использование коэффициента вариации при согласовании результатов в сравнительном подходе

Сравнительный подход, согласно определению ФСО 7 п. 22 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

1

Проверка выборки на однородность производится с помощью **коэффициента вариации** – случайной величины, характеризующейся как мера ее относительного разброса, показывающая долю среднего значения этой величины, относительно среднего разброса.

При этом значения определяемого коэффициента находятся в диапазоне от 0 до 1, и чем ближе значение к 0, тем типичнее найденная средняя величина для изучаемой статистической совокупности, а значит – тем качественнее подобраны статистические данные.

- 1 Важнейшей составляющей подбора объектов-аналогов, является достоверность выборки, предполагающая собой кропотливую работу оценщика по рассмотрению рынка, как набора данных, выборе критериев сравнения, сортировке найденных позиций и, собственно, подборе аналогов.

; 15.09.2020

Согласование результатов. Проверка выборки на однородность

Критериальным, является значение равное $1/3$.

Коэффициент вариации рассчитывается в процентах и является отношением среднеквадратического отклонения к среднеарифметическому, позволяя судить об однородности совокупности, которая может приниматься следующие значения:

< 17% – абсолютно однородная;

17% до 33% – достаточно однородная;

35% – 40% – недостаточно однородная;

40% – 60% – говорит о большой колеблемости совокупности



Спасибо за внимание