

✓ **Алексей Демченко,**

*к.э.н., начальник отдела оценки,
ООО «Институт управления стоимостью»*

Как и многое в оценке, вопрос, на мой взгляд, заключается не в применимости МПП, а в корректном его применении, соблюдении условий его применения.

Безусловно, применение МПП на неактивных и неразвитых рынках, в силу ограниченности информации, может приводить к существенным искажениям в расчетах как значений корректировок, так и стоимости объекта оценки.

✓ **Ирина Вишневская,**

*генеральный директор,
«Беркшир Адвайзори Групп»*

Соглашусь с мнением коллег, изложенным в отношении корректности применения метода парных продаж. Да, рынки несовершенны. А рынок недвижимости России, в силу исторически сложившейся специфики, является еще и крайне закрытым в части детальной информации по сделкам: параметры сделки, фактическая цена сделки, отлагательные условия и прочее.

С учетом практики работы ООО «Беркшир Адвайзори Групп», используется метод парных продаж, но только при оценке объектов на рынке столичной недвижимости (например, при введении корректировки на функциональное назначение помещений).

✓ **Юрий Паньков,**

*MRICS, заместитель директора департамента оценки
и консультационных услуг,
Swiss Appraisal*

В общем виде метод парных продаж (техника парного сравнения цен сделок) заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки (предложения) с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется, как разность цен сделок (предложений) для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

В ряде широко распространенных тематических материалов представляется корректным и обоснованным расчет корректировки методом парных продаж на основе всего лишь одной пары. Но многие практикующие оценщики забывают об основной предпосылке использования данного метода.

Применяя МПП, оценщик должен соблюдать все те же критерии и принципы, которым он обязан следовать при выборе аналогов в рамках сравнительного подхода. **Считаю, что использование нескольких пар объектов (не менее трех) позволяет минимизировать недостатки применения МПП.**

С учетом этого, применение МПП возможно на активных и развитых рынках – позволит получить адекватные и достоверные результаты.

По нашему мнению, **для регионов использование данного метода не дает объективных результатов**, поскольку для регионального рынка недвижимости сложно подобрать не только нужное количество парных продаж, но и даже подходящие для объекта оценки аналоги. Более того: до тех пор, пока данный метод принимается банками, в том числе при проверке отчетов независимых оценщиков, исключать его из арсенала оценщика полностью, я считаю, рано.

Выводы таковы: метод парных продаж имеет место быть, используется, но **применим только на активном и развитом рынке недвижимости.**

Цены (сделок или предложений) без учета влияния различий их характеристик не отличаются вовсе, а если и отличаются, то не существенно.

В этом то и кроется основная причина неприменимости метода парных продаж в российской (и не только) оценочной практике.

Цены на одни и те же товары (условно идентичные) могут отклоняться на 50% и 100%. Столь широкий коридор цен не позволяет достоверно и объективно применять метод парных продаж.

Более объективным методом определения требуемых поправок при оценке однородных товаров нам видится **регрессионный анализ.**