



ЭКСПЕРТНАЯ ГРУППА  
с 1999 года

[www.veta.expert](http://www.veta.expert)

---

- ◇ Оценка
- ◇ Экспертиза
- ◇ Консалтинг



## **«Техника работы с аналогами в судебной оценочной экспертизе»**

**Егорова Оксана**

Судебный эксперт,

Руководитель отдела оценки Экспертной группы VETA





Когда кажется, что весь мир  
настроен против тебя,  
помни, что самолёт взлетает  
против ветра.

© ГЕНРИ ФОРД

## На чем будем строить дом?



А?

**А ТЫ СДЕЛАЛ**



**СВОЙ ВЫБОР?**



«Я эти персики своими руками собирал»



Что необходимо?	Что дает?
<b>Найти объект, выставленный на открытый рынок на других сайтах</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Проверить достоверность представленных характеристик и цены несколькими объявлениями/продавцами</li><li>2. Понять сколько примерно времени реализовывался объект</li><li>3. Посмотреть динамику изменения цены</li><li>4. Выявить максимальное количество информации об объекте, в том числе фотографии</li><li>5. Узнать точный адрес</li></ol>

Что необходимо?	Что дает?
<b>Найти точный адрес</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Возможность найти кадастровый номер на публичной кадастровой карте.</li><li>2. Возможность посмотреть объект лично (водителем), или на яндекс, гугл картах / панорамах, для того, что бы:<ul style="list-style-type: none"><li>• Подробно описать расположение объекта аналога:</li><li>✓ расстояние до остановок общественного транспорта, в т.ч. метро</li><li>✓ расстояние до центра города</li><li>✓ ближайшее окружение объекта</li><li>✓ расположение относительно красной линии</li><li>✓ транспортную доступность</li><li>✓ посещаемость, проходимость</li><li>✓ наличие парковки</li></ul></li></ol>

Что необходимо?	Что дает?
<b>Найти точный адрес</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Описать его физические характеристики:</li><li>✓ Этаж расположения (для помещения), этажность (для здания)</li><li>✓ Внешняя отделка</li><li>✓ Наличие витрин</li><li>✓ Техническое состояние здания</li><li>✓ Конструктивные элементы здания</li><li>✓ Внутреннее состояние помещений (при личном осмотре)</li><li>✓ Наличие коммуникаций (при личном осмотре)</li><li>✓ Наличие и количество отдельных входов</li><li>✓ Текущее использование</li></ul>

Что необходимо?	Что дает?
<b>Найти кадастровый номер</b>	<p>Описать физические характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Уточнить площадь</li><li>• Узнать год постройки</li><li>• Узнать площадь, разрешенное использование, права на земельный участок</li></ul>

## На следующем слайде будет задачка...

Объект-аналог на сайте:



## Найди 10 отличий!

Объект-аналог после подробного изучения:





**ПРАВИЛА**



**Не ошибись, пожалуйста**



Звоните по бесплатному  
телефону  
**8 (800) 775-04-99**

или отправьте запрос по  
электронной почте  
на адрес **[veta@veta.expert](mailto:veta@veta.expert)**

**[www.veta.expert](http://www.veta.expert)**