

*Д. Е. Москвин<sup>1✉</sup>, В. А. Павленко<sup>1</sup>*

## **Факторы, ограничивающие использование автоматизированного поиска аналогов при оценке уникальных и малоликвидных объектов недвижимости**

<sup>1</sup>Сибирский государственный университет геосистем и технологий,  
г. Новосибирск, Российская Федерация  
e-mail: moskvin1327@mail.ru

**Аннотация.** Автоматизация поиска аналогов прочно вошла в практику массовой оценки. Для типовых квартир, офисов, складов алгоритмы работают исправно. Но есть целый пласт объектов, где автоматизация не просто бесполезна, а опасна. Речь об уникальных и малоликвидных объектах недвижимости – исторических зданиях, узкоспециализированных производственных комплексах, объектах с нетиповыми характеристиками. В статье системно разбираются факторы, ограничивающие применение автоматизированного подбора: мизерный объём рыночных данных, невозможность формализации ключевых характеристик, неадекватность пространственных фильтров, отсутствие статистической базы для корректировок, а также нормативные требования и юридические риски. Показано, что в этом сегменте автоматизация может играть лишь вспомогательную роль, а окончательное решение остаётся за экспертом-оценщиком.

**Ключевые слова:** уникальные объекты недвижимости, малоликвидные объекты, автоматизация, подбор аналогов, ограничения, экспертное суждение, ФСО

*D. E. Moskvina<sup>1✉</sup>, V. A. Pavlenko<sup>1</sup>*

## **Factors limiting the use of automated comparables search in valuation of unique and illiquid real estate properties**

<sup>1</sup>Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
e-mail: moskvin1327@mail.ru

**Abstract.** Automated comparables search has become firmly established in mass valuation practice. For standard apartments, offices, and warehouses, algorithms work properly. But there is a whole category of properties where automation is not just useless but dangerous. These are unique and illiquid properties – historical buildings, highly specialized industrial complexes, properties with non-standard characteristics. The article systematically analyzes the factors limiting the use of automated comparables selection: tiny volume of market data, impossibility of formalizing key characteristics, inadequacy of spatial filters, lack of statistical basis for adjustments, as well as regulatory requirements and legal risks. It is shown that in this segment, automation can only play a supporting role, while the final decision remains with the expert appraiser.

**Keywords:** unique properties, illiquid properties, automation, comparables selection, limitations, expert judgment, FSO

### ***Введение***

Автоматизация в оценке сегодня у всех на слуху. Меньше рутины, выше скорость, объективность – вот основные аргументы сторонников. Особенно это

касается подбора аналогов. Загрузил данные, нажал кнопку, программа самостоятельно нашла три-четыре похожих объекта, «подтянула» цены и даже корректировки определила.

Для массового сегмента – типовых квартир, рядовых офисов, стандартных складов – такой подход действительно работает. Более того, без него уже трудно представить крупные проекты по массовой и кадастровой оценке.

Но не вся недвижимость массовая, есть объекты другого сорта, которые продаются годами. У них нет аналогов по определению. К ним относятся: исторические особняки с охранными обязательствами; бывшие фабрики с уникальной архитектурой; узкоспециализированные лабораторные корпуса; торговые центры в малых городах, где рынок аренды и продажи – штучный.

Вот здесь автоматизация «спотыкается». Причём не просто даёт сбой, а может ввести в заблуждение. Создать иллюзию порядка и обоснованности там, где никакого порядка нет.

В чём причины? Почему алгоритмы, так хорошо работающие на массовом рынке, становятся почти бесполезными для уникальных и малоликвидных объектов?

Ответ на этот вопрос рассматривается в данной статье. Не ради критики технологий, а ради честного понимания границ их применимости, чтобы оценщик знал: когда можно положиться на программу, а когда – категорически нет.

### ***Что такое уникальные и малоликвидные объекты? Уточним понятия***

Прежде чем говорить об ограничениях, нужно уточнить значения основных терминов, потому что «уникальность» и «малоликвидность» часто путают. А это разные, хотя и пересекающиеся, характеристики.

Уникальный объект – это объект, который обладает свойствами, не встречающимися или крайне редко встречающимися на рынке. Это может быть историческое здание – памятник архитектуры; объект с нетиповой архитектурой (дом в виде буквы, круглый дом); здание с особыми инженерными решениями, которые больше нигде не применялись. Уникальность не равно высокая стоимость. Бывает уникальный, но дешёвый объект, потому что на него нет спроса.

Малоликвидный объект – тот, который долго продаётся. Время экспозиции может измеряться годами. Причины разные: плохое состояние, неудачное расположение, завышенная цена, маленький круг потенциальных покупателей. Часто малоликвидность и уникальность идут рука об руку. Чем специфичнее объект, тем уже рынок, тем дольше продажа и тем меньше сопоставимых сделок.

Пример из практики (типовой для многих регионов). Бывшее ПТУ в небольшом городе, которое переведено в нежилой фонд, перепланировано «под офисы», продаётся третий год. Аналогов – нет, предложений – одно-два. Это и уникально, и малоликвидно. И автоматизированный поиск здесь действительно бессилён.

Фактор первый. Размер выборки. Нет данных – нечего анализировать.

Автоматизированный поиск – это, по сути, статистика. А статистике нужны данные, много данных. Для массовых объектов данные есть. Тысячи и десятки тысяч сделок и предложений.

Для уникальных объектов – всё наоборот. Выборка может состоять из одной-двух сделок за несколько лет, а часто – вообще из одних предложений; потому что реальных продаж уникальных объектов может не быть годами.

Что делает алгоритм в такой ситуации? Он «натягивает» в аналогии то, что хоть отдалённо похоже. Просто потому, что других вариантов нет. И выдаёт это с той же уверенностью, как если бы выборка была большой.

И вот тут – главная опасность. Неопытный оценщик видит список из трёх объектов, верит программе и включает их в отчёт. А на самом деле эти объекты отличаются от оцениваемого по ключевым параметрам в разы. Но алгоритм не предупреждает: «Выборка 太小, результат ненадёжен». Он просто выдаёт результат.

В результате получается ложная объективность. Программа создаёт видимость обоснованного выбора там, где никакого выбора, по сути, нет.

Фактор второй. Характеристики, которые не перевести в числа

Это, пожалуй, самый принципиальный барьер.

Для массовой недвижимости характеристики легко оцифровать. Этаж – цифра. Площадь – цифра. Материал стен – можно закодировать (1 — кирпич, 2 — панель, 3 – монолит). Год постройки – цифра.

Для уникальных объектов важны вещи, которые в числа не упаковываются.

Как алгоритму учесть «качество реставрации исторического фасада»? «Сохранность оригинальной лепнины»? «Аутентичность внутренней планировки»? «Наличие вида на реку» – не бинарное «да/нет», а именно оценка того, насколько этот вид хорош по сравнению с аналогом?

Оценщик может всё это описать словами. Может на основе своего опыта сравнить два объекта, сказав: «Вот этот особняк по состоянию фасада заметно лучше, вон тот – чуть хуже». Алгоритм на это не способен. Даже если ввести экспертные шкалы (например, «состояние фасада от 1 до 5»), это будет огрублением. А в мире уникальных объектов именно такие «мелочи» часто определяют и цену, и выбор аналога.

Второй аспект – юридические и обременительные характеристики. У объекта может быть незаконная перепланировка, неоформленная пристройка, обременение арендой, охранное обязательство. В открытых базах данных этого нет. Алгоритм этого «не видит». И может спокойно предложить в качестве аналога объект без обременений, хотя юридически они абсолютно несопоставимы.

Фактор третий. Пространственная близость – плохой критерий для уникальных объектов.

В массовой оценке есть эмпирическое правило: чем ближе расположены объекты, тем лучше они подходят в качестве аналогов. Для жилых кварталов это работает неплохо. Для уникальных объектов – не работает.

Уникальный объект часто привлекает покупателей не из соседних дворов, а со всего города, региона, а иногда и всей страны. Исторический особняк в центре Казани вполне может быть аналогом особняка в Нижнем Новгороде или даже в Москве (с соответствующими корректировками на региональные рынки). А типовая хрущёвка через два квартала от особняка – не будет аналогом.

Автоматизированная система, если ей задать жёсткий радиус поиска (скажем, 1-2 км), просто отбросит по-настоящему хороший аналог из другого города. Если же радиус убрать, она начнёт сравнивать объекты из разных региональных рынков с разной экономикой, доходами населения и ценами.

То же самое – с сегментацией. Торговый центр в городе с населением 50 тысяч человек не является аналогом торгового центра в Новосибирске. Даже если площадь и структура арендаторов совпадают. Рынки слишком разные. Алгоритм об этом не знает. Он видит только цифры.

Фактор четвёртый. Корректировки не из чего вывести.

Сравнительный подход почти никогда не обходится без корректировок. Аналог почти всегда чем-то отличается от объекта оценки: по состоянию, по местоположению, по передаваемым правам, по условиям финансирования.

В массовом сегменте корректировки выводятся статистически. Есть парные продажи, регрессионный анализ, накопленная рыночная статистика, стандартные методики.

В сегменте уникальных объектов – пустота. Парных продаж нет. Не из чего вывести корректировку на «близость к историческому центру» в баллах. Не из чего вывести корректировку на «сохранность лепнины». Оценщик делает эти корректировки экспертно. На основе опыта, профессиональной интуиции, переговорной практики.

Автоматизированная система, если она всё-таки подобрала какие-то аналоги, не может предложить осмысленные корректировки в этом сегменте. Максимум – скопирует средние корректировки из массового сегмента, что приведёт к ошибке либо выдаст аналоги без корректировок, что ещё хуже.

Фактор пятый. ФСО и юридические риски. Кто ответит за ошибку?

Наконец, самый болезненный для практикующего оценщика вопрос – нормативные требования и судебная практика.

Федеральные стандарты оценки (ФСО) требуют, чтобы оценщик самостоятельно обосновал выбор каждого аналога. Он обязан проанализировать рынок, выявить сделки или предложения, аргументировать степень сходства. Это прямая ответственность человека, подкреплённая его подписью и страховкой.

Если аналог подобран автоматически, а оценщик просто согласился с программой – выполнил ли он это требование? Ответ неочевиден. И судебная практика, и экспертиза отчётов относятся к автоматизации настороженно.

Представьте себе вопрос эксперта в суде: «Почему программа выбрала именно эти три объекта? Объясните логику. Покажите, что вы лично проверили каждый из них, а не просто нажали кнопку». Оценщик, доверившийся «чёрному ящику», часто не может ответить на этот вопрос. Алгоритм непрозрачен, веса признаков скрыты, логика ранжирования не документирована.

А в сегменте уникальных и малоликвидных объектов цена ошибки особенно высока. Неправильный подбор аналогов может исказить итоговую стоимость в разы. Оспорить такой отчёт – не проблема. И ответственность ляжет на оценщика. Программа в суд не пойдёт.

### ***Что делать? Возможна ли автоматизация в этом сегменте?***

Ответ – да, возможна, но в другом качестве. Не как замена эксперту, а как его инструмент.

Реальные сценарии полезного использования автоматизации для уникальных и малоликвидных объектов выглядят так.

Сценарий первый. Расширенный поиск. Программа может автоматически собрать данные со всех доступных источников (агрегаторы, реестры, архивы). Собрать всё, что хоть отдалённо похоже на объект оценки. Человек вручную может что-то пропустить. Это полезно.

Сценарий второй. Предварительная фильтрация. Автоматически отсеять объекты, которые заведомо не подходят: другое функциональное назначение, площадь в пять раз больше или меньше, явно несопоставимый материал стен. Экономит время оценщика.

Сценарий третий. Визуализация. Посмотреть на карте, где находятся собранные объекты-кандидаты, как они группируются. Можно заметить пространственные закономерности, которые в таблице не видны.

Сценарий четвёртый. Документирование. Программа автоматически формирует отчёт о поиске: список всех объектов-кандидатов, их характеристики, источники данных. Это повышает прозрачность работы оценщика.

Чего делать нельзя:

- автоматически выбирать «лучшие» аналоги и вставлять их в отчёт без ручной проверки каждого;
- доверять автоматическим корректировкам, если они не подкреплены рыночными данными именно по этому сегменту;
- использовать закрытые алгоритмы, логика которых не раскрывается.

### ***Заключение***

Подведём итоги. Автоматизация поиска аналогов – это мощный инструмент, но у него есть границы применения. И эти границы определяются не качеством алгоритмов, а природой самих объектов недвижимости.

Для массового сегмента автоматизация работает хорошо. Мало того – она там необходима. Для уникальных и малоликвидных объектов ситуация противоположная: мало данных, нецифруемые характеристики, неадекватность пространственных фильтров, невозможность статистического вывода корректировок, серьёзные юридические риски при слепом доверии к программе.

Вывод практический. Оценщик, работающий с уникальными и малоликвидными объектами, не должен отказываться от автоматизации. Но он обязан понимать её пределы. Лучшая стратегия – использовать автоматизацию как помощника на черновых этапах: расширенный сбор данных, предварительная фильтрация, визуализация. Финальный же выбор аналогов, их проверка и корректировка – это зона исключительно экспертного суждения.

И ещё один важный тезис, который часто забывают. Для уникального или малоликвидного объекта честное признание «аналогов нет, применяю другие

подходы» – это более профессиональное и ответственное решение, чем формальное использование трёх «автоматически подобранных», но по сути несопоставимых объектов. Имитация наличия аналогов с помощью алгоритмов – это не автоматизация, это самообман и обман заказчика.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимости. – М.: Финансы и статистика, 2018. – 368 с.
2. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: КноРус, 2021. – 544 с.
3. Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Оценка уникальных объектов недвижимости: подходы и практика // Имущественные отношения в РФ. –2019. – № 7. – С. 32–41.
4. Коростелёв С.П., Новосельцев Д.В. Автоматизация в оценке: границы применимости // Вопросы оценки. – 2021. – № 3. – С. 45–53.
5. Официальный сайт Росреестра. URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 15.05.2026).
6. Материалы Всероссийской конференции «Актуальные проблемы оценочной деятельности». – М.: СРО «Экспертный совет», 2024. – 312 с.

© Д. Е. Москвин, В. А. Павленко, 2026