

Алексей Шаскольский, Председатель правления Санкт-Петербургского регионального отделения РОО, Заместитель руководителя Департамента оценки ООО «Институт проблем предпринимательства»

1. Оценка в целях оспаривания кадастровой стоимости проводится, как правило, на дату в прошлом, часто на 2-3 года назад. Найти аналоги в интернете сложно. Как Вы рекомендуете осуществлять поиск аналогов?

Лучше всего – данные официальных торгов (в СПб – торги Фонда имущества, полагаю, есть подобные официальные торги и в других городах- весях), результаты доступны, для суда наиболее убедительны.

2. Информация об аналогах часто является неполной, а в силу давности, никаких комментариев продавцы давать не хотят, либо их телефоны просто не отвечают. Как выходить из ситуации?

См. выше. Вообще, суд склонен доверять официальным данным, т.е. надо смотреть прежде всего на подобные источники. Можно, конечно, приводить (по публикациям в профессиональных медиа, обзорам, по экспертным данным) коэффициенты изменения цен по годам – но это данные по средней температуре по больнице, для суда не слишком убедительно.

3. Подобрать аналоги сопоставимой площади, как правило, невозможно. Требуется внести корректировку на площадь. Как Вы рекомендуете ее определять при отсутствии достаточного количества данных для реализации метода парных продаж?

По площади – в рамках данного сегмента рынка парные продажи незаменимы (при всем несовершенстве метода), но важно определить НЭИ – ошибка здесь недопустима, именно НЭИ (как сегмент рынка) – ключ к пониманию диапазона стоимости. Прочие методы оценки (моделирующие варианты использования участка) умозрительны и условны, для суда малоубедительны. Можно использовать прочие индикаторы рынка – объекты подобной площади и качества в похожих населенных пунктах/местностях (ниже чуть подробнее), а также поправки, которые можно рассчитать по этим похожим объектам. Скажем, если в окрестностях города N в меру убедительно рассчитывается разница в цене 10 соток и 10 га земель под ИЖС, а характеристики города N во многом совпадают с характеристиками того города, в окрестностях которого мы оцениваем эти 10 га земель под ИЖС – можем попробовать доказать, что коэффициент идентичен.

Стоит заметить, что чем меньше непосредственных рыночных данных, «прямых» указателей стоимости, тем больше оценщик должен изыскивать те индикаторы стоимости, которые предопределяют степень полезности оцениваемого имущества.

4. Участки, как правило, отличаются по местоположению (удаленность от центра города или центра субъекта РФ, разные города). Как Вы рекомендуете определять данную корректировку?

Во-первых, парные продажи, во-вторых - см. выше. Нет гарантии, что суд легко согласится, но оценщик вправе осуществить сопоставление с участками аналогичной площади и подобного назначения в похожих населенных пунктах – сравнимых по численности населения, его средним доходам, удаленности от областного центра и пр., если к тому же и цены на недвижимость в этих пунктах близки или совпадают (на жилье, встроенные

помещения и пр.). Качественно проведенное исследование покажет, что эконометрия объекта оценки должна, по общему правилу, соответствовать тем измерениям и пропорциям, которые сложились на подобном рынке в другой локации.

5. Как, по Вашему мнению, должна рассчитываться корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций?

Есть аналитические материалы, обзоры, мнения экспертов, но для суда могут быть убедительнее расчеты затрат на обеспечение коммуникаций согласно официальным тарифам и техусловиям.

6. В случае, когда сравнительный подход реализовать невозможно из-за отсутствия аналогов, оценщики пытаются делать методы выделения или метод предполагаемого использования. Однако, эти методы часто на практике дают недостоверные результаты в силу значительной вариативности параметров. Какой алгоритм расчета Вы рекомендуете? Какие способы повышения достоверности результата можно порекомендовать оценщикам?

Как заметил выше, эти гипотетические методы для суда малоубедительны. Нет убедительных аналогов – подумайте, браться ли за оценку для суда. Но если решили браться – значит, и условные, гипотетические методы надо сделать сколь можно убедительно. Т.е. несколькими методами, с проверкой из смежных сегментов рынка, с глубоким анализом ситуации. Поверит ли судья – Бог весть.