

Кирилл Кулаков, Первый заместитель Генерального директора ЦНЭС, Член Совета НП «СРОО «Экспертный совет», профессор МГСУ, д.э.н.

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?

- своевременное формирование и актуализация собственных архивов оценочных фирм;
- собственные старые отчеты об оценке аналогичных объектов;
- старые отчеты об оценке других оценочных фирм;
- архивные базы данных местных риэлторов;
- данные ТУ Росреестра по сделкам с объектами недвижимости.

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?

Принимать представленную информацию по аналогам, исходя из детально прописанных в соответствующем разделе отчета предположений и допущений. Данные предположения и допущения должны не противоречить общей логике и параметрам, содержащихся в анализе соответствующего сегмента рынка недвижимости за аналогичный период.

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?

Корректировку на масштабность можно применять по выборке объектов (на основе графика экспоненциальной, логарифмической или степенной зависимости), для других регионов. Данная корректировка не имеет ярко выраженной зависимости от региона. Для построения графика нужно обязательно учитывать назначение и сопоставимое местоположение (объекты должны быть расположены в непосредственной близости друг от друга) объектов в выборке.

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

Одна из самых проблемных корректировок при оспаривании кадастровой стоимости. Для каждого типа объектов нужно подходить индивидуально в зависимости от назначения и расположения (в городе или вне населенного пункта) объекта.

Если объект расположен в городе, то корректировать можно по выборке земельных участков с улучшениями (улучшения должны иметь сопоставимую плотность застройки). При глубокой проработке данной корректировки нужно рассчитывать стоимость улучшений и вычитать ее из стоимости земельного участка (парные продажи с элементами метода выделения).

- Для земельных участков производственного и складского назначения расположенных в городе корректировку можно не учитывать.

- Для земельных участков торгового назначения нужно учитывать удаленность от метро, первая линия домов, главные магистрали города. Учесть и обосновать все эти факторы невозможно, поэтому расчет корректировки возможен только на основании парных продаж с элементами метода выделения.
- Для земельных участков административного назначения можно построить график экспоненциальной, логарифмической или степенной зависимости удаленности от центра города (в выборке можно использовать земельные участки с улучшениями с сопоставимой плотностью застройки).

Если объект расположен вне города, то корректировать можно по выборке земельных участков на основе графика экспоненциальной, логарифмической или степенной зависимости.

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

- Для земельных участков, расположенных в городах, данную корректировку можно не учитывать.
- Для земельных участков, расположенных вне города расчет корректировки производится на основании:

- метода парных продаж (при возможности его реализации);

- расчета стоимости затрат на подключение конкретного вида коммуникаций на основании официальных расценок соответствующих структур.

Т.е., по нашему мнению, при расчете данной корректировки не надо делать расчет стоимости собственно самой «трубы» и ее прокладки, т.к. она будет являться уже самостоятельным материальным объектом (не входящим в состав земельного участка), в том числе для цели учета и регистрации.

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?

К формулировке данного вопроса можно добавить, что помимо двух указанных, также активно применяется метод остатка. Укрупненные алгоритмы расчета рыночной стоимости земельных участков по этим методам приведены в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» (утв. Распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06 марта 2002 г.).

С точки зрения достоверности из перечисленных трех методов, наибольшей ее степенью обладает, по нашему мнению, метод выделения, который все-таки базируется на информации о ценах сделок или предложений по единому объекту недвижимости (улучшений + земельный участок). При его применении оценщику, безусловно, также необходимо скрупулёзно рассчитать необходимые поправки, но базис, так или иначе, будет в рамках реального рыночного диапазона.

Что же касается повышения достоверности двух других методов (остатка и предполагаемого использования), то сделать это, скорее всего, можно как и при классическом применении как элементов затратного подхода, так и метода капитализации и (или) метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода.

Т.е.:

- подробный расчет и обоснование стоимости воспроизводства (замещения) улучшений;
- тщательный подбор аналогов по аренде улучшений и единых объектов недвижимости;
- расчет и подробное обоснование вносимых корректировок в значения ставок АП по объектам-аналогам;
- подробный расчет и обоснование величины ОР и ЭР;
- подробное обоснование ставки капитализации и (или) ставки дисконтирования.

НО главное в применении вышеприведенных методах – это, конечно же, предварительно правильно рассчитанный вариант ЛНЭИ для объекта оценки !!!