

Николай Волович, вице-президент НП «СМАОс», директор ООО «Институт оценки», 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?

Запросить в Росреестре сделки и отдельно результаты торгов с муниципальными или негосударственными участками

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?

Не знаю.

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?

Зависит от вида использования объектов. Если ВРИ аналогично, то корректировку на потери площади при образовании новых участков

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

Разные города не могут быть в принципе аналогами, хотя возможны исключения для отдельных видов использования, наверное.

Относительно расположения внутри одного города

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

По утвержденным размерам платы за подключение и прямым счетам (затратник).

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?

Все методы в рамках техник остатка дадут большую погрешность. Их можно применять только как дополнительные методы. Если это единственная возможность, то лучше минимизировать корректировки в зависимости от целей оценки.