

Ольга Тарасова, Борис Бондарев – руководители проектов направления оценки коммерческой недвижимости Департамента оценки активов Консалтинговой группы «НЭО Центр»

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?

1. Для активных рынков, например, Московский регион, покупка архивных баз данных (Недвижимость и цены, Из рук в руки, Rielto и т.п.);
2. Использование информации по реализации земельных участков на торгах;
3. Использование информационного ресурса Росреестра «Автоматизированная информационная система «Мониторинг рынка недвижимости».
4. Оценка на основании аналогов, размещенных в открытом доступе на текущую дату, и приведение их стоимости к дате оценки на основании аналитических данных по динамике изменения стоимости на рассматриваемом рынке. Для обоснования динамики на рынке можно использовать экспертное мнение оценщиков, например, на основании оценки и переоценки со ссылками на ранее выполненные отчеты.

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?

1. Необходимо поднять (найти, приобрести) архивы указанных выше источников информации.
2. Принять как средние (типичные) для данной местности (квартала, микрорайона, зоны и т.п.) некоторые характеристики (инженерное обустройство и т.п.) объектов аналогов. При этом прописать в допущениях данную ситуацию.
3. Использовать аналоги на текущую дату и приводить стоимость аналога к дате оценки. Более полную информацию о земельных участках можно получить у риэлторов, это помогает повышать точность расчетов.

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?

1. Использовать для определения поправок статистический метод. Определить корректировку на основании корреляционно-регрессионного анализа для активных рынков, например, Московская область. Исходя из опыта оценки и расчетов парными продажами, корректировка на площадь, выведенная для Московской области, применима для других регионов, так как ценообразующий фактор зависимости: стоимость единицы – площадь земельного участка, одинаков.
2. Применять экспертные методы расчета и внесения поправок, при должном их обосновании.

Вопрос:

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

1. Земельные участки предназначены для определенного использования. Корректировку на местоположение для земельных участков, предназначенных под застройку, можно определить на основании анализа арендных ставок/стоимости продаж для того типа недвижимости, для которого предназначен участок. Например, для участков производственно-складского назначения проанализировать арендные ставки за склады класса «С», исходя из их рабочего состояния (самый активный сегмент). Корректировку на местоположение для земельных участков, предназначенных для офисного строительства, определить на основании анализа стоимости продаж типовых квартир на малоактивных рынках.

2. При возможности определять корректировку на основании корреляционно-регрессионного анализа или метода сравнения парных продаж для активных рынков.

Вопрос:

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

Земельный участок должен рассчитываться как условно свободный. Улучшения относятся к объектам капитального строительства. В открытых источниках есть данные о %, которые добавляются или отнимаются от стоимости объекта при наличии/отсутствии коммуникаций: газопровод 15-20%, канализация и водопровод – 10-15%, отопление 10-15%, электроснабжение 7-15%. Необходимо привести обоснование.

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?

Использовать все рекомендованные методы, но с обоснованием. Затраты на возведение строений подтвердить из нескольких источников. Ссылаться на нормативную документацию при обосновании объемов возводимых строений и сроков строительства. Не забывать обосновывать прибыль предпринимателя. Для проверки полученного результата на адекватность проанализировать рынки регионов, сопоставимых по уровню экономического развития с анализируемым (уровень зарплаты, стоимость строительства жилья, промышленный потенциал и т.п.). Полученный результат стоимости земельного участка сопоставить с анализом рынка других регионов и сделать вывод.