

## **Павел Карцев, партнер Регионального экспертно-аналитического центра «Перспектива»**

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

Моя рекомендация на этот счет - это систематический сбор соответствующей информации, ее обработка, проверка и систематизация. Т.е. оценщик, который хочет участвовать в работах по кадастровой оценке или выполнять оценки по оспариванию должен иметь соответствующую информационную базу. Если подобной работы компанией не проводится, то, на мой взгляд, ей лучше не заниматься данными видами работ по оценке, поскольку их качество и обоснованной будут очень страдать.

Естественно альтернативным вариантом является кооперация с компаниями, которые подобную аналитику ведут, как с другими оценочными, так и с риэлторскими. При этом необходимо понимать, что ответственность за конечный результат будет все равно лежать на исполнителе (оценщике), соответственно надо быть уверенным в данных источниках, проверить их на соответствие требованиям обоснованности и достоверности.

***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. ответ на вопрос 1.

***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?***

Корректировки на площадь методами парных продаж зачастую имеют слабое обоснование. Я рекомендую на основе аналитики и изучения расширенной выборки сопоставимых объектов прийти к пониманию в пределах каких интервалов различие по площади является не существенными. Соответственно при разбросе в данном пределе корректировка не будет требоваться. Зачастую корректировка по площади связана не с самой площадью, а комплексно учитывает факторы назначения (потенциала использования) участка, остаточные факторы местоположения, в том числе обеспеченности коммуникациями.

В большинстве случаев зависимости цены от площади можно наблюдать только по сельхоз. участкам, землям под промышленно-складскую застройку и жилищное строительство (комплексное освоение). Под коммерческой недвижимостью подобной зависимости в основном не наблюдается.

В практике можно использовать корректировки на основе степенных зависимостей по большим выборкам. Основное условие здесь все-таки соответствие исследуемых объектов по выборке объекту оценки по категории и назначению, т.е. нельзя установленную зависимость по выборке предложений к продаже участков под ИЖС переносить на участки промышленного назначения или под коммерческую застройку. Подобные исследования могут быть выполнены самостоятельно, так и использованы на основе имеющейся открытой аналитической информации. В связи с инертностью рынка недвижимости

подобные зависимости меняются медленно, поэтому даже исследования 2-3-5 летней давности от даты оценки может быть принято во внимание.

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

В пределах города наилучшим вариантом является проведение зонирования города для соответствующих сегментов рынка (жилья, коммерческой недвижимости, промышленных территорий). Зачастую подобное зонирование в явном или неявном виде используется участниками рынка, и на основе него может представляться соответствующая аналитика. Другое дело, что в очень часто рынок недостаточно развит и максимум, что используют риэлторы и оценщики в своей аналитике - это деление по административным районам, которое не отражает в полной мере ценовых зон, тем более в разрезе разных сегментов (участков различного назначения). Выходом из положения может быть большая индивидуальная аналитическая работа или совместная работа группы оценочных и риэлторских компаний по выработке зон и определения диапазонов цен на участки различного назначения внутри них. Соответственно в оценке корректировка на местоположение уже может производиться на основе отношения средних цен по зонам, а ее обоснованность будет строиться на коллективных экспертных оценках, которые могут быть оформлены соответствующим протоколом или в качестве аналитического исследования в открытой печати.

При отсутствии аналогов в отдаленном от центра субъекта населенном пункте можно идти двумя основными путями. Первое, выделить схожие по ряду признаков (численность населения, уровень зарплат, удаленность от центра субъекта, цены на жилье и пр.) иные населенные пункты, в которых все-таки есть данные по сопоставимым объектам и использовать их, без дополнительных корректировок или с ними, если они необходимы. Второй вариант, использование данных непосредственно по сопоставимым объектам из столицы субъекта. Здесь необходимо учитывать, что в связи с существенно большей численностью населения в столице цены в большей степени дифференцированы по местоположению внутри города. В большинстве случаев использование аналогов из центральной части столицы не оправдано. Сопоставимые объекты корректнее выбирать из средней части столичного города вводя при необходимости поправку на расположение объекта оценки на окраине или иной малоактивной части маленького города. Корректировка на сам населенный пункт в большинстве случаев может быть внесена на основе соотношения цен на жилье, поскольку данный сегмент рынка является наиболее развитым, и можно наблюдать устойчивую зависимость между ценами на квартиры и дома и ценами на коммерческую недвижимость. Если есть сомнения, что отношения цен на жилье может быть не показательным для участка соответствующего назначения, то можно использовать иные косвенные признаки, которые можно соотнести с уровнем экономического развития и соответственно ценами на недвижимость (уровень зарплат и доходов населения, объем промышленной продукции на душу населения, объем розничной торговли на душу населения и т.д.).

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

Для целей кадастра, а также установления кадастровой стоимости в размере рыночной через оспаривание земельный участок должен рассматриваться как свободный. Соответственно имеющиеся на нем инженерные сети, коммуникации и прочие инфраструктурные улучшения не должны учитываться в оценке. Однако сама возможность

подключения к коммуникациям учитываться должна. Так согласно градостроительному законодательству выделенные мощности (технические условия) закрепляются не за конкретным собственником, а следуют судьбе объекта недвижимости (участка). Соответственно возможность подключения электричества в определенном объеме разрешенной мощности может учитываться по тарифам за технологическое подключение электроснабжающей организации региона. Этот вопрос наиболее простой, но в то же время наличие и отсутствие электричества в большинстве случаев является определяющим фактором для стоимости. Наличие возможности подключения к центральным сетям тепло-, водоснабжения и канализации может учитываться расчетом альтернативных затрат на создание соответствующей локальной инфраструктуры (котельной, скважины, очистных сооружений). По газу подобную альтернативу рассчитать сложнее.

Конечно в большинстве случаев подобные детальные расчеты могут быть необходимы в исключительных случаях для крупных объектов. На практике оценщики используют аналитические данные, рассчитываемые самостоятельно или взятые с готовых исследований. В большинстве ситуаций этого бывает достаточно при условии хорошего качества аналитики и высоком уровне доверия к ней.

***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?***

Я придерживаюсь позиции, что при наличии относительно развитого рынка предпочтительно использование сравнительного подхода и только. Для повышения обоснованности сравнительного подхода и доверия к его результатам в рамках отчета необходимо прозрачно показывать имеющуюся ситуацию на рынке на дату оценки, процедуру отбора оценщиком аналогов, в том числе четко устанавливать с соответствующим обоснованием критерии отбора по характеристикам участка, показывать информационное поле исследования с пояснениями по поводу источников информации, приводить расширенную выборку сопоставимых объектов (показать все, что смогли найти по заданным критериям), обоснованно проводить выбраковку аналогов с пояснениями по причинам несоответствия.

В отдельных случаях, когда информации на ретроспективную дату все-таки недостаточно, но есть достаточный объект данных по аналогам на период проведения оценки, возможно проведение дополнительной оценки на текущий момент времени. Данная оценка не может быть использована каким-либо образом при определении итоговой величины стоимости на дату в прошлом, однако оценщик может ее привести в приложении к отчету с пояснениями по динамике рынка за прошедшее время, чтобы подтвердить результаты оценки на дату в прошлом. Поскольку и эксперты, и члены комиссий, и суды – все люди, то подобный обоснованный расчет может быть существенным аргументом в подтверждение корректности результатов.

Метод выделения (когда стоимость участка определяется в доле от стоимости единого объекта) возможно, когда есть хорошая аналитика по собственно долям участков. В нашей стране пока такой аналитики практически нет. Возможно она появится после проведения кадастровой оценки объектов недвижимости (ОКСов) и прохождения процедур оспаривания по ним, когда можно будет оперировать относительно сопоставимыми данными о рыночной стоимости земельных участков, улучшений и единых объектов.

Метод предполагаемого использования, а также метод остатка/распределения (через вычитание стоимости улучшений из стоимости единого объекта) может применяться для высокоплотной коммерческой застройки в центральной части города, когда аналогов недостаточно, альтернатив нет, и стоимость земли будет определяться главным образом эффективностью конкретного проекта застройки в конкретном месте. При этом надо не забывать о том, что участок опять же должен рассматриваться как свободный и доступный для наиболее эффективного использования, соответственно использование данных по текущей застройке при ее наличии, данных о доходах и расходах текущего собственника при несоответствии застройки НЭИ и неэффективном управлении может привести к существенному искажению стоимости участка.