

Светлана Артемьева, руководитель группы залогов, заместитель начальника отдела оформления и сопровождения операций филиала ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге, эксперт НП «СРОО «Экспертный совет»

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?

Для оценщиков Свердловской области и Урала, необходимо обращаться в Уральскую Недвижимости (www.urp.ru) в которой сформирован архив о продаже и аренде всех объектов по области и частично по всему Уралу. Для других регионов это поиск архивных номеров газет и журналов, обращения в агентства 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?

Надо проверить, нет ли на текущий момент на рынке этого же участка. Земельные участки имеют срок экспозиции как минимум 1 -1,5 года, очень часто бывает, что те же объекты, что продавались в 2010-2011 годах все еще на рынке. В таких случаях агентство практически всегда готово дать комментарии.

Или просто задать в поисковике описание или адрес аналога, бывают случаи, когда в истории интернет ссылок сохраняется описание.

Если есть точный адрес, по публичной кадастровой карте можно многое узнать, назначение площадь и т.д.

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?

В данном случае, можно рекомендовать оценщику самому реализовать метод линейной регрессии. В большинстве случаев он тоже не работает, так как нет объектов для построения достаточной выборки. Считаю, достаточно информативным и полезным может послужить источник: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

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

Идеальным в таком случае будет реализация парных продаж. В случае если аналогов недостаточно, можно попробовать метод сравнения аналитических показателей объектов коммерческой недвижимости. Практика показывает, что зависимости стоимости от местоположения практически одинаковые как для торговой, офисной, производственно-складской недвижимости и земельных участков.

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

Это очень сложный и спорный вопрос. Я советую оценщикам выбирать аналогичные объекты. Для начала надо понять ценность этих коммуникаций для объекта оценки. Если же все-таки необходимо применить поправку, то это можно сделать методом парных продаж. Если аналогов недостаточно, тогда построить виртуальную модель проведения коммуникаций и посчитать их стоимость, далее для аналога отнять или прибавить, в зависимости от характеристик объекта оценки. Для проверки адекватности полученного значения можно пообщаться с представителями компаний застройщиков.

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?

Всегда рекомендую тот метод, применять по которому больше есть информации. Но полученный результат надо проверить на соответствие рынку. На мой взгляд, самый верный метод проверки адекватности результатов – это сравнения полученного результата с показателями анализа рынка или обзоров рынка. Полученное значение может отличаться от средних показателей, в таком случае необходимо провести анализ расхождения результатов.