

**Валентин Лобанов, Директор ООО "Территориальное Агентство Оценки",
Ольга Сафонова, Заместитель директора по кадастровой оценке ООО
"Территориальное Агентство Оценки"**

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?

Аналоги рекомендуем искать в своих архивах, а также в архивах центральных библиотек. Реже можно найти региональные агентства, ведущие базы данных и сохраняющие данные за прошлый период. Можно использовать интернет ресурсы, например, сканированный архив издания "Из рук в руки" по адресу <http://www.pronto-media.ru/moscow/edition/izrukvruki/pdf> (выбрать регион в верхнем правом углу главной страницы сайта) или <http://pressa-online.com/>.

Также мы активно используем сбор аналогов не только на дату оценки, но и на период от 1 до 1,5 лет до даты оценки с применением корректировок на дату продажи.

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?

В отчет прикладывается "скрин" источника, в котором видно дату (до даты оценки) и ищем в Интернете современное предложение этого объекта, если объект не продан. На большинстве региональных рынков срок экспозиции объекта больше года. В результате получаем источник на дату оценки, цену на дату оценки, а развернутую характеристику из дополнительного, подтверждающего количественные и качественные параметры объекта, но из него ничего кроме описания не берем. Еще используем сайты "дома России", "Соседи" и сервис "Панорамы" на "Яндексе", что позволяет определить ближайшее окружение, состояние материал стен, если в объявлении есть адрес.

Но в основном не используем в расчетах те элементы сравнения, которые не описаны в объявлении.

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?

Обычно находим участки такого же назначения, но в другом регионе, например, Московской области, где развит рынок и есть накрывающие аналоги. По данным анализа развитого рынка рассчитываем коэффициент "торможения" цены. Именно относительную величину, а не абсолютную. При этом сохранение целевого назначения обязательно. Считаем, что нельзя в одном регионе сравнивать зависимость производственных земель и земель сельскохозяйственного назначения, которые имеют обычно и маленькие и большие площади, лучше выбрать другой регион.

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

Мы разбиваем город на 2-3 зоны, "административно-деловой центр", районы, приближенные к АДЦ, периферийные районы, вычисляем среднюю по видам недвижимости цену. Можно это делать для единых объектов недвижимости, если нет достаточного количества предложений земельных участков. Если есть особенности города – например, Ульяновск на двух берегах, то для каждой части города делаем то же самое. Так же можно выполнить однофакторный КРА зависимости цены от удаленности от, например, столицы субъекта. Удаленность меряем от объекта до центрального автовокзала столицы с помощью функции "Проложить расстояние" сервиса "Яндекс-карты".

Для корректировки на субъект используем совокупные рейтинги, например, рейтинг "Эксперт-РА" по регионам, а так же плотность населения, средний уровень ЗП, стоимость 1 кв.м. жилья вторичного рынка. При этом обычно используем метод многофакторного КРА.

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

Если нет достаточного количества земельных участков по виду использования, то рассчитываем по наиболее активному сегменту рынка – ИЖС методом парных корректировок находим коэффициент удешевления (именно относительный показатель, а не абсолютную величину). При этом пары подбираются так, чтобы влияния других ЦОФ не было.

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?

Мы используем только выделительные методики. При этом анализ рынка должен давать максимальное представление, о том какие встречаются единичные предложения во всем регионе. Читатель должен четко понять, что рынка нет, но цена ниже такой-то в столице, но выше такой-то в самом плохом нас. пункте. А вообще, на то он и неразвитый рынок, чтобы была вариативность. Вопрос пересмотра результатов в данном случае сводится к рассуждениям "есть ли жизнь на Марсе". И сразу возникает искушение "сделать ниже нижнего", а это на наш взгляд неверный подход.