

Владимир Лебединский, Председатель Экспертного Совета «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?

Хорошими источниками в этом случае являются:

- печатные периодические издания, которые можно найти в библиотеках или редакциях;
- риэлтерские компании, ведущие свою базу;
- специализированные компании, ведущие электронные базы и имеющие архивы;
- сайты профильных органов власти, продающих государственную и муниципальную собственность, содержащие архивные данные.

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?

Вопрос непростой. В первую очередь нужно понять, что является существенными ценообразующими факторами, возможно, окажется, что они как раз описаны. Можно попробовать поискать эту информацию через косвенные источники (соседние объекты, современные предложения и т.д.).

Если все-таки характеристики значимых факторов стоимости получить не удастся, сравнительный поход можно использовать индикативно (не учитывать результат при согласовании, но получить граничные диапазоны стоимости).

Иногда оценщики делают допущения в отношении значимой с точки зрения стоимости информации. Важно помнить, что наличие допущений в отчете, которые противоречат законодательству, делают отчет не соответствующим законодательству и не освобождает от ответственности.

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 первую очередь нужно понять насколько отличия в площади аналогов существенны с точки зрения влияния на стоимость. Возможно, они попадают (могут быть отнесены) в одну стоимостную категорию с точки зрения стоимости одного квадратного метра земельного участка.

Можно рекомендовать использовать зависимости, построенные в других регионах. Нужно обращать внимание на возможные отличия зависимостей для различных регионов и категорий земельных участков.

При наличии достаточного количества данных рекомендуется строить зависимости для рассматриваемого региона.

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

Можно группировать объекты по однородным ценовым группам и находить коэффициенты.

Можно строить зависимости стоимости по факторам, например, удаленности.

В качестве исходников для построения зависимостей можно использовать не только стоимость земельных участков, но и данные с более развитых рынков: стоимости объектов недвижимости и арендные ставки на них. Как показывает практика, несмотря на возможное теоретическое искажение при использовании стоимостных показателей объектов недвижимости целиком, а не земельных

участков характер получаемых зависимостей стоимости земельных участков и объектов недвижимости оказываются очень схожими. Предпочтение в данном случае должно отдаваться объектам недвижимости аналогичного функционального назначения.

В крайнем случае, всегда остается вариант корректировки по ценам на жилье. Здесь важно проанализировать насколько данные зависимости можно считать идентичными для различных сегментов или нужно вводить «коэффициент торможения».

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

Как ни банально, лучше изначально брать аналоги, не требующие внесения такой корректировки.

Данный вопрос в целом имеет несколько дискуссионных граней. Его необходимо рассматривать отдельно и подробно. В частности, вопрос, как следует вообще учитывать коммуникации при оценке земельных участков, предполагает несколько вариаций ответов, которые обсуждаются в оценочном сообществе: коммуникации не нужно учитывать вообще, нужно учитывать обеспеченность коммуникациями локального окружения и возможность подключения, нужно учитывать коммуникации на земельном участке? Также сложный вопрос о размере данных корректировок – иногда стоимость подведения коммуникаций превышает стоимость самого земельного участка в несколько раз, с другой стороны в настоящий момент активно развиваются системы локального инженерного обеспечения и вопрос подведения центральных коммуникаций может быть неактуальным.

6. В случае, когда сравнительный подход реализовать невозможно из-за отсутствия аналогов, какой метод Вы рекомендуете. Опишите алгоритм расчета.

Эксперты НП «СРОО «Экспертный совет» предлагают на своих семинарах алгоритм расчета, который может быть проиллюстрирован на следующей упрощенной модели.

Параметр	Значение	Источник информации
Площадь участка, кв. м	63 333	по документам
Плотность застройки участков с аналогичным НЭИ (отношение площади улучшений к площади участка)	30%	по анализу рынка, по ГПЗУ и т.п.
Общая площадь улучшений, кв. м	19 000	прим.: хар-ки улучшений соотв. хар-кам объектов окружения
Арендная ставка для ЕОН, руб. в год/кв. м улучшений	1 800	расчеты по аналогам
Потенциальный валовый доход для ЕОН, руб.	34 199 820	
Недозагрузка, %	5,0%	по анализу рынка
Действительный валовый доход для ЕОН, руб.	32 489 829	
Операционные расходы, руб. в год/кв. м	550	по анализу рынка или по расчетам
Операционные расходы, руб. в год	10 400 000	
Чистый операционный доход, руб. в год	22 089 829	
Чистый операционный доход, руб. в год	22 089 829	
Затраты на замещение/воспроизводство улучшений, руб.	120 000 000	по расчетам (Ко-Инвест, УПВС, ЦЦС...)
Ставка капитализации для улучшений, %	15%	по анализу рынка или по расчетам
Чистый операционный доход, относящийся к улучшениям, руб.	18 000 000	
Чистый операционный доход, относящийся к участку, руб.	4 089 829	
Ставка капитализации для земельных участков, %	13%	по расчетам
Стоимость земельного участка, руб.	31 460 223	
или округленно	31 000 000	