

# КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ?



**Марина Макеева**

к.э.н., член Экспертного совета  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»,  
генеральный директор  
ООО «Центр развития инвестиций»

Принятие поправок в законодательство о кадастре недвижимости и кадастровой оценке в отношении возможности досудебного и судебного оспаривания результатов кадастровой оценки открыло для оценщиков новый сегмент рынка оценки. И сегмент этот немаленький, учитывая практику оспаривания результатов кадастровой оценки земельных участков во всех регионах, а также проходящую, (а в отдельных регионах уже проведенную), кадастровую оценку объектов капитального строительства. При вроде бы очевидной простоте задачи – оценить объект недвижимости (свободный земельный участок или здание без учета стоимости земельного участка) – ее решение таит в себе немало подводных камней.

Самый мощный «риф» – это проведение оценки на ретроспективную дату. В соответствии со ст.24.19 Закона №135-ФЗ, «основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются: ... установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости *на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость*». Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки или на 1 января года, в течение которого проводится кадастровая оценка. Зачастую время, прошедшее с даты, на которую была установле-

на кадастровая стоимость земельного участка, до даты заключения договора на оценку его рыночной стоимости для оспаривания результатов оценки кадастровой стоимости, может составлять 1–3 года. И оценщику приходится погружаться в воспоминания о днях и рынках былых...

Основа основ оценки стоимости – это информация о ценах, количественных и качественных характеристиках объектов-аналогов. Источники этой информации могут быть или весьма «полноводными» и содержать исчерпывающую информацию, или течь скудными ручейками, приводя цену и 2–3 характеристики. Сравнительно просто проводить оценку, когда можно позвонить по указанному в источнике информации телефону и узнать какие-либо недостающие подробности по аналогу оцениваемого объекта. Но когда с даты предложения на продажу или совершения сделки прошло 1–3 года, вряд ли кто-то сможет вспомнить все подробности о данном объекте. Поэтому главное в оценке на ретроспективную дату – подбор аналогов.

Что же представляют собой эти источники информации об аналогах? Их не так много:

1. Различные базы данных по недвижимости, которые, как правило, обладают архивом, и его можно получить бесплатно или за относительно небольшую плату.

2. Архивные данные различных дружественных оценщикам агентств недвижимости и риэлтерских агентств.

3. Печатные издания: газеты бесплатных объявлений, бюллетени по продаже недвижимости и подобные специализированные и неспециализированные издания.

4. Собственные базы оценщиков.

Рассмотрим поподробнее, что же они собой представляют, и каковы их плюсы и минусы.

**1. Базы данных недвижимости.** Несомненным плюсом этих источников можно считать полноту информации (в большинстве баз) и ее достоверность, поскольку, как правило, сотрудниками компаний-создателей проводится проверка зачисляемой в базу информации (но

нужно оговориться: далеко не все они трепетно относятся к достоверности данных). Минусы – подобные базы с архивами существуют в весьма ограниченном количестве, в основном, в крупных городах и, как уже говорилось, не всегда содержащаяся в них информация оказывается достоверной.

**2. Архивные данные агентств недвижимости и риэлтерских агентств.** В большинстве своем риэлторы не хранят «документальных воспоминаний» о том, что они когда-то продавали, выступая в роли посредников. Продали, комиссионные получили и забыли – это минус. Тем не менее, встречаются компании, которые обладают архивами и могут предоставить эту информацию, и в зависимости от характера взаимоотношений с оценщиками сделать это за плату или безвозмездно, – это плюс. Качество содержащейся в этих архивах данных может быть весьма высоким, поскольку риэлторы заинтересованы в полноте информации об объекте. И это тоже плюс.

**3. Печатные издания** представляют собой самый скудный по полноте информации источник, и это их основной минус. Ситуация объясняется объективными причинами: ограниченностью объема объявлений по количеству знаков, платой за каждый знак и т.п., и субъективными причинами: нежеланием раскрывать всю информацию об объекте, чтобы «заинтриговать» и привлечь внимание и т.д. Плюс, пожалуй, лишь в том, что если данные по объекту представлены все же в достаточно полном виде, ими можно воспользоваться.

**4. Собственные базы оценщиков.** Не все оценщики задумываются над тем, что они обладают весьма ценной информацией, которая представляет собой данные по объектам недвижимости, использованные ими в качестве аналогов при проведении оценки. Эта информация, как правило, проверена на дату проведения оценки, выяснены недостающие подробности и нюансы по объекту-аналогу. Это огромный плюс. Минус – практически невозможно подтвердить дополнительную информацию, полученную оценщиком при

переговорах с собственником объекта-аналога или посредником, и отсутствующую в скрин-шотах. Здесь приходится полагаться на честность оценщика и основную информацию по скрин-шотам.

Чем же должен руководствоваться оценщик, прежде чем «припасть» к тому или иному источнику и утолить жажду информации?

Прежде всего, он должен помнить и выполнять требование п.19 ФСО №1: «Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям *достаточности и достоверности*. Информация считается *достаточной*, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Информация считается *достоверной*, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения». Это означает, что утоляющий информационную жажду источник не должен приводить к ценовым галлюцинациям. В сведениях об объекте-аналоге должна содержаться информация по всем ценообразующим факторам, оказывающим влияние на объект оценки. Мало информации – смените источник или используйте несколько. Не можете получить необходимые данные – лучше откажитесь, поскольку в комиссии по оспариванию результатов кадастровой оценки или при судебном разбирательстве такой отчет будет отклонен. И хорошо, если без последствий для оценщика.

Следующий момент. При отсутствии аналогов в ближайшем окружении объекта следует расширить район подбора, вводя при необходимости поправку на местоположение. Если в качестве объекта оценки выступают свободные земельные учас-

тки, расположенные в небольших населенных пунктах, можно подбирать аналоги в схожих по своим социально-экономическим характеристикам населенных пунктах.

Достаточно часто в регионах при описании земельных участков используется понятие «*под строительство объектов коммерческого назначения*». Данное понятие требует пояснения в отчете, поскольку в разных регионах под ним объединяются земельные участки разного вида разрешенного использования – где-то «*под торговлю и сервисные услуги*», а где-то «*под офисы, торгово-развлекательные цели и оказание различного вида услуг*».

И последнее – о том случае, когда при оценке земельного участка невозможно применить прямой метод оценки (метод сравнения продаж) и приходится использовать косвенные методы (техники остатка и выделения). Метод выделения относится к методам сравнительного подхода и, следовательно, для оценки будут использоваться сведения о продажах единых объектов недвижимости (земельный участок + улучшения). Следует помнить, что в качестве аналогов можно использовать только данные о продажах зданий, но не встроенных помещений. При использовании метода техники остатка необходимо учитывать то обстоятельство, что в аренду будет сдаваться не вся общая площадь здания, а только арендопригодная. Поэтому при отсутствии сведений об арендопригодной площади объектов-аналогов необходимо применять среднерыночные коэффициенты отношения арендопригодной площади к общей площади здания.

Подводя итог, можно рекомендовать оценщикам тщательнее подходить к выбору аналогов. Чем полнее информация об объектах, чем больше они схожи с объектом оценки, тем меньше потребуются вводить корректировок, а, значит, корректнее будет и сам результат. ■