

## Рецензия

Одной из важнейших норм российского законодательства в сфере государственной кадастровой оценки в соответствии с общепринятой мировой практикой, является наделение владельцев недвижимости правом оспаривания величины их кадастровой стоимости. Величина кадастровой стоимости может быть оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде. Однако, на практике реализация процедуры оспаривания кадастровой стоимости на основе определения их рыночной стоимости сталкивается с серьезной проблемой достоверности данных, используемых в процессе расчета рыночной стоимости недвижимости. Это касается как общих характеристик различных сегментов рынка недвижимости, так и прогнозных характеристик, отражающих ожидания рынка, корректирующих коэффициентов, которые необходимы для учета различий в параметрах объектов-аналогов и объекта оценки. Сложность обоснования расчетных параметров обусловлена тем, что при оспаривании кадастровой стоимости, как правило, оценка проводится на ретроспективные даты, по состоянию на которые зачастую отсутствует аналитика рынка, что не позволяет детально обосновать значения корректирующих коэффициентов и прогнозных показателей рынка. В этих условиях эксперты вынуждены замещать независимые комплексные исследования рынка на дату оценки собственными субъективными внутренними оценками. Такие оценки отражают не столько объективное состояние рынка недвижимости, сколько личные представления о нем конкретного эксперта. Применение обобщенных личных суждений оценщиков о тех или иных показателях находит широкое применение при составлении отчетов об оценке рыночной стоимости недвижимости. Однако, производство судебной экспертизы с использованием таких субъективных мнений требует более фундаментального анализа соответствия обобщенных опросных данных локальному рынку недвижимости, так как процесс судебной экспертизы должен основываться на применении данных, обладающих высоким уровнем достоверности.

Представленный справочник в определенной степени решает проблему неопределенности исходных данных рынка на прошлые периоды. Однако, применение соответствующих показателей для целей проведения судебных экспертных исследований требует проведения дополнительного анализа соответствия этих данных различным сегментам рынков конкретных регионов и отдельных территорий.

Основу справочника составляют коллективные экспертные оценки, отражающие результаты опроса более 200 оценщиков из более, чем 50 городов России. Поскольку эти опросы были проведены в различные периоды времени, представленные в справочнике характеристики относятся к значительному периоду времени (2010-2014 гг.). Поэтому они могут быть использованы в процессе оценки рыночной стоимости объектов недвижимости на соответствующие даты. Наряду с коллективными экспертными оценками, в справочнике приведены корректирующие коэффициенты для земельных участков, рассчитанные на основе статистических данных по ценам предложений, также относящиеся к прошлым датам. При этом, исходя из неравномерного развития рынков в указанный период, требуется уточнение базовой даты, на которую в Справочнике приведены экспертные оценки.

По нашему мнению, данный Справочник является одним из инструментов информационного обеспечения достоверности и единообразия результатов экспертизы при исследованиях, выполняемых судебными экспертами в условиях неопределенности данных. Учитывая важность формирования доказательственной базы при формировании заключений судебных экспертов о стоимости объектов недвижимости, полагаем, что данный справочник будет полезен судебным экспертам, занимающимся подготовкой доказательств для оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.

**Круглякова Виктория Марковна**

*Председатель правления Ассоциации Судэкспертов ПРЕМЬЕР,  
Вице-президент РОО, д.э.н., профессор ВГТУ*