



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 6

**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения
кадастровой стоимости на территории Курской области при комитете по
управлению имуществом Курской области (далее – Комиссия)**

3 сентября 2020 года
14:30

Место проведения: г. Курск,
ул. Марата, д. 9, кабинет 413

Председатель Комиссии:

Заместитель председателя комитета
по управлению имуществом
Курской области

Савин
Дмитрий Анатольевич

Члены Комиссии:

Исполнительный директор
Ассоциации «Совет муниципальных
образований Курской области»

Браткеев
Владимир Михайлович

Начальник отдела по обеспечению
деятельности Уполномоченного по
защите прав предпринимателей в
Курской области

Жиров
Евгений Владимирович

Член Саморегулируемой
межрегиональной ассоциации
специалистов-оценщиков

Коптева
Зинаида Михайловна

Присутствовали:

Маслобоева Ольга Евгениевна – начальник отдела определения
кадастровой стоимости вновь учтенных объектов и контроля качества
определения кадастровой стоимости ОБУ «Центр государственной кадастровой
оценки Курской области»;

Гаркавенко Марина Николаевна – начальник отдела по управлению муниципальным имуществом и земельным правоотношениям Администрации Фатежского района Курской области;

Индивидуальный предприниматель Аникеев Дмитрий Александрович – оценщик по заявлению Администрации Фатежского района Курской области;

– представитель по доверенности ООО «Возрождение»;

Индивидуальный предприниматель Требесова Надежда Владимировна – оценщик по заявлению ООО «Возрождение»;

Индивидуальный предприниматель Коптев Андрей Валерьевич – оценщик по заявлению АО «Кшенский сахарный комбинат»;

Русакова Татьяна Владимировна – начальник отдела по имущественным и земельным правоотношениям Администрации Советского района Курской области.

Повестка дня:

1. Рассмотрение заявления Администрации Фатежского района Курской области (ОРГН 1054603020438, адрес места нахождения: 307100, Курская область, Фатежский район, г. Фатеж, ул. Карла Маркса, д. 42) об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:180002:12, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет;

2. Рассмотрение заявления ООО «Возрождение» (ОРГН 1064632051109, адрес места нахождения: 305510, Курская область, Курский район, д. Каменево) об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:000000:774, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет;

3. Рассмотрение заявления АО «Кшенский сахарный комбинат» (ОРГН 1024600838118, адрес места нахождения: 306600, Курская область, Советский район, р.п. Кшенский, ул. Заводская, д. 18) об оспаривании кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 46:21:070301:72, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, Краснодолинский сельсовет, п. Соколовка, Отстойники.

Председателем объявляется заседание открытым.

На заседании присутствуют 4 члена Комиссии из 6. Заседание Комиссии является правомочным.

Заседание объявляется продолженным.

1. По первому вопросу повестки дня.

На заседании рассматривается заявление Администрации Фатежского района Курской области об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер: 46:25:180002:12;

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

адрес (местоположение): Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет;

кадастровая стоимость: 179 400 руб. (59 800 руб. за 1 га);

рыночная стоимость: 114 912 руб. (38 304 руб. за 1 га);

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на момент определения его кадастровой стоимости (на 12.07.2018).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что отчёт об определении рыночной стоимости земельного участка от 22.06.2020 № 13-11-01 (далее – отчёт) составлен с нарушением ФСО № 3 и №7 (письменные замечания прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчёт выполнен с нарушениями ФСО № 3 и №7 (письменные замечания прилагаются).

Аникеев Д.А. дал устные пояснения по представленным замечаниям и по определению рыночной стоимости земельного участка.

Гаркавенко М.Н. пояснила, что уменьшение кадастровой стоимости земельного участка обусловлено необходимостью его перевода в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, так как данный участок планируется предоставить для размещения дополнительных помещений асфальтосмесительной установки, расположенной на смежном земельном участке.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления Администрации Фатежского района Курской области об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:180002:12, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление Администрации Фатежского района Курской области об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:180002:12, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет.

2. По второму вопросу повестки дня.

На заседании рассматривается заявление ООО «Возрождение» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер: 46:25:000000:774;

категория земель: земли сельскохозяйственного назначения;

адрес (местоположение): Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет;

кадастровая стоимость: 13 532 960 руб. (56 200 руб. за 1 га);

рыночная стоимость: 5 252 000 руб. (21 810,63 руб. за 1 га);

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на момент определения его кадастровой стоимости (на 01.01.2018).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что отчёт об определении рыночной стоимости объекта оценки от 22.06.2020 № 264/06-20 (далее – отчёт) составлен с нарушением ФСО № 3 (письменные замечания прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчёт выполнен с нарушениями ФСО № 3 и №7 (письменные замечания прилагаются).

Требесова Надежда Владимировна приняла участие в обсуждении указанных замечаний к отчёту.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления ООО «Возрождение» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:000000:774, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление ООО «Возрождение» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:000000:774, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет.

В соответствии с пунктом 6 порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620, член Комиссии З.М. Коптева заявила самоотвод при рассмотрении третьего вопроса повестки дня.

Председатель Комиссии Д.А. Савин объявил заседание Комиссии продолженным.

3. По третьему вопросу повестки дня.

На заседании повторно рассматривается заявление АО «Кшенский сахарный комбинат» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер: 46:21:070301:72;

категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

адрес (местоположение): Курская область, Советский район, Краснодолинский сельсовет, п. Соколовка, Отстойники;

кадастровая стоимость: 175 869 600 руб. (138,48 руб. за 1 кв.м.);

рыночная стоимость: 88 900 000 руб. (70 руб. за 1 кв.м.);

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на момент определения его кадастровой стоимости (на 01.01.2019).

Предоставленные заявителем документы соответствуют требованиям ч. 9 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» представила пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельного участка (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что замечаний к отчёту №12/08/20 от 12.08.2020 об определении рыночной стоимости объекта недвижимости (далее – отчёт) не имеется.

У членов Комиссии замечания к отчёту отсутствуют.

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос о

принятии решения об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:21:070301:72, расположенного по адресу: Курская область, Советский район, Краснодолинский сельсовет, п. Соколовка, Отстойники, по заявлению АО «Кшенский сахарный комбинат», в размере его рыночной стоимости.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Браткеев В.М. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:21:070301:72; расположенного по адресу: Курская область, Советский район, Краснодолинский сельсовет, п. Соколовка, Отстойники, в размере его рыночной стоимости, равной 88 900 000 рублей.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель Комиссии,
заместитель председателя
комитета по управлению
имуществом Курской области



Д.А. Савин

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:25:000000:774
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:25:000000:774 площадью 2 408 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская область, р-н Фатежский, Большежировский сельсовет, определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 22.06.2020 № 264/06-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	13 532 960,00 (5,62)	5 252 000,00 (2,18)	-61,19

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «для сельскохозяйственного производства» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен

сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Льговский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПКС (5,62 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках **доходного подхода**.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты**.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;
- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее – перечень культур);
- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее – севооборот), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;
- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);
- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;
- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	38,07	38,07	66,25	58,25	451,15

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб.					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб.					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	1,75	1,68	0,59	0,44	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,725
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,218
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,057

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

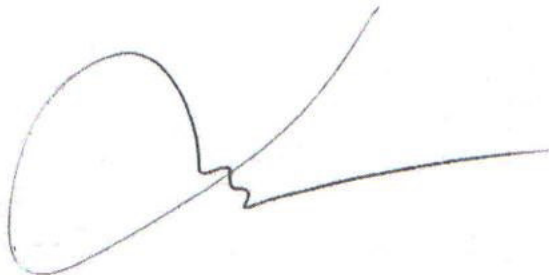
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Муниципальные районы)» → вкладка «Фатежский район»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:25:000000:774 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к Отчету от 22.06.2020 № 264/06-20

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

**Земельный участок с кадастровым номером 46:25:000000:774
площадью 2 408 000 кв. м. расположенный по адресу: Курская область,
Фатежский район, Большежировский сельсовет, из категории земель
сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием:
для сельскохозяйственного производства
(далее – Отчет)**

Заказчик:

Общество с ограниченной
ответственностью «Возрождение»

Исполнитель:

ИП Требесова Надежда Владимировна

Оценщик:

Требесова Надежда Владимировна

1. Отчет не соответствует требованию пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3): «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» (страницы 44-110, 57, 112, 123, 145, 159, 179 Отчета).

а) В разделе 8.3 (стр.44-110) Отчета Оценщик проводит анализ собранной информации о первичном и вторичном рынке недвижимости сегмента, к которому относится объект оценки, формируя на основе этих данных рыночные диапазоны стоимости, в котором может находиться стоимость земельного участка.

Однако в дальнейшем, в рамках этого же раздела приводится анализа рынка земельных участков, который был взят по данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (Том I. Часть 1) (далее – отчет о ГКО), где указаны более широкие диапазоны, в которых может находиться стоимость земельного участка. В результате такого объема информации, стороннему пользователю абсолютно не понятно, на какой вывод в конечном итоге можно ориентироваться и для каких целей приведен анализ рынка из отчета о ГКО, если его результаты в настоящем отчете о рыночной стоимости подлежат оспариванию.

б) В разделе 8.6. (стр. 123) Отчета приведены «основные выводы относительно рынка недвижимости», где снова указаны диапазоны по данным Оценщика, и диапазон по данным отчета о ГКО. При этом, данные по

исследованиям Оценщика о диапазоне стоимости на стр. 123 (основной вывод) не совпадают с данными на стр. 57 (вывод по вторичному рынку) и стр. 112 (вывод по первичному рынку).

Таким образом, раздел анализа рынка выполнен некорректно, судить о диапазоне стоимости не представляется возможным из-за указанных выше противоречий.

в) В разделе анализа рынка земельных участков, который был взят по данным Отчета об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (Том I. Часть 1), на стр. 159 сделан вывод о неактивности рынка сегмента, к которому относятся объекты оценки, других выводов, касаемо данного вопроса, Оценщик не делает, однако в таблице № 11.4 (стр. 159) Отчета Оценщик применяет корректировку на торг для активного рынка, что противоречит выводу из анализа рынка.

Данное замечание повторяется в каждом отчете о рыночной стоимости, поступающим в комиссию об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, который выполнен данным Оценщиком.

г) В таблице №11.2 (стр.145) неверно указано расстояние до областного центра для объекта-аналога № 4 в размере 33 км, на представленном скриншоте (стр. 148) для данного объекта-аналога видно, что расстояние отмерено до д. Большое Лукино. Расстояние до с. Полянское, где расположен объект-аналог №4 составляет 19 км, согласно Яндекс. Карты. Учитывая это, к объекту-аналогу №4 необходимо было применить корректировку в размере 0,87.

д) В рамках реализации доходного подхода в таблице №12.5 (стр. 179) указано потенциальный валовый доход рассчитывается « $0,40 * 2\,168\,000 = 876\,645$ », однако при проверке данного расчета, итоговая цифра составляет 867 200. На данном этапе допущена весомая погрешность, которая уже приводит к погрешности дальнейших вычислений по земельному налогу и чистому операционному доходу, а соответственно и к погрешности в итоговой рыночной стоимости.

2. Отчет не соответствует требованию подпункту и) пункта 8 ФСО № 3: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки» (страницы 158-161 Отчета).

а) В таблицах №№ 11.3-11.4 стр. 158-161 Отчета расчет корректировки по агроклиматической зоне некорректен, ввиду того что 1 агроклиматическая подзона

обладает большим значением агроэкологического потенциала, равным 8,1, чем 2 агроклиматическая подзона с агроэкологическим потенциалом 7,7, а соответственно, 1 агроклиматическая подзона лучше 2 агроклиматической подзоны.

Таким образом, для объектов аналогов №№ 2, 3, 4 при реализации сравнительного подхода, необходимо применять «повышающую» корректировку.

Некорректно в данном случае ссылаться на данные по Воронежской области, нет обоснования почему Оценщик руководствуется именно ими, тем более что для Воронежской области деление выполнено по 5 агроклиматическим зонам и значения агроэкологического потенциала для всех зон в Воронежской области варьируется от 6,7 до 7,5, что ниже значений по Курской области, которые варьируются в диапазоне от 7,7 до 8,1. Данный факт говорит о том, что Курская область имеет лучшие климатические условия. В распоряжении Оценщика имеются данные по Курской области, по ним и должен проводиться расчет.

По приведенным коэффициентам из справочника Агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации, под ред. С.И. Носова, 2010 г. (далее – Справочник) видно, что для 1 агроклиматической подзоны агроклиматические условия лучше, чем для 2-ой, в частности, показатели коэффициента увлажненности почв и суммы температур для 1 агроклиматической подзоны выше, чем для 2 агроклиматической подзоны.

В Отчете применены сразу два пособия Справочник и научное издание Комитета РФ по земельным ресурсам и землеустройству «Физико-химические свойства почв сельскохозяйственных угодий и баланс гумуса на пашне Российской Федерации», 1996 г. (далее – Научное издание).

Ввиду применения в Отчете сразу двух вышеуказанных пособий, возникает противоречие: делая акцент по Научному изданию на то, что плодородие почв в Курской области ниже, чем в Воронежской области, Оценщик утверждает тем самым, что 2 агроклиматическая подзона лучше, чем 1 агроклиматическая подзона, внося корректировку в размере -22%, хотя исходя из данных Справочника следует обратный вывод.

Ниже приведен анализ формулы для нормативной урожайности культур (стр. 7 Справочника). Для наглядности вставлен скриншот из Справочника:

2.2. Расчет нормативной урожайности оценочных культур. На основе результатов проведенного зонирования рассчитывается нормативная урожайность зерновых по формуле:

$$Ун = 33,2 \times 1,4 \times \frac{АП}{10,0} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \cdot K5$$

где: $Ун$ – нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;

$АП$ – величина местного агроэкологического потенциала для зерновых культур (по Карманову И.И.);

10,0 – базовое значение величины $АП$;

33,2 – нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам нормальных зональных технологий при базовом значении $АП$ (10,0);

1,4 – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания;

$K1...K4$ – поправочные коэффициенты на:

$K1$ – содержание гумуса в пахотном слое;

$K2$ – мощность гумусового горизонта;

$K3$ – содержание физической глины в пахотном слое;

$K4$ – негативные свойства почв.

Расчетная формула и коэффициенты $K1, K2, K3$ разработаны на базе материалов четвертого тура оценки земель (1980-1986гг.).

В качестве примера приводится расчет нормативной урожайности зерновых для чернозема обыкновенного глинистого в Воронежской области, который имеет 5,0% гумуса ($K1 = 1,05$), мощность гумусового горизонта 43 см ($K2 = 0,972$), физической глины 60% ($K3 = 1,015$). Негативные свойства почвы отсутствуют ($K4 = 1,0$). Агроэкологический потенциал для зерновых культур $АП=7,2$.

$$Ун = 33,2 \times 1,4 \times 7,2 : 10,0 \times 1,05 \times 0,972 \times 1,015 \times 1,0 = 34,67 \text{ ц/га}$$

В Справочнике приводится пример расчета **нормативной урожайности** при заданных климатических условиях, для которых $Ун$ (нормативная урожайность) равна **34,67 ц/га**. Для проверки влияния $АП$ (агроэкологического потенциала) меняем только значение данного показателя, оставляя все другие коэффициенты прежними, получаем:

$$Ун = 33,2 \times 1,4 \times 7,5 / 10,0 \times 1,05 \times 0,972 \times 1,015 = 36,11 \text{ ц/га.}$$

Из проведенного анализа следует, что при изменении $АП$ (агроэкологического потенциала) в большую сторону, но при прочих равных коэффициентах, $Ун$ (нормативная урожайность) возрастает, что однозначно говорит о том, что и плодородие почв будет выше при большем значении $АП$ (агроэкологического потенциала).

В данном Отчете допущена грубая ошибка анализа агроклиматических подзон Курской области.

В Отчете на стр. 153 Оценщик прикрепил письмо, в котором автор не говорит конкретно – какая агроклиматическая подзона лучше, а лишь указывает на то, что агроэкологический потенциал частично влияет на урожайность земли, что помимо него вклад в показатель урожайности вносят еще 4 коэффициента.

Аналогично в рамках реализации доходного подхода в таблице № 12.3 (стр. 173) и таблице № 12.4 (стр. 176) Отчета для объекта-аналога № 4 необходимо внести повышающую корректировку, а не понижающую.

Данное замечание повторяется в каждом отчете о рыночной стоимости, поступающим в комиссию об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, который выполнен данным Оценщиком.

б) Одним из основных принципов в оценочной деятельности является принцип достаточности используемой информации, в том числе согласно подпункту а) пункта 22 ФСО № 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно общепризнанным в оценочной практике рекомендациям, указанным, в частности, в учебном пособии В.Е. Кацмана, И.В. Косоруковой, А.Ю. Родина «Основы оценочной деятельности»: 2-е изд. (далее – Рекомендации) количество необходимых объектов-аналогов находится в зависимости от количества факторов, по которым происходит сравнение (корректировка) объектов (таблица 1).

Таблица 1

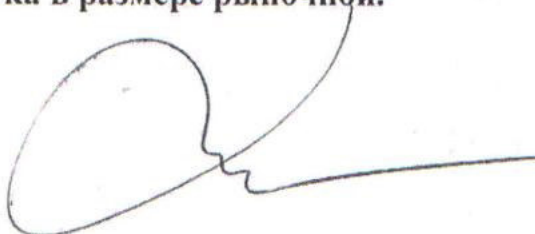
Количество ЦОФ с проведенными ненулевыми корректировками (m)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Минимально необходимое количество ОА (n)	3	5	6	8	9	10	12	13	14	15

Так, при использовании 4 факторов в рамках сравнительного подхода (как в данном Отчете), необходимое количество объектов-аналогов составляет 8, при использовании 3 факторов в рамках доходного подхода в данном Отчете, необходимое количество объектов-аналогов составляет 6.

Таким образом, достаточность использования оценщиком 4 и 3 объектов-аналогов в Отчете не обоснована, а исходя из Рекомендаций является недостаточной (не репрезентативной) выборкой для оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. Представленные Рекомендации носят характер предложения возможного обоснования количества объектов-аналогов, которые применяются в расчетах.

Выше представленные замечания не являются исчерпывающими, но позволяют сделать вывод о том, что результаты, полученные в рамках данного Отчета, не могут быть использованы для установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной.

Директор



В.В. Коровкевич

Замечания к отчету №264/06-20
об определении рыночной стоимости земельного участка
кад.ном.46:25:000000:774

1. В таблице 8.7. не учтены ошибки в объявлении при анализе цен аналогов (в частности, предложение №8 – площадь 7,96га). Отсутствует анализ зависимости цен от основных характеристик (местоположения, вида сельхозугодий, площади, объема прав и пр.). Диапазоны цен, представленные в табл.8.7.1, не содержат информацию, какие объекты включены в анализ. Отсутствуют выводы о диапазонах цен предложения невыделенных паев и земельных участков.

Нарушение требований п.5 ФСО №3 «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена»

2. В табл.8.8 – цена объекта №4 – цена сделки после даты оценки 12.01.2018г. Отсутствует анализ видов сельхозугодий.
3. На стр.111-115 приведена информация из отчета по ГКО без указания основных характеристик земельных участков – объектов сделок и предложений. В выводах о диапазонах цен сделок и предложений на стр.115 отсутствует информация о результатах собственного анализа рынка.

По пп.2, 3 замечаний: нарушение требований п.11 ФСО №7 (принципа достаточности).

4. В разделе 8.4. «Анализ основных ценообразующих факторов» на стр.118 приведена устаревшая информация НО СтатРиэлт на 01.04.2016г. о сроках экспозиции объектов.

Рекомендация. Привести информацию, актуальную на дату оценки

5. В разделе 8.5 на стр.122 сказано: «Так как почвенное обследование сельскохозяйственных земель в Курской области проводилось много лет назад и не представляется возможным найти данную информацию в открытом доступе, а также данные будут являться устаревшими и не покажут точного плодородия почв объекта оценки и объектов-аналогов. Поэтому при оценке данного объекта этот фактор не учитывался». В дальнейшем при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом (раздел 11) применена поправка на отличия по качественным характеристикам почв с использованием Справочника под ред.Лейфера. В разделе отсутствует обоснование применения этой поправки.
6. В таблице 11.4 указана площадь объекта оценки 2168000кв.м, что не соответствует площади, указанной в исходной документации (2408000кв.м). Приведенные в разделе 1 на стр.7 допущения: «Поскольку участок имеет часть площади ограниченную в использовании по своему прямому назначению, не пригодную для использования, значительно влияющую на его стоимость, при определении рыночной стоимости следует исключить площадь в размере 240000 кв. м. из общей площади земельного участка» являются необоснованными. Часть земельного участка площадью 240000кв.м является другим видом сельхозугодий.
7. В расчетах по доходному подходу к оценке (раздел 12) применение поправок к ставкам арендной платы на «расстояние от областного центра», «конфигурацию» и «агроклиматический потенциал» необоснованно, так как:
 - не подтверждено исследованием рыночной информации;
 - в Справочнике под ред.Лейфера Л.А. отсутствует информация такой зависимости для арендной платы.
8. В расчетах по доходному подходу не учтена площадь части земельного участка, которая относится к другому виду сельхозугодий.

По пп.5 -8 замечаний:

Нарушение требований п.5 ФСО №3 «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».

 З.М.Коптева

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:25:180002:12
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:25:180002:12 площадью 30 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «сельскохозяйственное использование», расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Солдатский сельсовет, определена на основании части 9 статьи 24 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) и пункта 12.1 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки кадастровой стоимости, содержащейся в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 22.06.2020 № 13-11-01.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
12.07.2018	179 400,00 (5,98)	114 912,00 (3,83)	-35,95

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «сельскохозяйственное использование» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту «Растениеводство в целом. Включает коды расчета вида использования 01.020 – 01.060».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Сельскохозяйственное использование», согласно которому вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках, из которых 90 – аренда, 3 сделки – продажа права собственности. Полная информация о собранных сделках и предложениях по

объектам недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Диапазон цен по передаваемому праву аренды составляет от 0,05 до 9,34 руб./кв.м в год на первичном рынке. Диапазон удельных показателей стоимости по передаваемому праву собственности на вторичном рынке составляет от 0,71 до 18,40 руб./кв.м. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%.

По итогам анализа предложений объектов недвижимости 1 сегмента была составлена таблица, которая фиксирует распределение средних значений УПС по муниципальным районам Курской области.

Муниципальный район (городской округ)	УПС, руб./кв. м	
	среднее значение	диапазон
Курский	8,13	2,6-18,4
Курчатовский	3,45	1,65-6,67
Мантуровский	4,74	2,31-9,27
Октябрьский	4,47	3,33-6,27
Фатежский	9,37	7,92-10,19
Остальные районы (Беловский, Глушковский, Горшеченский, Дмитриевский, Железногорский, Золотухинский, Касторенский, Коньшевский, Льговский, Медвенский, Рыльский, Суджанский, Хомутовский, Щигровский)	4,92	0,71-15,71

Исходя из вышеуказанных данных можно сделать вывод о том, что наибольшее значение среднего УПС представлено в Фатежском районе (9,37 руб./кв. м), наименьшее – в Курчатовском (3,45 руб./кв. м).

При сборе и обработке данных о сделках и предложениях объектов недвижимости было установлено, что рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 124-129).

Таким образом, полученное значение УПКС (5,98 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 1 сегменту в рамках Отчета об итогах присвоен код расчета 01_СХ.

В соответствии с п. 9.2.2.1.5 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 01_СХ проводилось в рамках **доходного подхода**.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты**.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в сегменте (26 682 земельных участка с кодом расчета 01_СХ) и возможности их группировки по территориальному признаку.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них в разрезе хозяйства;
- определение в разрезе почвенных разновидностей перечня всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию (далее — **перечень культур**);
- выбор в разрезе почвенных разновидностей на основе перечня культур допустимых чередований посевов (далее — **севооборот**), характеризующихся набором сельскохозяйственных культур;
- определение в разрезе почвенных разновидностей нормативной урожайности каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- определение площади, участвующей в севообороте, с учетом рельефа местности (равнины, склоны, пойма);
- расчет удельного валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведения ее нормативной урожайности и прогнозируемой цены реализации с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.1 МУ о ГКО;
- определение затрат на единицу площади на возделывание и уборку каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с учетом структуры посевов в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5.3 МУ о ГКО;
- расчет удельного показателя земельной ренты по хозяйству с учетом структуры посева в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО;
- определение значения коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с пунктом 9.2.2.1.5 МУ о ГКО.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования 1 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Том I. Часть 2. с. 10-33).

Для расчета кадастровой стоимости земельного участка использовались материалы почвенных обследований территории бывшего колхоза Ленинского комсомола (41,51% кадастрового квартала), территории Фатежского муниципального района (58,49% кадастрового квартала) и следующие ценообразующие факторы соответственно:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	40,24	40,24	70,02	61,57	476,87
количественный	38,07	38,07	66,25	58,25	451,15

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб.					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	693,10	714,85	452,97	452,97	230,02

3. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб.					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	1,75	1,68	0,59	0,44	5,84

4. Структура посева сельскохозяйственных культур, %					
Структура посева на равнинах					Доля равнин к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,33	0,10	0,07	0,728
					0,725
Структура посева на склоновых землях					Доля склонов к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,25	0,25	0,40	0,10	0,00	0,140
					0,218
Структура посева на пойменных землях					Доля пойм к общей площади земель
Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла	
0,00	0,00	0,73	0,20	0,07	0,133
					0,057

5. Коэффициент капитализации земельной ренты, %	
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки
количественный	32,40

Описание ЦОФ представлено в разделе 3.1.4. Определение ценообразующих факторов и источников сведений о них Отчета об итогах ГКО (Том I. Часть 1. с. 129-168). Сведения о значениях вышеуказанных ЦОФ получены из официальных источников, в качестве которых выступили:

1) Сведения ЕГРН и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области;

2) Государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;

3) Данные Федеральной службы государственной статистики;

4) Данные комитета Агропромышленного комплекса по Курской области;

5) Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации. Учебно-практическое пособие / Под ред. С.И. Носова. – Ответственный исполнитель: Оглезнев А.К. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с. (далее – Справочник агроклиматического зонирования);

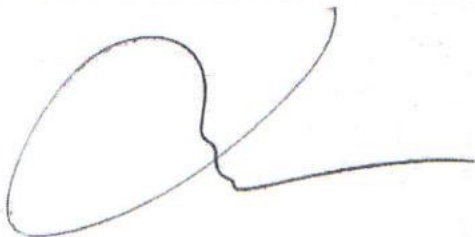
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (хоз-ва Фатежского р-на)» → вкладка «к-з Ленинский комсомол» и папка «Том 1» → папка «1 сегмент» → файл «01_СХ (Муниципальные районы)» → вкладка «Фатежский район»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:25:180002:12 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к Отчету от 22.06.2020 № 13-11-01

об определении рыночной стоимости земельного участка, площадью
30000 кв. м, кадастровый номер 46:25:180002:12, расположенного по адресу:
Курская обл., Фатежский р-он, Солдатский с/с
(далее – Отчет)

Заказчик:

Администрация Фатежского района
Курской области

Исполнитель:

ИП Аникеев Дмитрий Александрович

Оценщик:

Аникеев Дмитрий Александрович

1. Отчет не соответствует требованию пункта 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3): «содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов» (страницы 18, 33, 42, 69, 47, 53, 73 Отчета).

а) В разделе 5.2. (стр. 18) Отчета указано, что «Локальное местоположение объекта характеризуется невысокой коммерческой привлекательностью в связи с наличием следующих факторов: Расположение в Фатежском районе Курской области. В связи с вышеизложенным, фактически отсутствует возможность изменения использования земельного участка под другие виды коммерческого использования». Данный вывод не имеет достаточного и значимого обоснования, почему Оценщик приходит к такому выводу, на основании какого анализа, исследования.

б) В выводе, который следует из анализа рынка отчета о государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области от 07.09.2018 № 01_СХ_ЛФ_2018 говорится, что «рынок недвижимости 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» на территории Курской области является неактивным», других выводов об активности/неактивности рынка Оценщик в отчете не делает, однако в описании корректировок на стр. 42, а также в расчетах в таблице № 21 (стр. 69) применяет корректировку на торг для активного рынка, равную 12,6 %, в результате чего возникает противоречие.

в) На стр. 33 Отчета говорится об оспаривании «результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в досудебном порядке», где упомянута только комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой

стоимости при Управлении Росреестра по Курской области, которая работает в соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», однако нет информации о комиссии, созданной при комитете по управлению имуществом Курской области, где оспаривание кадастровой стоимости по землям сельскохозяйственного назначения и землям особо охраняемых территорий и объектов, землям водного фонда и землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения, к которым относится и объект оценки, осуществляется на основании положений Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

г) В разделе 8 (стр.47) сказано, что «Окончательная величина стоимости была получена на основании сравнительного подхода», однако, в данном Отчете расчеты проведены и в рамках доходного подхода, а окончательная величина стоимости формировалась путем согласования двух подходов – сравнительного и доходного.

д) В таблице №18 (стр.53) ошибочно указана дата оценки 01.01.2018, тогда как дата оценки в рамках настоящего Отчета 12.07.2018.

е) На стр. 73 Отчета в таблице б/н Оценщик определяет вклад в стоимость каждого из объектов-аналогов, т.е. математически проводит расчет веса каждого объекта, однако данная таблица содержит ошибку - в строке «Количество поправок N» указано неверное количество – $2/1/2$, тогда как в расчетной таблице № 20 (стр. 68-71) количество поправок для объекта-аналога №1 – 3, для объекта-аналога №2 – 2, для объекта-аналога №3 – 2 ($3/2/2$), вследствие чего, логично предположить, что вес объектов-аналогов рассчитан некорректно.

2. В Отчете некорректно отражен обязательный для написания раздел VI ФСО № 7: «Анализ наиболее эффективного использования». (страница 47 Отчета).

В разделе 7 (стр.47) ошибочно указано, что «рассматриваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного использования», «По результатам личного осмотра объектов оценки, произведенного оценщиком, а также на основании документов, предоставленных Заказчиком, установлено, что рассматриваемые земельные участки расположены на окраине Сеймского округа города».

Принимая во внимание данные противоречия, характеристики, которые соответствуют другому объекту оценки, можно сделать вывод о том, что в рамках данного раздела 7 Отчета анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта не проводился.

3. Отчет не соответствует требованию подпункта в) пункта 22 ФСО № 7: «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-

аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». (страница 35, 51 Отчета).

а) В таблице №8 (стр.35) Отчета представлено три объекта-аналога, которые и являются тем объемом информации, который Оценщик отражает в качестве исходной выборки.

Ввиду того, что с января 2017 г. по декабрь 2017 года ОБУ «ЦГКО КО» на подготовительном этапе к проведению государственной кадастровой оценки на территории Курской области проводило сбор рынка земельных участков различных сегментов со всех возможных источников, необходимо отметить, что для 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» было собрано 37 объектов-аналогов, диапазоны удельных показателей стоимости варьируются в очень широком диапазоне 0,71 – 18,40 руб./кв. м, где внутри можно выделить 2 группы:

- 0,71 руб./кв. м - 3,98 руб./кв. м (вошло 17 объектов-аналогов);

- 4,00 руб./кв. м – 18,40 руб./кв. м (вошло 20 объектов-аналогов).

Учитывая приведенные данные, есть все основания считать, что объем доступных Оценщику данных об объектах-аналогах был гораздо шире, отраженного в Отчете.

Если в качестве исходной выборки Оценщик рассматривал данные, которые приведены на основе информации, взятой из анализа рынка (стр. 35-40), выполненного ОБУ «ЦГКО КО», то необходимо было проанализировать объекты-аналоги, которые в нем отражены и написать обоснование отказа от их применения.

б) На стр. 35 Отчета, вывод, который следует из анализа стоимостей приведенных трех объектов-аналогов, некорректен. По данным таблицы №8 (стр. 35) удельная стоимость земельных участков составляет: 2,38 руб./кв., 4,93 руб./кв. и 3,59 руб./кв. Однако, Оценщик пишет: «среднее значение стоимости предложений для земельных участков в Курской области из земель сельскохозяйственного назначения составило: - от 2,2 до 10 руб. за 1 кв. м для сельскохозяйственных участков».

в) В таблице №17 (стр.51) Отчета представлено три объекта-аналога, которые Оценщик отражает в качестве исходной выборки для реализации доходного подхода, и которые отобраны им для расчетов. Общий объем доступных Оценщику данных в Отчете также не отражен.

4. Отчет не соответствует требованию подпункта б) пункта 22 ФСО № 7: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». (страницы 168 Отчета).

Отобранный для расчетов в рамках сравнительного подхода объект-аналог №3 (стр. 168) по данным электронного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» (источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>) представляет собой земельный участок, заросший кустарниковой растительностью. Для доведения данного земельного участка до состояния, пригодного для возделывания, необходимо понести затраты на выкорчевывание кустарников, а соответственно,

необходимо внести соответствующую корректировку в стоимость объекта-аналога, что в данном Отчете не выполнено.

5. Отчет не соответствует требованию подпункту и) пункта 8 ФСО № 3: «описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки» (страницы 71 Отчета).

а) При реализации сравнительного подхода в таблице № 21 (стр. 71) применена некорректная корректировка на агроклиматические условия, в размере «-4%» к объектам-аналогам №1, №2, ввиду того, что они расположены в агроклиматической подзоне 2, исходя из соотношения стоимости зерна. Однако, по приведенным коэффициентам из Справочника агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации, под ред. С.И. Носова видно, что для 1 агроклиматической подзоны агроклиматические условия лучше, чем для 2-ой, в частности, показатели коэффициента увлажнения почв и суммы температур для 1 агроклиматической подзоны выше, чем для 2 агроклиматической подзоны. Нет обоснования, исследования, почему Оценщик считает иначе.

б) Одним из основных принципов в оценочной деятельности является принцип достаточности используемой информации, в том числе согласно подпункту а) пункта 22 ФСО № 7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно общепризнанным в оценочной практике рекомендациям, указанным, в частности, в учебном пособии В.Е. Кацмана, И.В. Косоруковой, А.Ю. Родина «Основы оценочной деятельности»: 2-е изд. (далее – Рекомендации) количество необходимых объектов-аналогов находится в зависимости от количества факторов, по которым происходит сравнение (корректировка) объектов (таблица 1).

Таблица 1

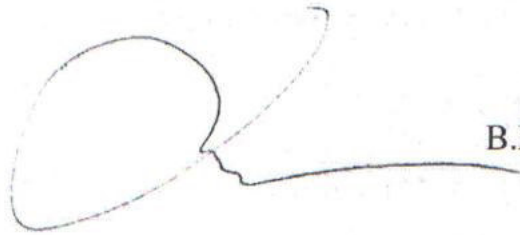
Количество ЦОФ с проведенными ненулевыми корректировками (m)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Минимально необходимое количество ОА (n)	3	5	6	8	9	10	12	13	14	15

Так, при использовании 3 факторов в рамках сравнительного подхода (как в данном Отчете), необходимое количество объектов-аналогов составляет 6.

Таким образом, достаточность использования оценщиком 3 объектов-аналогов в Отчете ничем не обоснована, а исходя из Рекомендаций является недостаточной (не репрезентативной) выборкой для оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. Представленные Рекомендации носят характер предложения возможного обоснования количества объектов-аналогов, которые применяются в расчетах.

Выше представленные замечания не являются исчерпывающими, но позволяют сделать вывод о том, что результаты, полученные в рамках данного Отчета, не могут быть использованы для установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной.

Директор



В.В. Коровкевич

Замечания к Отчету №13-11-01

об определении рыночной стоимости земельного участка площадью 30000 кв.м,

кад. ном. 46:25:180002:12

1. В разделе 3.2 стр.13 Сведения об оценщике указаны сведения об оценщике, работающем по трудовому договору, приведен «Трудовой договор №6 от 31.12.2012г». Далее в разделе и на титульном листе указано, что исполнитель «ИП».

Нарушение п.8-г ФСО №3

2. На стр.18 отчета «Локальное местоположение объекта характеризуется невысокой коммерческой привлекательностью в связи с наличием следующих факторов:

Расположение в Фатежском районе Курской области.

В связи с вышеизложенным, фактически отсутствует возможность изменения использования земельного участка под другие виды коммерческого использования».

Рекомендация. Привести логически обоснованные выводы.

3. В разделе 6.5. на стр.26-40 приведена информация из отчета по ГКО. В табл.8 на стр.35 приведено только три предложения, однако в разделе сделаны выводы: «В результате анализа информации, характеризующей состояние первичного и вторичного рынка недвижимости Курской области, установлен диапазон цен сделок и предложений для земельных участков сельскохозяйственного использования, средние значения которого варьируются в зависимости от площади на первичном рынке в интервале от 0,77 до 1,02 руб./кв.м в год – по передаваемому праву аренды, на вторичном – в интервале от 3,43 до 6,24 руб./кв.м – по передаваемому праву собственности. Корректировка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственных угодий в среднем составила 8%». «Полная информация об удельных показателях цен первичного рынка и удельных показателях стоимостей вторичного рынка представлена в Приложении 1.7.»

В разделе отсутствует собственный анализ рынка земельных участков сельхозназначения.

В таблицах 9-11 отсутствует информация о характеристиках конкретных земельных участков, датах и источниках публикаций, ценах сделок и предложений, контактная информация. Отсутствует анализ зависимости цен сделок и предложений от местоположения, площади и других факторов.

В табл.12 приведено по одному предложению в районах области, в которых отсутствуют описания характеристик земельных участков, кадастровые номера, анализ их фактического использования, а также основные сведения о правах предлагаемых к продаже участков. Из приведенной в таблице информации не ясно, почему эти единственные предложения являются «типовыми».

Отсутствует анализ рынка аренды земельных участков аналогичного назначения.

В разделе 6.6 отсутствует вывод об основных ценообразующих факторах для объекта оценки.

Нарушение п. 11 ФСО №7 (б, в, г).

Объем исследований, приведенный в разделе «Анализ рынка», выполнен с нарушением «принципа достаточности» (п.11 ФСО №7).

4. В разделе 9.2 «Доходный подход» отсутствует обоснование выбора аналогов для определения рыночной ставки арендной платы для объекта оценки.

Применение поправки к ставкам аренды «на местоположение» не подтверждено исследованиями рынка. В Справочнике под ред. Лейфера Л.А. информация для корректировки арендной платы отсутствует.

5. В разделе 9.3 «Сравнительный подход» в таблицах 20, 21 представлены три земельных участка - аналога. Отсутствует перечень объектов, представленных на рынке, отсутствует обоснование выбора именно этих участков в качестве аналогов для объекта оценки.

На стр.74 сказано, что на местоположение корректировка применяется. В дальнейших расчетах, корректировка применена по расстоянию от областного центра с использованием Справочника под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка цен аналогов на агроклиматический потенциал по стоимости зерна не содержит обоснований и пояснений.

Расчеты стоимости объекта оценки по сравнительному и доходному подходам выполнены с нарушением требований п.22-в «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»;

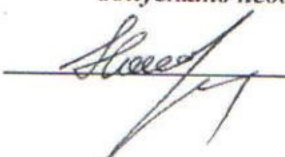
п.22-г «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»;

п.23-в «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту»

Отчет №13-11-01 выполнен с нарушениями требований п.5 ФСО №3

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- *в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;*
- *информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;*
- *содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов».*

 3.М.Контева

ПОЯСНЕНИЯ

**ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»
по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости
объекта оценки с кадастровым номером 46:21:070301:72
(далее – Пояснения)**

1. Кадастровая стоимость земельного участка из состава земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения с кадастровым номером 46:21:070301:72 площадью 1 270 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «для эксплуатации объектов промышленности», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, Краснодолинский сельсовет, п. Соколовка, Отстойники, определена на основании статьи 14 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО) в отчете об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Курской области от 03.09.2019 № 01_ПРОМ_ООТиО_ВФ_2019 (далее – Отчет об итогах ГКО).

Ниже в таблице представлен сравнительный анализ действующей кадастровой стоимости и рыночной стоимости, установленной в отчете об оценке от 08.06.2020 № 8/06-20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2019	175 869 600,00 (138,48)	72 390 000,00 (57,00)	-58,8

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельный участок при сегментации перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, на основании вида разрешенного использования (по документу) «для эксплуатации объектов промышленности» и данных космических снимков электронного сервиса официального сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru>) был отнесен к 6 сегменту «Производственная деятельность», к подсегменту 03:012 «Коммунальное обслуживание. Размещение ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные

станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники».

3. В отчете об итогах ГКО представлен анализ сегмента рынка объектов недвижимости «Производственная деятельность», согласно которому первичный рынок данного сегмента содержит информацию о 160 сделках, заключенных в 2017 году, и 107 сделках, заключенных в 2018 году. На вторичном рынке недвижимости было собрано 48 предложений в 2017 году и 139 предложений в 2018 году. Также была проанализирована информация о 30 объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области с 2017 годом определения кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и о 11 объектах недвижимости – с 2018 годом.

Полная информация о собранных объектах недвижимости содержится в приложении 1.7. Результаты сбора информации о рынке объектов недвижимости Отчета об итогах ГКО.

Проведенный анализ первичного, вторичного рынка и объектов, кадастровая стоимость которых была оспорена, позволяет сделать вывод о малой активности рынка.

Средневзвешенное по площади значение УПЦ (УПС) незастроенных земельных участков в 2017 году составило:

- для первичного рынка – 10,62 руб./кв. м в диапазоне от 1,52 до 78,00 руб./кв. м (для сделок-купли-продажи);
- для вторичного рынка – 81,27 руб./кв. м. в диапазоне от 20,35 до 4 818,18 руб./кв. м; 78,4% объектов сосредоточено в диапазоне от 20,35 до 500,28 руб./кв. м;
- для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена – 583,91 руб./кв. м в диапазоне от 129,80 до 1 769,13 руб./кв. м; 72,4% объектов находятся в диапазоне от 199,92 до 1 160,26 руб./кв. м.

Средневзвешенное по площади значение УПС незастроенных земельных участков в 2018 году составило:

- для первичного рынка – 56,06 руб./кв. м в диапазоне от 3,50 до 224,93 руб./кв. м (для сделок-купли-продажи); 70,0% объектов находятся в диапазоне от 21,82 до 135,30 руб./кв. м;
- для вторичного рынка – 95,36 руб./кв. м в диапазоне от 16,79 до 11 127,60 руб./кв. м; 84,0% объектов сосредоточено в диапазоне от 16,79 до 500,28 руб./кв. м;
- для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена – 737,75 руб./кв. м в диапазоне от 184,15 до 1 794,53 руб./кв. м; 72,7% объектов находятся в диапазоне от 302,62 до 1 160,50 руб./кв. м.

Средневзвешенное по площади значение УПС застроенных земельных участков (зданий с земельными участками) по результатам анализа информации, характеризующей состояние вторичного рынка в 2018 году, составило 8 689,94 руб./кв. м в диапазоне от 317,40 до 37 686,05 руб./кв. м; 63,3% объектов находятся в более узком диапазоне от 3 500,00 до 18 723,93 руб./кв. м.

На основании проведенного анализа и установленных диапазонов цен (стоимостей) в расчетах земельных участков 6 сегмента «Производственная деятельность» принято решение использовать данные по незастроенным

земельным участкам за 2017 и 2018 годы первичного, вторичного рынков и объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена.

Полная характеристика сегмента рынка представлена в Отчете об итогах ГКО (Часть 1. с. 263-285).

Таким образом, полученное значение УПКС (138,48 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 6 сегменту (подсегмент 03:012), в рамках Отчета об итогах ГКО присвоен код расчета 06_ПД_5ОГ_5.2.

В соответствии с пунктом 7.1.1 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 06_ПД_5ОГ_5.2. проводилось в рамках **сравнительного подхода**.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось **методом типового (эталонного) объекта недвижимости** в соответствии с последовательностью, установленной пунктом 7.2.2 МУ о ГКО. При этом определение кадастровой стоимости выбранных эталонных земельных участков осуществлялось в рамках индивидуального расчета согласно главе VIII МУ о ГКО.

Определение кадастровой стоимости земельного участка осуществлялось с помощью **массовой оценки** по причине большого количества объектов оценки в оценочной группе (552 земельных участка) и возможности их группировки по территориальному признаку и диапазонам площадей.

Определение УПКС осуществлялось в следующей последовательности:

- определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
- определяется основание типологизации – характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- проводится типологизация объектов недвижимости;
- формируется эталонный объект недвижимости;
- определяется стоимость 1 кв. м эталонного объекта недвижимости;
- определяются средние значения УПКС оцениваемых земельных участков с кодом расчета 06_ПД_2ОГ по муниципальным районам;
- проводится сравнение рассчитанных значений УПКС оцениваемых земельных участков со средними значениями УПКС земельных участков 2 оценочной группы 6 сегмента «Производственная деятельность» (код расчета 06_ПД_2ОГ) по соответствующим муниципальным районам и городским округам;
- осуществляется выбор наименьшего из сравниваемых значений УПКС, которое используется в качестве итогового значения УПКС для соответствующей группы (подгруппы) объектов оценки.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков 5 оценочной группы 6 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Часть 2. с.181-206).

В расчете УПКС земельного участка были использованы следующие ценообразующие факторы:

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
2.3.1	Удельные показатели стоимости объектов-аналогов (далее – ОА) до проведения корректировок, руб./кв. м	ОА № 1=124,38; ОА № 2=135,30; ОА № 3=175,00; ОА № 4=179,86; ОА № 5=200,00; ОА № 6=184,15; ОА № 7=233,33; ОА № 8=199,92; ОА № 9=250,00.	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результаты телефонных переговоров с представителями и их представителями; 2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html). 3. Отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области.
2.3.2	Тип сделки (предложения)	Объект оценки (далее – ОО) – сделка. ОА №№ 1,2,6,8 – сделка; ОА №№ 3-5,7,9 – предложение-продажа.	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результаты телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html). 3. Отчеты об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Курской области.
2.3.3	Сведения о месторасположении (величина средней заработной платы), руб.	ОО=25 653,99. ОА №№ 1,2=28 159,67; ОА №№ 3,4,8=31 203,97; ОА № 5=28 606,17; ОА № 6=24 657,94; ОА № 7=27 750,25; ОА № 9=25 957,73.	1. Официальные данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области. (http://kurskstat.gks.ru). 2. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета
2.3.4	Площадь объекта недвижимости (земельного участка), кв. м	ОО=504 876,00. ОА № 1=20 803,00; ОА № 2=23 710,00; ОА № 3=20 000,00;	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
		ОА №4=111 200,00; ОА № 5=5 000,00; ОА № 6=15 255,00; ОА № 7=3 000,00; ОА № 8=52 216,00; ОА № 9=2 000,00.	числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области. 3. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html). 4. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта».
2.3.5	Подъездные пути (наличие свободного подъезда к земельному участку)	ОО – да. ОА № 1 – нет; ОА №№ 2-9 – да.	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения о проведенных сделках, заключенных по результатам проведения торгов о предоставлении объектов недвижимости за 2017-2018 гг., предоставленные муниципальными образованиями Курской области и органами исполнительной власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html). 3. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта» 4. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета. 5. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.
2.3.6	Наличие железнодорожного пути	ОО – ж/д пути отсутствуют. ОА №№ 1,2 – ж/д пути на участке; ОА №№ 3-9 – ж/д пути отсутствуют.	1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области. 3. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта». 4. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета. 5. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
2.3.7	Расположение до автомагистрали	ОО – располагается в непосредственной близости. ОА № 1 – располагается на удалении; ОА №№ 2-9 – располагается в непосредственной близости.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области. 3. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета. 4. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo. 5. Постановление Правительства РФ от 17.11.2010 № 928 «О перечне автомобильных дорог общего пользования федерального значения». 6. Постановление Администрации Курской области от 28.07.2006 № 76 «Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Курской области».
2.3.8	Сведения об инженерной инфраструктуре	ОО – Э. ОА №№ 1-3,7,9 – отсутствуют; ОА №№ 4,5 – Э; ОА №№ 6,8 – Э, Г, В.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями. 2. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo. 3. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области. 4. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования в растровом и векторном форматах, предоставленные комитетом строительства и архитектуры Курской области, а также размещенные на сайте Федеральной государственной информационной системы территориального планирования. 5. Ортофотопланы, содержащиеся в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства. 6. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.
2.3.9	Среднее значение УПКС земельных участков с кодом расчета 06_ПД_2ОГ по муниципальному району или городскому округу, в котором находится объект оценки	179,64 руб./кв. м (Советский муниципальный район)	1. Расчеты ОБУ «ЦГКО» по 2 оценочной группе 6 сегмента «Производственная деятельность» (код расчета 06_ПД_2ОГ)

Так как полученное значение УПКС в размере 138,48 руб./кв. м оказалось меньше среднего значения УПКС земельных участков с кодом расчета 06_ПД_2ОГ по Советскому муниципальному району, в котором находится объект оценки, в размере 179,64 руб./кв. м, то построенная итоговая модель, которая применялась для расчета УПКС объектов оценки, упрощенно имеет вид:

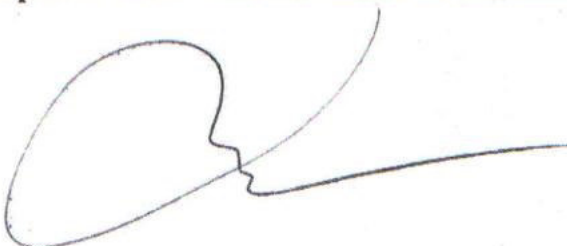
УПКС = УПКС эталонного объекта для сформированной подгруппы, который определялся как средневзвешенное значение УПС ОА с учетом проведенных корректировок первой и второй групп ценообразующих факторов

Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «6 сегмент» → файл «06_ПД_5ОГ» → вкладка «06_ПД_5ОГ_5.2.»).

На основании вышеизложенного, определение кадастровой стоимости произведено ОБУ «ЦГКО КО» с соблюдением требований, установленных Законом о ГКО, МУ о ГКО и иными нормативными правовыми актами, регулирующими проведение государственной кадастровой оценки, что подтверждается в том числе проведенной проверкой отчета об итогах ГКО Росреестром.

Оснований считать полученные результаты кадастровой стоимости по земельному участку с кадастровым номером 46:21:070301:72 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к Отчету от 12.08.2020 № 12/08/20

**об определении рыночной стоимости объекта недвижимости:
земельного участка с кадастровым номером 46:21:070301:72 площадью
1 270 000 м², расположенного по адресу: Курская область, Советский район,
Краснодолинский сельсовет, п. Соколовка, Отстойники
(далее – Отчет)**

Заказчик:

Акционерное общество «Кшенский
сахарный комбинат»

Исполнитель:

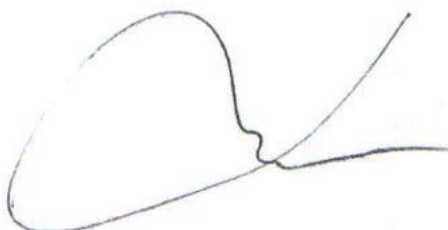
ИП Коптев Андрей Валерьевич

Оценщик:

Коптев Андрей Валерьевич

Замечания, которые были составлены к отчету об определении рыночной стоимости от 08.06.2020 № 8/06/20 в настоящем Отчете устранены, новых замечаний нет.

Директор



В.В. Коровкевич