



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 9

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

12 ноября 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:

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

Жиров
Евгений Владимирович

Индивидуальный предприниматель,
генеральный директор ООО «Центр
юридического сопровождения бизнеса», член
общественного совета при комитете по
управлению имуществом Курской области

Залогин
Николай Николаевич

Член Саморегулируемой межрегиональной
ассоциации специалистов-оценщиков

Коптева
Зинаида Михайловна

Секретарь:

Начальник управления земельных
отношений комитета по управлению
имуществом Курской области

Орлова
Татьяна Анатольевна

Присутствовали:

Дмитриева Александра Александровна – оценщик I категории отдела государственной кадастровой оценки ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области»;

– директор ООО «Независимая экспертная организация «Эксперт-партнер» (руководитель организации, подготовившей отчет об определении рыночной стоимости земельного участка по заявлению).

Повестка дня:

1. Рассмотрение заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения:

– кадастровый номер: 46:11:050502:14, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневы сельсовет, д. Ворошнево.

2. Рассмотрение заявления ООО «Возрождение» (ОГРН 1064632051109, адрес места нахождения: 305510, Курская область, Курский район, д. Каменево) об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

– с кадастровым номером 46:25:000000:774, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет.

Председателем объявляется заседание открытым.

В заседании участвуют 4 члена Комиссии из 6. Заседание Комиссии является правомочным.

Заседание объявляется продолженным.

1. По первому вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление Рыжова Владимира Александровича об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения:

кадастровый номер: 46:11:050502:14;

адрес (местоположение): Курская область, Курский район, Ворошневы сельсовет, д. Ворошнево;

рыночная стоимость: 1 420 000 руб.

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 отчет об определении рыночной стоимости земельного участка от 19.10.2020 №К-19/10/20 составлен с нарушением ФСО № 3 и ФСО № 7 (письменные замечания прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет от 19.10.2020 №К-19/10/20 об определении рыночной стоимости земельного участка выполнен с нарушениями требований ст. 11 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №1, №3 и №7 (письменные замечания прилагаются).

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

По результатам обсуждения Д.А. Савин поставил на голосование вопрос об отклонении заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:170606:267, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневы сельсовет, д. Ворошнево.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:11:170606:267, расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневы сельсовет, д. Ворошнево.

2. По второму вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление ООО «Возрождение» об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения:

кадастровый номер: 46:25:000000:774;

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

рыночная стоимость: 7 096 000 руб.

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 замечаний к отчёту №264/06-20-2 от 30.10.2020 об определении рыночной стоимости объекта оценки (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 46:25:000000:774, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, в размере его рыночной стоимости, равной 7 096 000 рублей.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Жиров Е.В. – «ЗА»

Залогин Н.Н. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 46:25:000000:774, расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, Большежировский сельсовет, в размере его рыночной стоимости, равной 7 096 000 рублей.

Заседание объявляется закрытым.

Председатель Комиссии,
заместитель председателя
комитета по управлению
имуществом Курской области



Д.А. Савин

Секретарь Комиссии,
начальник управления
земельных отношений
комитета по управлению
имуществом Курской области



Т.А. Орлова

ПОЯСНЕНИЯ

ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости объекта оценки с кадастровым номером 46:11:050502:14 (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 46:11:050502:14 площадью 10 462 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «под производственную базу», расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневский с/с, д. Ворошнево 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 19.10.2020 № К-19/10/20.

Дата определения стоимостей	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2019	2 237 821,80 (213,90)	1 420 000,00 (135,73)	-36,55

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 06:000.

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 (213,90 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельного участка, отнесенного к 6 сегменту (подсегмент 06:000), в рамках Отчета об итогах ГКО присвоен код расчета 06_ПД_2ОГ_2.2.4.

В соответствии с пунктом 7.1.1 МУ о ГКО определение кадастровой стоимости земельных участков с кодом расчета 06_ПД_2ОГ_2.2.4. 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 (469 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, с последующим применением полученного значения для соответствующей группы (подгруппы) объектов оценки.

Подробное описание порядка определения кадастровой стоимости земельных участков 2 оценочной группы 6 сегмента представлено в Отчете об итогах ГКО (Часть 2. с.128-157).

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 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

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			<p>размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html).</p> <p>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.</p>
2.3.2	Тип сделки (предложения)	<p>Объект оценки (далее – ОО) – сделка. ОА №№ 1,2,6,8 – сделка; ОА №№ 3-5,7,9 – предложение-продажа.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результаты телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
2.3.3	Сведения о месторасположении (величина средней заработной платы), руб.	<p>ОО=31 203,97. 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.</p>	<p>1. Официальные данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Курской области. (http://kurskstat.gks.ru).</p> <p>2. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета</p>
2.3.4	Площадь объекта недвижимости (земельного участка), кв. м	<p>ОО=16 423,50. ОА № 1=20 803,00; ОА № 2=23 710,00; ОА № 3=20 000,00; 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.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области.</p> <p>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</p>

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			<p>власти Курской области, а также данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (https://torgi.gov.ru/index.html).</p> <p>4. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта».</p>
2.3.5	Подъездные пути (наличие свободного подъезда к земельному участку)	<p>ОО – да. ОА № 1 – нет; ОА №№ 2-9 – да.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>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).</p> <p>3. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта»</p> <p>4. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p> <p>5. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p>
2.3.6	Наличие железнодорожного пути	<p>ОО – ж/д пути отсутствуют. ОА №№ 1,2 – ж/д пути на участке; ОА №№ 3-9 – ж/д пути отсутствуют.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области.</p> <p>3. Электронный сервис Росреестра «Публичная кадастровая карта».</p> <p>4. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p> <p>5. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p>
2.3.7	Расположение до автомагистрали	<p>ОО – располагается в непосредственной близости. ОА № 1 – располагается на удалении; ОА №№ 2-9 – располагается в непосредственной близости.</p>	<p>1. Данные публичной оферты, т.е. рекламные объявления о продаже земельных участков, в том числе результат телефонных переговоров с продавцами и их представителями.</p> <p>2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости и перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставленный Управлением Росреестра по Курской области.</p> <p>3. Спутниковые снимки из программы SAS.Планета.</p> <p>4. Сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.</p>

№ п/п	Наименование	Значение	Источник
			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, В. ОА №№ 1-3,7,9 – отсутствуют; ОА №№ 4,5 – Э; ОА №№ 6,8 – Э, Г, В.	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.

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.

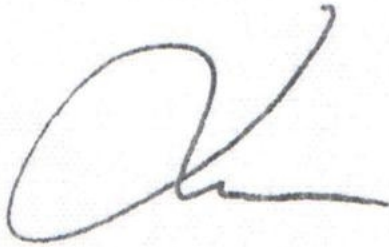
Более подробный расчет представлен в Приложении 2.4. Обоснование использованных при определении КС моделей с описанием их структуры Отчета об итогах ГКО (папка «6 сегмент» → файл «06_ПД_2ОГ_2» → вкладка «06_ПД_2ОГ_2.2.4.»).

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 46:11:050502:14 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

Директор



В.В. Коровкевич

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 19.10.2020 № К-19/10/20 об определении рыночной стоимости земельного участка площадью 10462 кв. м. (кадастровый номер 46:11:050502:14), расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Ворошневский с/с, д. Ворошнево. (далее – Отчет)

Заказчик:

Исполнитель:

ООО «Независимая экспертная организация
«Эксперт-партнер»

Оценщик:

1. Отчет не соответствует требованию пункта 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». (страницы 63, 48, 45-46, 70-71, 75-77 Отчета)

а) В разделе 5.6 Отчета при обосновании отказа от использования доходного подхода в качестве одного из аргументов указано утверждение, что рынок аренды земельных участков из сегмента объекта оценка в Курской области не развит, объявления о сдаче в аренду единичны, и не отражают тенденции, существующие на рынке. Данное утверждение является неподтвержденным и легко опровергается имеющимися данными на сайтах объявлений.

Например, по состоянию на август 2020 года в базе предложений сдачи в аренду земельных участков промышленного назначения имеется, как минимум, 11 предложений подобного рода по г. Курску только с данных одного сайта <https://kursk.move.ru>, логично предположить, что и на дату оценки таких предложений было достаточно.

Таким образом, отказ от использования доходного подхода в полной мере не обоснован.

б) На странице 48 Оценщик указывает, что немаловажным преимуществом является наличие на данных участках подведенных инженерных коммуникаций и что это имеет большое влияние на стоимость земельного участка. На странице 75-77 Отчета написано, что: «Наличие на земельном участке подведенных инженерных коммуникаций – это один из главных ценообразующих факторов стоимости земельного участка». Несколькими абзацами ниже написано, что, учитывая предполагаемое использование результатов оценки, оцениваемые земельные участки оцениваются без учета наличия коммуникаций.

Таким образом, наблюдается противоречие в суждениях Оценщика. Корректировку Оценщик не проводит.

Руководствуясь п. 1.12 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.06.2017г. №226, при определении кадастровой стоимости земельного участка, обеспеченного инженерной инфраструктурой, в кадастровую стоимость земельного участка включается величина затрат на подключение к инженерным коммуникациям. Так как рыночная стоимость ЗУ определяется для цели оспаривания его кадастровой стоимости, очевидно, что фактор наличия инженерных коммуникаций необходимо учитывать.

в) На страницах 45-46 Отчета в пункте описания корректировки «Скидка на торг» приведена картинка из «Справочник оценщика недвижимости-2018» под ред. Лейфера Л.А. для активного рынка, при этом на страницах 70-71 при описании используемых в расчетах корректировок приведена таблица уже для неактивного рынка. Таким образом, наблюдается противоречие в суждениях Оценщика.

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» (стр. 78-79 Отчета).

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) на стр. 78-79, необходимое количество объектов-аналогов составляет 8.

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.

3. Отчет не соответствует требованию подпункта в) пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее – 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» (страницы 43, 67 Отчета).

В разделе 6 Отчета представлено 8 предложений о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, в дальнейшем расчете оценщиком было принято решение не использовать в качестве аналогов при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, предложения, стоимость которых представляет собой крайние максимальные и минимальные значения представленного интервала, так как такой «размах» в стоимости приведет к искажению результатов расчета.

Математически не обоснован отказ от использования крайних минимальных и максимальных значений стоимостей, так как они могут не являться «выбросами». Для принятия такого решения требуется проведение дополнительного анализа, например, наличие грубых погрешностей – аномальных, резко выделяющихся данных в подобранном вариационном ряде стоимостей, наличие которых может существенно ухудшить статистические оценки результирующего значения стоимости, можно выявить с использованием критерия Смирнова-Граббса, критерия Граббса или критерия Титъена-Мура.

Также не в достаточной мере обоснован отказ от объектов-аналогов №№ 1, 7, хотя их площади (18 865 и 20 000 кв.м соответственно) намного ближе к площади оцениваемого объекта (10 462 кв.м).

Директор



В.В. Коровкевич

Замечания к Отчету №К-19/10/20,
выполненного ООО «Эксперт-партнер»

1. В разделе 2.1 «Общие сведения об объекте оценки» приведены неполные сведения об объекте оценки: отсутствует документально подтвержденная информация о наличии или отсутствии на земельном участке инженерных коммуникаций.

2. В разделе 4.3. отчета **анализ рынка аналогов произведен в недостаточном объеме.**

На стр.35-36 приведены только результаты запроса информации (сайт www.torgi.gov) о состоявшихся торгах в Курском районе, анализ полученной информации в разделе отсутствует.

Отсутствует анализ информации о результатах торгов по продаже земельных участков (прав аренды) под размещение производственных объектов на территории земель категорий промышленности и населенных пунктов Курского района и других районов области.

На стр.34 отчета сказано: «Учитывая разрешенное использование объекта - Под производственную базу - рассматривается сегмент земельных участков промышленного назначения из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

На стр.36 также указано: «На момент оценки найдено всего 8 предложений земельных участков из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения под строительство, расположенных в различных районах области».

При этом в таблице на стр.37, 38 из 8-ми предложений только часть участков расположены на территории земель категории промышленности, предложения №№5-8 находятся на землях населенных пунктов.

В таблице предложений аналогов представлена неполная и недостоверная информация о предлагаемых к продаже земельных участках, в частности:

- предложение №3 - указан неверный адрес;

- предложения №4 и №5 - нет достоверной информации о правах на объекты; №5 уточненная площадь 135203кв.м;

- предложение №6 – объект расположен в жилой зоне, ВРИ под ИЖС.

На стр.43 отчета приведен вывод о диапазоне цен и средней цене предложения. При этом отсутствует анализ характеристик объектов с минимальной и максимальной ценами предложения, возможных причин существенного разброса.

В разделе отсутствует диапазон цен, в котором может находиться объект оценки.

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

3. В разделе 4.4 «Анализ основных факторов...» на стр.46 приведена таблица Скидки на торг» для активного рынка, а далее в расчетах на стр. 71 используется скидка для неактивного рынка.

В разделе нет внятного вывода о наличии или отсутствии ценообразующего фактора «Вид разрешенного использования (зонирования)».

На стр.47 приведена таблица из Справочника-2018 под ред. Лейфера Л.А. для корректировки на «местоположение» земельных участков на территории города, что не соответствует местоположению объекта оценки и аналогов, а также корректировкам в дальнейших расчетах на стр.73.

Нарушение требований п.11- г ФСО №7, п.5 ФСО №3.

4. В разделе 4.5. «Основные выводы относительно рынка недвижимости объекта оценки» отсутствует выводы о диапазоне цен, в котором может находиться объект оценки, о ценообразующих факторах с приведением интервалов этих факторов для объекта оценки.

Нарушение требований п.5 ФСО №3.

5. В разделе 6 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки» на стр.65 приведено обоснование выбора объектов- аналогов:

«На земельном рынке г. Курска достаточно информации о ценах предложений, ...».

«Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являлись:

2. Условия и время продажи/предложения – до 21 октября 2019 года.

3. Местоположение – город Курск»

Указанные местоположение и дата оценки не соответствуют фактическим данным. Земельный рынок г. Курска не исследовался в данном отчете.

Нарушение требований п.5 ФСО №3.

Далее на стр.65 сказано: «Основным правилом выбора аналогов было выбор земельных участков, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий)».

В отчете не приведены основные факторы, по которым в качестве аналогов выбраны три объекта, расположенные в разных районах области на значительном удалении от объекта оценки.

В таблице на стр.67 пояснения выбора или отказа от выбора объектов в качестве аналогов содержат общие фразы о «сходстве» или «не сходстве» по основным факторам.

Не обоснован отказ от использования в качестве аналогов предложений №1 и №7, незастроенных участков, расположенных в Курском районе и имеющих большее сходство с объектом оценки по другим факторам.

Нарушение требований п.22-б ФСО №7.

При этом выбранные в качестве аналогов предложения №3 и №8 имеют существенные различия: на территории участков имеются строения.

На стр.68 в таблице аналогов неверно указан адрес аналога №2.

На стр.71 приведена скидка на торг для неактивного рынка. При этом *в отчете по результату анализа рынка отсутствует вывод о «неактивном сегменте рынка»*

На стр.71 опечатка в тексте: «... с даты предложения аналогов №1, №2, №3, №4 до даты... в».

Рекомендация: *Внести исправления в текст.*

На стр.80 отчета сказано: «В результате выполненных расчетов скорректированные значения удельной стоимости объектов-аналогов отличаются на величину **около 26%**».

Приведенные в расчетной таблице скорректированные цены аналогов равны: 125,8руб/м²; 107,8руб/м²; 183,3руб/м². То есть, отличие максимального значения от минимального значения удельной цены составляет около 70%. Следовательно, приведенная информация *отличия 26%* является недостоверной.

Согласование результатов проведено с нарушением п.25 ФСО №1, п.28 ФСО №7

Отчет № К-19/10/20 выполнен с нарушениями требований Ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ «*Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение*»

и ФСО №3 и №7, в частности.

Нарушение требований п.5 ФСО №3:

- «*в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;*

- «*информация, приведенная в отчете, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.*»

Нарушение требований п.8- и ФСО №7:

«... *В отчете должна быть... 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*»

/З.М.Коптева/

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)	7 096 000 (2,95)	-47,57

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);

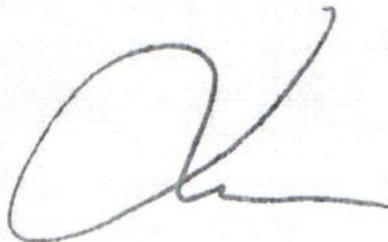
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160с

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 30.10.2020 № 264/06-20-2

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:

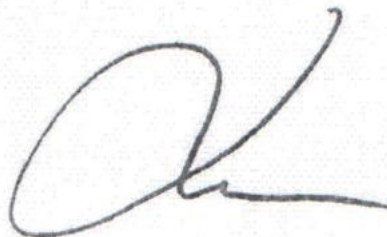
ЧПО Требесова Надежда Владимировна

Оценщик:

Требесова Надежда Владимировна

Замечания к отчету от 22.06.2020 № 264/06-20 учтены, новых замечаний нет.

Директор



В.В. Коровкевич