



АДМИНИСТРАЦИЯ КУРСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОТОКОЛ № 10

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

3 декабря 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:

Заместитель председателя Комиссии,
начальник отдела землеустройства,
мониторинга земель и кадастровой оценки
недвижимости Управления Росреестра по
Курской области

Старкова
Светлана Леонидовна

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»;

Драганова Елена Михайловна – представитель по доверенности АО «Советская МТС»;

Михайлова Юлия Александровна – оценщик по заявлению АО «Советская МТС».

Повестка дня:

1. Рассмотрение заявления ООО «Мираторг – Курск» (ОГРН 1024600783855, адрес места нахождения: 307120, Курская обл., Фатежский р-н, с. Верхний Любаж, ул. Западная, вл. 6) в лице Фроловой Татьяны Юрьевны, действующей на основании доверенности, об оспаривании кадастровой стоимости 4-х земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения:

1. кадастровый номер: 46:11:082225:4;

адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 51;

2. кадастровый номер: 46:11:082207:1;

адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 11;

3. кадастровый номер: 46:11:082214:2;

адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 12;

4. кадастровый номер: 46:11:082229:71;

адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 40;

2. Рассмотрение заявления АО «Советская МТС» (ОГРН 1024600838360, адрес места нахождения: 306600, Курская область, Советский район, п. Кшенский, ул. Свердлова, д. 30) об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 46:21:051404:4, 46:21:051404:10, 46:21:051411:124, 46:21:051404:9, 46:21:051406:16, 46:21:051405:3, 46:21:000000:312, 46:21:051411:126, 46:21:051403:53, 46:21:051410:18, 46:21:051406:19, 46:21:051411:131, 46:21:051406:21, 46:21:051406:18, 46:21:051410:19, 46:21:051406:20, 46:21:051402:6, 46:21:051406:22, расположенных по адресу: Курская область, Советский район, Волжанский сельсовет.

Председателем объявляется заседание открытым.

В заседании участвуют 3 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 ООО «Мираторг – Курск» об оспаривании кадастровой стоимости 4-х земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения:

1. кадастровый номер: 46:11:082225:4;

адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 51;

2. кадастровый номер: 46:11:082207:1;
адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 11;
3. кадастровый номер: 46:11:082214:2;
адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 12;
4. кадастровый номер: 46:11:082229:71;
адрес (местоположение): Курская обл., Курский р-н, Лебяженский сельсовет, участок 40.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости на момент определения их 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» представил пояснения по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости земельных участков (письменные пояснения прилагаются).

Также, представитель ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» отметила, что замечаний к отчету №155/04-20-3 от 29.10.2020 об определении рыночной стоимости объектов оценки (далее – отчет) не имеется.

У членов Комиссии замечания к отчету отсутствуют.

По результатам обсуждения Савин Д.А. поставил на голосование вопрос о принятии решения об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 46:11:082208:2; 46:11:082205:2; 46:11:082213:1; 46:11:082219:67, расположенных по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, в размере их рыночной стоимости.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Принять решение об определении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 46:11:082208:2; 46:11:082205:2; 46:11:082213:1; 46:11:082219:67, расположенных по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, в размере их рыночной стоимости, на момент определения их кадастровой стоимости (на 01.01.2018).

2. По второму вопросу повестки дня.

СЛУШАЛИ:

Орлова Т.А. сообщила, что на заседании рассматривается заявление АО «Советская МТС» об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Курская область, Советский район, Волжанский сельсовет:

1. кадастровый номер: 46:21:051404:4;
2. кадастровый номер: 46:21:051404:10;
3. кадастровый номер: 46:21:051411:124;
4. кадастровый номер: 46:21:051404:9;
5. кадастровый номер: 46:21:051406:16;
6. кадастровый номер: 46:21:051405:3;
7. кадастровый номер: 46:21:000000:312;
8. кадастровый номер: 46:21:051411:126;
9. кадастровый номер: 46:21:051403:53;
10. кадастровый номер: 46:21:051410:18;
11. кадастровый номер: 46:21:051406:19;
12. кадастровый номер: 46:21:051411:131;
13. кадастровый номер: 46:21:051406:21;
14. кадастровый номер: 46:21:051406:18;
15. кадастровый номер: 46:21:051410:19;
16. кадастровый номер: 46:21:051406:20;
17. кадастровый номер: 46:21:051402:6;
18. кадастровый номер: 46:21:051406:22.

Основание, по которому подано заявление: установление в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости на момент определения их 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 земельных участков (письменные пояснения прилагаются) и отметила, что отчет об оценке объектов оценки №1278 от 11.11.2020 составлен с нарушением (письменные замечания в полном объеме прилагаются).

Член Комиссии Коптева З.М. сообщила, что отчет об оценке объектов оценки №1278 от 11.11.2020 выполнен с нарушениями требований ст. 11 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №1, №3 и №7 (письменные замечания в полном объеме прилагаются).

Драганова Е.М. приняла участие в обсуждении представленных замечаний к отчету об оценке объектов оценки №1278 от 11.11.2020.

Михайлова Ю.А. дала устные пояснения по представленным замечаниям и по определению рыночной стоимости земельных участков.

По результатам обсуждения Савин Д.А. поставил на голосование вопрос об отклонении заявления АО «Советская МТС» об оспаривании кадастровой

стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 46:21:051404:4, 46:21:051404:10, 46:21:051411:124, 46:21:051404:9, 46:21:051406:16, 46:21:051405:3, 46:21:000000:312, 46:21:051411:126, 46:21:051403:53, 46:21:051410:18, 46:21:051406:19, 46:21:051411:131, 46:21:051406:21, 46:21:051406:18, 46:21:051410:19, 46:21:051406:20, 46:21:051402:6, 46:21:051406:22, расположенных по адресу: Курская область, Советский район, Волжанский сельсовет.

Результаты голосования:

Савин Д.А. – «ЗА»

Старкова С.Л. – «ЗА»

Коптева З.М. – «ЗА»

принято единогласно.

РЕШИЛИ:

Отклонить заявление АО «Советская МТС» об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами: 46:21:051404:4, 46:21:051404:10, 46:21:051411:124, 46:21:051404:9, 46:21:051406:16, 46:21:051405:3, 46:21:000000:312, 46:21:051411:126, 46:21:051403:53, 46:21:051410:18, 46:21:051406:19, 46:21:051411:131, 46:21:051406:21, 46:21:051406:18, 46:21:051410:19, 46:21:051406:20, 46:21:051402:6, 46:21:051406:22, расположенных по адресу: Курская область, Советский район, Волжанский сельсовет.

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 объектов оценки с кадастровыми номерами

46:11:082207:1, 46:11:082214:2, 46:11:082225:4, 46:11:082229:71

(далее – Пояснения)

1. Кадастровая стоимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами:

46:11:082207:1 площадью 751 600 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Курский, Лебяженский сельсовет, участок 11;

46:11:082214:2 площадью 115 000 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок 12;

46:11:082225:4 площадью 5 051 700 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Курский, Лебяженский сельсовет, участок 51;

46:11:082229:71 площадью 15 717 800 кв. м и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Курский, Лебяженский сельсовет, участок 40;

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 18.09.2020 № 155/04-20-2.

Дата определения стоимостей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	46:11:082207:1	3 134 172,00 (4,17)	2 641 000,00 (3,51)	-15,7
01.01.2018	46:11:082214:2	479 550,00 (4,17)	380 000,00 (3,30)	-20,8
01.01.2018	46:11:082225:4	21 065 589,00 (4,17)	15 962 000,00 (3,16)	-24,2
01.01.2018	46:11:082229:71	65 543 226,00 (4,17)	47 501 000,00 (3,02)	-27,5

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельные участки 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>) были отнесены к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 01:010 «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, Железнодорожный, 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 (4,17 руб./кв. м) полностью соответствует проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 1 сегменту, в рамках Отчета об итогах ГКО 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 земельных участков осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО методом капитализации земельной ренты.

Определение кадастровой стоимости земельных участков 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 земельных участков были использованы следующие ценообразующие факторы (далее – ЦОФ):

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	37,43	37,43	61,76	54,65	429,68

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
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./кв. м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,31	1,87	0,73	2	4,55

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	0,518
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	0,379
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	0,103

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);

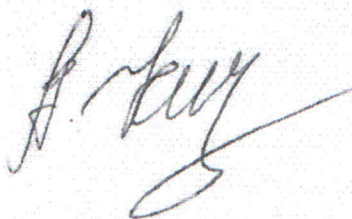
6) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160 с.

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 «Курский 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 земельным участкам с кадастровыми номерами 46:11:082207:1, 46:11:082214:2, 46:11:082225:4, 46:11:082229:71 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 29.10.2020 № 155/04-20-3

об определении рыночной стоимости объектов оценки:

Объект оценки №1: Земельный участок с кадастровым номером 46:11:082207:1, площадью 751 600 кв. м., расположенный по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок 11;

Объект оценки №2: Земельный участок с кадастровым номером 46:11:082214:2, площадью 115 000 кв. м., расположенный по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок, 12;

Объект оценки №3: Земельный участок с кадастровым номером 46:11:082225:4, площадью 5 051 700 кв. м. расположенный по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок, 51;

Объект оценки №4: Земельный участок с кадастровым номером 46:11:082229:71, площадью 15 717 800 кв. м., расположенный по адресу: Курская область, Курский район, Лебяженский сельсовет, участок, 40
(далее – Отчет)

Заказчик:

ООО «Мираторг – Курск»

Исполнитель:

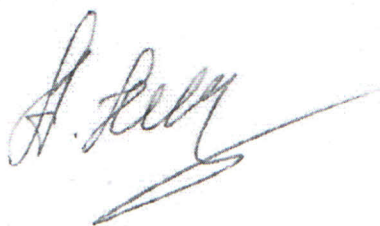
ИП Требесова Надежда Владимировна

Оценщик:

Требесова Надежда Владимировна

Замечания, которые были составлены к отчету об определении рыночной стоимости от 18.09.2020 № 155/04-20-2 в настоящем Отчете устранены, новых замечаний нет.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ПОЯСНЕНИЯ

ОБУ «Центр государственной кадастровой оценки Курской области» по вопросам, касающимся определения кадастровой стоимости объектов оценки с кадастровыми номерами

**46:21:051404:4, 46:21:051411:124, 46:21:051406:16, 46:21:000000:312,
46:21:051403:53, 46:21:051406:19, 46:21:051406:21, 46:21:051410:19,
46:21:051402:6, 46:21:051404:10, 46:21:051404:9, 46:21:051405:3,
46:21:051411:126, 46:21:051410:18, 46:21:051411:131, 46:21:051406:18,
46:21:051406:20, 46:21:051406:22**

(далее – Пояснения)

1. Кадастровая стоимость земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами:

46:21:051404:4 площадью 1 300 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051411:124 площадью 500 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051406:16 площадью 1 200 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:000000:312 площадью 1 150 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская обл., Советский р-н, Волжанский сельсовет;

46:21:051403:53 площадью 500 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская область, р-н Советский, Волжанский сельсовет;

46:21:051406:19 площадью 773 900 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051406:21 площадью 1 514 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051410:19 площадью 895 800 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051402:6 площадью 1 130 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051404:10 площадью 89 999 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская область, р-н Советский, Волжанский сельсовет;

46:21:051404:9 площадью 550 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская область, р-н Советский, Волжанский сельсовет;

46:21:051405:3 площадью 458 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051411:126 площадью 622 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051410:18 площадью 235 400 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051411:131 площадью 316 700 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: Курская обл., Советский р-н, Волжанский сельсовет;

46:21:051406:18 площадью 1 289 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051406:20 площадью 381 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

46:21:051406:22 площадью 1 105 000 кв.м. и видом разрешенного использования (по документу) «Для сельскохозяйственного производства», расположенного по адресу: обл. Курская, р-н Советский, с/с Волжанский;

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 11.11.2020 № 1278.

Дата определения стоимостей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	46:21:051404:4	8 021 000,00 (6,17)	4 543 500,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051411:124	3 085 000,00 (6,17)	1 747 500,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051406:16	7 404 000,00 (6,17)	4 194 000,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:000000:312	5 462 500,00 (4,75)	4 036 500,00 (3,51)	-26,1

Дата определения стоимостей	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб. (УПКС, руб./кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (УПРС, руб./кв. м)	Отличие, %
01.01.2018	46:21:051403:53	3 085 000,00 (6,17)	1 747 500,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051406:19	4 774 963,00 (6,17)	2 704 800,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051406:21	9 341 380,00 (6,17)	5 291 400,00 (3,49)	-43,4
01.01.2018	46:21:051410:19	5 527 086,00 (6,17)	3 130 800,00 (3,49)	-43,4
01.01.2018	46:21:051402:6	6 972 100,00 (6,17)	3 949 400,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051404:10	555 293,83 (6,17)	314 500,00 (3,49)	-43,4
01.01.2018	46:21:051404:9	3 393 500,00 (6,17)	1 922 300,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051405:3	2 825 860,00 (6,17)	1 600 700,00 (3,49)	-43,4
01.01.2018	46:21:051411:126	3 837 740,00 (6,17)	2 173 900,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051410:18	1 452 418,00 (6,17)	822 700,00 (3,49)	-43,4
01.01.2018	46:21:051411:131	1 954 039,00 (6,17)	1 106 900,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051406:18	7 953 130,00 (6,17)	4 505 100,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051406:20	2 350 770,00 (6,17)	1 331 600,00 (3,50)	-43,4
01.01.2018	46:21:051406:22	6 817 850,00 (6,17)	3 862 000,00 (3,50)	-43,4

2. Руководствуясь Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (далее – МУ о ГКО), земельные участки 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>) были отнесены к 1 сегменту «Сельскохозяйственное использование», к подсегменту 01:010 «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, полученные значения УПС (4,75 и 6,17 руб./кв. м) полностью соответствуют проведенному анализу рынка.

4. Для определения кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 1 сегменту, в рамках Отчета об итогах ГКО 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 земельных участков осуществлялось на основании пункта 9.2.2.1.5 МУ о ГКО **методом капитализации земельной ренты**.

Определение кадастровой стоимости земельных участков 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 земельных участков с кадастровыми номерами: 46:21:051404:4, 46:21:051411:124, 46:21:051406:16, 46:21:051403:53, 46:21:051406:19, 46:21:051406:21, 46:21:051410:19, 46:21:051402:6, 46:21:051404:10, 46:21:051404:9, 46:21:051405:3, 46:21:051411:126, 46:21:051410:18, 46:21:051411:131, 46:21:051406:18, 46:21:051406:20, 46:21:051406:22 использовались материалы почвенных обследований территории бывшего колхоза Родина (100 % кадастрового квартала) и следующие ценообразующие факторы (далее – ЦОФ):

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	43,21	43,21	71,30	63,09	496,06

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
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./кв. м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,08	1,75	0,77	0,89	5,34

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	0,881
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	0,064
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	0,055

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

В расчете УПКС земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:312 использовались материалы почвенных обследований территории Курская область (II агроклиматическая подзона) (100 % кадастрового квартала) и следующие ЦОФ:

1. Нормативная урожайность, ц/га					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	38,19	38,19	63,01	55,76	438,43

2. Цены реализации сельскохозяйственных культур, руб./ц					
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./кв. м					
Показатель (качественный, количественный)	Значение объекта оценки				
	Пшеница	Ячмень	Многолетние травы	Однолетние травы	Сахарная свекла
количественный	2,11	1,82	0,82	0,85	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	0,898
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	0,008
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	0,094

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);

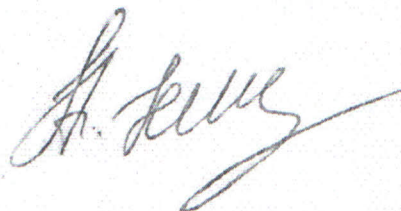
б) «Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации». Пособие / Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. – 160 с.

Более подробные расчеты представлены 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 Советского р-на)» → вкладка «к-з Родина» и файл «01_СХ (Курская область)» → вкладка «Курская область II АЗ»).

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 земельным участкам с кадастровыми номерами 46:21:051404:4, 46:21:051411:124, 46:21:051406:16, 46:21:000000:312, 46:21:051403:53, 46:21:051406:19, 46:21:051406:21, 46:21:051410:19, 46:21:051402:6, 46:21:051404:10, 46:21:051404:9, 46:21:051405:3, 46:21:051411:126, 46:21:051410:18, 46:21:051411:131, 46:21:051406:18, 46:21:051406:20, 46:21:051406:22 не соответствующими среднерыночным показателям не выявлено.

И.о. директора



А.А. Кардашов

ЗАМЕЧАНИЯ

к отчету от 11.11.2020 № 1278

об определении рыночной стоимости объектов оценки:

- Объект оценки №1: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051404:4, площадью 1 300 000 кв. м.;
- Объект оценки №2: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051411:124, площадью 500 000 кв. м.;
- Объект оценки №3: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051406:16, площадью 1 200 000 кв. м.;
- Объект оценки №4: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:000000:312, площадью 1 150 000 кв. м.;
- Объект оценки №5: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051403:53, площадью 500 000 кв. м.;
- Объект оценки №6: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051406:19, площадью 773 900 кв. м.;
- Объект оценки №7: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051406:21, площадью 1 514 000 кв. м.;
- Объект оценки №8: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051410:19, площадью 895 800 кв. м.;
- Объект оценки №9: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051402:6, площадью 1 130 000 кв. м.;
- Объект оценки №10: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051404:10, площадью 89 999 кв. м.;
- Объект оценки №11: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051404:9, площадью 550 000 кв. м.;
- Объект оценки №12: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051405:3, площадью 458 000 кв. м.;
- Объект оценки №13: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051411:126, площадью 622 000 кв. м.;
- Объект оценки №14: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051410:18, площадью 235 400 кв. м.;
- Объект оценки №15: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051411:131, площадью 316 700 кв. м.;
- Объект оценки №16: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051406:18, площадью 1 289 000 кв. м.;
- Объект оценки №17: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051406:20, площадью 381 000 кв. м.;
- Объект оценки №18: Земельный участок с кадастровым номером 46:21:051406:22, площадью 1 105 000 кв. м.

(далее – Отчет)

Заказчик:

АО «Советская МТС»

Исполнитель:

ООО «Дивиденд»

Оценщик:

Михайлова Юлия Александровна

1. 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». (страницы 41-42, 79-81 Отчета).

а) В ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда на территории Курской области для анализа рынка земельных участков 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» был выполнен сбор информации о сделках и предложениях на земельные участки, представленные на первичном и вторичном рынках недвижимости Курской области за 2017 год. Так, вторичный рынок данного сегмента содержит информацию о 37 предложениях, первичный рынок – о 93 сделках.

В Отчете же представлен анализ 19 предложений о продаже земельных участков и 16 сделок. Исходя из приведенных данных, можно утверждать, что объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах был гораздо шире отраженного в Отчете.

Таким образом, представленная в Отчете выборка не является репрезентативной для проведения анализа сегмента рынка по всей Курской области, следовательно диапазоны и среднее значение стоимостей недостоверны.

б) Для реализации доходного подхода из исходной выборки (16 объектов) таблицы б/н (стр. 79-81) Оценщик выбрал 5 объектов-аналогов, обоснование данного выбора в Отчете приведено как «Не применим, минимальное значение диапазона» или «Не применим, имеет значение выше среднего диапазона».

Отказ от использования крайних минимальных, максимальных значений или значений выше средних стоимостей математически не обоснован. 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 Титьена-Мура.

2. Отчет не соответствует требованию раздела V Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Министерством имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р: «При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом

капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат».

В Отчете в анализе основных ценообразующих факторов для земель сельхозназначения учитывался «Рельеф» и «Конфигурация участка» (причем для доходного подхода эти факторы не учитывались), при этом не были учтены ни экологические факторы, ни факторы, определяющие плодородие земельного участка. Соответственно корректировки по указанным факторам проведены не были, как и не представлено обоснование отказа от их применения.

3. Отчет не соответствует требованию подпункту и) пункта 8⁷ 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 70-72 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

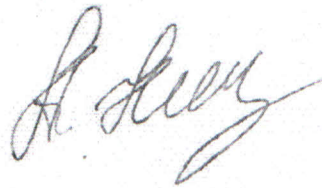
Количество ЦОФ с проведенными ненулевыми корректировками (m)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Минимально необходимое количество ОА (n)	3	5	6	8	9	10	12	13	14	15

Так, при использовании 2 факторов в рамках сравнительного подхода (как в данном Отчете) на стр. 70-72, необходимое количество объектов-аналогов составляет 5.

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.

И.о. директора



А.А. Кардашов

Замечания к Отчету №1278, выполненному ООО «Дивиденд»

1. В разделе 1 «Основные факты и выводы» приведена неполная информация:
- в разделе не приведены результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
 - итоговая величина стоимости объекта оценки. Так как объектами оценки являются 18 земельных участков, эта информация должна быть приведена для каждого объекта.

Нарушение п.8-е ФСО №3

2. В разделе 2 «Задание на оценку» отсутствует информация об объектах оценки:
- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
 - характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
 - права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки;
 - права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
 - допущения, на которых должна основываться оценка

В задании на оценку не приведена информация о составных частях многоконтурных участков (в частности, участка №4), отсутствует описание характеристик объектов оценки (категория, ВРИ, кадастровая стоимость, балансовая стоимость) или ссылки на правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на объекты оценки

Нарушение требований п.8 ФСО №7, п.21 б, ж ФСО №1.

3. В разделе 9 «Описание объекта оценки» отсутствует информация:
- точное описание объектов оценки;
 - описание характеристик объектов оценки (категория, ВРИ, рельеф, конфигурация, тип сельхозугодий, фактическое использование и пр.);
 - перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов;
 - реквизиты юридического лица собственника, арендатора;
 - балансовая стоимость.

В п. 9.1.3 «Анализ местоположения объекта оценки» сказано:
«Местоположение объекта оценки характеризуется как условно благоприятное для сельскохозяйственного производства. Экологическая ситуация условно благоприятная. Окружение представлено аналогичными участками. В целом, местоположение оцениваемого объекта можно охарактеризовать как благоприятное».

В разделе не указана агроклиматическая подзона, в которой расположены объекты оценки. Не приведены особенности места расположения и ближайшего окружения каждого конкретного земельного участка, оказывающие влияние на его стоимость.

Нарушение требований ст.11 Федерального закона №135-ФЗ, п.8 ж ФСО №3.

4. В разделе 10 «Анализ рынка» отсутствуют «основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика

рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы»

В разделе отсутствует анализ зависимости цен сделок и предложений от местоположения, площади и других факторов, которые в дальнейшем учитываются при расчетах.

Нарушение требований п.11 д ФСО №7

5. В п.10.5 «Анализ основных факторов...» отсутствует вывод об основных ценообразующих факторах для объектов оценки. **Не учтен основной фактор для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения – агроклиматический потенциал (плодородие).**

В табл.3 Справочника оценщика недвижимости -2018 под ред.Лейфера «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» среди основных факторов указаны «Почвенное плодородие» «Агроклиматические условия».

Нарушение требований п. 11 г ФСО №7

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

6. В разделе 12 «Расчет стоимости объекта сравнительным подходом...» при выборе аналогов отказ от выбора в качестве аналогов земельных участков, предлагаемых к продаже в 2016г, не обоснован, т.к. можно было ввести поправки на дату. Земельный участок, выбранный в качестве аналога №2, отличается от объектов оценки и других аналогов по типу сельхозугодий (заросший кустарником).

В расчетной таблице на стр.70-71 ошибочно указаны одинаковые кадастровые номера и адреса аналогов №1 и №3 (в отчете №5).

В расчетах не учтено влияние фактора отличия аналога №2 по типу сельхозугодий (не является пашней), а также фактора места расположения аналога №2 в другой агроклиматической подзоне.

В разделе отсутствует обоснование выбора именно этих участков в качестве аналогов для всех объектов оценки. В расчетах не учтено наличие на некоторых оцениваемых земельных участках частей с другими видами сельхозугодий.

Нарушение требований ФСО №7 п.22 -б, -в, - д в части:

«При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

7.В разделе 13 «Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом» для расчета рыночной ставки арендной платы в качестве аналога №3 выбран объект, по которому торги не состоялись из-за отсутствия участников. То есть, арендная плата – это цена предложения, которая должна быть скорректирована на «торг». **Это привело к ошибке в расчетах средней величины арендной ставки.**

Расчеты земельной ренты от аренды конкретного земельного участка произведены без учета фактического вида сельхозугодий на данном участке.

Расчеты стоимости объектов оценки по доходному подходу выполнены с нарушением п.23-в ФСО №7 «...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...»

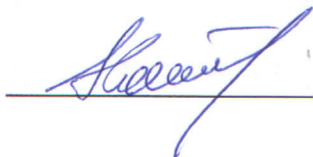
Отчет №1278 выполнен с нарушениями требований:

Ст 10 №135-ФЗ «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование и вводить в заблуждение»

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»

п.8 и ФСО №7 «... 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».



З.М.Коптева