



# **МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

## **ПРОТОКОЛ**

**заседания комиссии по рассмотрению споров о результатах определения  
кадастровой стоимости в Камчатском крае**

24.07.2020

№ 1

г. Петропавловск-Камчатский,  
ул. Пограничная, д. 19, каб. 400

Председатель комиссии

- Шалагинова Мария Юрьевна,  
заместитель Министра – начальник отдела  
правового обеспечения Министерства  
имущественных и земельных отношений  
Камчатского края

Заместитель  
комиссии

председателя

- Козлова Ольга Александровна,  
заместитель начальника отдела  
государственного земельного надзора,  
геодезии и картографии, землеустройства  
и мониторинга земель, кадастровой  
оценки недвижимости и контроля  
(надзора) в сфере саморегулируемых  
организаций Управления Федеральной  
службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Камчатскому  
краю

Секретарь комиссии

- Лобановская Светлана Максимовна,  
консультант отдела земельных отношений  
Министерства имущественных и  
земельных отношений Камчатского края

Член комиссии

- Кондратов Виталий Викторович,  
руководитель отдела «Экспертиза» союза  
Торгово-Промышленная палата  
Камчатского края

Член комиссии

- Распутина Екатерина Игоревна, председатель Камчатского регионального отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России»

Присутствовали:

Лицо,  
определение  
стоимости

осуществившее  
рыночной

- Акимов Иван Анатольевич, оценщик 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»»

Представитель  
учреждения,  
определение  
стоимости

бюджетного  
осуществившего  
кадастровой

- Ващилко Александр Павлович, руководитель краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»

Представитель  
учреждения,  
определение  
стоимости

бюджетного  
осуществившего  
кадастровой

- Капитонова Екатерина Георгиевна, ведущий специалист по определению кадастровой стоимости краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка»

Представитель заявителя

- представитель по доверенности общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк»

Повестка дня:

1. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, территория ТРК «Зеленовские озерки», ОГРН 1164101053137) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1520, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, р-н Елизовский, Елизовское лесничество, квартал 81 часть выдела 3, квартал 84 части выделов 2, 10 Паратунского участкового лесничества, поданного на основании статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с целью установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2019 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская



государственная кадастровая оценка» в соответствии с отчетом № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденным 13.09.2019.

2. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, территория ТРК «Зеленовские озерки», ОГРН 1164101053137) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1524, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, Елизовское лесничество, квартал 77 части выделов 3, 11 Паратунского участкового лесничества, поданного на основании статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с целью установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2019 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в соответствии с отчетом № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденным 13.09.2019.

3. О рассмотрении заявления общества с ограниченной ответственностью «Тополовый парк» (место нахождения: Камчатский край, Елизовский район, территория ТРК «Зеленовские озерки», ОГРН 1164101053137) об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101103:1069, расположенного по адресу (местоположение): Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, п. Термальный, поданного на основании статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с целью установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2019 краевым государственным бюджетным учреждением «Камчатская государственная кадастровая оценка» в соответствии с отчетом № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденным 13.09.2019.

---

Председательствующая открыла заседание, объявила присутствующих.

На заседании присутствует четыре члена комиссии из семи, что составляет не менее половины от общего состава комиссии, в связи с чем заседание



является правомочным.

Председательствующий сообщил о необходимости заявить самоотвод, отвод члена комиссии при наличии заинтересованности в исходе голосования. Самоотвода, отвода членами комиссии, заявителем не заявлено.

Председательствующий огласил повестку дня.

### 1.1 СЛУШАЛИ:

Шалагинову М.Ю. - о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:05:0101012:1520;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, р-н Елизовский, Елизовское лесничество, квартал 81 часть выдела 3, квартал 84 части выделов 2, 10 Паратунского участкового лесничества;

разрешенное использование: для использования по назначению участков лесного фонда;

категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;

площадь участка: 141250 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка в размере 48 481 237,50 руб. утверждена на основании отчета краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка» № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденного 13.09.2019, по состоянию на 01.01.2019.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 21.05.2020 № 2787-20/1 и 2787-20/2, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Акимовым Иван Анатольевич, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 12.09.2019 № 0026557, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 3 100 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 93,61 %.

### 1.2 СЛУШАЛИ:

Шалагинову М.Ю. - о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:05:0101012:1524;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, Елизовское лесничество, квартал 77 части выделов 3, 11 Паратунского участкового лесничества;

разрешенное использование: осуществление рекреационной деятельности;

категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;

площадь участка: 255799 кв. м.



Кадастровая стоимость земельного участка в размере 87 797 890,77 руб. утверждена на основании отчета краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка» № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденного 13.09.2019, по состоянию на 01.01.2019.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 21.05.2020 № 2787-20/1 и 2787-20/2, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Акимовым Иваном Анатольевичем, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 12.09.2019 № 0026557, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 4 600 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 94,76 %.

#### ВЫСТУПИЛИ:

Шалагинова М.Ю., Козлова О.А., Кондратов В.В., Распутин Е.И. - сообщили о том, что содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - 135-ФЗ), требованиям к составлению и (или) содержанию отчета об оценке и (или) требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, и (или) требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки (далее - ФСО) по следующим основаниям, а именно:

1. На стр. 18, 19 в разделе XII «Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» подразделе «D. Сведения о физических свойствах земельных участков 1. Количественные и качественные характеристики земельного участка 41:05:0101012:1520. Количественные и качественные характеристики земельного участка 41:05:0101012:1524» в «топографии местности» указано: рельеф участка с незначительными перепадами по высоте. Ссылки на документ, устанавливающий или подтверждающий характеристику нет. Согласно сведениям на стр. 12 в разделе VIII абз. 3 сказано, что «осмотр объекта оценки не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными Заказчиком документами». Таким образом, отчет не соответствует пункту 11 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 № 299 (далее – ФСО № 3).

2. Оценщиком выбран сравнительный подход. В отчете об оценке рыночной



стоимости от 21.05.2020 № 2787-20/1 на стр. 23-28 указаны девятнадцать объектов-аналогов, из них только один имеет предполагаемое использование «рекреационная деятельность», вместе с тем из устных пояснений оценщика - не один из объектов-аналогов, применяемых для расчетов, не имеет назначения «рекреационная деятельность», в последующем сведения об объекте № 9 были уточнены по телефону, данные в отчете не актуализированы, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

3. На стр. 29 абз. 1 сказано, что «ближайшие по площади и/или местоположению аналоги объекту оценки из таблицы XIII-1: №1,16-19». Однако имеются аналоги более близкие по площади и/или местоположению чем аналог № 1, например:

- для земельного участка 41:05:0101012:1520 площадью 14,125 га ближе по площади аналог № 12 с площадью участка 6,09 га, для земельного участка 41:05:0101012:1524 площадью 25,6 га ближе по площади аналог № 4 с площадью участка 26,65 га чем аналог под № 1, у которого площадь 3 га;

- по местоположению к объектам оценки ближе аналог № 9, расположенный в 58 км от города, находится в Паратунской курортной зоне, и аналог № 6, расположенный в п. Вулканный.

Аналог № 1 не подходит ни по площади, ни по местоположению.

Указанные обстоятельства являются противоречием подпункта «б» пункта 22 ФСО «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ФСО № 7)» (далее – ФСО № 7).

4. В отчете в целях определения размера корректировки на функциональное назначение и категорию земельного участка используется таблица № 14 (стр. 34). Однако в этой таблице нет объекта оценки с видом разрешенного использования 8, определенного на стр. 33 в таб. 13 – вид разрешенного использования для объектов рекреационного назначения. В связи с чем данные показатели во всех таблицах отчета под сомнением (стр. 39, 48, 55, 62, 87), что свидетельствует о несоответствии отчета абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

5. На стр. 39 в таблице сумма корректировки инженерно-геологических условий у объекта-аналога № 1 равна - 19,35%. Вместе с тем, в отчете отсутствует информация как получен данный показатель, что препятствует пользователю отчета понять логику процесса является несоответствием подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3.

6. На стр. 44, 59, 61 данный показатель равен 18,03%, рассчитан по Справочнику оценщика недвижимости - 2017 по среднему значению 1,22. При расчете по минимальному значению 1,15 будет равен 13,04%, что отражено на стр. 82. При расчете по максимальному значению 1,29 показатель будет равен 22,5%. По справочнику корректировок этот показатель составляет -3% (стр.57). Это препятствует пользователю отчета понять логику процесса является несоответствием подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3.

7. Объекты-аналоги 9 и 16 являются одним и тем же земельным участком, содержат информацию об одном и том же объявлении, но с разным «Предполагаемым использованием», что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3.



8. Объекты-аналоги 6 и 17 имеют один номер объявления, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3.

9. Не все ссылки, указанные в отчете актуальны, не по всем объектам-аналогам имеются в отчете скрин-шоты, что противоречит пункту 3, абз. 2 пункта 5, пункту 11 ФСО № 3.

10. В отчете не содержится обоснования, почему объекты-аналоги 1-15, 17-18 в последующих расчетах не применяются, что не соответствует подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3, подпункта «в» пункта 22 ФСО № 7.

11. Корректировка по условиям рынка в разделе 11 таблицы XIV-4 проводится, а указание на источник данных о наличии коммуникаций на объектах-аналогах отсутствует, что противоречит пункту 3, абз. 2 пункта 5, пункту 11 ФСО № 3.

12. По данным справочника Лейфера Л.А. на стр. 63 использование корректирующего коэффициента больше по назначению, чем на 30 % указывает о существенном различии объекта оценки и аналогов и свидетельствует, что использование таких аналогов не рекомендуется. Вместе с тем, согласно строке 5 страницы 84 отчета применяется понижающая корректировка 75-83 %, что свидетельствует о том, что в отчете в качестве объектов-аналогов используются объекты несопоставимые по ценообразующим факторам с объектом оценки, что не соответствует подпункту «б» пункта 22 ФСО № 7.

13. Неоднократно оценщик Акимов И.А. в устных разъяснениях и отчете на стр. 22, 31, 32 указывает на депрессивность рынка, вместе с тем на стр. 82, 84, 87 применяет корректировку для активного рынка, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

14. По данным справочника Лейфера Л.А. на стр. 99 для площадей, не входящих в диапазон нельзя экстраполировать, что приводит к искажению стоимости. Шкала графика «Корректировка на площадь» на стр. 89 отчета не содержит сведения значения площади выше 40000 кв. м, что свидетельствует о том, что применения к расчетам выбранных оценщиком объектов-аналогов не соответствует подпункту «б» пункта 22 ФСО № 7 (данные об объекте оценки и объектах-аналогах несопоставимы).

Согласно таб. XIII-2 на стр. 30 объект-аналог № 1 расположен относительно автомагистрали на удалении, 300-1000 м. На стр. 39 корректировка данного показателя составляет 5% согласно расчету, приведенному на стр. 50 и 89. Для расчета используется неверное значение 1,05 (граничит с магистралью (до 100 м)), а не 0,95. Наблюдается противоречие применяемых корректировок в строке 7 на стр. 82 и их обоснования на стр. 89. Обоснование приводится для корректировки 5 %, а в таблицах на стр. 82 используется 10,53 %. При этом на стр. 44, 46, 53, 54, 59, 61, 82, 84 указан размер корректировки 10,53%. На стр. 56 приводится расчет данной корректировки по таблице 33. Размер корректировки равен 10,53%.

На стр. 89 также приводится расчет данной корректировки по таблице 33, но размер корректировки равен 5%. Показатели корректировки отличаются, т.к. рассчитаны по разным формулам, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.



15. На стр. 89 рассчитывается коэффициент для объекта-аналога 5, а в расчетных таблицах аналог 5 отсутствует, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

16. Объект оценки с кадастровым номером 41:05:0101012:1520 находится близко к дороге, что подтверждается Рис. 2 на стр. 18 отчета, информацией на стр. 16, при этом в таблице на стр. 83-84 применяется корректировка на расположение относительно автомагистрали и наличие свободного подъезда к участку, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

17. На стр. 90 есть пояснения почему применяется нижняя граница корректировки по водоснабжению и водоотведению, но нет пояснения почему применяется нижняя граница по электроснабжению, что не соответствует подпункту «и» пункта 8 ФСО № 3.

18. На стр. 52 абз. 2 некорректно записана формула расчета корректировки на наличие коммуникаций: после значения 1,1 не закрыта скобка.

19. Абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 52, 54 в п. 5 таблицы при одинаковых видах разрешенного использования и категории земель у объектов-аналогов 1-4 и объекта-аналога 5 разные показатели: - 83% и -83,33%. Показатели объектов-аналогов 1-4 не соответствуют расчету на стр. 55.

#### ПОЯСНЕНИЯ:

Акимов И.А., Суббота О.А. – не один из объектов-аналогов не имеет назначения «рекреационная деятельность», в последующем сведения об объекте № 9 были уточнены по телефону, данные в отчете не актуализированы; объекты 9 и 16 – один и то же объект, объекты 6 и 17 – один и то же объект; иные объекты с назначением «отдых и туризм» не применялись, поскольку имеют с объектом оценки сравнительно маленькую площадь; данные справочника Лейфера Л.А. на стр. 63 об использовании корректирующего коэффициента не выше 30 % применяются для активного рынка; на объект оценки оценщик выезжал при подготовке отчета в 2019 году; автомобильная дорога отсутствует, есть подъездные пути.

Ващилко А.П., Капитонова Е.Г. – привели доводы в пользу обоснованности кадастровой стоимости к объекту оценки, письменные пояснения прилагаются.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об отклонение заявления об оспаривании:

Шалагинова Мария Юрьевна - «за»;

Козлова Ольга Александровна - «за»;

Кондратов Виталий Викторович - «за»;

Распутинна Екатерина Игоревна - «за» - единогласно.

#### РЕШИЛИ:

1.1. Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1520.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об отклонение заявления об оспаривании:

Шалагинова Мария Юрьевна - «за»;



Козлова Ольга Александровна - «за»;  
 Кондратов Виталий Викторович - «за»;  
 Распутина Екатерина Игоревна - «за» - единогласно.

**РЕШИЛИ:**

1.2. Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101012:1524.

**2. СЛУШАЛИ:**

Шалагинову М.Ю. - о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка:

кадастровый номер 41:05:0101103:1069;

местоположение/адрес: Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район, п. Термальный;

разрешенное использование: гостиничное обслуживание;

категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов;

площадь участка: 23861 кв. м.

Кадастровая стоимость земельного участка в размере 8 575 166,18 руб. утверждена на основании отчета краевого государственного бюджетного учреждения «Камчатская государственная кадастровая оценка» № 1-2019 об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Камчатского края, утвержденного 13.09.2019, по состоянию на 01.01.2019.

В отчете об оценке рыночной стоимости от 21.05.2020 № 2788-20, подготовленном оценщиком 1-ой категории общества с ограниченной ответственностью «Агентство финансовых консультантов «Концепт»» Акимовым Иван Анатольевич, являющимся членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», что подтверждено свидетельством о членстве в саморегулируемой организации оценщиков от 12.09.2019 № 0026557, определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 1 700 000,00 руб., на дату определения его кадастровой стоимости - на 01.01.2019.

Рыночная стоимость отличается от кадастровой стоимости на 80,18 %.

**ВЫСТУПИЛИ:**

Шалагинова М.Ю., Козлова О.А., Кондратов В.В., Распутина Е.И. - сообщили о том, что содержание отчета об оценке рыночной стоимости не соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - 135-ФЗ), требованиям к составлению и (или) содержанию отчета об оценке и (или) требованиям к информации, используемой в отчете об оценке, и (или) требованиям к проведению оценки недвижимости, установленным федеральными стандартами оценки (далее - ФСО) по следующим основаниям, а именно:

1. Абз. 2 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 14 в разделе X «Перечень документов,



используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» указана копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости о характеристиках объекта недвижимости № 99/2020/328978933 от 19.05.2020, не приложенная к отчету.

2. Абз. 2 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 18 в разделе XII «Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» подразделе «D. Сведения о физических свойствах земельных участков 1. Количественные и качественные характеристики земельного участка 41:05:0101103:1069» сказано, что «топография местности - Рельеф участка с перепадами по высоте до 1-1,5 м, плотно заросший растительностью (деревья)». Вместе с тем на стр. 11 в разделе VIII «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)» в абз. 3 указано, что «осмотр объекта оценки не проводился. Количественные и качественные характеристики объекта оценки принимаются в соответствии с предоставленными Заказчиком документами». В отчете отсутствуют документы, подтверждающие рельеф участка с перепадами по высоте до 1-1,5 м, плотно заросший растительностью (деревья).

3. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 27 абз. 1 сказано, что «ближайшие по площади и/или местоположению аналоги объекту оценки из таблицы XIII-1: №1,16-19». Однако имеются аналоги более близкие по площади и/или местоположению чем аналог № 1, например:

- аналог под № 3: площадь участка 2.1 га (на 28 соток меньше оцениваемого) и местоположение п. Мирный в разы ближе к оцениваемому участку чем аналог под № 1, у которого площадь больше почти на 60 соток и местоположение г. Петропавловск-Камчатский;

- аналог под № 9: местоположение: 58 км от города, участок находится в Паратунской курортной зоне, и аналог № 6: местоположение: п. Вулканный, находятся ближе к оцениваемому участку, чем налог под номером 1;

- аналог под № 13: местоположение сопоставимо с местоположением аналога № 1 – 47 км, у аналога 1 – 46 км, однако разница в площади всего 1,5 сотки, а не 60 соток.

4. В разделе «Анализ рынка объектов оценки» в Таблице XIII-1 (стр. 21-26 Отчета) представлен список аналогов, предлагаемых к продаже за период 2016-2019 гг. В таблице предложений имеются задвоения аналогов с порядковыми номерами № 6 и № 17, а также № 9 и № 16, идентичные в характеристиках, но имеющие отличия в видах разрешенного использования. При этом указанные аналоги участвовали в итоговом расчете. Оценщиком нарушен п. 5 ФСО № 3 в части введения в заблуждение. Правила отбора, а также обоснования применения либо отказа от применения аналогов Оценщиком в Отчете не описаны в нарушение пп. «в» п. 22 ФСО № 7.

5. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: на стр. 48 табл. 53. Для участков аналогов 1,3 выбран рельеф равнинный, при том, что в объявлениях информации о рельефе нет. Для объекта оценки выбран уклон более 15%, что соответствует перепаду рельефа более 15 м, при этом на стр. 18 «Топография



местности» сказано, что рельеф участка с перепадами по высоте до 1-1,5 м.

6. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: противоречие сведения на стр. 38 в таблице в п. 6 «Наличие свободного подъезда к участку» у аналога № 1 корректировка 0,00%. На стр. 43 в таб. XIII-3 в п. 8 «Наличие свободного подъезда к участку» у аналога № 1 корректировка - 15,00%.

7. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ: на стр. 62 в таблице XIII-6 был сведен результат расчета корректировок, приведенных в таблицах XIII-3-5. При этом в таблицу не все показатели внесены в строку 3 гр. 3,4, строку 8 гр. 3,4,5.

8. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: противоречие сведений на стр. 45 и стр. 80. При определении корректировки на функциональное назначение и категорию ЗУ по Справочнику оценщика недвижимости-2017 [Гл. IX, 5] на стр. 45 сказано: «Принята верхняя граница из диапазона, поскольку в условиях неразвитого рынка (см. стр.29) разница между стоимостью земельного участка под индустриальную застройку и офисно-торговую застройку минимальна (в т.ч. из-за невысоких затрат на перевод из одного назначения земельного участка (индустриальная) в другое (офисно-торговое))» и взят показатель 0,62, на стр. 80: «Принята верхняя граница из диапазона, поскольку в условиях неразвитого рынка (см. стр.29) разница между стоимостью земельного участка под индустриальную застройку и офисно-торговую застройку минимальна (в т.ч. из-за невысоких затрат на перевод из одного назначения земельного участка (индустриальная) в другое (офисно-торговое))» и взят показатель 0,37.

9. На стр. 49, 85 не корректно записана формула расчета корректировки на коммуникации: после значения 1,11 не закрыта скобка.

10. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: Показатели корректировки на наличие свободного подъезда к участку на стр. 38 не соответствуют показателям на стр. 55, 43.

11. Неоднократно оценщик Акимов И.А. в устных разъяснениях и отчете на стр. 20,29,30 указывает на депрессивность рынка, вместе с тем в табл. 14 на стр. 81 применяет корректировку для активного рынка, что не соответствует абз. 3 статьи 11 135-ФЗ.

12. Абз. 3 статьи 11 135-ФЗ, абз. 3 пункта 5 ФСО № 3: в расчете корректировка на площадь составляет до 37,5 % (стр. 78), при этом в справочнике Лейфера Л.А. корректировка на площадь не превышает 24 % (справочник Лейфера Л.А. стр. 105).

13. По данным справочника Лейфера Л.А. на стр. 63 использование корректирующего коэффициента больше по назначению, чем на 30 % указывает о существенном различии объекта оценки и аналогов и свидетельствует, что использование таких аналогов не рекомендуется. Вместе с тем, согласно данным на странице 78 отчета к аналогам применяется понижающая корректировка 75%, что свидетельствует о том, что в отчете в качестве объектов-аналогов используются объекты несопоставимые по ценообразующим факторам с объектом оценки, что не соответствует подпункту «б» пункта 22 ФСО № 7.

14. Опечатка: стр. 85. D. Заключение о рыночной стоимости. Стоимость



объекта оценки рассчитывается одним **походом** к оценке: сравнительным подходом.

15. Не открываются ссылки на объявления-аналоги и нет скриншотов в приложении на №№ 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17. В приложении имеются скриншоты на объявления №№ 1, 6, 9, 18, 19. Согласно пункту 11 ФСО № 3 «В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов».

16. Подпункт «и» пункта 8 ФСО № 3: на стр. 84-85 нет обоснования, почему применен минимальный показатель по электроснабжению, по водоснабжению и водоотведению пояснения есть.

17. Нет обоснования наличия коммуникаций на объектах-аналогах (стр. 78), что противоречит пункту 11 ФСО № 3.

#### ПОЯСНЕНИЯ:

Акимов И.А., Суббота О.А. – не один из объектов-аналогов не имеет назначения «рекреационная деятельность», в последующем сведения об объекте № 9 были уточнены по телефону, данные в отчете не актуализированы; объекты 9 и 16 – один и то же объект, объекты 6 и 17 – один и то же объект; иные объекты с назначением «отдых и туризм» не применялись, поскольку имеют с объектом оценки сравнительно маленькую площадь; данные справочника Лейфера Л.А. на стр. 63 об использовании корректирующего коэффициента не выше 30 % применяются для активного рынка; на объект оценки оценщик выезжал при подготовке отчета в 2019 году; автомобильная дорога отсутствует, есть подъездные пути.

Ващилко А.П., Капитонова Е.Г. – привели доводы в пользу обоснованности кадастровой стоимости к объекту оценки, письменные пояснения прилагаются.

#### ГОЛОСОВАЛИ:

Принять решение об отклонение заявления об оспаривании:

Шалагинова Мария Юрьевна - «за»;

Козлова Ольга Александровна - «за»;

Кондратов Виталий Викторович - «за»;

Распутин Екатерина Игоревна - «за» - единогласно.

#### РЕШИЛИ:

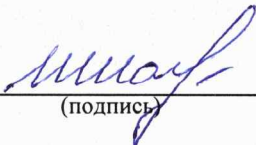
1.2. Отклонить заявление об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101103:1069.



Председательствующий объявил заседание закрытым.

Председатель

29.07.2020  
(дата подписания)

  
(подпись)

М.Ю. Шалагинова

Секретарь

  
(подпись)

С.М. Лобановская