



ДЕПАРТАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

153002, г. Иваново, пер. Пограничный, д.18, тел:(4932) 32-97-09, факс: (4932) 32-72-37, e-mail: dui@ivreg.ru

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Департаменте управления имуществом Ивановской области

ПРОТОКОЛ ЗАСЕДАНИЯ КОМИССИИ № 4

Дата проведения: 10.08.2021

Время проведения: 14.30 ч.

Место проведения: 153002, Иваново,
переулок Пограничный, 18, каб. 45

Присутствовали:

Председатель Комиссии:

Рошин Сергей Юрьевич - начальник Департамента управления имуществом Ивановской области.

Заместитель председателя Комиссии:

Федирко Андрей Александрович – заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области.

Члены Комиссии:

Брагина Галина Владимировна – заведующий сектором по обеспечению деятельности Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ивановской области;

Карасева Ольга Валерьевна - заместитель директора ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области;

Астраханцев Геннадий Викторович - представитель Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» по Ивановской области;

Федорин Алексей Юрьевич - заместитель председателя Ивановского регионального отделения «ОПОРА РОССИИ».

Секретарь Комиссии:

Лебедева Мария Сергеевна – аналитик-консультант отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки».

Присутствующие:

Юрков Антон Александрович – начальник отдела кадастровой оценки ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки»;

XXXXXXXXXX – представитель Администрации города Иванова, действующая по доверенности от 02.02.2021 № 68.

На заседании присутствуют 6 членов Комиссии, таким образом, явка составляет 76%. Кворум имеется. Председателем Комиссии заседание объявляется открытым.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение заявления от 19.07.2021 № ДУИ-1764-21 **XXXXXXXXXX** представителя Администрации города Иванова, действующей по доверенности от 02.02.2021 № 68, поступившего в Комиссию в отношении объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Процедура и сроки извещения и уведомления заявителей (правообладателей), органов местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, членов Комиссии соблюдены.

Вопрос 1

Рассмотрели:

Заявитель	XXXXXXXXXX действующая по доверенности от 02.02.2021 № 68 от Администрации города Иванова, (ОГРН: 1023700543624, адрес: 153000, г. Иваново, пл. Революции, д. 6)
Основание	Установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости 12 170 000 рублей
Объект недвижимости (кадастровый номер, местоположение/адрес)	37:09:000000:128, адрес: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево
Объект недвижимости	Земельный участок
Кадастровая стоимость, руб.	59 262 152,83 рублей

Представлены пояснения:

ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» письмом от 03.08.2021 № 413 представило письменные пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости (приложение к настоящему протоколу).

Общество с ограниченной ответственностью «Асэксперт» представило отзыв на замечания Комиссии по отчету № 103/05/2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 (приложение к настоящему протоколу).

Слушали:

Секретаря Комиссии Лебедеву М.С.:

По итогам рассмотрения заявления Комиссией замечания не выявлены.

До голосования членом Комиссии Астраханцевым Геннадием Викторовичем заявлен самоотвод.

Голосовали:

По вопросу определения кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево в размере его рыночной стоимости:

Рошин Сергей Юрьевич	За
Федирко Андрей Александрович	За
Брагина Галина Владимировна	За
Карасева Ольга Валерьевна	За
Федорин Алексей Юрьевич	За

Решение принято единогласно.

По результатам рассмотрения заявления Комиссия РЕШИЛА:

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128, расположенного по адресу: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево, в размере его рыночной стоимости 12 170 000 рублей, установленной в отчете об оценке № 103/05/2021 от 14.05.2021.

Заседание Комиссии объявлено закрытым.

Приложение:

1. Пояснения ГБУ ИО «Центр кадастровой оценки» от 03.08.2021 № 413 на 2 л. в 1 экз.;
2. Отзыв ООО «Асэксперт» на замечания Комиссии по отчету № 103/05/2021 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128 на 7 л. в 1 экз.

Председатель комиссии

подписано

(подпись)

Секретарь комиссии

подписано

(подпись)

Рошин С.Ю.

(фамилия, инициалы)

Лебедева М.С.

(фамилия, инициалы)



Департамент управления имуществом Ивановской области

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ИВАНОВСКОЙ
ОБЛАСТИ «ЦЕНТР КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ»**

153012, г. Иваново, ул. Суворова, 44, кабинет 32, тел. (4932) 70-01-21, E-mail: cko@cko37.ru

от 03.08. 2021 г. № 413
(на № _____)

Начальнику Департамента
управления имуществом
Ивановской области
Председателю комиссии по
рассмотрению споров о результатах
определения кадастровой стоимости

С.Ю. Рошину

пер. Пограничный, д.18
г. Иваново 153002

О направлении пояснений, связанных
с определением кадастровой стоимости

Уважаемый Сергей Юрьевич!

Государственное бюджетное учреждение Ивановской области «Центр кадастровой оценки» направляет пояснения, связанные с определением кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 37:09:000000:128, в отношении которого подано заявление в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Приложение: на 1 л.

Директор

Н.Л. Бусова

Пояснения по определению кадастровой стоимости.

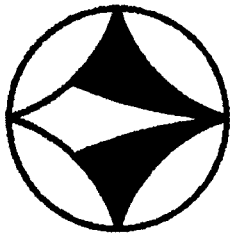
Земельный участок с кадастровым номером 37:09:000000:128, расположенный по адресу: Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево.

Наименование показателя	Объект недвижимости	Источник информации
Кадастровый номер	37:09:000000:128	Перечень [1] на 01.01.2020
Адрес	Ивановская область, Лежневский район, в районе д. Увальево	Перечень на 01.01.2020
Тип объекта	Земельный участок	Перечень на 01.01.2020
Назначение	Для туристско-рекреационной деятельности	Перечень на 01.01.2020
Площадь, кв.м	110 282	Перечень на 01.01.2020
Сегмент	сегмент 5 «Отдых (рекреация)»	Приложение 1 Методических указаний [2]
Код расчета	05:022 «Туристическое обслуживание. Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них, размещение детских лагерей»	Приложение 1 Методических указаний
Метод (способ), подход при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости	Массовая оценка Сравнительный подход Метод сравнения продаж	Пункт 1.3.11 Отчета [3]
Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость	Вид разрешенного использования	
	Местоположение	
	Площадь	
	Корректировка на дату	
	Корректировка на торг	
	Среднемесячная заработная плата в муниципальном образовании	
	Наличие коммуникаций	
Кадастровая стоимость, руб.	59 262 152,83	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	537,37	
Кадастровая стоимость предыдущего тура, руб.	12621774,9	

¹ Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, сформированный Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию на 01.01.2020.

² Методические указания о государственной кадастровой оценке утверждены приказом Министерства экономического развития РФ от 12.05.2017 № 226.

³ Отчет от 07.09.2020 №1 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного и лесного фонда на территории Ивановской области», на основании которого приказом Департамента управления имуществом Ивановской области от 19.10.2020 № 80 утверждены результаты определения кадастровой стоимости.

**ОТЗЫВ НА ЗАМЕЧАНИЯ КОМИССИИ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №103/05/2021**

✓ 1.

- на стр. 46 в таблице 20 Отчета представлена информация о месячной инфляции, при этом рассчитывается среднемесячная инфляция;

В таблице 20 действительно приведена информация об инфляции по месяцам, на основании которой рассчитана среднемесячная (средняя) инфляция. Замечание некорректно.

Стр.46**1. Время продаж предложений.**

Данный фактор учитывает рост паевых цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В качестве параметра, отражающего темпы изменения стоимости земельных участков во времени, был выбран ежемесячный показатель инфляции, величина которого представлена в следующей таблице.

Таблица 19. Показатели инфляции

Месяц	2015	2016	2017	2018	2019
январь	1,85%	0,96%	0,82%	0,31%	1,01%
февраль	1,22%	0,63%	0,32%	0,21%	0,44%
март	1,21%	0,46%	0,13%	0,29%	0,32%
апрель	0,46%	0,44%	0,33%	0,38%	0,29%
май	0,33%	0,41%	0,37%	0,38%	0,34%
июнь	0,19%	0,36%	0,41%	0,46%	0,04%
июль	0,10%	0,34%	0,18%	0,37%	0,26%
август	0,37%	0,81%	-0,14%	0,61%	-0,24%
сентябрь	0,37%	0,17%	-0,19%	0,16%	-0,16%
октябрь	0,74%	0,43%	0,20%	0,33%	0,13%
ноябрь	0,72%	0,44%	0,22%	0,20%	0,23%
декабрь	0,77%	0,40%	0,42%	0,24%	0,16%
Среднее значение	1,02%	0,64%	0,21%	0,32%	0,25%

Значения прироста цен за период времени, в том числе, представленные в вышеприведенной таблице, рассчитаны по следующей формуле:

$$K_t = (P((1 - I_t)^n) - 1) \times 100\% \quad (1)$$

где K_t – корректировка на дату сделки, %;

I_t – среднее значение месячной инфляции в анализируемом году;

n – количество месяцев до конца анализируемого года.

Расчет корректировки на дату представлен в следующей таблице.

✓ 2.

- на стр. 47 Отчета, в анализе влияния местоположения на стоимость земельного участка указано: «На основе текущей рыночной информации о рыночных ценах для целей настоящей оценки были проанализированы цены земельных участков, предназначенных под индустриальную застройку, в зависимости от их местоположения», но далее по тексту раздела Оценщиком сделан вывод: «Поскольку объект оценки относится к сегменту земель под рекреацию, а рынок земельных участков данного сегмента в стране развит весьма слабо, расчет корректировки на местоположение был произведен на основе данных о продаже земельных участков под ИЖС»;

• Техническая ошибка. Исправлено**4. Местоположение объекта. 7**

Местоположение (удаленность от центра города и областного центра) является важным фактором, влияющим на стоимость земельных участков. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот. На основе текущей рыночной информации о рыночных ценах для целей настоящей оценки были проанализированы цены земельных участков, предназначенных под рекреацию, в зависимости от их местоположения. 4

✓ 3

- на стр. 65 Отчета корректировка на качество прав, применяется для объекта-аналога №1, но в описании корректировки указано «Величина процентной корректировка для аналога 2 составит 16,28% $((1/0,86)-1*100\%)$ »;

- Техническая ошибка. Исправлено

Объект-аналог 1 предлагается к продаже на правах аренды. Удельный коэффициент корректировки составляет 0,86, что соответствует среднему значению интервала значений для объектов, предлагаемых к продаже на праве долгосрочной аренды. Величина процентной корректировка для ~~аналога 2~~ составляет 16,28% $((1/0,86)-1*100\%)$

Результаты корректировки представлены в следующей таблице

Таблица 39. Корректировка на время продажи

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Нормативный период	Средняя рыночная стоимость	Аренда	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки		0,86	1,00	1,00
Корректировка, %		16,28%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб		21,91	0,00	0,00

✓ 4.

- на стр. 71 Отчета указана одинаковая транспортная доступность. Транспортная доступность объекта оценки указана как удовлетворительная, однако до границы участка идет асфальтовая дорога, что характеризует её как хорошую. Транспортная доступность аналога 2 указана как хорошая с заасфальтированными дорогами, однако согласно ПКК к участку доступ ограничен другими участками и непосредственно к нему ведет только полевая дорога. У аналога 3 указана удовлетворительная доступность с заасфальтированными дорогами, хотя в объявлении указано 2 км по грунтовой дороге от ближайшей деревни Бельково;

- Исправлено. При этом для объектов рекреации данный фактор является неоднозначным: удалённость от шумных и загазованных магистралей может рассматриваться и как фактор, повышающий привлекательность объекта.

- корректировка на транспортную доступность / близость к объектам повышающим стоимость. Транспортная доступность для объектов рекреации учитывается в корректировке на «близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков». Корректировка принята согласно рекомендациям, отраженным в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть I. Лейфер Л.А. Нижний Новгород. 2018. с 247-248.

Оцениваемый объект имеет хорошую транспортную доступность. Подземные пути к участку заасфальтированы, и ведут непосредственно к земельному участку, крупные водные объекты рядом с исследуемым земельным участком отсутствуют, поэтому удельный коэффициент корректировки применяем по нижней границе расширенного диапазона значений равным 1,15.

Все объекты-аналоги имеют грунтовые подземные пути, однако в непосредственной близости аналога 1 расположено озеро Черное, рядом с аналогами 2 и 3 протекают крупные реки Вятка и Клязьма, поэтому удельный коэффициент корректировки применяем по нижней границе расширенного диапазона значений равным 1,15. Величина процентной корректировка составляет 0,00% $((1,15/1,15-1)*100\%)$

Результаты корректировки представлены в следующей таблице.

Таблица 44. Корректировка на транспортную доступность / подземные пути/близость к объектам повышающим стоимость

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Транспортная доступность - подземные пути близость к объектам повышающим стоимость	Хорошая транспортная доступность, подземная дорога заасфальтирована, крупные водные объекты отсутствуют	Удовлетворительная транспортная доступность, подземные дороги грунтовые, в непосредственной близости расположено озеро Черное	Удовлетворительная транспортная доступность, подземные дороги грунтовые, в непосредственной близости протекает река Вятка	Удовлетворительная транспортная доступность, подземные дороги грунтовые, в непосредственной близости протекает река Клязьма
Коэффициент корректировки	1,15	1,15	1,15	1,15
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

✓ 5

- на стр. 93-94 Отчета указаны сведения, не относящиеся к аналогу 2, а кадастровый номер в указанном в скриншоте выписки из ЕГРН не совпадает с кадастровыми номерами на скриншотах с ПКК:

- Уточнено

Объект с кадастровым номером 43:38:260448:825 был снят с регистрационного учета в сентябре 2017 года. Согласно кадастровой карте из данного участка были сформированы два новых участка с кадастровыми номерами 43:38:260448:2346 и 43:38:260448:2347 площадью 12370 кв.м и 10153 кв.м.

✓ 6

- на стр. 86 в таблице 57 Отчета при выделении доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости применяется коэффициент 0,36 (информация взята из скриншота стр. 105 Отчета с сайта <https://statirelt.ru/>). Данный коэффициент применяется для зданий в хорошем и новом состоянии, расположенных на плотно застроенных участках. Однако, состояние объекта оценки оценивается как удовлетворительное и плотность застройки скорее низкая, чем плотная.

- Уточнено

Согласно данным карты для земельных участков под объекты рекреации застройка земельного участка – объекта оценки достаточно плотная, однако строения расположенные на объекте оценки находятся не в новом состоянии с видимым износом, поэтому значение доли земельного участка принимается по верхней границе равной 0,36 согласно статистике рынка недвижимости, подготовленной Ассоциацией «СтатРиелт» на 01.01.2020 г.



Рисунок 6. Плотность застройки земельного участка с кадастровым номером 37:09:000000:128

✓ 7

- на стр. 86 в таблице 58 Отчета при согласовании результатов значения, полученные разными методами перепутаны местами.

- Техническая ошибка. Исправлено

✓ 8.

- разброс цен предложений объектов-аналогов (стр. 82-85 Отчета) составляет 3,2 раза, что свидетельствует о несопоставимости отобранных объектов-аналогов по основным ценообразующим факторам, либо имеются факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость аналогов, при этом неизвестные Оценщику/неучтенные в расчетах. Валовая коррекция объектов-аналогов к объекту оценки составила от 22% до 64% (стр. 85 Отчета), что говорит о несопоставимости объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам;

Разброс цен объектов-аналогов составляет 1,4, что меньше 3,2 раз. Замечание не корректно.

Адрес объекта		Ивановская обл. Лужневский район, в районе д. Увальево	Ивановская область, Лужневский район, д. Красный остров. База отдыха "Красный остров"	Ивановская область, Тейковский р-н, д. Чайка, пансионат "Чайка"	Ивановская область, Кинешемский район, г. Наволоки, лагерь отдыха им. Н.Вилкова
Общая площадь, кв. м	кв. м	2 772,70	2094	6650	1880
Площадь земельного участка	кв. м	110 282	45410	105700	25118
Цена предложения, руб.	руб.		30 000 000	65 000 000	25 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	руб.		14327	9774	13298

Валовая коррекция к объекту оценки не соответствует коррекции указанной в отчете об оценке

могут					
Сумма процентных корректировок без учета корректировки на торг	%		35,26%	8,91%	50,80%
$1/(1+S)$			0,73932	0,91819	0,66313

- П. 22 ФСО №7 не содержит указания на то, какая валовая коррекция говорит о несопоставимости объекта оценки и объектов-аналогов. Также ФЗ 135 и ФСО не содержат требований к уровню валовой коррекции. Замечание некорректно и является частным мнением.

✓ 9.

- коэффициент вариации (разброса) цен объектов аналогов до введения корректировок составлял 19,15%, а после введения корректировок коэффициент вариации составил 26,12 % (стр. 82-85 Отчета), то есть разброс цен увеличился на 6,97%. Тогда как при правильном определении и внесении поправок, откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу.

Коэффициенты вариации указанные в замечаниях комиссии не соответствуют указанным в отчете.

Вариация до корректировок

после корректировок

Сопоставимость считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33 %.

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов доказывает однородность выборки. Коэффициент вариации был рассчитан по формуле (2) приведенной в разделе 10.1.2

$$s = \frac{14327 + 9774 + 13298}{3} = 12466$$

$$v = \frac{\sqrt{\frac{1}{3} \cdot ((14327 - 12466)^2 + (9774 - 12466)^2 + (13298 - 12466)^2)}}{12466} = 21,60\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 21,60% что не превышает 33% и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

$$s = \frac{15316 + 9226 + 11174}{3} = 11905$$

$$v = \frac{\sqrt{\frac{1}{3} \cdot ((15316 - 11905)^2 + (9226 - 11905)^2 + (11174 - 11905)^2)}}{11905} = 30,49\%$$

Коэффициент вариации по ценам одного квадратного метра помещений выбранных объектов-аналогов составляет 30,49%, что не превышает 33% и, следовательно, подтверждает однородность выборки.

- П. 22 ФСО №7 не содержит указания в какой степени коэффициент вариации до внесения корректировок должен отличаться от коэффициента вариации после их

внесения. Также ФЗ 135 и ФСО не содержат требований о том на сколько откорректированные цены должны быть близки друг другу. Все корректировки внесены правильно и корректно. Замечание некорректно и является частным мнением о гипотетической теоретической идеальной модели, в которой все объекты-аналоги являются идеальными, что невозможно.

✓ 10.

- на стр. 5 Отчета в раздел «Стандарты оценочной деятельности» необходимо добавить ФСО № 4 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508. Кроме того, приведенные допущения отличаются от приведенных далее по тексту Отчета (см. подраздел 4 отчета);

- Согласно п.2 ФСО №4, «Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости». В отчёте об оценке определяется рыночная, а не кадастровая стоимость, поэтому применение указанного стандарта невозможно. Этот вопрос уже рассматривался Верховным Судом РФ, см. Определение ВС РФ от 21 декабря 2015 г. по делу № 305-ЭС15-12075. Замечание некорректно.

✓ 11.

- на стр. 8 пункт 4 Отчета указано: «со слов заказчика», что не может рассматриваться в качестве подтвержденной информации;

- В пункте 4 на стр.8 отсутствует фраза «со слов заказчика» Замечание некорректно.

П.4 стр.8

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными. Финансовые, экономические и технические характеристики объекта оценки, используемые в процессе подготовки отчета, брались на основе информации, предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно делаются ссылки на источник информации.

✓ 12.

- на стр. 8 пункт 7 Отчета приведенное допущение не может приниматься в качестве верного, так как не соответствует методическим основам оценки (уровень изменения цен на земельные участки не соответствует уровню изменения потребительских цен, чему имеется значительное количество примеров);

- Средний уровень изменения цен характеризуется уровнем инфляции. При недостаточности достоверных данных об изменении цен во времени в каком-то конкретном сегменте рынка допущение о корреляции с общей инфляцией является абсолютно допустимым, ни одно из официальных изданий не содержит обязательных норм использования других показателей.

✓ 13.

- на стр. 10 Отчета указана информация о дипломах эксперта, это избыточная информация, не имеющая никакого отношения к "номеру и дате выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

- ✓ Согласно п. 5 ФСО 3 содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. Указание в отчете об оценке только номера и даты документа, без указания что это за документ как раз и может вводить в заблуждение пользователей отчета. Определение избыточности информации в ФЗ-135 и Федеральных стандартах оценки отсутствуют. Принцип достаточности содержался в отменённом стандарте оценки № 3 2007 года, поэтому в настоящее время требование его соблюдения является необоснованным.

✓ 14.

- на стр. 13 Отчета в строке «Сопоставление данных об объекте оценки» документы, характеризующие состояние объекта оценки на дату оценки в отчете, отсутствуют. В целом указанная в таблице 7 информация относится к категории избыточной, а информация, указанная в строке «Сбор сведений о расходах» отсутствует в Отчете;

- Определение избыточности информации в ФЗ-135 и Федеральных стандартах оценки отсутствуют, также, как и требование что документы, характеризующие состояние объекта на дату оценки должно присутствовать в отчете об оценке. Принцип достаточности содержался в отменённом стандарте оценки № 3 2007 года, поэтому в настоящее время требование его соблюдения является необоснованным.

Как указано в таблице 7 сбор сведений о расходах был проведен при анализе возможности применения доходного подхода на стр 89 отчета об оценке, где указано, что ввиду того, что земельный участок и имеющиеся улучшения являются только частью финансово-производственной деятельности собственника, то такое деление финансово-производственной деятельности будет крайне условным и недостоверным.

Замечание некорректно.

✓ 15.

- на стр. 15 Отчета приведены неактуальные на дату оценки документы по объектам недвижимости, расположенном на земельном участке. При этом в разделе 4 Отчета указано, что земельный участок оценивается как условно свободный;

- Требование о том, что отчет об оценке должен содержать документы, актуальные на дату оценки, в ФЗ-135 и Федеральных стандартах оценки отсутствуют. Также отсутствуют критерии «актуальности». Согласно пункту 20 ФСО № 7 рыночная

стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

✓ 16.

- на стр. 17 Отчета текст с вольным трактованием особенностей кадастровой оценки, вводящий пользователей отчета об оценке в заблуждение. В действительности в пункте 10 ФСО № 4 указано, что "Кадастровая оценка проводится без учета ограничений (обременений) объекта недвижимости, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации":

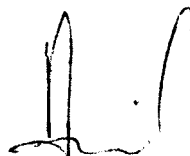
- Приведена точная формулировка.

✓ 17

- на стр. 19 Отчета из приведенной информации следует, что земельный участок, входящий в объект оценки, относится к категории земельных участков с единым землепользованием и имеет составные части, которые в задании на оценку не указаны (введение в заблуждение).

- Исправлено

Директор ООО «Асэксперт»



Астраханцев Г.В.