



## **Анализ работы**

комиссии по рассмотрению споров о результатах  
определения кадастровой стоимости, созданной на  
основании приказа Росреестра от 25.10.2012 № П/471 в  
Свердловской области

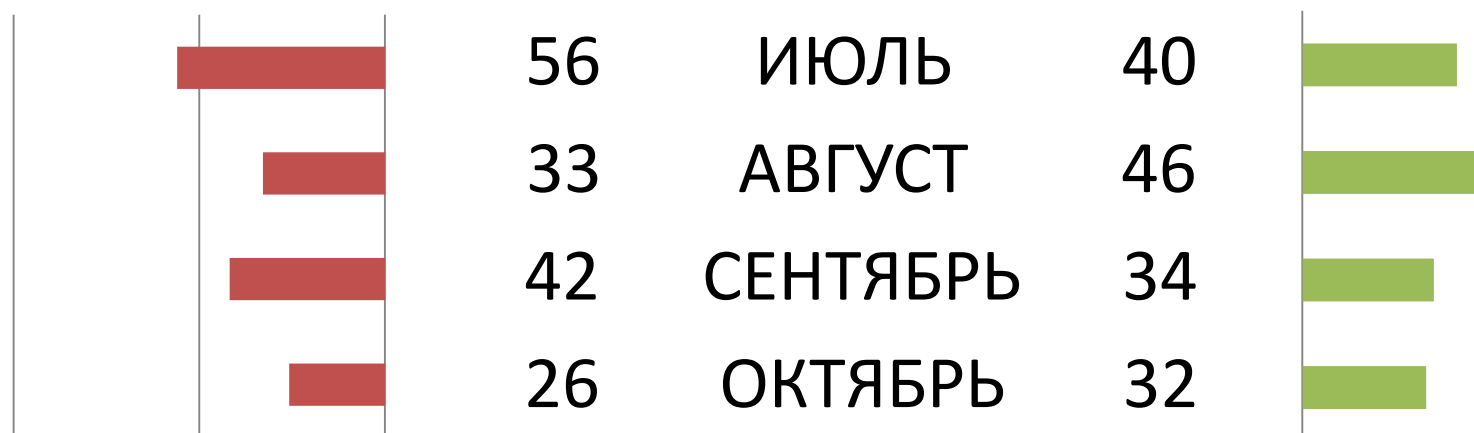
при Управлении Росреестра по Свердловской области  
(далее – комиссия)

за период с 01.07.2015 г. по 28.10.2015 г.

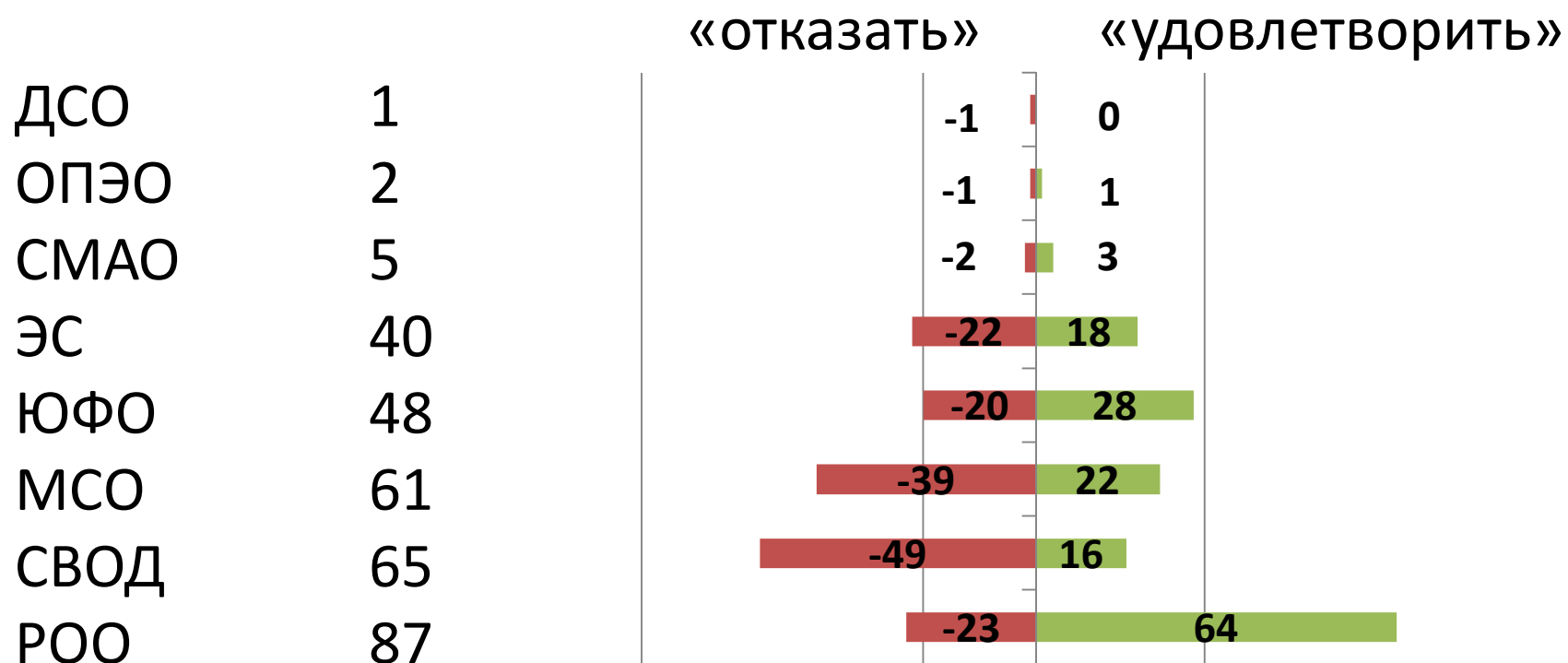
Общее количество решений **16** заседаний, по которым есть информация на сайте [to66.rosreestr.ru](http://to66.rosreestr.ru)

**309**

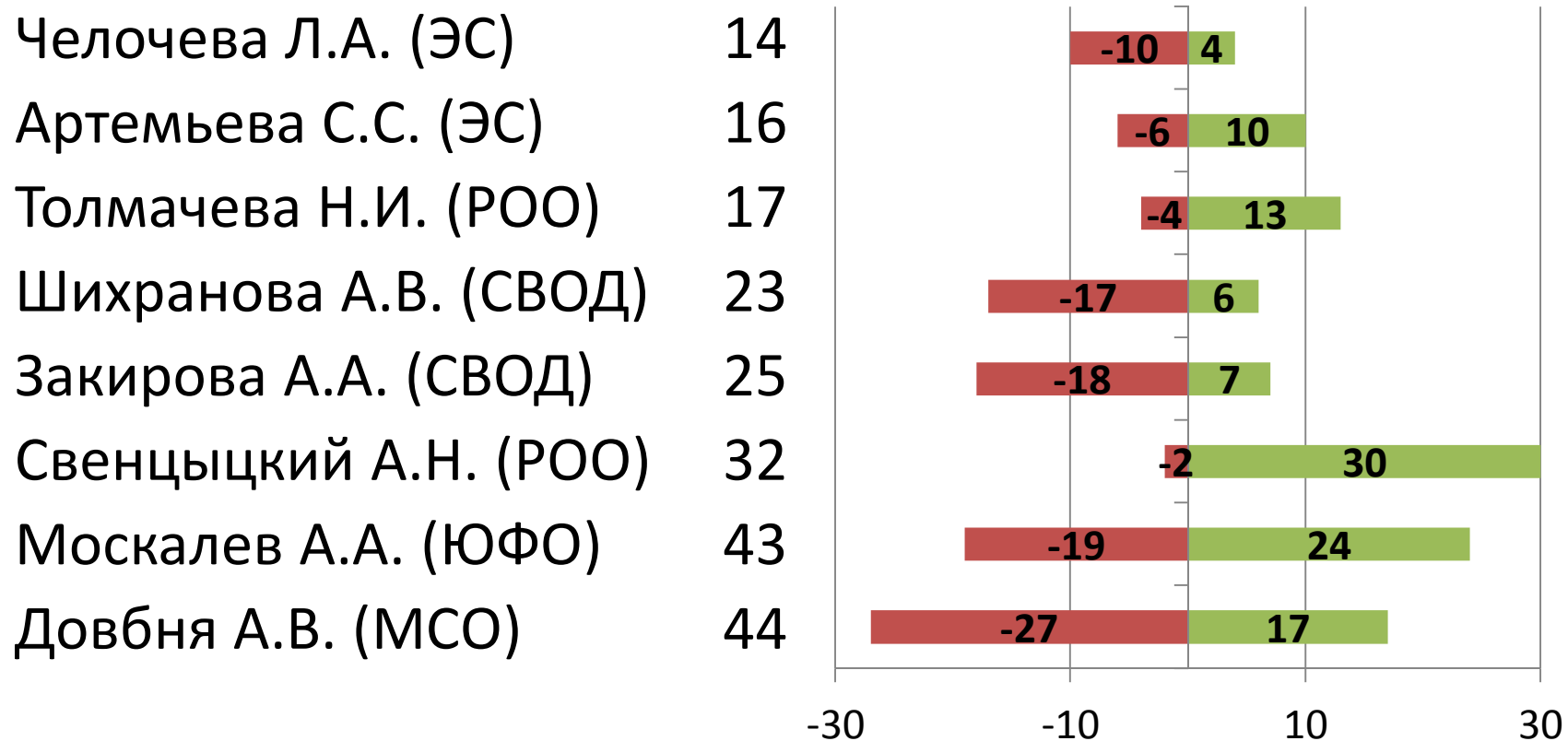
«отказать» **157** – **152** «удовлетворить»



В комиссии рассматривались отчеты оценщиков из **8** саморегулируемых организаций оценщиков

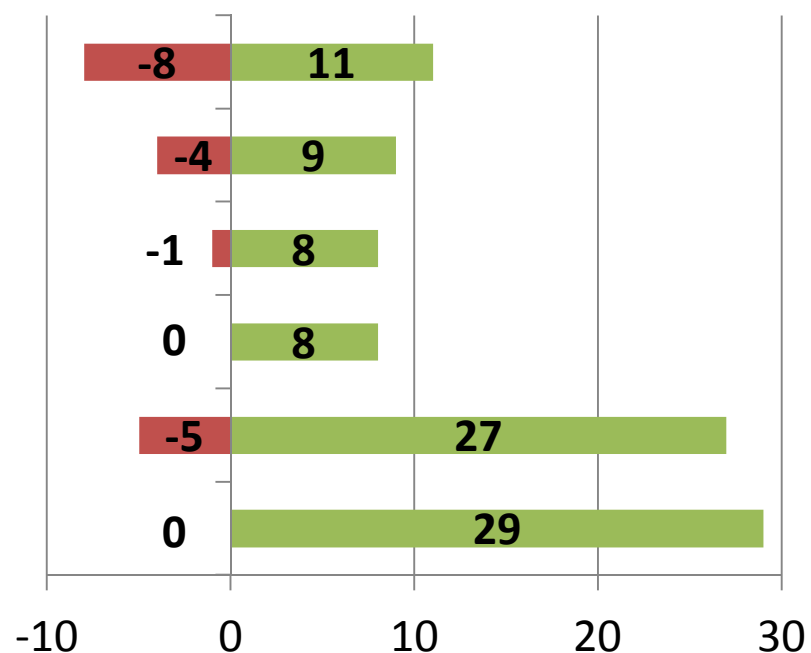


Качество отчетов положительными экспертными заключениями подтверждали **29** экспертов СРО



Отчеты были подготовлены **54** оценщиками.  
С преимущественно положительным результатом  
«+» 3 и более всего **6** оценщиков

Артемьева Н.С. (ЮФО) 19 (+3)  
Даньшина Т.С. (ЭС) 13 (+5)  
Шарапова Т.В. (ЮФО) 9 (+7)  
Бондаренко Н.И. (МСО) 8 (+8)  
Сажаяева А.М. (РОО) 32 (+22)  
Лисицын И.С. (РОО) 29 (+29)



Отчет – совместный труд оценщика и эксперта  
«Идеальные пары» (5 и более положительных решений  
при отсутствии отказов)

**3 место.** 5 положительных решений  
Сажаева А.М. (эксперт Ломакин В.В. – РОО)

**2 место.** 8 положительных решений  
Бондаренко Н.И. (эксперт Довбня А.В. - МСО)

**1 место.** 29 положительных решений  
Лисицын И.С. (эксперт Свенцыцкий А.Н. – РОО)

Самые интересные доводы отказов комиссии в основном в осенних заседаниях.

**5 место.**

***«В описании сведений об оценщике (стр. 5) отсутствует серия и номер документа, удостоверяющего личность оценщика. Нарушение п. 8в ФСО № 3».***

Справочно: п.8в ФСО №3 «- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ».

#### 4 место.

***«Корректировка на наличие коммуникаций ошибочно не применена оценщиком. Оцениваемый участок на дату оценки застроен эксплуатируемыми улучшениями, должна иметь место поправка на оплаченные подключения по видам сетей. Нарушение п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности, проверяемости».***

***«В расчетах стоимости оцениваемых земельных участков не учитывается стоимость тех. присоединения к сетям инженерной инфраструктуры, которая должна была быть известна даже при физическом отсутствии самих сетей на дату оценки, учитывая имеющееся в Отчете разрешение на строительство. Нарушение п. 4 ФСО № 3 в части принципа существенности, однозначности».***



### 3 место

*«В результате анализа рынка было выявлено ограниченное количество объявлений о продаже земельных участков, где указана точная категория земель. Для составления выборки и расчетов в настоящем отчете использованы объявления (стр. 45) о продаже земельных участков, в которых не указана категория земель, а так как земельные участки расположены в черте города, Оценщик исходит из допущения, что у данных земельных участков категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под промышленные объекты. Если допущение по категории земель обосновано, т.к. на дату оценки границы муниципального образования г. Екатеринбург совпадали с границами населенного пункта г. Екатеринбург, то допущение по разрешенному использованию не имеет под собой основания».*

## 2 место (начало)

**«При расчете корректировки на местоположение Оценщик не учитывает уникальности расположения оцениваемых участков, а лишь принимает во внимание факт нахождения оцениваемых участков и участков-аналогов в том или ином микрорайоне города. Между тем, оцениваемые участки находятся в сверхпрестижном расположении даже для центрального микрорайона – в окружении зданий высокого социального значения и объектов, обеспечивающих максимально возможный статус: областная администрация, законодательное собрание области, областной театр драмы, единственное в городе сверхвысокоэтажное жилое здание, пятизвездный отель Хайатт, набережная городского пруда. Между тем, выбранные для расчетов аналоги находятся на окраинах «спальных» микрорайонов и уникальностью месторасположения не отличаются. Фактор влияния локального местоположения на стоимость оцениваемых участков не исследован и в расчетах не учитывается. Нарушение п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности, однозначности».**

## 2 место (окончание)

*«При расчете стоимости оцениваемых участков никак не учитывается тот факт, что на этих участках разрешено строительство сверхвысокоэтажного объекта, фактически – самого высокого в Екатеринбурге. Итоговая разрешенная плотность застройки для анализируемых участков многократно превышает среднюю плотность застройки в районах расположения объектов аналогов, что приводит к тому, что оцениваемые участки способны обеспечить большую отдачу на вложенные инвестиции для инвесторов. Данный фактор в отчете никак не анализируется и в расчетах не учитывается. Нарушение п. 4 ФСО №3 в части принципа существенности, однозначности».*

### 1 место (начало)

***«Оценщик, исследуя влияние фактора «наличие и близость коммуникаций» к земельному участку, приходит к выводу о том, что данный фактор ценообразующим не является (стр. 48 Отчета). Такой вывод Оценщик обосновывает в отчете прежде всего на сравнительном анализе объявлений о продаже пар земельных участков (стр. 49), который по мнению оценщика свидетельствует о том, что участки, обеспеченные коммуникациями могут продаваться дешевле участков, необеспеченных коммуникациями.***

***Анализ выборки пар участков, использованной оценщиком для обоснования отсутствия влияния наличия коммуникаций на участке на его удельную цену, показал, что оценщик не смог подобрать пары участков, различных лишь по одному фактору (наличию или отсутствию того или иного вида сетей инженерной инфраструктуры), вследствие чего приведенная выборка бесполезна для проведения такого анализа. Нарушение п. 4 ФСО №3 в части принципа проверяемости».***

## 1 место (продолжение)

***«Расчет стоимости объекта оценки в Отчете проведен с учетом вышеприведенного вывода об отсутствии влияния наличия и близости коммуникаций на стоимость земельного участка, вследствие чего нарушается положение п. 4 ФСО №3 в части введения в заблуждение пользователя Отчета об оценке и вот по какой причине. Действительно, для свободного земельного участка справедливо утверждение о том, что подключение к сетям городской инженерной инфраструктуры происходит после разработки проекта строительства объектов на участке и получения технических условий на подключение у соответствующих инфраструктурных агентов. Однако, Оценщик не вправе рассматривать оцениваемый участок как полностью свободный от подключения, например к сетям электроснабжения, поскольку в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861 «Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг...» (далее – ППРФ №861) после подключения объектов электропотребления к сетям электроснабжения такое подключение фактически следует судьбе земельного участка, то есть, в случае смены собственника участка и его улучшений, новый собственник вправе проводить любые реконструкции а также вести новое строительство на рассматриваемом участке без дополнительных затрат на подключение к сетям электроснабжения в рамках оплаченной подключенной электрической мощности».***

## 1 место (почти окончание)

**«Данное положение справедливо и для прочих подключений к сетям инженерной инфраструктуры (газо-, тепло-, водоснабжение и водоотведение). Практика показывает, что предлагаемые к реализации действительно свободные земельные участки не имеют оплаченного подключения к сетям энергоснабжения (а также ко всем прочим видам сетей инженерной инфраструктуры), что косвенно подтверждает и оценщик, обосновывая отсутствие необходимости проведения корректировки. Тем самым, отказ Оценщика от применения корректировки на обеспеченность коммуникациями существенно занижает стоимость объекта оценки, поскольку наличие оплаченных подключений к сетям может достигать до 100% от стоимости действительно свободного от застройки земельного участка. Следует еще раз отметить, что в данном случае под оплаченным подключением к сетям инженерной инфраструктуры понимаются не физические объекты – линии и устройства, необходимые для запитывания конкретного здания от точек подключения, а именно оплаченная соответствующим оператором сама возможность подключения к сетям с определенным уровнем мощности».**

## 1 место (окончание)

***«Кроме того, сам вывод Оценщика об отсутствии влияния наличия коммуникаций на стоимость земельных участков противоречит всей логике практического девелопмента. Отсутствие и противоречивость информации о наличии и количественных характеристиках возможности подключения к коммуникациям для объектов, используемых в качестве аналогов для расчета стоимости, не является поводом для отказа проведения соответствующей корректировки в расчетах, а свидетельствует скорее о неполноте исходной информации, что в свою очередь ставит вопрос о соответствии проведенных расчетов нормам ФСО №7».***

## Наиболее популярные доводы отказов комиссии (начало).

1. Оцениваемый земельный участок обеспечен всеми коммуникациями. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций увеличивает его стоимость. Корректировка необходима. Нарушен принцип существенности (ФСО-3, п. 4).
2. Отсутствует описание правил отбора объектов-аналогов из общего объема доступных рыночных данных для проведения расчетов (нарушение п. 22в ФСО-7, п. 13 ФСО № 3).
3. Отсутствует перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (нарушение ст. 11 ФЗ 135).
4. Отчет включает в себя ошибочную информацию о праве собственности МО «город Екатеринбург». Разграничение государственной собственности объекта недвижимости согласно п. 9 ст. 1 Земельного кодекса на собственность РФ, собственность субъекта РФ или собственность МО не проводилось (нарушение гл. 11 ФЗ 135, п. 18 ФСО №1, п. 4 ФСО №3 в части принципа однозначности).
5. Отказ от доходного подхода не обоснован. Данный факт приводит к тому, что применение доходного подхода к расчету стоимости оцениваемого земельного участка возможно и необходимо (нарушение п.8 ФСО №3).



## **Наиболее популярные доводы отказов комиссии (продолжение).**

6. Отсутствует выбор единиц сравнения, отсутствует обоснование отказа от использования других единиц сравнения (нарушение п. 22а ФСО №1).
7. Выбор метода сравнения продаж не обоснован, отсутствует обоснование отказа от использования других методов в рамках сравнительного подхода (нарушение п. 14 ФСО №3, п. 15 ФСО №7).
8. В разделе отчета «Анализ рынка объекта оценки» отсутствует информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости; отсутствует информация по анализу фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен (нарушение п. 8ж ФСО №3, п. 11 ФСО №7).
9. Анализ фактических данных о ценах сделок не полный. В приложенном принт-скрине газеты «Есть вариант» (стр. 85-86) имеются предложения земельных участков под объекты промышленности, не включенные в таблицу 16 на стр. 56-57. Принт-скрин журнала «Недвижимость», на который ссылается оценщик на стр. 54, отсутствует. Нарушение п. 22в ФСО № 7, п. 10 ФСО № 3, п. 4 ФСО № 3 в части принципа проверяемости.

## Наиболее популярные доводы отказов комиссии (окончание).

10. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик обязан провести осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. В отчете отсутствуют причины, по которым объект оценки не осмотрен (нарушение п. 5 ФСО № 7)

Согласно пункту 5 ФСО № 7, при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Вышеприведенные положения ФСО № 7 не требуют обязательного осмотра объекта оценки, а допускают его не проведение, обязывая оценщика обосновать отказ от него.

В представленном в комиссию отчете оценщик указал, что осмотр объекта оценки не проводился ввиду ретроспективности оценки, им также указано, что оценка проведена на основании устных данных, полученных от заказчика, и представленных документов. При оценке оценщик исходил из того, что характеристики земельного участка не изменились (подпункты 9, 14 пункта 1.8 отчета) (т. 1, л.д. 97-оборот).

Таким образом, оценщик обосновал отказ от осмотра объекта оценки, чем не нарушил требования пункта 5 ФСО № 7. Поэтому выводы Комиссии по рассмотрению споров о нарушении при составлении отчета требований этого пункта ФСО № 7, суд находит необоснованными.

Отчет №1507-09 от 30.07.2015 г. (комиссия от 26.08.2015 г.)

(ИП Лисицын И.С. – эксперт РОО Свенцыцкий А.Н.)

дата оценки 23.05.2013 г.

1. Пункты в задании на оценку:

*«Характеристики объектов оценки их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики: См. п. 9.1 настоящего отчета об оценке».*

*«Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Приведены в разделе 6 настоящего Отчета».*

**П.6 указывается. «6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)»**

Но в задании на оценку должны содержаться «Допущения и ограничения, на которых основывается оценка».

**Отчет №1507-09 от 30.07.2015 г. (комиссия от 26.08.2015 г.)  
(ИП Лисицын И.С. – эксперт РОО Свенцыцкий А.Н.)**

2. В разделе «Анализ рынка» вообще отсутствуют ценовые показатели. Нет ни средних. Ни крайних, ни сделок, ни предложений.

3. Отказ от метода остатка в доходном подходе вызывает сомнения.

«Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Данный метод может быть использован для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости....

При применении техники остаточной стоимости для оценки земли в качестве элементов анализа также применяются данные о доходах и расходах. Проводится финансовый анализ чистого дохода, который можно получить от использования с целью извлечения дохода. Из чистого дохода делается вычет с учетом финансовой отдачи, требуемой улучшениями. Оставшийся доход считается остаточным, приходящийся на счет земли. Для получения показателя стоимости земли он капитализируется....

Применение данного подхода так же затруднительно, по причинам недостаточно развитого и не сбалансированного рынка земельных участков выставленных на продажу. Рынок арендных ставок на земельные участки, так же, крайне ограничен и в большей степени формируется под влиянием субъективных мотивов арендодателя, зачастую не отражающих экономическую эффективность и целесообразность аренды сторонним лицом. Применение известных методов корректировки исходных данных может привести к значительной погрешности в расчетах.

В качестве иллюстрации подтверждающей ограниченность рынка аренды земельных участков в приложении к отчету приведена копия страницы с советующим разделом журнала «Есть вариант!» №18-2013, стр.244. Информация, представленная в разделе, свидетельствует, что на рынке недвижимости г. Екатеринбурга, необходимых данных крайне мало.»

Отчет №1507-09 от 30.07.2015 г. (комиссия от 26.08.2015 г.)  
(ИП Лисицын И.С. – эксперт РОО Свенцыцкий А.Н.)

4. О границах интервала.

***«16.3. Суждение Оценщика о границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки***

***В соответствии с требованиями п. 30 ФСО-7, «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».***

***Исходя из целей оценки и задания на оценку в настоящем отчете не должны содержаться границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки. Следовательно, оценщик в рамках настоящего отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала».***

**Отчет №1507-09 от 30.07.2015 г. (комиссия от 26.08.2015 г.)**

**(ИП Лисицын И.С. – эксперт РОО Свенцыцкий А.Н.)**

5. В сравнительном подходе.

*«При анализе рынка коммерческой недвижимости для получения информации о предложениях по продаже и сведений о случившихся фактах продажи аналогичных объектов были использованы следующие источники:*

*Официальный сайт региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости».*

*<http://www.urp.ru>.*

*Официальный сайт газеты «Их рук в руки». <http://www.irr.ru>.*

*Официальный сайт Агентства недвижимости КБ «Ярмарка». <http://www.kb-yarmarka.ru>.*

*Еженедельный журнал «Недвижимость Екатеринбург». <http://www.nedv.info>.*

*Информационное издание «Недвижимость. BLIZKO.RU». <http://nd.blizko.ru>.»*

*«Для определения сопоставимых объектов, представленных на открытом рынке Оценщиком, был произведен анализ рынка и характеристик земельных участков, относящихся к категории - земли населенных пунктов, расположенных в г. Екатеринбург.*

*Анализ был проведен с использованием следующих источников информации: Газета «Есть вариант!» № 5 от 28.01.2013г., №13 от 25.03.2013г., №18 от 29.04.2013г., №21 от 20.05.2013г.*

*Перечень и характеристики анализируемых участков приведен в Приложении 3 отчета.»*

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Таблица выставленных на вторичном рынке участков земель населенных пунктов производственно-складского назначения<sup>11</sup>**

Таблица 25

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м.	Объем прав	Инфраструктура	Стоимость объекта, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Агентство недвижимости	Телефон
1	Горный Шитг	5 000	собственность	промышленного назначения ПК-4, под склады базы	2 500 000	500	Глобус	89126177768
2	Горный Шитг	10 000	собственность	промышленного назначения ПК-4, под склады базы	5 000 000	500	Глобус	89126177768
3	Горный Шитг	10 000	собственность	промышленность	30 000 000	3000	Ман Главный	371-20-00
4	Горный шитг	23 400	собственность	в промзоне, под склады, базы, металлобазы, эл-во 220, автоподъезд	10 000 000	427	Глобус	89126177768
5	Кольцово	70 000	аренда	промышленность	37 000 000	529	Тихий центр	89530057535
6	Лечебный, Зерновой	9 800	-	под строительство складской базы	5 000 000	510	БК_Нель_Центр	222-21-11
7	Лечебный, Каскальный проезд	18 000	аренда	эл-во, газ, забор, 3 дороги	7 500 000	417	Дао-Строй	290-21-71
8	Полеводство	20 000	собственность	перспективный промышленный логистический узел	25 500 000	1275	-	202-48-00
9	Птицефабрика	20 000	аренда	промышленность. Под пром базу, логистику, эл-во 380, ж/д подъезд, авто подъезд	13 000 000	650	Тихий центр	89530057535
10	Уралмаш, Машиностроителей	40 000	аренда	промышленность	38 000 000	950	Тихий центр	т.89530057535
11	Химмаш, Черняховского	22 000	собственность	промышленность	11 000 000	500	Оазис	355-55-99
12	Центр	25 000	аренда	промышленность	7 500 000	300	Регион маркет	89655111577
13	Эльмаш, Промышленный	6 000	собственность	под строительство зданий и сооружений производственного назначения	35 000 000	5833	Огаста	355-50-50
14	Эльмаш, Шефская, 1	22 000	собственность	ж-д тупик, удобный подъезд с Шефская	120 000 000	5455	КИТ	9028725161
15	Эльмаш, Старых Большевиков, 2	10 000	собственность	промышленность	32 000 000	3200	ОАЗИС	т. 355-55-99
16	Горный шитг	5 000	собственность	в промзоне, под склады, базы, металлобазы,	2 500 000	500	Глобус	89126177768
17	Полеводство	7000	собственность	под логистический центр, склд , производство	6500000	929	КИТ	222-21-11
18	Полеводство	3500	собственность	под логистический центр, склд , производство	3250000	929	КИТ	222-21-11
19	Шабровский, Высокогорская, 30	140000	-	промышленность	45000000	321	Ликом	89122469404

<sup>11</sup> Источник: Газета «Есть вариант!» № 5 от 28.01.2014г., №13 от 25.03.2013г., №18 от 29.04.2013г. №21 от 20.05.2013г.

**Отчет №1507-09 от 30.07.2015 г. (комиссия от 26.08.2015 г.)  
(ИП Лисицын И.С. – эксперт РОО Свенццкий А.Н.)**

6. Про коммуникации:

***«Как правило, незастроенные земельные участки предлагаются к продаже с действующими техническими условиями подключения к инженерным сетям. Застроенные или имеющие некоторые строения «под снос» обладают частью инженерных коммуникаций, необходимых для эксплуатации существующих улучшений, правда, не всегда они находятся в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации.»***

***В качестве сопоставимых рассматривались земельные участки в объеме информации о коммуникациях представленной в объявлении о продаже. Для уточнения информации о наличии/отсутствии коммуникаций на земельном участке, оценщиком предпринимались все необходимые действия (включая интервьюирование продавцов по контактными телефонными номерами, указанному в объявлении) для установления соответствующих сведений. Результаты необходимой идентификации объектов-аналогов будут приведены ниже. В случае выявления различий по обеспеченности объектов-аналогов инженерными коммуникациями по сравнению с объектами оценки, в расчет будут вноситься необходимые корректировки.»***



Отчет №1507-09 от 30.07.2015 г. (комиссия от 26.08.2015 г.)

(ИП Лисицын И.С. – эксперт РОО Свенцыцкий А.Н.)

7. Корректировка на дату предложения.

***«Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Учитывая совпадение даты действия цен предложения сопоставимых объектов и даты оценки, и отсутствие в данный период изменений рыночной ситуации, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно единице.»***

При этом в отчете отсутствует анализ изменения рыночной ситуации.

**Отчет №1507-09 от 30.07.2015 г. (комиссия от 26.08.2015 г.)  
(ИП Лисицын И.С. – эксперт РОО Свенцыцкий А.Н.)**

**8. Корректировка на коммуникации.**

***«Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:***

***1. транспортные подъездные пути – 5-15%***

***2. электроэнергия – 10-20%***

***3. газоснабжение – 10-25%***

***4. остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.***

***Величина поправки определена по нижней границе интервала, поскольку имеющиеся на оцениваемом земельном участке коммуникации являются врезкой в общегородские инфра-структурные сети, проходящие по границе оцениваемого участка, при этом оценщик предполагает, что для верхняя граница интервала соответствует затратам на строительство коммуникаций, требующих врезки в удаленные от участка централизованные сети, предназначенных для эксплуатации только одного объекта.»***



Спасибо за внимание

Кардаков Денис Игоревич  
Эксперт ООО «ОценКинг»

[www.ocenking.ru](http://www.ocenking.ru)

[ocenking@gmail.com](mailto:ocenking@gmail.com)

(343) 202-32-72

620146, г. Екатеринбург, пр. Решетникова, 22 – 305