

 XVIII КАМСКИЙ ФОРУМ
профессионалов рынка недвижимости

ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕРМИ

ИНГРУПП
СТРОИМ СОВЕСТНО

ДЕВЕЛОПМЕНТ ЮГ

Основные направления повышения качества отчетов об оценке земли при оспаривании кадастровой стоимости

ЩЕНЯТСКИЙ АРСЕНИЙ ВАЛЕРЬЕВИЧ

ОЦЕНЩИК I категории, СУДЕБНЫЙ ЭКСПЕРТ,
ЧЛЕН ПАЛАТЫ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ им. Ю.Г. КОРУХОВА (СУДЭКС)
ЭКСПЕРТ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА И ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ НП АРМО,
ПРЕДСТАВИТЕЛЬ НП АРМО В ПРИВОЛЖСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ
ДИРЕКТОР ООО «УРАЛПРОФОЦЕНКА»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ГЛАЗАМИ ЭКСПЕРТА

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ
ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ПРОВЕРКИ

Проверка соблюдения
формальных требований
оценочного
законодательства

Проверка использованной в
отчете информации

Проверка расчетов

ОСНОВНАЯ ПРИЧИНА РАЗНОГЛАСИЙ
заключается в оценке информации,
использованной в отчете

КЛЮЧЕВЫМ ЯВЛЯЕТСЯ ПРИЗНАНИЕ ИНФОРМАЦИИ ДОСТОВЕРНОЙ, НАДЕЖНОЙ,
СУЩЕСТВЕННОЙ И ДОСТАТОЧНОЙ

ПЕРВИЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЫНКЕ

ОСНОВНОЙ ИСТОЧНИК ПЕРВИЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ О РЫНКЕ-
ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ

Текущие срезы досок
объявлений
АВИТО, ЦИАН, ЯНДЕКС.Н,
ДОМКЛИК

Специализированные БД
АРХИВОЦЕНЩИКА,
RUADS, собственные БД
оценщика

Парсеры непрерывного
наблюдения за досками
объявлений
ADS-API, и др.

```
=ЗНАЧЕН(ЕСЛИОШИБКА(ЗАМЕНИТЬ(ПСТР([@Доп.параметры]];ПОИСК("Площадь=";[@Доп.параметры]];1)+8;ДЛСТР([@Доп.параметры]])-ПОИСК("Площадь=";[@Доп.параметры]];1)-8+1);ПОИСК("";ПСТР([@Доп.параметры]];ПОИСК("Площадь=";[@Доп.параметры]];1)+8;ДЛСТР([@Доп.параметры]])-ПОИСК("Площадь=";[@Доп.параметры]];1)-8+1);1);";");ПСТР([@Доп.параметры]];ПОИСК("Площадь=";[@Доп.параметры]];1)+8;ДЛСТР([@Доп.параметры]])-ПОИСК("Площадь=";[@Доп.параметры]];1)-8+1)))
```

Описание	lat	lng	Доп.параметры	URL	Ссылки на картинки	Площадь	Расстояние	Назначение GPT classify
ЧИТАЙТЕ ВНИМАТЕ	57.9131	56.15694	Тип объявления=П	https://www.https://50.img.avito.st/ima	6	0.131465	Садоводство	
Продается земельны	57.92096	56.15436	Тип объявления=П	https://www.https://60.img.avito.st/ima	380	0.427426	Индустриальная, производств	
 59-32-3420001.26	57.92196	56.1653	Тип объявления=П	https://www.https://20.img.avito.st/ima	1278	0.6154608	Коммерческая, торговая, офис	
Продам дачный учас	57.92196	56.1653	Тип объявления=П	https://www.https://60.img.avito.st/ima	6	0.6154608	Садоводство	
Кадастровый номер	57.91653	56.18713	Тип объявления=П	https://www.https://30.img.avito.st/ima	100	1.1739068	Коммерческая, производств	
Предлагаем вашему	57.92951	56.13542	Тип объявления=П	https://www.https://10.img.avito.st/ima	31	1.251542	Застроенная	
Продается земельны	57.91703	56.19005	Тип объявления=П	https://www.https://10.img.avito.st/ima	100	1.2840276	Коммерческая, торговая, офис	
Земельный участок К	57.91727	56.19094	Тип объявления=П	https://www.https://90.img.avito.st/ima	20	1.3184358	Садоводство	
Земельный участокК	57.90415	56.18801	Тип объявления=П	https://www.https://80.img.avito.st/ima	37.3	1.4076448	Индустриальная, производств	
Земельный участокК	57.91105	56.19515	Тип объявления=П	https://www.https://20.img.avito.st/ima	46.6	1.4849951	Садоводство	
участок 9 соток, зем	57.91392	56.19877	Тип объявления=П	https://www.https://40.img.avito.st/ima	9	1.5959503	Садоводство	
Продается участок в	57.91855	56.19839	Тип объявления=П	https://www.https://70.img.avito.st/ima	10.5	1.6020775	Садоводство	

Экстракция, вычисление
основных характеристик

Использование GPT для
классификации земли
по ее назначению

Сортировка, фильтрация
встроенными
средствами

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

При формировании задания на оценку оценщик должен привести сведения позволяющие идентифицировать земельный участок, т.е. указать присущие ему количественные и качественные характеристики, включая права на объект оценки и связанных с ними ограничения и обременения



Оценка для целей оспаривания проводится без учета ограничений и обременений прав, **за исключением ограничений установленных ст.56 ЗК РФ**

ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ согласно ст.56 ЗК РФ

Информация об учитываемых при оспаривании кадастровой стоимости ограничениях прав на землю содержится в выписке из ЕГРН

ВАРИАНТ 1

Выписка

«об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости»

ВАЖНО:

в случае если участок частично, а не полностью, находится в границах ЗОУИТ, то ограничения в выписке не отражаются

ВАРИАНТ 2

Выписка

«об объекте недвижимости»

СОДЕРЖИТ:

полные сведения об ограничениях в разделе 4.1., установленных как на часть участка, так и на весь земельный участок

ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ НЕОБХОДИМО ИСПОЛЬЗОВАТЬ ВЫПИСКУ ИЗ ЕГРН «ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

ПРИМЕР ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРН ОБ ОБЪЕКТЕ

Раздел 4.1. Выписки из ЕГРН

Раздел 4.1 Лист 37

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4.1

Всего листов раздела 4.1: 3

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 47

23.03.2023г. № КУВИ-001/2023-

Кадастровый номер:

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
59:01:1717095: /1	9803	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения) Ограничение в использовании объектов недвижимости в границах охранной зоны ВЛ-110 кВ ТЭЦ-14 - ОВЕРЯТА № 1,2 в соответствии с Постановлением от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 59:00-6.67; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: ОХРАННАЯ ЗОНА ВЛ-110 кВ ТЭЦ-14 - ОВЕРЯТА № 1,2; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ КАК ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР

Ограничения прав на землю могут существенно сказываться на стоимости земли.

Основные виды ограничений (ЗООУИТ):

1. Санитарно-защитные зоны
2. Охранные зоны коммуникаций

Для расчета корректировок, связанных с ограничениями прав, можно применить методику В.Ю. Суягина.

В адаптированной форме данная методика подробно изложена в отчете об итогах ГКО земельных участков на территории Пермского края (2022 г.)



ВЛИЯНИЕ ОАН НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ

Наряду с ограничениями прав в ЗОУИТ ст. 56
ЗК РФ предусматривает:

зоны охраны объектов
археологического наследия

Для расчета стоимости
земельного участка в границах
ОАН применяются

Методические рекомендации по
оценке объектов недвижимости,
отнесенных в установленном
порядке к объектам культурного
наследия, одобренные к
применению Советом по
оценочной деятельности от
23.06.2015



ВЛИЯНИЕ ОАН НА СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ

Наряду с ограничениями прав в ЗОУИТ ст. 56
ЗК РФ предусматривает:

Если в отношении земельного участка
установлены охранные обязательства по
объекту археологического наследия, в этом
случае его оценка проводится как для
свободного участка, не обремененного
охранными обязательствами, за вычетом
временных и материальных затрат на
спасательно-археологические работы

Для учета временных затрат целесообразно
применить механизм дисконтирования

Стоимость таких работ можно получить у
профильных организаций

1. Полевые исследования в зоне предполагаемого строительства на площади 2500 кв. м. (625 кв. 2x2 м). Полевые и камеральные исследования (58 %): Нивелировочные работы. Земляные работы. Исследования культурных напластований раннего железного века. Расчистка археологических объектов, их фиксация. Сбор археологического материала. Фиксация стратиграфической ситуации. Ведение полевой документации. Камеральные (лабораторные) исследования. Графическое оформление полевых работ (42%). Механизированный способ (балластные напластования) 4480 х 625 кв. х 14,6 х 4,0 х 0,39 х 0,3 = 1195740,00 руб. 16 кв. Ручной способ 4480 х 625 кв. х 14,6 х 4,0 х 0,39 = 3985800,00 руб. 16 кв.	СЦНПР-91 Таб. 6-2 16 кв. – 4480 руб. К – 4,0 – поправочный К – 0,39 – гл. до 0,55 м К – 14,6 К-0,3 работы механизированным способом
ИТОГО	5181540,00 руб.
1. Фотоработы. 550 фото в 4 экземпляра научного отчета – 2200 фото. I. Фотофиксация. 3,52 руб. х 4,0 х 14,6 х 550 ф. = 113062,40 руб. II. Фотопечать. 0,19 руб. х 14,6 х 4,0 х 2200 ф. = 24411,20 руб.	СЦНПР-91 Таб. 8-3 1 кадр – 3,52 руб. К – 3,67 – поправочный К-14,6 Печать 1 кадр – 0,19 руб.
ИТОГО	137473,00 руб.
1. Научный отчет. 1. Объем 6 печатных листов – 132м/п страниц. 530руб. х 4,0 х 14,6 х 5 п.л. = 154760,00 руб. 2. Альбом фотоилюстраций с подбором, компоновкой и составлением кратких аннотаций (550 фото). (78 руб.+16 руб. х 106) х 14,6 х 4,0=103601,6 руб. Переплет 3. 500 руб. х 4 экз. х 2 т. +4000 руб.	СЦНПР-91 Таб.6-3 1п/л=530 руб. К-3,67 – поправочный К-14,6 Таб. 1-22 20 фото – 78 руб. + каждые 5 фото-16 руб.
ИТОГО	262361,60 руб.
ВСЕГО	5581374,60 руб.
Р/к на ФЭП 50%...15%	418603,10 руб.
Всего сметная стоимость работ	5999977,70 руб.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Кроме характеристик земельного участка, содержащихся в ЕГРН, имеются характеристики, влияющие на стоимость и определяемые самостоятельно оценщиком.



Значение большинства из них определяется по классификаторам из справочников и их выбор относится к профессиональному суждению. Отдельно выделим такую характеристику как «РЕЛЬЕФ», которая встречается в большинстве отчетов, но имеются пробелы в ее подтверждении.

ХАРАКТЕРИСТИКА РЕЛЬЕФА - ПРИМЕР ИЗ ОТЧЕТА

Кадастровый квартал:	
Адрес:	
Площадь уточненная:	
Статус:	
Категория земель:	
Разрешенное использование:	
Форма собственности:	
Кадастровая стоимость:	
дата определения:	
дата утверждения:	
дата внесения сведений:	
дата применения:	
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Под 2-х этажное кирпично-панельное здание магазина с цокольным этажом (лит.А)
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Доступные коммуникации	Электрообеспечение, водообеспечение, канализация, отопление
Рельеф	Спокойный, ровный
Форма участка	Неправильная
Затопляемость	Не установлено

В отчете приведена характеристика «Рельеф», но при этом ее значение «Спокойный, ровный» не подтверждено

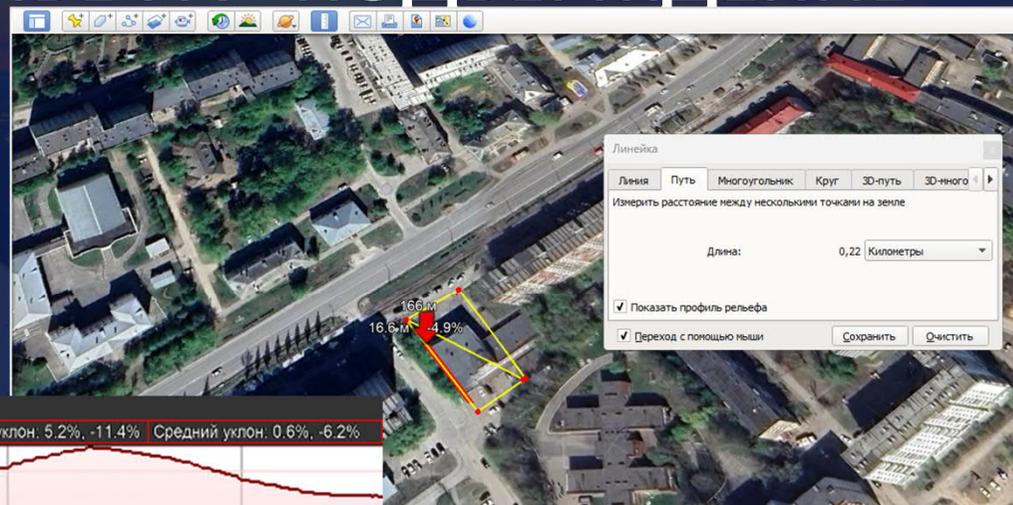
ХАРАКТЕРИСТИКА РЕЛЬЕФА - КЛАССИФИКАЦИЯ

- **равнинный (ровный)** – слабо выраженный, без холмов, оврагов, типичный для болотистой местности, лугов, степей, с крутизной склонов 0,4–3%;
- **средний** – с холмами, небольшими долинами и котловинами: слабо пересеченный с крутизной склонов 3–6% и пересеченный – с крутизной 6–10%;
- **сложный** – с резко выраженными крутыми скатами и холмами: сильно пересеченный с крутизной склонов 10–20% и горный рельеф - с крутизной более 20%.

Инженерное обустройство территории: Учебно-методическое пособие по дисциплине «Инженерное обустройство территории» / Д.А. Кирик, М-во с.х. ФГОУ ВПО «Пермская ГСХА». – Пермь: Изд-во ФГОУ ВПО «Пермская ГСХА», 2015

ХАРАКТЕРИСТИКА РЕЛЬЕФА - ПОДВЕРЖДЕНИЕ

ПО Google Earth Pro
позволяет определить уклон по
выбранным направлениям с
измерением на отдельных участках
перепада высот, где имеется явный
уклон



На выделенном участке
диаграммы отображается
общий набор (0,07м) и общий
спуск (-1,94м). Уклон между
крайними точками равен сумме
этих значений $(-1,94+0,07)/33 =$
5,6(6)% $(-6,2+0,6)$

НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Для целей оспаривания кадастровой стоимости наиболее эффективным использованием земельного участка признается его фактическое (текущее) использование

В оценочном законодательстве понятие фактического использования в явном виде не раскрывается, поэтому руководствуемся Методическими указаниями о ГКО

ФАКТИЧЕСКОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТКА ДОЛЖНО СООТВЕТСТВОВАТЬ ВРИ, УКАЗАННОМУ В ЕГРН

НЭИ ОЦЕНИВАЕМОГО УЧАСТКА – ПРИМЕР ИЗ ОТЧЕТА

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего р
30.09.20		
Кадастровый номер:	59:32:3980008:	
Номер кадастрового квартала:	59:32:3980008	
Дата присвоения кадастрового номера:	04.05.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Пермский край, Пермский р-н, Гамовско	
Площадь, м2:	15566 +/- 313	
Кадастровая стоимость, руб:	16611412.56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	59:32:0000000: , 59:32:0000000:!	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Среднеэтажная жилая застройка	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости име	
Особые отметки:	данные отсутствуют	



В пределах земельного участка
расположено производственное
здание

НЭИ = СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Щенятский Арсений Валерьевич
+7-912-980-31-43
urpo@list.ru