

В Саморегулируемую организацию оценщиков
Некоммерческое партнерство « [REDACTED]
[REDACTED] » (НП СРО [REDACTED])
ОГРН [REDACTED] ИНН [REDACTED]
Адрес: [REDACTED]
[REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

от Правительства [REDACTED] края
б [REDACTED]
в лице представителя
[REDACTED]
доверенность от [REDACTED] № [REDACTED]
эл. почта: [REDACTED]
телефон: 8 [REDACTED]

[REDACTED] г.

ЖАЛОБА

На действия оценщика [REDACTED], члена Ассоциации СРО [REDACTED]
(регистрационный № [REDACTED] от [REDACTED] г.)

Оценщиком [REDACTED] по договору на оказание услуг №2' [REDACTED] от [REDACTED] г. с
Иг [REDACTED] были подготовлены Отчеты об оценке рыночной
стоимости объекта оценки:

Отчет об оценке рыночной стоимости	№ дела	Объекты оценки, дата оценки	Кадастровая/рыночная стоимость, руб.
№2' [REDACTED] от [REDACTED] г.	№ [REDACTED]	Объект оценки - земельный участок, общей площадью [REDACTED] 0 кв.м., кадастровый номер: [REDACTED] 1894, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: животноводство, код вида разрешенного использования - 1.7, местоположение: Россия, [REDACTED]. Дата оценки [REDACTED] г.	Кадастровая стоимость: [REDACTED] 0,00 руб. Рыночная стоимость, определенная оценщиком: [REDACTED] 6,00 руб.

Вышеуказанный Отчет был приложен к административному исковому заявлению Иг [REDACTED] об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной и рассматривается [REDACTED] краевым судом как основное доказательство по административному делу № [REDACTED].

Одним из ответчиков по вышеуказанному делу, является Правительство [REDACTED] края.

Правительство [REDACTED] края считает, что оценка выполнена с нарушениями действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность в РФ, а именно:

1. Нарушения в отчете №2' [REDACTED] от [REDACTED] г.

1. В рамках сравнительного подхода на стр. 31-32 в таблице 5 представлен обзор цен земельных участков для животноводства в [REDACTED] крае на 2015-2016 гг. Из объектов, представленных к продаже в [REDACTED] и [REDACTED] районах на сайте: [Архив бесплатных объявлений \(ruads.org\)](http://Архив бесплатных объявлений (ruads.org)) оценщик выбирает предложения для использования в

качестве аналогов, расположенные в районе д. [redacted] района, д. [redacted] района и западнее д. [redacted] в [redacted] районе, ссылаясь на то, что эти объекты с наиболее сопоставимыми характеристиками. Оценщик подбирает аналоги №№6, 12, 20 с ценами предложений (3,34 руб./кв.м., 3,37 руб./кв.м., 3,38 руб./кв.м.).

Оценщик использует не всю доступную информацию. Так, например, в период, предшествующий дате оценки, имелась информация о предложениях объектов, сопоставимых с объектами оценки с характеристиками подходящими по местоположению и назначению в [redacted] ом районе с более высокими ценами, чем в выборке оценщика (6,5 руб./кв.м., 9,87 руб./кв.м., 10 руб./кв.м., 10,42 руб./кв.м., 11,63 руб./кв.м., 29,79 руб./кв.м.). Скриншоты с предложениями о продаже земельных участков представлены ниже.

Фрагменты стр. 31-32 Отчета

Таблица 5. Обзор цен земельные участки для животноводства в [redacted] крае на 2015-2016 гг.

№	Район край	Площадь, Га	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./Га	Источник
1	[redacted]	20	500 000	25000	ls.org, атор объявления
2	[redacted]	2,8	120 000	42857	ls.org, атор объявления
3	[redacted]	100	900 000	9000	о строительства ls.org, атор объявления
4	[redacted]	12,5	250 000	20000	s.org, атор объявления
5	[redacted]	10,53	335 000	31814	s.org, атор объявления
6	[redacted] от	7,5	250 000	33333	ds.org, атор объявления
7	[redacted]	12	40 000	3333	s.org, атор объявления
8	[redacted]	6	100 000	16667	s.org, атор объявления
9	[redacted]	7,5	170 000	22667	A... .org, атор объявления
10	[redacted]	5	200 000	40000	A... .org, атор объявления
11	[redacted]	12	260 000	21667	A... .org,

					атор объявления
12		8,9094	300 000	33672	ds.org, атор объявления
13		5,5	75 000	13636	ds.org, атор объявления
14		9,1	80 000	8791	ds.org, атор объявления
15		16	100 100	6256	ds.org, атор объявления
16		100	600 000	6000	ds.org, атор объявления
17		6	200 000	33333	ds.org, атор объявления
18		20	850 000	42500	ds.org, атор объявления
19		14,66	200 000	13643	ds.org, атор объявления
20		3,5590	120 000	33717	ds.org, атор объявления
21		10	300 000	30000	s.org, атор объявления

При выборе объектов-аналогов, оценщик руководствовался тем, чтобы подобрать объекты-аналоги, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. Аналоги №№13,15,16,19 не используются в расчетах, так как находятся на значительном удалении от г. Красноярска. В качестве аналогов не используются земельные участки с видом разрешенного использования под дачное строительство, садоводство (Аналог №2). Аналог №8 не используется, так как к нему подходит асфальтированная дорога. Не используются Аналоги, удельные цены которых находятся в нижнем ценовом диапазоне (№№1,3,4,5,7,8,9,11,14). Аналоги №№17,18 не используются, так как являются невыделенными паями. Выбраны аналоги, удельные цены которых не отличаются существенно между собой (расхождение не более 20%), а так же достоверно установлен вид разрешенного использования. Оценщик, указывает, что при выборе объектов-аналогов руководствовался правилом - чем меньше корректировок будет применено к объектам-аналогам, тем наиболее схожими будут объекты-аналоги для объекта оценки.

Таким образом, в качестве объектов-аналогов выбраны объекты №6, №12, №20. Выбранные объекты-аналоги использовались в расчетной части отчета.

При применении сравнительного подхода необходимо учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации. Оценщик не изучил рынок и не провел его анализ в полном объеме, как того требует закон об оценочной деятельности. Не корректно применение Объектов-аналогов №6 и №12, так они расположены в [] и [] районах, соответственно на значительном расстоянии от краевого центра и оцениваемого земельного участка, который расположен в [] районе в пригороде [] .

Расстояние от [] до деревни []

[]

Промежуточный пункт []

Расчитать

Расстояние: 32 км
Время в пути: 0 ч 49 мин

Обществен

- Поезд
- Самолет
- Автобус
- Попутка

На машине

- Маршрут



Необходимо отметить, что наибольшим спросом пользуются земельные участки, расположенные на оптимальном расстоянии от **_____**. Все что находится дальше двадцатикилометровой черты пользуется меньшим спросом.

В табл. 6 (стр. 42-43) приведен итоговый расчет стоимости методом сравнения продаж. По фактору «местоположение» оценщик применяет «нулевую» корректировку, ошибочно обосновывая это тем, что по данному фактору между Объектами-аналогами удаленными на расстояние до 50 км от г. **_____** в схожей ценовой зоне с Объектом оценки нет различий.

Полагаясь на информацию из анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения можно сделать вывод, что стоимость участков зависит от местоположения участков. Из анализа рынка видно, что активный рынок купли-продажи участков сосредоточен вблизи г. [REDACTED] а на удалении от него предложений мало. Это говорит о том, что на удалении от г. [REDACTED] участки менее ликвидны, соответственно и стоимость их ниже.

Нарушение п.22 (д) ФСО №7: при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Нарушен п.22 ФСО № 7: при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Нарушен п. 11 ФСО №7. Анализ рынка проведен не в полном объеме.

Нарушен: 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.

Идентификатор объявления [REDACTED]

<https://ruads.org>

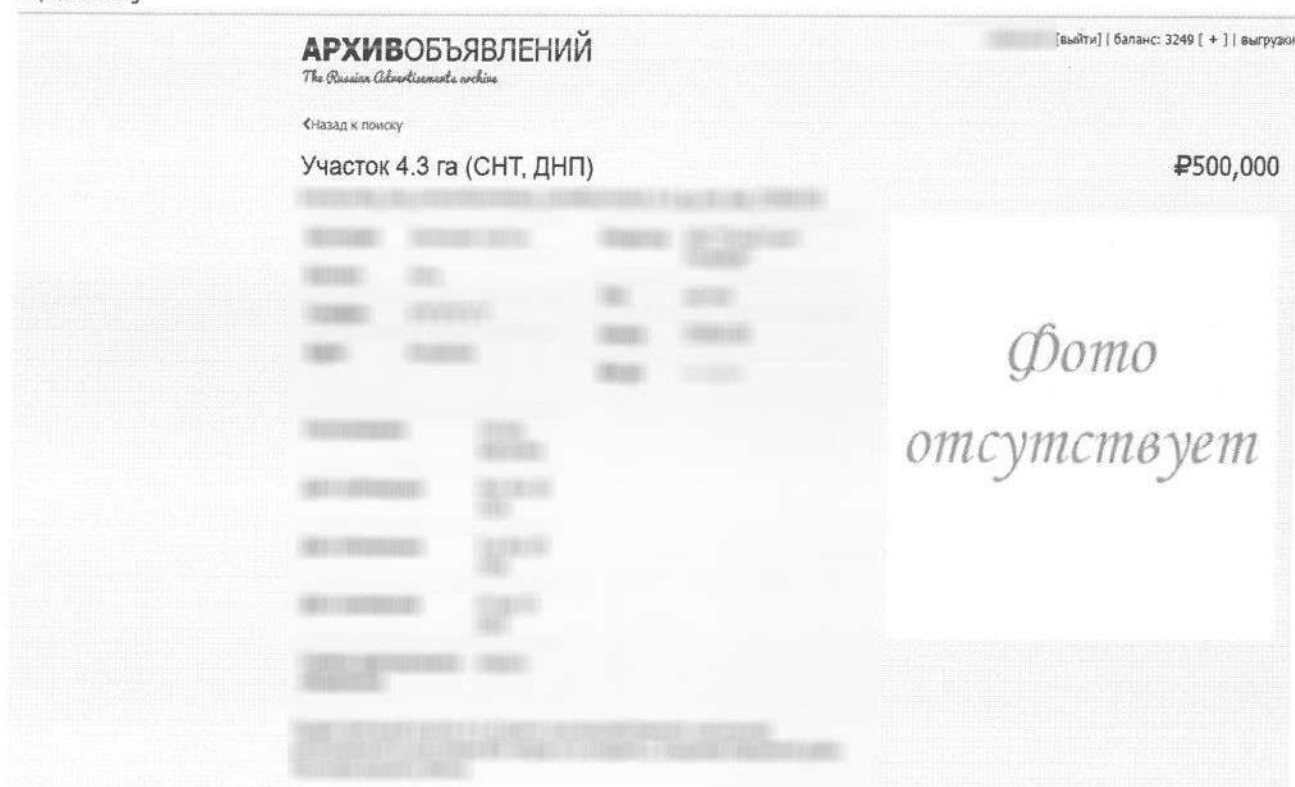
АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

Назад к поиску

Участок 100 га (СНТ, ДНП) ₽10,000,000

Фото отсутствует

Идентификатор объявления [REDACTED]



3. В рамках доходного подхода оценщик некорректно использует в качестве ренты сельхозкультуры пшеницу. Почвенный анализ с целью выявления списка сельскохозяйственных культур возможных к выращиванию на данном земельном участке не приложен к отчету. Анализ наиболее эффективного использования согласно ФСО 7 п.15 в котором должно быть обоснование использования земельного участка в качестве посадки пшеницы в отчете отсутствует. Использование в качестве ренты сельхозкультуры пшеницы не обосновано и искажает итоговую стоимость.

Кроме того, разрешенное использование данного участка – **животноводство**, код разрешенного использования – 1.7, что предполагает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Поэтому при применении доходного подхода расчет стоимости земельного участка нужно было производить учитывая этот фактор, так он является основным.

Нарушен: 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.

