

УДК 336.6

¹Н.М. Пахновская, ²Ю.В. Павлова

¹ Оренбургский государственный университет, г. Оренбург, email: pakhnovskaya@bk.ru

² ГБУ «Центр государственной кадастровой оценки Оренбургской области»,
г. Оренбург

ПРАКТИКА ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: НАИБОЛЕЕ ТИПИЧНЫЕ ОШИБКИ ОЦЕНЩИКОВ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Ключевые слова: оценка, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, оспаривание, отчет об оценке.

Подвергается пристальному изучению такой инструмент разрешения конфликта интересов, возникающего между собственниками недвижимого имущества и государством, как оспаривание кадастровой стоимости. Упор делается на нарушения, которые массово допускаются участниками этого процесса – оценщиками. Нарушения рассматриваются как с позиции соответствия действующему законодательству, так и с позиции логики учета тех или иных обстоятельств при формировании рыночной цены. Ценность статьи заключается в том, что не просто обобщаются, систематизируются и конкретизируются допускаемые ошибки с демонстрацией их на примерах, но и приводятся способы избегания этих ошибок. Представленные наработанные продолжительным опытом способы повышения достоверности и доказательности отчетов об оценке будут полезны, прежде всего, оценщикам.

¹N.M. Pakhnovskaya, ²Y.V. Pavlova

¹ Orenburg State University, Orenburg, email: pakhnovskaya@bk.ru

² GBU "Center of the State Cadastral Assessment of the Orenburg region", Orenburg

THE PRACTICE OF CHALLENGING THE CADASTRAL VALUE OF AGRICULTURAL LAND PLOTS: THE MOST TYPICAL MISTAKES OF APPRAISERS IN MARKET VALUE ASSESSMENT REPORTS

Keywords: valuation, market value, cadastral value, challenge, valuation report.

Such a tool for resolving the conflict of interests arising between the owners of real estate and the state as contesting the cadastral value is being closely studied. The emphasis is on violations that are massively allowed by participants in this process – appraisers. Violations are considered both from the position of compliance with the current legislation, and from the position of the logic of taking into account certain circumstances when forming the market price. The value of the article lies in the fact that not only generalize, systematize and concretize the mistakes made with their demonstration by examples, but also provide ways to avoid these mistakes. The presented methods of increasing the reliability and evidence of assessment reports, accumulated over a long period of experience, will be useful, first of all, to appraisers.

В ряде случаев у собственников и иных заинтересованных лиц возникает потребность в снижении кадастровой стоимости объекта недвижимости. В подавляющем большинстве к таким ситуациям относится необходимость минимизации налогов, исчисляемых с кадастровой стоимости, и иных платежей, например, арендной платы за пользование земельным участком.

Для собственников земель сельскохозяйственного назначения кроме минимизации обязательных платежей существует также проблема перевода земельного участка в другую катего-

рию, связанная с размером кадастровой стоимости. Согласно п.2 ст.7. ФЗ №172 от 21.12.2004 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» [1] перевод земель сельскохозяйственных угодий или земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), в другую категорию не допускается (за рядом исключений). Поэтому порой для соб-

ственников единственным способом перевести земли сельскохозяйственного назначения в другую категорию является оспаривание кадастровой стоимости земельного участка и установление ее в размере рыночной. Ввиду этой особенности земель сельскохозяйственного назначения далее в настоящей статье будет рассмотрена практика оспаривания земель именно этой категории.

Оспаривание кадастровой стоимости, установленной уполномоченным бюджетным учреждением, и установление ее значения в размере рыночной регламентирует статья 22 «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» ФЗ №237 «О государственной кадастровой оценке» от 3.06.2016 [2]. Согласно указанной статье заинтересованные лица могут оспорить результаты определения кадастровой стоимости в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде, при этом для оспаривания суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

На рынке оценочных услуг оценка рыночной стоимости объектов недвижимости для целей оспаривания кадастровой стоимости является довольно перспективным направлением, поскольку спрос на эту услугу постоянно растет, заинтересованное лицо часто заказывает оценку сразу нескольких объектов недвижимости, т.е. оптом, причем стоимость услуги обычно выше по сравнению с другими направлениями оценки имущества. В то же время трудоемкость оценки для оспаривания несколько выше, чем для других задач оценки, что связано с присутствием оценщика в комиссии по оспариванию или в суде для защиты своего отчета. В случае наличия ошибок и неточностей, члены комиссии по оспариванию или судебный эксперт высказывают свои замечания по отчету, на которые оценщик дает пояснения. При существенных ошибках, влияющих на итоговую стоимость, оценщик имеет право отозвать заявление о пересмотре кадастровой стоимости из Комиссии по оспариванию, и подать его снова после доработки отчета и устранения критических замечаний.

Анализируя практику оспаривания кадастровой стоимости земель сельско-

хозяйственного назначения, можно выделить следующие типы ошибок в отчетах об оценке:

- нарушение требований законодательных актов в области оценочной деятельности, в т.ч. требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности;
- искажение стоимости объекта оценки.

Последние в свою очередь относятся к одной из следующих ситуаций:

- использованы некорректные/недоверенные сведения об объекте оценки и/или аналогах;
- неправильно определен сегмент, к которому относится объект оценки или аналоги;
- некорректный выбор или согласование подходов/методов оценки;
- нарушение методики в рамках используемого метода.

Согласно п.3 ФСО №3 [3] «отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет». Это требование ставит отчет об оценке в один ряд с документами строгой отчетности, когда в нем должен быть определен минимальный объем обязательных сведений, он должен быть прошит, подписан исполнителями и пронумерован. Согласно п.5 ФСО №3 [3] отчет должен содержать достоверную, подтвержденную и существенную для проведения оценки информацию, а содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов. В то же время на практике часто встречаются ситуации, когда, например, в Отчете физически отсутствуют некоторые поряд-

ковые номера страницы (оценщик не нанес их на лист при распечатке или пропустил некоторые порядковые номера). Лишние страницы с «пустым» номером между пронумерованными страницами могут свидетельствовать о дополнительной информации, способной повлиять на результаты оценки, которую оценщик включил уже после распечатки основного документа. Наоборот, отсутствие необходимой страницы может указывать на изъятие необходимой и достаточной информации для осуществления оценки. В случае, если нумерация страниц последовательна, фактически количество страниц совпадает с количеством, указанным на сшивке, такое положение дел не повлияет на результаты оценки и в действительности считается не критичным.

Нарушение п.5 ФСО №3 [3] в части подтверждения информации относится к наиболее типичным ошибкам и встречается в подавляющем большинстве отчетов. Это связано с тем, что оценка для оспаривания кадастровой стоимости земель часто осуществляется на отдаленную ретроспективную дату, а на дату составления отчета сведения уже устаревают.

В отношении объектов оценки – земель сельскохозяйственного назначения – необходимо подтвердить данные по площади и виду разрешенного использования с помощью выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Прочие характеристики обычно подтверждаются с помощью официальных публичных ресурсов, содержащих общедоступные открытые сведения. При оценочных суждениях и расчетах стоимости сельскохозяйственных угодий из открытых источников информации обычно используют социально-экономические показатели (количество жителей муниципального образования, уровень заработной платы на одного жителя, транспортная доступность и т.д.), и характеристику плодородия почв муниципального образования субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки. Анализируется рынок обращения объекта оценки на дату оценки и приводится архивная информация по потенциальным аналогам, которые могут быть использованы в непосредственном расчете.

Используемые данные необходимо подкреплять скриншотами, подтверждающими факт наличия информации в открытых источниках информации, которые могут измениться со временем. Требование к наличию скриншотов продиктовано п.11 ФСО №3 [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».

Часто оценщик весьма условно подтверждает используемую информацию (рисунок 1), которую, несмотря на наличие ссылок, проследить не удастся, поскольку на дату составления отчета она уже неактуальна, а в ссылках показана только часть пути. В случае отсутствия скриншотов такое нарушение способно ввести в заблуждение пользователя Отчета, поэтому рекомендуется считать это нарушение критическим, способным повлиять на стоимость объекта оценки.

В части отчета, представленном на рисунке 1, выявлено сразу несколько нарушений:

- усеченные ссылки не дают возможность проверить информацию и проследить таким образом логику отбора аналогов к дальнейшему расчету;

- не указаны основные сведения о потенциальных объектах аналогов: идентификаторы (кадастровые номера), адресные характеристики, площадь, категория земель, вид разрешенного использования и прочие характеристики, которые относятся к ценообразующим факторам;

- отсутствует дата предоставления информации.

Таблица 12 Фактические данные по существующим открытым офертам за период 1 год до даты оценки					
№ п/п	Местоположение	Площадь, м.кв.	Стоимость, тыс. руб.	Удельный показатель стоимости, руб./м.кв.	Источник информации
1	Оренбургский р-н	66 000	2 310 000	35	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_6.6_ga_promnazac_heniya_1187350596
2	Оренбургский р-н, рядом с м-ном Родник удачи	3 700	2 200 000	595	https://www.avito.ru/orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot_promnazac_heniya_1439880593
3	Александровский р-н	168 000	500 000	2,98	orenburgskaya_oblast_aleksandrovka/zemelnye_uchastki/uchastok_16.8_ga_snt_dnp_1640551384
4	г. Сорочинск, ул. Геологов, 9	52 000	230 000	4,42	sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_1294606205
5	Бугурусланский р-н	57 069	500 000	8,76	buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_5.71_ga_snt_dnp_1321809464
6	г. Соль Илецк	62 000	1 250 000	20	sol-iletsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_ga_snt_dnp_1221000498
7	Оренбургский р-н	216 000	4 492 800	20,80	orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_7.2_ga_snt_dnp_643266485
8	Оренбургский р-н п. Каменозерное	82 000	1 000 000	12,20	orenburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_1161500887

Рис. 1. Фрагмент Отчета об оценке с условно подтвержденной рыночной информацией

Сравнительный подход
Объект выборки № 1 (аналог № 1)

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Federation's website

Участок 100 га (СНТ, ДНП) ₽1,700,000

Category: Земельные участки
Operator: ГАО "Национальные ТелеСистемы"

Contact: Массов
Type: частное

Telephone: 89676273414
Number: 1125895109

Address: Сорочинский район, с. Погорелово
Metro: не рядом

Расположение: Россия, Сорочинск

Дата публикации: Wed Apr 05 2017

Дата обновления: Wed Apr 05 2017

Дата скачивания: Thu Apr 06 2017

Ссылка оригинального объявления: [открыть](#)

217 ГЕКТАРОВ! Оренбургская область, Сорочинский район, земли сельхоз назначения, участок "насел, ровный, рядом асфальтированная дорога, река Соронка, 1 собственник, Кадастровый номер 56:30.1803001-4.

Выборка фактических цен предложений и сделок по земельным участкам сельскохозяйственного назначения, расположенным в наиболее близких по местоположению к Курманаевскому району административных районах Оренбургской области:

№ п/п	Местоположение	Балл бонитета	Общая площадь, кв.м.	Общая площадь, Га	Тип цены	Цена, руб.	Цена, руб./га	Цена, руб./кв.м.	Источник информации
1	Оренбургская область, Курманаевский район, Лабагинский сельсовет, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:16.00000000, кадастровый номер: 56:16.00000000-2874	63	2 582 977	258,298	Сделка	1 457 450	5643	0,56	Приложение № 1 к Отчету об итогах государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель, особо охраняемых территорий и объектов на территории Оренбургской области № 02-2019/СХ-ООТ от 17.10.2019 г. (Письмо Управления Росреестра по Оренбургской области № 02-08-20_4936_3 от 27.09.2017 г.)
2	Оренбургская область, Курманаевский район, с/с Васильевский, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 56:16.0, кадастровый номер: 56:16.00000000-900	63	1 367 816	136,7816	Сделка	1 443 600	10554	1,06	
3	Сорочинский район, кадастровый номер: 56:30.1803001-4	56	2 170 000	217	Предложение	1 700 000	7834	0,78	sorochinsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_1125895109

Рис. 2. Фрагменты отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка, иллюстрирующие противоречивые сведения о площади объекта оценки на прилагаемом скриншоте и в расчетах

В ряде случаев в отчете об оценке прикладываются скриншоты с информацией, которая разнится с той, что используется в расчетах. Пример такого разночтения показан на рисунке 2.

На рисунке 2 видно, что используемый источник информации позволяет неоднозначно сформировать представление об стоимости объекта аналога. Для расчета удельного показателя оцен-

щик использовал цену в объявлении и площадь всего земельного участка согласно нижней части объявления и данным кадастровой карты. В то же время в объявлении могла быть указана цена за 100 га. По архивным неактуальным на дату составления отчета объявлениям невозможно проверить информацию в момент составления Отчета, поэтому аналог с такой информацией не рекомендуется использовать в расчетах.

Особое внимание при проверке отчетов об оценке рыночной стоимости уделяется информации об объекте оценки. Сложность подготовки такой информации для оценщика связана с ее ретроспективностью, поскольку дата оценки отстоит от настоящего времени порой очень значительно. В этой связи нередко возникает вопрос, нужно ли проводить осмотр объекта оценки, ведь эту процедуру невозможно осуществить в прошедшем времени. Более того, большинство оценщиков склонны считать, что земли сельскохозяйственного назначения (угодья) внешне выглядят одинаково, поэтому осмотр объекта оценки – лишняя трата ресурсов. Согласно п. ФСО №7 [4] «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».

Таким образом, законодательство позволяет оценщику не проводить осмотр объекта при указании причин, которые, по нашему мнению, должны быть вескими, например, нахождение объекта в труднодоступной зоне, аномальные погодные условия на дату проведения оценки, запрет на выезд в другой регион в период пандемии и т.д.. Непроведение осмотра чревато тем, что оценщик рискует неправильно определить НЭИ земельного участка, некорректно оценить его местоположение, в т.ч. ближайшее окружение, подъездные пути и т.д.

На рисунке 3 показан снимок земельного участка с видом разрешенного использования – сельхозиспользование.

На самом деле участок используется для производственных целей (недропользование), что наглядно видно. Следует учесть, что снимки на публичной кадастровой карте осуществляются с определенной периодичностью и вид использования на ретроспективную дату оценки может отличаться от того, что представлен на снимке. Поэтому рекомендуется также прикладывать к отчету сведения о виде фактического использования в виде справок, предоставленных заказчиком, с указанием даты, по состоянию на которую они относятся.

Наиболее часто рыночная стоимость для оспаривания кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения рассчитывается с помощью сравнительного подхода, поэтому основные замечания касаются его реализации. В числе первых корректировок находится скидка на торг, если в качестве базы для расчета используются цены предложений. Ошибки при использовании этой корректировки возникают в том случае, если объекты аналоги относятся к другому сегменту, а в процессе расчетов в дальнейшем оценщик приводит их к сопоставимому виду по функциональному назначению.

На рисунке 4 показано, что корректировка для всех объектов аналогов одинаковая, она определена в размере 19,4 % по справочнику оценщика [7] для земельных участков под пашню. В то же время для объекта аналога №3 следовало бы выбирать скидку, учитывающую частичное использование объекта под целину, несмотря на то, что в дальнейшем оценщик приводит корректировку на функциональное назначение объекта и «приводит» объект-аналог №3 к виду использования под пашню. Выбор другой корректировки на торг (другого значения или из другого диапазона, из другой таблицы справочника) объясняется тем, что скидка на торг учитывает возможное снижение цены предложения именно на том сегменте, на котором обращается объект аналог. С этим также связаны рекомендации методического характера по использованию скидки на торг в первую очередь, по сравнению с корректировками на физические характеристики объектов аналогов.

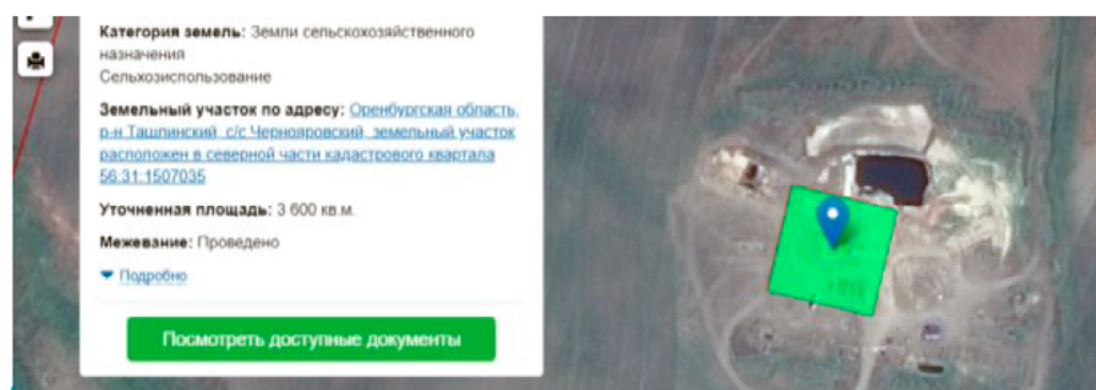


Рис. 3. Фрагмент снимка с публичной кадастровой карты объекта оценки

Определение стоимости объекта оценкиметодом корректировок (сравнения продаж):

Характеристика/Корректировка	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.	?	1 700 000	5 041 681	6 600 000
общая площадь	кв.м.	3 831,175	2 170 000	5 774 467	5 535 000
Цена предложения	руб./Га	?	217,0	577,45	553,5
КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ					
Тип цены	-		предложение	предложение	предложение
доли			0,806	0,806	0,806
корректировка	руб./Га		-1 519,8	-1 693,8	-2 313,3
стоимость скорректированная	руб./Га		6 314,3	7 037,2	9 610,8
назначение		пашня	пашня	пашня	пашня 77%, целина 23%
доли			1,00	1,00	1,06
корректировка	руб./Га		0,00	0,00	611,28
стоимость скорректированная	руб./Га		6 314,29	7 037,18	10 222,12

Рис. 4. Фрагмент отчета об оценке с неправильной корректировкой на торг

6. Корректировка на местоположение.

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Для земель сельскохозяйственного назначения основным фактором, характеризующим местоположение является агроклиматический потенциал расположения (почвенные и агроклиматические условия).

Агроклиматические условия земельного участка сельскохозяйственного назначения характеризуются баллом бонитета. Балл бонитета – это одна из основных характеристик сельскохозяйственных угодий, указывающая на плодородие почв, которая различается в зависимости от района расположения земельного участка, что обусловлено разными природно-климатическими особенностями, определенными сочетаниями свойств почвы и т.д.

Балл бонитета района расположения объекта оценки и объектов-аналогов (значения баллов бонитета районов Оренбургской области представлены в п. 4.2 настоящего Отчета):

Значение корректировки для Саракташского района:

Таблица 5.3

	Административный район	Балл бонитета с/х угодий	Значение корректировки
Объект оценки	Саракташский	67	-
Аналог 1	Соль-Илецкий	46	1,46
Аналог 2	Сакмарский	66	1,02
Аналог 3	Новотроицк	45	1,49
Аналог 4	Соль-Илецкий	46	1,46
Аналог 5	Гайский	47	1,43

Рис. 5. Фрагмент отчета об оценке с корректировкой на местоположение по баллам бонитета

Корректировку, иллюстрирующую местоположение сельскохозяйственных земель обычно осуществляют с помощью учета расстояния до пунктов приема сельскохозяйственной

продукции и до областного центра. Ошибки, связанные с определением расстояния до пункта приема сельхозпродукции обычно возникают по следующим причинам:

– неправильно измерено расстояние до пункта приема сельскохозяйственной продукции от объекта оценки или аналогов, или не описан процесс измерения этих расстояний, а при проверке этих данных значения расходятся. Для недопущения ошибок оценщику рекомендуется производить скриншот экрана при измерении расстояния и прикладывать его к отчету, а также указывать инструменты, с помощью которых производилось измерение, поскольку так можно подтвердить полученные данные с публичных источников. Особенно рекомендуется осуществлять эти процедуры для многоконтурных участков, поскольку непонятно, от какого именно контура производится измерение;

– некорректно выбран ближайший пункт реализации сельхозпродукции, например, выбранное предприятие не является самым ближайшим, или указано недействующее предприятие (находится в стадии банкротства или ликвидировано). При определении такого предприятия оценщику необходимо удостовериться, что оно действовало по крайней мере на ретроспективную дату оценки и могло быть реальным пунктом приема сельскохозяйственной продукции.

Для сельскохозяйственных угодий часто корректировку на местоположение осуществляют посредством учета плодородия муниципального образования субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки и аналоги. При этом оценщики ошибочно используют линейную зависимость оценки участка в баллах бонитета, измеряющих плодородие почвы, и рыночной стоимости.

В приведенном на рисунке 5 фрагменте отчета корректировка на местоположение определяется путем отношения средних баллов бонитета по муниципальным образованиям Оренбургской области, в которых находится объект оценки и объект аналог. Оценщик использует средние значения по районам, поскольку оценка плодородия конкретного земельного участка в подавляющем большинстве неизвестна ни пользователям (собственникам) участка, ни аналитикам и почвоведом. В приведенном примере два спорных момента. Во-первых, объект оценки относится

к наиболее плодородному природно-сельскохозяйственному району (ПСХР) области – Центральному лесостепному, имеющему высокие баллы бонитета (в среднем 62 балла бонитета по всему ПСХР), а некоторые из выбранных аналогов относятся к наименее плодородным ПСХР – Южному сухостепному (в среднем 46 по всему ПСХР) и Центральному низкогорно-степному (в среднем 47 по всему ПСХР). Для качественной оценки следовало бы отказаться от подбора аналогов с несопоставимой оценкой плодородия. Однако оценщики мотивируют такой выбор недостатком информации об объектах аналогах на рынке сельскохозяйственных угодий. В рассматриваемом примере это обстоятельство привело к существенному значению корректировки по одному из аналогов – около 50%, что свидетельствует о некорректном формировании выборки.

Во-вторых, оценщик необоснованно использовал прямо пропорциональную зависимость показателей плодородия (балла бонитета) и стоимости объекта, в то же время отсутствие прямо пропорциональной зависимости между кадастровой стоимостью и бонитировкой почв логично объясняется методологией доходного подхода. Балл бонитета – это характеристика плодородия, которое лишь обеспечивает урожайность на определенном уровне. В рамках доходного подхода по данным об урожайности рассчитывается валовой доход, который уменьшается на совокупные затраты, а затем рентный доход капитализируется для определения стоимости. Таким образом исходя из структуры и логики расчета стоимости сельхозугодий доходным подходом, зависимость между стоимостью и плодородием, измеряемым в баллах бонитета, нельзя отнести к прямо пропорциональной зависимости. В такой ситуации можно порекомендовать оценщику использовать существующие исследования влияния плодородия на стоимость объектов. Например, в справочнике оценщика [7] совокупность анализируемых земельных участков предлагается делить на земли с наилучшими, средними и худшими для субъекта почвенными и агроклиматическими условиями и таким образом определять корректировку в случае, если объекты отнесены к разным группам. Та-

кой способ позволяет избежать излишней корректировки по участкам, имеющим незначительные отличия по плодородию и минимизировать размер корректировок. Это исследование еще раз подтверждает отсутствие прямо пропорциональной зависимости между баллами бонитета земельного участка и его стоимостью.

Среди оценщиков также популярна корректировка на местоположение посредством балльной оценки по справочнику Вольновой В.А. [6], поскольку это наиболее быстрый и удобный способ ее определения. Суть методики заключается в оценке факторов, составляющих комплексную оценку местоположения, по 5-балльной системе. Размер корректировки определяется соотношением полученных баллов объекта оценки и объекта аналога, т.е. также прямо пропорционально.

Метод ранжирования факторов местоположения в указанном справочнике описан на примере офисных зданий, но оценщики используют сам принцип методики для оценки любых типов объектов недвижимости, в том числе для земель сельскохозяйственного назначения. К недостаткам этой методики относится наивно-упрощенное суждение о факторах стоимости. Предполагается, что любой компонент, относимый к характеристикам местоположения можно включить в расчет, причем каждая из характеристик одинаково влияет на стоимость в рамках этого ценообразующего фактора. Поэтому использование этой методики в существующем виде без изменений противоречит п.22 д ФСО № 7 [4] «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».

Ниже рассмотрен пример использования методики, где включено пять факторов местоположения, где каждый объект сравнивается по 6-балльной системе (оцен-

щик ошибочно указывает 5-ти балльную, не учитывая оценку 0). Вариация количеством включаемых параметров, выбор шкалы оценивания, произвольная оценка сравниваемых объектов по выбранной шкале позволяют оценщику влиять на результаты оценки. Например, выбрав вместо 6-ти балльной системы оценки 5-ти балльную, результат расчета поправки технически был бы другой.

На рисунках 6-7 видно, что поправка на местоположение в итоге достигает значительной величины – более 70 %, что позволяет существенно снизить рыночную стоимость. В качественной оценке необходимо избегать столь существенных корректировок, несмотря на то, что законодательно нет ограничений по их величине.

В рассмотренном на рисунке 6 примере видно, что шкала не прозрачна, очень субъективна, т.к. изначально не заданы критерии оценки каждого параметра. Это приводит к недопониманию у пользователя, почему баллы выставлены именно так, а не иначе. Например, статус населенного пункта в отчете на рисунке 6 описан одинаково: «Прочие населенные пункты», но каждый аналог имеет разную оценку в баллах.

При использовании экспертной шкалы оценщик должен сразу по всем критериям задать возможную оценку, чтобы этот способ не вводил в заблуждение пользователей отчета в нарушение п.5 ФСО №3 [3]. Например, должна быть запись подобного рода: удаленность от областного центра более 100 км. – оценка 0, от 50 до 100 км – оценка 1 и т.д. В рассматриваемом случае оценщик в двух разных отчетах оценивал близкие по местоположению объекты оценки, при этом он использовал одни и те же аналоги, но их оценка по одним и тем же критериям разная, чего быть не должно.

При использовании экспертных шкал оценщик должен руководствоваться требованием п.13 ФСО №3 [3] «В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации)».

Для расчета корректировки используется пятибалльная система оценки характеристики качества объекта по конкретному фактору следующим образом:

5 – очень хорошее;
4 – хорошее;
3 – среднее;
2 – ниже среднего;
1 – плохое;
0 – очень плохое.

Таблица 11.4. Расчет корректировки на местоположение

Наименование	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3
Местоположение	Оренбургская область, Новосергиевский район, Платовский сельсовет, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 56:19:1109001	обл. Оренбургская, р-н Оренбургский, с/с Подгородне-Покровский, 26 км автодороги федерального значения "Оренбург-Самара" почтовое отделение "Холодные ключи"	Российская Федерация, Оренбургская обл., Оренбургский район, Подгородне-Покровский сельсовет, Промышленный квартал, участок № 27	Российская Федерация, Оренбургская область, р-н Сакмарский
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты 1	Прочие населенные пункты 4	Прочие населенные пункты 4	Прочие населенные пункты 5
Расположение в населенном пункте, тип окружающей застройки	Удален от поселка, в окружении промышленных объектов, сельскохозяйственных земель 1	Удален от поселка, в окружении промышленных объектов 4	На окраине населенного пункта, вблизи кафе, земли промышленности, район крупных автомагистралей 5	На окраине населенного пункта, район крупных автомагистралей 5
Близость к транспортным магистралям	На удалении от автомагистрали около 5 км 1	На удалении от автомагистрали около 2,3 км 4	На удалении от автомагистрали около 400 м 5	В непосредственной близости к автомагистрали 5
Доступ к железнодорожным путям	В непосредственной близости 1	В непосредственной близости 1	Удален 0	Удален 0
Удаленность от областного центра	Удален от областного центра на 116 км 0	Удален от областного центра на 14 км 4	Удален от областного центра на 14 км 4	Удален от областного центра на 35 км 3
Сумма баллов	4	17	18	18
Корректировка на местоположение,		0,24	0,22	0,22

Рис. 6. Фрагмент отчета об оценке рыночной стоимости с описанием 6-балльной экспертной шкалы

Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты (Удален от областного центра на 116 км) 1	Прочие населенные пункты (Удален от областного центра на 14 км) 5	Прочие населенные пункты (Удален от областного центра на 14 км) 5	Прочие населенные пункты (Удален от областного центра на 35 км) 3
Расположение в населенном пункте, тип окружающей застройки	Удален от поселка, в окружении промышленных объектов, сельскохозяйственных земель 1	Удален от поселка, в окружении промышленных объектов 2	На окраине населенного пункта, вблизи кафе, земли промышленности, район крупных автомагистралей 4	На окраине населенного пункта, район крупных автомагистралей 5
Близость к транспортным магистралям	На удалении от автомагистрали около 4 км 1	На удалении от автомагистрали около 2,3 км 2	На удалении от автомагистрали около 400 м 4	В непосредственной близости к автомагистрали 5
Доступ к железнодорожным путям	Удален 0	В непосредственной близости 3	Удален 0	Удален 0
Сумма баллов	3	12	13	13
Корректировка на местоположение, коэф		0,25	0,23	0,23

Рис. 7. Фрагмент отчета об оценке рыночной стоимости близлежащих объектов оценки с использованием экспертной шкалы

Конфигурация, форма земельного участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Объект оценки в отличие от объектов-аналогов имеет вытянутую (узкую) форму, что ограничивает его использование в строительстве зданий (учитывая форму участка единственно возможным является размещение передаточных устройств, линий электропередач, др.). Для определения корректировки на конфигурацию, форму земельного участка использовалась формула расчета коэффициента протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС) согласно Приложению N 3 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226:

$$k = \frac{P/4}{\sqrt{S}} > 1,2, \quad (3)$$

где: k - коэффициент;

P - периметр;

S - площадь, свидетельствует о сильно вытянутой форме участка.

Таблица 25. Определение корректировки на форму земельных участков

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Периметр, м*	2 310	344	350	1 033
Площадь, кв. м	7 493	7 400	4 900	44 985
P/4	577,50	86,00	87,50	258,25
$\sqrt{S}$	86,56	86,02	70,00	212,10
Коэффициент (K)	6,67	1,00	1,25	1,22
1/K ^{0,15}	0,15	1,00	0,80	0,82
Корректировка, коэф.	-	0,15	0,19	0,18

Рис. 8. Фрагмент отчета об оценке с использованием корректировки на конфигурацию земельного участка

Поскольку рынок сельскохозяйственных земель в Оренбургской области не развит, оценщик, как правило, не проводит такой анализ, мотивируя это недостатком рыночной информации. В таком случае оценщику рекомендуется снова обратить внимание на п.22 д ФСО № 7 [4] и оценить вклад каждого из параметров местоположения на стоимость объекта с учетом логики ценообразования и здравого смысла.

Авторы настоящей статьи рекомендуют избегать любых прямо пропорциональных зависимостей между фактором и стоимостью объекта, поскольку такой тип зависимости обычно не представлен на рынке обращения объектов недвижимости. Как правило, существует некий коэффициент торможения цены от ценообразующего фактора, чему посвящено множество исследований. Еще один пример использования некорректной зависимости приведен на следующем рисунке.

На рисунке 8 показан расчет корректировки на конфигурацию земельного участка с использованием коэффициента протяженности. Способ проведения

корректировки основан на обратно пропорциональной зависимости между коэффициентом протяженности земельного участка и его стоимостью, что, однако, оценщик не обосновал с точки зрения рыночных закономерностей. В рассматриваемом примере произведена оценка линейного земельного участка под размещение ЛЭП. В качестве аналогов были выбраны обычные земельные участки приемлемой для ведения сельского хозяйства формы. Этим объясняется существенный размер вносимой корректировки. Она будет тем больше, чем масштабнее будут участки, поскольку у таких участков коэффициент протяженности будет выше, что противоречит логике привлекательности участков с позиции его фактического использования.

Таким образом, анализ практики оспаривания кадастровой стоимости недвижимости позволил выявить наиболее типичные ошибки, допускаемые оценщиками. Избежать их позволит более пристальное изучение всех особенностей объекта оценки, в отношении которого открыта процедура оспаривания, а также его правового поля.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/12138154/> (дата обращения: 05.10.2022).
2. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/71433956/> (дата обращения: 05.10.2022).
3. Приказ министерства экономического развития российской федерации «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20 мая 2015 года № 299. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70934698/> (дата обращения: 05.10.2022).
4. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/70754170/> (дата обращения: 05.10.2022).
5. Дуранин М.Ю. Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных земель: Теория и практика оценки. М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2018. 252 с.
6. Вольнова В. А. Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом. Новосибирск: СГУВТ, 2015. 53 с.
7. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения: корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород: ИНФОРМ-Оценка, 2018. 171 с.