

Пояснения на замечания к отчету № 99/04-22

№ п/п	Замечания (от кого)	Суть замечания	Сведения об учете или отклонении (с указанием причины отклонения)
1	Союз предпринимателей России	В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" <i>«Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости»</i> , то есть нормативная и методологическая база использованная исполнителем не относится к предмету исследования.	Замечание устранено. Из текста отчета удалены ссылки на ФСО и 135-ФЗ
2	Союз предпринимателей России	В разделе «Общее социально-экономическое положение России» используется информация с сайта https://statintel.ru/ как следует из данного анализа сравнивается 2021 г. с январем 2022 г. при этом период проведения работ 21 марта –15 апреля 2022 г., то есть данный анализ не актуален, так как в связи с проведением специальной военной операции на Украине в отношении России странами Евросоюза, США и Великобританией введены экономические санкции.	Отчет составлен по состоянию на апрель 2022 года. На указанную дату Оценщик использовал информацию, опубликованную на дату составления отчета, когда была доступна информация на период март 2022 (текст анализа) и среднестатистические данные за январь 2022 г. Статистические данные за 1 кв. 2022 г. опубликованы только в июльском выпуске с указанного источника. При этом, оценщиком, с учетом замечания, проведен анализ рынка по состоянию на 1 кв. 2022 г., из которого следует, что экономическая ситуация за февраль, март 2022 года не изменилась.
3	Союз предпринимателей России	На стр. 301 отчета №99/04-22 исполнителем описывается формула расчета: «Коэффициент рассчитан как отношение наиболее типичной ставки арендной платы к УПКС». Из данной формулы не усматривается экономический смысл, не обоснована, отсутствует методика ее расчета или ссылка на соответствующее исследование.	Замечания устранены, в отчет добавлена формула расчета с обоснованием

4

Аппарат
уполномоченного
по защите прав
предпринимателей
в Курской области

Также присутствуют арифметические ошибки, к примеру (Таблица 83):

Вид разрешенного использования	код	Коэффициент ВРИ (расчет исполнителя)	Коэффициент ВРИ (верный расчет)
Сельскохозяйственное использование	1.0	0,0344	0,15/4,49=0,0334
Пчеловодство	1.12	0,0345	0,16/4,49=0,0356
Рыбоводство	1.13	0,0345	0,14/4,22=0,0332
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	0,0344	0,16/4,49=0,0356
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	0,0344	1,22/35,32=0,0345
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	0,0344	0,16/4,49=0,0356
Питомники	1.17	0,0344	0,16/4,49=0,0356
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	0,0344	0,16/4,49=0,0356
Сенокосение	1.19	0,0344	0,16/4,49=0,0356
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	0,0344	0,16/4,49=0,0356

Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными. (стр.23 отчета).

При округлении допущена техническая ошибка по кодам № 1.13 – 1.18). Ошибка устранена.

Фактически расчет выглядит следующим образом:

Код	Среднее значение арендной ставки, руб./кв.м.	Средний УПКС по области, руб./кв.м.	Коэффициент ВРИ	Коэффициент ВРИ (округлен но)
1.0	0,15450	4,49000	0,0344098	0,0344
1.12	0,15400	4,49383	0,0342692	0,0343
1.13	0,14470	4,21897	0,0342975	0,0343
1.14	0,15460	4,49383	0,0344027	0,0344
1.15	1,21500	35,32000	0,0343998	0,0344
1.16	0,15400	4,49383	0,0342692	0,0344
1.17	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344
1.18	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344
1.19	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344
1.20	0,15450	4,49383	0,0343805	0,0344

5	Союз предпринимателей России	<p>В разделе «3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ» исполнитель приводит основные принципы согласно Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 №582 (ред. от 29.12.2021) "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации": принцип экономической обоснованности; принцип предсказуемости расчета размера арендной платы; принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы; принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев; принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности; принцип запрета необоснованных предпочтений; принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения.</p> <p>Расчет, используемый исполнителем, не предусматривает соблюдение вышеприведенных принципов.</p>	<p>Замечание не корректно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - принцип экономической обоснованности; - принцип предсказуемости расчета размера арендной платы; - принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы; - принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев в отчете соблюдены. <p>В сравнении с действующими коэффициентами наблюдается снижение: менее, чем на 0,6 % коды 1.12. (пчеловодство), 1.13. (рыбоводство), 1.14. (научное обеспечение сельского хозяйства); до 10 % код 4.0. (предпринимательство); на 10,3 % код 4.1. (деловое управление); на 9,25 % код 4.2 (объекты торговли); на 10,28 % код 4.3. (рынки); на 10,28 % коды 4.4 (магазины), 4.6. (общественное питание); на 10,28 % код 4.8. (развлечения); на 19,09 % код 4.7. (гостиничное обслуживание); на 10,28 % коды 4.9. - 4.10.).</p> <p>По остальным позициям коэффициенты остались на прежнем уровне.</p> <p>Остальные принципы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности; - принцип запрета необоснованных предпочтений; - принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, учитывает арендодатель при заключении договора аренды. Причем, данные учитываются индивидуально для конкретного участка. Задачи рассматривать каждый конкретный участок с точки зрения учета этих принципов Оценщику не ставилось.
---	------------------------------	---	---

6	Союз предпринимателей России	Вывод: установленные в отчете №99/04-22 значение коэффициентов вида разрешенного использования (функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена расположенных в границах города Курска (Кви), не отвечает принципу экономической обоснованности и принципу запрета необоснованных предпочтений, анализ доходности земельных участков такого вида использования и анализ доходности отсутствует. В отчете не раскрыты, какие-либо экономические показатели МО «Города Курска». По большому счету, произведение так называемых коэффициентов Кви и Ква, для одного населенного пункта при определении стоимости арендной платы, поставленной в прямую зависимость от кадастровой стоимости земельных участков вообще должно соответствовать ставке налога на землю, а в случае отличия в сторону повышения, должно иметь четкое описанное в отчете экономического обоснования арендной платы, основанное на проверяемых расчетах.	Замечание некорректно: - в отчете присутствует описание экономического состояния Курской области (включая г.Курск). Данное описание носит информационный характер и в расчетах не участвует. В отчете указано, что Ква = 1 (стр.311 отчета). В замечании не пояснена привязка величины арендной платы за участок к земельному налогу. Искажено понятие доходности земельного участка. Доходность участка рассматривается с точки зрения получения земельной ренты (арендной платы за земельный участок), но ни как ни с точки зрения получения конечной прибыли, приходящейся на земельный участок арендатором в процессе эксплуатации участка.
7	Союз предпринимателей России	Исследование с целью определения экономически обоснованных значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков должно учитывать: плотность населения; экологическая безопасность; рациональное развитие инженерных инфраструктур жизнеобеспечения города; сохранение и улучшение ландшафтов урбанизированных земель; увеличение разнообразия культурно-бытовых услуг и др., так как цена складывается под влиянием многих факторов: экономических, природно-климатических, социальных, географических и т.д.	Замечание не корректно: Данные факторы должны быть учтены при определении кадастровой стоимости участков (Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О государственной кадастровой оценке")
8	Союз предпринимателей России	Согласно п. 3 Методических рекомендаций №710 в целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.	Замечание не корректно: Искажено понятие доходности земельного участка. Доходность участка (у арендатора) рассматривается с точки зрения получения земельной ренты (арендной платы за земельный участок), но ни как ни с точки зрения получения конечной прибыли, приходящейся на земельный участок арендатором в процессе эксплуатации участка.
9	Союз предпринимателей России	Сформулированная в Постановлении ВАС РФ №15837/11 от 17.04.2012 г. правовая позиция о том, что размер арендной платы за земельные участки, относящиеся к публичной собственности (в том числе муниципальной, собственности субъектов Российской Федерации и земель, государственная собственность на которые не	Замечание не корректно: Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Курской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не

		<p>разграничена), не может быть выше ставок, установленных постановлением № 582 для земель федеральной собственности, подлежит применению судами с момента опубликования данного постановления в установленном порядке.</p>	<p>разграничена, предоставленные в аренду без торгов утвержден постановлением Администрации Курской области от 27.03.2017 г. № 249-па. Согласно данному порядку определение размера арендной платы для вышеуказанных земельных участков осуществляется исходя из кадастровой стоимости, Кви, Ка. Вместе с тем, в случае наличия оснований при определении арендной платы за такие земельные участки применяются льготные ставки арендной платы, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582. Таким образом, определенные в отчете коэффициенты не отменяют действие Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 N 582.</p>
10	<p>Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области</p>	<p>Считаю, что коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков, находящихся в собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена, на территории г. Курска (Кви) для вида разрешенного использования земельных участков «Предпринимательство», включающего в себя виды разрешенного использования, предусмотренные кодами 4.1-4.10, не соответствует принципу экономической обоснованности, поскольку из текста Отчета не видно, что был проведен анализ доходности земельных участков такого вида, как и анализ доходности самих организаций с целью выделения доходности земельных участков с указанными видами разрешенного использования.</p>	<p>Замечание не корректно: Искажено понятие доходности земельного участка. Доходность участка (у арендатора) рассматривается с точки зрения получения земельной ренты (арендной платы за земельный участок), но ни как ни с точки зрения получения конечной прибыли, приходящейся на земельный участок арендатором в процессе эксплуатации участка. В отчете проведен анализ ставок арендной платы по кодам 4.1-4.10, также проведен анализ кадастровой стоимости участков соответствующих видов разрешенного использования. Доходность организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на участках с ВРИ 4.1-4.10 зависит от множества факторов: размер инвестиций, качество управления, экономические факторы и прочее, что, в принципе, в меньшей мере оказывает влияние на доходность участка.</p>
11	<p>Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области</p>	<p>В разделе «Общее социально-экономическое положение России» используется информация с сайта https://rosstat.gov.ru/. Как следует из представленной информации сравниваются данные 2021 года и данные по состоянию на январь 2022 года. При этом работы по составлению отчета проведены с 21 марта по 15 апреля 2022 г., т.е. данный анализ не актуален, т.к. в связи с проведением специальной</p>	<p>Отчет составлен по состоянию на апрель 2022 года. На указанную дату Оценщик использовал информацию, опубликованную на дату составления отчета, когда была доступна информация на период март 2022 (текст анализа) и среднестатистические данные за январь 2022 г.</p>

		военной операции на Украине в отношении России странами Евросоюза, США и Великобританией введены экономические санкции.	Статистические данные за 1 кв. 2022 г. опубликованы только в июльском выпуске с указанного источника. При этом, оценщиком, с учетом замечания, проведен анализ рынка по состоянию на 1 кв. 2022 г., из которого следует, что экономическая ситуация за февраль, март 2022 года не изменилась.
12	Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области	Представленный в п.2 Отчета № 99/04-22 «Анализ рынка земельных участков Курской области» представлен по состоянию на 01.01.2021 года и не отражает информацию по видам разрешенного использования земельных участков, предусмотренные кодами 4.0 – 4.10, в связи с чем эта информация не представляет никакой значимости для установленного коэффициента.	Раздел отчета «Анализ рынка земельных участков Курской области» носит информационный характер, в расчетах данная информация не участвует.
13	Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области	В Таблицах 5-8 указаны сведения о предложениях на продажу земельных участков, а не о реальных продажах земельных участков с видами разрешенного использования, предусмотренными кодами 4.0-4.10, в связи с чем такая информация не может являться базой для исследования рынка земельных участков на территории города Курска и Курской области, т.к. не может иметь погрешности.	Информация, указанная в таблицах 5-8, носит информационный характер и позволяет пользователю отчета показать состояние рынка земельных участков, наличие предложений, ценовой уровень (рыночная экономика предполагает зависимость спрос – предложение). Данная информация, возможно, с погрешностью, но наглядно показывает предложение на рынке земельных участков, при этом за основу расчета она не принималась.
14	Аппарат уполномоченного по защите прав предпринимателей в Курской области	В Таблице 83 «Расчет коэффициентов ВРИ» для вида разрешенного использования «Рыбоводство» коэффициент указан 0,0345. При этом отношение среднего значения арендной платы 0,14 к среднему УПКС по области 4,22 составляет 0,0331.	Замечание устранено. В отчете допущена техническая ошибка при округлении. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными. (стр.23 отчета). Точный расчет выглядит так: $0,14470 / 4,21897 = 0,0342975 \text{ или } 0,343$

15	Союз «Торгово-промышленная палата Курской области»	Отчет оценщика по подготовке экономического обоснования величин коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков (Кви), в части позиций где планируется увеличение указанных коэффициентов, должен учитывать фактор усиления санкционного давления на представителей предпринимательского сообщества Курской области после 24.02.2022 года.	В сравнении с действующими коэффициентами наблюдается снижение: менее, чем на 0,6 % коды 1.12. (пчеловодство), 1.13. (рыбоводство), 1.14. (научное обеспечение сельского хозяйства); до 10 % код 4.0. (предпринимательство); на 10,3 % код 4.1. (деловое управление); на 9,25 % код 4.2 (объекты торговли); на 10,28 % код 4.3. (рынки); на 10,28 % коды 4.4 (магазины), 4.6. (общественное питание); на 10,28 % код 4.8. (развлечения); на 19,09 % код 4.7. (гостиничное обслуживание); на 10,28 % коды 4.9. - 4.10.). По остальным позициям коэффициенты остались на прежнем уровне.
----	--	---	---