



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
СОЮЗ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ



Влияние корректного учета НЭИ на величину снижения кадастровой стоимости. Ловушка п.20 ФСО 7

Конференция «Актуальные вопросы
судебной экономической экспертизы»

Санкт-Петербург, 2026

Бычкова Ольга Владимировна

Судебный эксперт, Оценщик,
Член экспертного совета СРО Ассоциации
оценщиков «СПО»

Заместитель Генерального директора
ООО «Центр оценки «Аверс»

<http://www.avg.ru/>
O.bychkova@avg.ru

+7(812) 320-97-75, +7(921) 338-49-56





Вопросы к рассмотрению

01

П. 20 ФСО № 7

«Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта@

При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Вопросы к рассмотрению

02 Ловушка 1. Специальное правило только к застроенным участкам. А если участок – засеянный, используемый тем способом, который не предполагает наличие капитальных построек.



Вопросы к рассмотрению

03 Ловушка 2. Специальное правило п.20 ФСО 7: оценка по виду фактического использования на дату проведения оценки.

Для оспаривания по ст. 22 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке – дата проведения ГКО. А если было временное неэффективное использование?



Кейс 1

Дело За-3/2025 Санкт-Петербургский городской суд

Решение суда: Засеянные участки – по НЭИ,
без применения п.20 ФСО № 7

Фабула

ВРИ - сельскохозяйственное использование

ПЗЗ – промышленное

Обременения - зона планируемого КРТ, отсутствие подъездов по
дорогам общего пользования

КО – под сельскохозяйственное производство, приравненное к
промышленному производству.



Кейс 1

	КС	РС	Снижение, %	Соответствие отчета законодательству	НЭИ	Подход к оценке
Первоначальный отчет	1 630 млн 1580 руб/кв.м	8 млн или 7.8 руб/кв.м	99,5%		для выращивания сельскохозяйственных культур	Доходный, сравнительный поверочно
1 экспертиза				Соответствует	для выращивания сельскохозяйственных культур	-
2 экспертиза	1 630 млн	9,5 млн или 9 руб/кв.м	99,5%	Не соответствует	для выращивания сельскохозяйственных культур	Доходный сравнительный поверочно
3 экспертиза Решение суда	1 630 млн	721 млн или 695 руб/кв.м	56%	Не соответствует	Сх производство, Производство, Улично-дорожная сеть.	Сравнительный
Отчет 2	1 630 млн	392 млн или 377 руб/кв.м	76%	Признан недопустимым доказательством ввиду того, что право на обращение в суд было реализовано истцом путем предоставления первоначального отчета	Производственно-складская застройка, дороги, благоустройство	Сравнительный с учетом корректировок на устройство дорог и времени на получение разрешительной документации для инвестпроекта.
DEEPSEEK	Обосновать в отчете оценщика, что вариант застройки с учетом всех затрат и времени на подведение коммуникаций, дорог и получение разрешительной документации не является наиболее эффективным, и НЭИ является фактическое использование.					

Кейс 2

Дело За-221/2024 Санкт-Петербургский городской суд

Решение суда земельный участок под парковку – применение п. 20
ФСО 7 – по фактическому использованию.



Предложение : В п.20 ФСО 7 слова «застроенные» заменить на
«используемые».



Фабула

На дату оценки – 01.01.2022 временное неэффективное использование – спортивное, смена на производственное в 05.2022 г.

ВРИ – промышленное использование;

ПЗЗ – ПД, возможен и спорт и производство;

КО – спорт, приравненный к торговле.

На дату экспертизы - промышленность.



	КС, млн	РС, млн	Снижение, %	НЭИ	Подход к оценке
Отчет	178	108	40%	Согласно п.20 ФСО 7 – производственно-складское использование	Сравнительный
1 экспертиза	178	60,5	66%	Рассмотрено 2 варианта : спорт и производство, выбран макс эффективный - спорт	Сравнительный
DEEPSEEK	<p>1 Вариант: Оценщик должен игнорировать временное использование под спортзал как незаконное;</p> <p>2 Вариант: Если спортивное использование законно (разрешено ПЗЗ) и приносит больше дохода, то на дату оценки, согласно п. 20 ФСО № 7, оценщик обязан рассматривать его как наиболее эффективное использование (НЭИ). Временный характер (всего 5 месяцев) здесь становится ключевым фактором анализа, но не для земли, а для объекта в целом. Необходимо проводить Анализ НЭИ с улучшениями.</p>				