

Государственное бюджетное учреждение Чукотского автономного округа
**«Центр государственной кадастровой оценки и технического архива
Чукотского автономного округа»**

ул. Полярная, д. 11, г. Анадырь, Чукотский АО, 689000,
тел. (42722) 2-41-94, факс 2-05-43, e-mail: bti@chukotnet.ru

Решение
об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта
недвижимости в размере его рыночной стоимости

N ОРС-87/2023/000004

01.12.2023

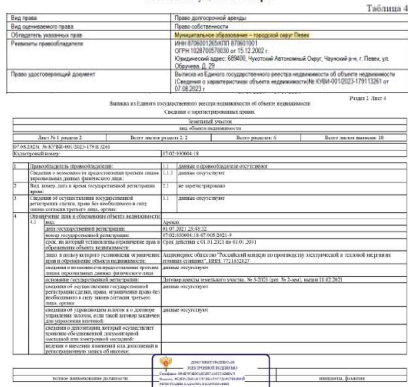
Государственное бюджетное учреждение Чукотского автономного округа «Центр государственной кадастровой оценки и технического архива Чукотского автономного округа»

По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости, содержащейся в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

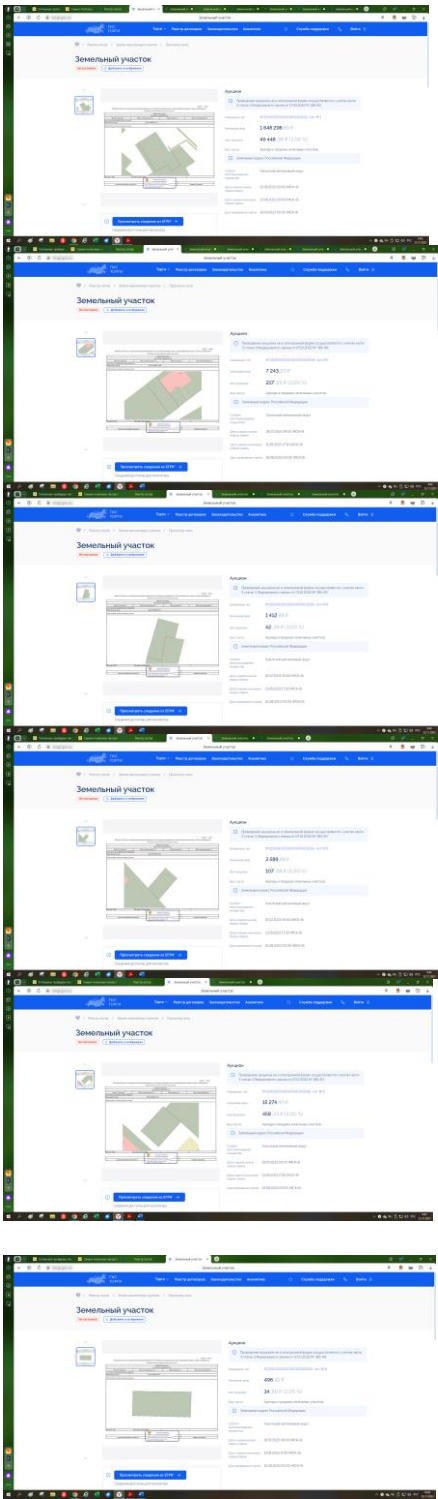
I. Общие сведения		
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	87:02:030004:18
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	17 274 000 рублей
1.3	Дата поступления заявления	14.11.2023
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	Филиал АО «Концерн Росэнергоатом» «Плавучая атомная теплоэлектростанция»
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	Тихонов Андрей Валентинович
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	Отчет об оценке №24721 от 07.08.2023

3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	07.08.2023 г.		
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости				
N п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика	
	Смирнова Раиса Васильевна	Член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (регистрационный номер 001491 от 14.11.2007 г.)	Квалификационный аттестат №019984-1 (направление: оценка недвижимости), выдан ФБУ «ФРИЦ». Срок действия с 31.05.2021 г. по 31.05.2024 г.	
V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости				
	Источник требования	Содержание требования	Комментарий	Проверка на соответствие
Соответствие требованиям ФСО № I-VI				
1	ст. 11 ФЗ-135, п. 4, 5 ФСО VI	Отчет (или его часть) представлен:		
		в форме электронного документа.		соответствует
		пронумерован постранично		соответствует
		подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:		соответствует
		Оценщика(ов);		соответствует
		руководителя юридического лица, с которым Оценщик(ки) заключили трудовой договор.		соответствует
2	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI	Порядковый номер Отчета		соответствует
3	ст. 11 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI	Дата составления Отчета		соответствует
4	п. 9 ФЗ-135, п. 7 ФСО VI	Основание для проведения оценки – договор об оценке, либо определение суда, арбитражного суда, третейского суда, решение уполномоченного органа		соответствует
5	п. п. 3 п. 7 ФСО VI	Информация из задания на оценку:		
		Объект оценки, включая права на объект оценки		соответствует
		цель оценки		соответствует
		указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке		соответствует
		вид стоимости		соответствует
		дата оценки		соответствует

		специальные допущения (при наличии)		соответствует	
		иные существенные допущения (при наличии)		соответствует	
		ограничения оценки		соответствует	
		ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки		соответствует	
		указание на форму составления Отчета		соответствует	
6	ст. 11 135-ФЗ, п. 7 п. п. 4 ФСО VI	Сведения об оценщике(ах), проводившем(их) оценку, в том числе:			
		фамилия, имя, отчество (при наличии), номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика сведения о членстве оценщика в СРОО (регистрационный номер в СРОО, а также наименование и адрес СРОО)		соответствует	
7	п. п. 5 п. 7 ФСО VI	Сведения о заказчике оценки:			
		реквизиты юридического лица, которые включают в себя полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения, если заказчиком является юридическое лицо		соответствует	
8	п. п. 6 п. 7 ФСО VI	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик(ки) заключил(ли) трудовой договор:			
		полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения		соответствует	
9	ст. 11 135-ФЗ, п. п. 7 п. 7 ФСО VI	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ-		соответствует	

		135		
10	п. п. 8 п. 7 ФСО VI	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием:		
		их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки		соответствует
11	ст.11 135-ФЗ, п. п. 9 п. 7 ФСО VI	Указание на используемые стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки		соответствует
12	ст.11 135-ФЗ, п. п. 10 п. 7 ФСО VI	Точное описание объекта оценки:		
		количественные характеристики объекта оценки		соответствует
		качественные характеристики объекта оценки	<p>На стр. отчета 13, в таблице 4 приведены данные о собственнике объекта оценки, однако, в приведенной в Приложении 5 копии выписки из ЕГРН на стр.121 данные о правообладателе отсутствуют</p> 	не соответствует
		перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки		соответствует
		перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	<p>Ссылка на сайт размещения извещений об объявлении аукционов, а не на их результаты (протоколы). Извещения об аукционах, приведенные на стр.109-113 отчета, не содержат информации по объектам-аналогам 1 и 2. В связи с тем фактом, что большая часть торгов по объектам-аналогам 3-8 признана несостоявшимися, использованная информация не является рыночными данными, пригодными для определения</p>	не соответствует

рыночной стоимости.



в отношении объекта
оценки, принадлежащего
юридическому лицу:
реквизиты юридического
лица (полное и (или)
сокращенное
наименование, основной
государственный
регистрационный номер
или иной
регистрационный номер
юридического лица, место

соответствует

		нахождения)																																																																								
		балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)		соответствует																																																																						
13	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения		соответствует																																																																						
14	ст.11 135-ФЗ, п.п. 11 п. 7 ФСО VI	Принятые при проведении оценки объекта оценки ограничения		соответствует																																																																						
15	п.п. 12 п. 7 ФСО VI	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	<p>В таблице 8 на стр. 36-40 отчета, приведены данные о ценах предложений на земельные участки под застройку объектами производственно-складского назначения, расположенных в населенных пунктах регионов России, наиболее сопоставимых по уровню социально-экономического развития с Чукотским автономным. Из приведенных данных не представляется возможным сделать выводы по критериям сопоставимости регионов. Однако, при анализе данных рейтинга регионов РФ по итогам 2022 г., ежегодно проводимым Рейтинговым агентством «РИА Рейтинг», выясняется, что приведенные данные о ценах земельных участков в 8 регионах, нельзя признать соответствующими уровню социально-экономического развития региона, в котором расположен объект оценки.</p> <table><tr><th>Место в 2022 г.</th><th>Регион</th><th>Расчетный балл в 2022 г.</th><th>Расчетный балл в 2021 г.</th><th>Место в 2021 г.</th></tr><tr><td>72</td><td>Алурская область</td><td>41,257</td><td>38,950</td><td>68</td></tr><tr><td>70</td><td>Чукотский автономный округ</td><td>42,833</td><td>42,833</td><td>56</td></tr><tr><td>61</td><td>Республика Хакасия</td><td>45,077</td><td>41,386</td><td>64</td></tr><tr><td>30</td><td>Хабаровский край</td><td>53,873</td><td>51,777</td><td>29</td></tr><tr><td>14</td><td>Свердловская область</td><td>61,334</td><td>58,037</td><td>13</td></tr><tr><td>62</td><td>Омская область</td><td>44,817</td><td>41,175</td><td>66</td></tr><tr><td>21</td><td>Новосибирская область</td><td>58,216</td><td>54,379</td><td>23</td></tr><tr><td>71</td><td>Республика Саха (Якутия)</td><td>42,036</td><td>38,230</td><td>70</td></tr><tr><td>16</td><td>Томская область</td><td>61,108</td><td>57,739</td><td>16</td></tr><tr><td>37</td><td>Красноярский край</td><td>52,225</td><td>48,063</td><td>44</td></tr><tr><td>9</td><td>Ханты-Мансийский автономный округ — Югра</td><td>63,536</td><td>62,002</td><td>8</td></tr><tr><td>40</td><td>Камчатский край</td><td>51,527</td><td>50,189</td><td>33</td></tr><tr><td>17</td><td>Республика Ненецкий автономный округ</td><td>58,548</td><td>58,483</td><td>15</td></tr></table>	Место в 2022 г.	Регион	Расчетный балл в 2022 г.	Расчетный балл в 2021 г.	Место в 2021 г.	72	Алурская область	41,257	38,950	68	70	Чукотский автономный округ	42,833	42,833	56	61	Республика Хакасия	45,077	41,386	64	30	Хабаровский край	53,873	51,777	29	14	Свердловская область	61,334	58,037	13	62	Омская область	44,817	41,175	66	21	Новосибирская область	58,216	54,379	23	71	Республика Саха (Якутия)	42,036	38,230	70	16	Томская область	61,108	57,739	16	37	Красноярский край	52,225	48,063	44	9	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	63,536	62,002	8	40	Камчатский край	51,527	50,189	33	17	Республика Ненецкий автономный округ	58,548	58,483	15	Не соответствует
Место в 2022 г.	Регион	Расчетный балл в 2022 г.	Расчетный балл в 2021 г.	Место в 2021 г.																																																																						
72	Алурская область	41,257	38,950	68																																																																						
70	Чукотский автономный округ	42,833	42,833	56																																																																						
61	Республика Хакасия	45,077	41,386	64																																																																						
30	Хабаровский край	53,873	51,777	29																																																																						
14	Свердловская область	61,334	58,037	13																																																																						
62	Омская область	44,817	41,175	66																																																																						
21	Новосибирская область	58,216	54,379	23																																																																						
71	Республика Саха (Якутия)	42,036	38,230	70																																																																						
16	Томская область	61,108	57,739	16																																																																						
37	Красноярский край	52,225	48,063	44																																																																						
9	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	63,536	62,002	8																																																																						
40	Камчатский край	51,527	50,189	33																																																																						
17	Республика Ненецкий автономный округ	58,548	58,483	15																																																																						
16	ст.11 135-ФЗ, п. 7 ФСО VI	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке:																																																																								
		последовательность определения стоимости объекта оценки		соответствует																																																																						
		обоснование выбора используемых подходов к оценке		соответствует																																																																						
		комментарий в отношении отказа от использования подхода		соответствует																																																																						
		обоснование выбора		соответствует																																																																						

		используемых методов в рамках каждого из применяемых подходов																																											
		согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		соответствует																																									
		итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.		соответствует																																									
17	ст. 11 135-ФЗ	Отчет не должен вводить в заблуждение	<p>В отчете на стр. 13 указано «Собственник – Муниципальное образование – городской округ Певек. Указанные данные допускают неоднозначное толкование, так как в приведенных источниках нет данных о собственнике объекта оценки.</p> <table><tr><td colspan="2">Описание имущественных прав</td><td>Таблица 4</td></tr><tr><td>Вид права</td><td colspan="2">Право доверительного владения</td></tr><tr><td>Вид имущества/объекта</td><td colspan="2">Право собственности</td></tr><tr><td>Обременения, ограничения</td><td colspan="2">Имущественные обременения: <u>ипотека</u> <u>ипотека</u></td></tr><tr><td>Государственный кадастровый номер</td><td colspan="2">ОГРН 50/001/2024/01/01/001/001</td></tr><tr><td>Право доверительного владения</td><td colspan="2">Однородный адрес: 69000, Чукотский Автономный Округ, Чукотский и.о.г. Певек, ул. Общественная, д. 20</td></tr><tr><td>Право доверительного владения</td><td colspan="2">Выдана в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о недвижимости: объект недвижимости 50/001/2024/01/001/001/001 от 07.08.2024)</td></tr></table> <p>На стр.53 отчета оценщик принимает в качестве расчетного значения скидки на недогрузку, среднее значение для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке. Оценщик считает допустимым использовать информацию о недозагрузке на активном рынке производственно-складских объектов (стр.115 Приложение 4) для активного рынка. Однако, рынок для всех сегментов объектов недвижимости ЧАО не относится к активному.</p> <p>Использование данного коэффициент вводит пользователя отчета в заблуждение и приводит к искажению итогового результата</p> <p>2.1. Процент недозагрузки на активном рынке</p> <p>Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов</p> <table><tr><td rowspan="2">Класс объектов</td><td colspan="2">Активный рынок</td></tr><tr><td>Среднее</td><td>Доверительный интервал</td></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>14,2%</td><td>13,2% - 15,2%</td></tr><tr><td>2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты</td><td>12,9%</td><td>11,9% - 14,3%</td></tr><tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>14,6%</td><td>13,5% - 15,6%</td></tr><tr><td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>19,2%</td><td>17,8% - 20,5%</td></tr><tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>13,3%</td><td>12,3% - 14,3%</td></tr></table> <p>Более того, понятие «недогрузка земельного участка» отсутствует в</p>	Описание имущественных прав		Таблица 4	Вид права	Право доверительного владения		Вид имущества/объекта	Право собственности		Обременения, ограничения	Имущественные обременения: <u>ипотека</u> <u>ипотека</u>		Государственный кадастровый номер	ОГРН 50/001/2024/01/01/001/001		Право доверительного владения	Однородный адрес: 69000, Чукотский Автономный Округ, Чукотский и.о.г. Певек, ул. Общественная, д. 20		Право доверительного владения	Выдана в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о недвижимости: объект недвижимости 50/001/2024/01/001/001/001 от 07.08.2024)		Класс объектов	Активный рынок		Среднее	Доверительный интервал	1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	13,2% - 15,2%	2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	12,9%	11,9% - 14,3%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,5% - 15,6%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,8% - 20,5%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,3%	12,3% - 14,3%	не соответствует
Описание имущественных прав		Таблица 4																																											
Вид права	Право доверительного владения																																												
Вид имущества/объекта	Право собственности																																												
Обременения, ограничения	Имущественные обременения: <u>ипотека</u> <u>ипотека</u>																																												
Государственный кадастровый номер	ОГРН 50/001/2024/01/01/001/001																																												
Право доверительного владения	Однородный адрес: 69000, Чукотский Автономный Округ, Чукотский и.о.г. Певек, ул. Общественная, д. 20																																												
Право доверительного владения	Выдана в Едином государственном реестре недвижимости об объекте недвижимости (Сведения о недвижимости: объект недвижимости 50/001/2024/01/001/001/001 от 07.08.2024)																																												
Класс объектов	Активный рынок																																												
	Среднее	Доверительный интервал																																											
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	13,2% - 15,2%																																											
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	12,9%	11,9% - 14,3%																																											
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,5% - 15,6%																																											
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,8% - 20,5%																																											
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,3%	12,3% - 14,3%																																											

			<p>практике расчета рыночной стоимости для земельного участка в рамках доходного подхода. Договор аренды заключается на весь земельный участок, независимо от площади его фактического использования в тот или иной период пользования. Могут возникнуть периоды недоиспользования из-за поиска нового арендатора, но недополучение дохода за эти периоды не является соответствующим недозагрузке производственно-складских зданий, расположенных на арендуемом земельном участке. Так как независимо от процента занятости помещений, арендные платежи за земельный участок, на котором здание расположено, арендатор оплачивать обязан, если иное не предусмотрено договором аренды. Договор аренды оцениваемого земельного участка, подобных условий не содержит.</p> <p>Использование <u>данного</u> <u>коэффициент</u> вводит пользователя отчета в заблуждение и приводит к искажению итогового результата</p>																
18	ст. 11 135-ФЗ	Отчет не должен допускать неоднозначного толкования	<p>На стр.42 отчета, в одном абзаце оценщиком указано, что «В данной работе оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется только в рамках сравнительного подхода», а в другом абзаце оценщик делает вывод, что «применение сравнительного подхода невозможно ввиду отсутствия предложений и сделок с земельными участками из сегмента рынка в Чукотском АО» Указанные данные вводят в заблуждение пользователя отчета, так как приведены взаимоисключающие сведения</p> <p>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</p> <p>В данной работе оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется только в рамках сравнительного подхода.</p> <p>Согласно Федеральному стандарту оценки № V, рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:</p> <table><tr><th>№ п/п</th><th>Параметр</th><th>Выполнение параметра относительно объекта оценки</th></tr><tr><td>1</td><td>Актуальность данных (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)</td><td>-</td></tr><tr><td>2</td><td>Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)</td><td>-</td></tr><tr><td>3</td><td>Доступность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше различия во времени сделок с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этот период времени)</td><td>-</td></tr><tr><td>4</td><td>Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналог по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировки требуется аналогу к цене аналога)</td><td>-</td></tr></table> <p>Если сведения о совершаемых сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.</p> <p>В распоряжении Оценщика имеется не достаточное количество доступной актуальной ценовой информации по сопоставимым по своим существенным характеристикам объектам аналогам. На основании проведенного анализа рынка, был выявлен 1 объект в Чукотском АО с/х назначения, объекты относящиеся к сегменту рынка: под коммерческую застройку объектами производственно-складского назначения отсутствуют. Так же Оценщик провел анализ рынка под коммерческую застройку объектами производственно-складского назначения в регионах России, расположенных наиболее близко к Чукотскому АО. Было выявлено несколько предложений с большим разбросом узловой стоимости.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода не обоснованным. Таким образом, применение сравнительного подхода невозможно ввиду отсутствия предложений и сделок с земельными участками из сегмента рынка в Чукотском АО.</p> <p>Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г.</p>	№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки	1	Актуальность данных (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	-	2	Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	-	3	Доступность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше различия во времени сделок с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этот период времени)	-	4	Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналог по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировки требуется аналогу к цене аналога)	-	не соответствует
№ п/п	Параметр	Выполнение параметра относительно объекта оценки																	
1	Актуальность данных (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке)	-																	
2	Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами)	-																	
3	Доступность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше различия во времени сделок с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этот период времени)	-																	
4	Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналог по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировки требуется аналогу к цене аналога)	-																	
19	п.п. 1 п. 2 ФСО VI	В Отчете должна быть изложена вся существенная информация,																	

		использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки		
20	п.п. 2 п. 2 ФСО VI	<p>Существенная информация, приведенная в Отчете, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников</p>	<p>На стр. 45 отчета приведено допущение оценщика, что «Оценщик отмечает, что в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 N135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</p> <p>«...Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе: при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду...».</p> <p><small>Отчет №24721 об оценке земельного участка общей площадью 116 391,0 кв. м, кадастровый номер 87:02:01004:18, расположенного по адресу: Златоустовский район, Златоустовский район, г. Златоуст</small></p> <p><small>Прежде всего, что численное значение определяется допущением альтернативных инвестиций с рисками, равным риску, ассоциируемому с получением дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости, которая используется как ставка дисконтирования. Во-вторых, он зависит от ожидаемой относительно роста/падения цен на недвижимость и ожидаемых изменений рыночных арендных ставок в прогнозный период. Также важным фактором, влияющим на величину коэффициента капитализации, является остаточный срок службы или величина обеспечения объекта за прогнозный период. Используя расчетные формулы для конкретных типовых ситуаций, можно в каждом конкретном случае рассчитать коэффициент капитализации и на основании него определить рыночную стоимость объекта недвижимости.</small></p> <p><small>На первом этапе Оценщик определяет доход, приносимый объектом оценки. Учитывая, что при анализе рынка были выявлены арендные ставки (на аукционах по предоставлению в аренду земельных участков). Оценщик полагает, что объект оценки может приносить стабильный доход и размер дохода может быть определен исходя из арендных ставок объектов, сопоставимых с объектом оценки.</small></p> <p><small>Оценщик отмечает, что в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.06.2023) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:</small></p> <p>«...Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:</p> <p>при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду...».</p> <p>Таким образом, очевидно, что <u>производилась оценка рыночной стоимости объектов, соответственно, арендная плата объектов, представленных на аукционе, может быть использована при определении размера дохода, приносимого оцениваемым объектом</u>», однако в Извещениях об аукционах указывается, что начальная цена ежегодной арендной платы определена на основании Постановления Администрации муниципального образования Билибинский муниципальный район №258 от 19.04.2016 г., в котором указано, что «При проведении открытых аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, расположенных на территории городского поселения Билибино, установить начальную цену предмета аукциона в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам</p>	не соответствует

			<p>Ставка капитализации определяется методом рыночной экстракции.</p> <p>Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г.</p>		
21	п. п. 3 п. 2 ФСО VI	<p>Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.</p>	<p>На стр. 47 в таб. 10 приведены объекты-аналоги.</p> <p>Оценщик не указал, что объекты-аналоги являются объектами с аналогичными характеристиками, что не позволяет провести корректную оценку.</p> <p>По мнению Оценщика, объекты-аналоги наиболее полно соответствуют основным ценообразующим факторам и характеристикам объекта оценки. Однако, полностью отсутствует возможность идентификации объектов -аналогов.</p> <p>На стр.52 отчета приведена корректировка на местоположение в зависимости от численности населенного пункта из Справочника оценщика недвижимости 2022 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. однако, в Справочнике не приведены значения коэффициентов численности населенных пунктов.</p> <p>Корректировка на местоположение в зависимости от численности населенного пункта определяется по следующей формуле:</p> $K_{\text{численность населенного пункта}} = \left(\frac{L_{\text{об}}}{L_{\text{ан}} \cdot K} \right)^{\alpha} \quad (3)$ <p>где: $L_{\text{об}}$ – численность населенного пункта объекта оценки, кв. м; $L_{\text{ан}}$ – численность населенного пункта объекта аналога, кв. м; K – коэффициент численности населенного пункта.</p> <p>Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки» величина коэффициента численности населенного пункта для земельных участков индивидуального назначения составляет 0,30.</p> <p>Из приведенной выше информации следует, что невозможно проверить расчет величины данной корректировки, соответственно, проведенные с его использованием расчеты, нельзя признать достоверными.</p>	не соответствует	
22	п. 12 ФСО III	<p>Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована только в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки; - если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных 		Не применимо	

		видов объектов оценки																																																																								
Соответствие требованиям ФСО №7																																																																										
23	пп 5 п. ПФСО №7	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.		соответствует																																																																						
24	пп 116) п VФСО №7	определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;	<p>Оценщик не представил в Отчете доказательств <u>схожести по экономическим характеристикам</u> Амурской области, Республики Хакасия, Хабаровский край, Свердловской области, Омской области, Новосибирской области, Республики Саха (Якутия), Тюменской области, Красноярского края, Камчатского края, Ханты-Мансийского и Ямало-Ненецкого автономных округов с Чукотским автономным округом.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Место в 2021 г.</th><th>Регистр</th><th>Населенный пункт в 2021 г.</th><th>Численность населения в 2021 г.</th><th>Место в 2021 г.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>72</td><td>Амурская область</td><td>41,257</td><td>39,690</td><td>68</td></tr> <tr> <td>70</td><td>Чукотский автономный округ</td><td>42,833</td><td>42,833</td><td>59</td></tr> <tr> <td>61</td><td>Республика Хакасия</td><td>45,077</td><td>41,395</td><td>64</td></tr> <tr> <td>30</td><td>Хабаровский край</td><td>53,873</td><td>51,777</td><td>29</td></tr> <tr> <td>14</td><td>Свердловская область</td><td>61,334</td><td>59,037</td><td>13</td></tr> <tr> <td>62</td><td>Омская область</td><td>44,817</td><td>41,175</td><td>66</td></tr> <tr> <td>21</td><td>Новосибирская область</td><td>58,216</td><td>54,379</td><td>23</td></tr> <tr> <td>71</td><td>Республика Саха (Якутия)</td><td>42,036</td><td>39,230</td><td>70</td></tr> <tr> <td>16</td><td>Тюменская область</td><td>61,108</td><td>57,739</td><td>16</td></tr> <tr> <td>37</td><td>Красноярский край</td><td>52,225</td><td>49,983</td><td>44</td></tr> <tr> <td>9</td><td>Ханты-Мансийский автономный округ — Югра</td><td>63,536</td><td>62,002</td><td>8</td></tr> <tr> <td>40</td><td>Камчатский край</td><td>51,527</td><td>50,169</td><td>33</td></tr> <tr> <td>17</td><td>Ямало-Ненецкий автономный округ</td><td>59,548</td><td>58,483</td><td>15</td></tr> </tbody> </table> <p>На стр.52 отчета приведена корректировка на местоположение в зависимости от численности населенного пункта из Справочника оценщика недвижимости 2022 «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А. однако, в Справочнике отсутствует данный алгоритм расчета данной корректировки и не приведены значения коэффициентов численности населенных пунктов. Из приведенной выше информации следует, что невозможно проверить расчет величины данной корректировки, соответственно, проведенные с его использованием расчеты, нельзя признать достоверными.</p>	Место в 2021 г.	Регистр	Населенный пункт в 2021 г.	Численность населения в 2021 г.	Место в 2021 г.	72	Амурская область	41,257	39,690	68	70	Чукотский автономный округ	42,833	42,833	59	61	Республика Хакасия	45,077	41,395	64	30	Хабаровский край	53,873	51,777	29	14	Свердловская область	61,334	59,037	13	62	Омская область	44,817	41,175	66	21	Новосибирская область	58,216	54,379	23	71	Республика Саха (Якутия)	42,036	39,230	70	16	Тюменская область	61,108	57,739	16	37	Красноярский край	52,225	49,983	44	9	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	63,536	62,002	8	40	Камчатский край	51,527	50,169	33	17	Ямало-Ненецкий автономный округ	59,548	58,483	15	не соответствует
Место в 2021 г.	Регистр	Населенный пункт в 2021 г.	Численность населения в 2021 г.	Место в 2021 г.																																																																						
72	Амурская область	41,257	39,690	68																																																																						
70	Чукотский автономный округ	42,833	42,833	59																																																																						
61	Республика Хакасия	45,077	41,395	64																																																																						
30	Хабаровский край	53,873	51,777	29																																																																						
14	Свердловская область	61,334	59,037	13																																																																						
62	Омская область	44,817	41,175	66																																																																						
21	Новосибирская область	58,216	54,379	23																																																																						
71	Республика Саха (Якутия)	42,036	39,230	70																																																																						
16	Тюменская область	61,108	57,739	16																																																																						
37	Красноярский край	52,225	49,983	44																																																																						
9	Ханты-Мансийский автономный округ — Югра	63,536	62,002	8																																																																						
40	Камчатский край	51,527	50,169	33																																																																						
17	Ямало-Ненецкий автономный округ	59,548	58,483	15																																																																						

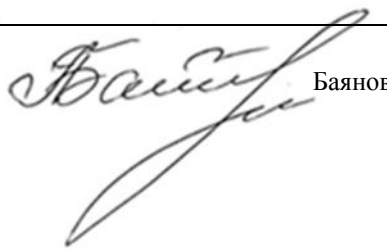
			<p>Корректировка на местоположение в зависимости от численности населенного пункта</p> <p>Оценщик отмечает, что объекты оценки и объекты-аналоги различаются в своем местоположении относительно структуры Чукотского автономного округа. С целью учета подобных отличий вводится корректировка на различия в местоположении в зависимости от численности населенного пункта.</p> <p>Корректировка на зависимость от численности населенного пункта определяется по следующей формуле:</p> $K_{\text{численность населенного пункта}} = \left(\frac{L_{\text{об}}}{L_{\text{ан}}} \right)^k \quad (3)$ <p>где: L_{об} – численность населенного пункта объекта оценки, кв. м; L_{ан} – численность населенного пункта объекта аналога, кв. м; k – коэффициент численности населенного пункта.</p> <p>Согласно данным, приведенным в исследовании «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» величина коэффициента численности населенного пункта для земельных участков индустриального назначения составляет 0,30.</p>																																																																																																											
25	пп 11в) п VФСО №7	анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	<p>Оценщиком, при расчете арендной ставки, в качестве аналогов использованы цены предложений арендной платы за пользование земельными участками, определенной администрацией Билибинского муниципального района в размере 10% от кадастровой стоимости земельных участков, предлагаемых в аренду, что не является рыночными данными. Арендную ставку, рассчитанную на базе кадастровой стоимости, недопустимо использовать для целей настоящей оценки, обозначенной в задании на оценку - для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.</p> <table><tr><td colspan="2">Объект-аналог №3 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">87-01-040002-3735</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">15 274,40</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">400</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>3</td><td>87-01-040002-3735</td><td>Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3</td><td>400</td><td>152 744,00</td></tr></table> <table><tr><td colspan="2">Объект-аналог №4 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">87-01-040003-4033</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">496,42</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">13</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>4</td><td>87-01-040003-4033</td><td>Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская</td><td>13</td><td>4 964,18</td></tr></table> <table><tr><td colspan="2">Объект-аналог №5 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Строителей</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">87-01-040003-4032</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">3 589,48</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">94</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>5</td><td>87-01-040003-4032</td><td>Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Строителей</td><td>94</td><td>35 894,84</td></tr></table> <table><tr><td colspan="2">Объект-аналог №6 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">87-01-040003-4037</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">1 412,88</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">37</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>6</td><td>87-01-040003-4037</td><td>Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская</td><td>37</td><td>14 128,82</td></tr></table> <table><tr><td colspan="2">Объект-аналог №7 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, в северо-западной части промзоны, участок</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">87-01-040002-3742</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">1 648 298,69</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">43 165</td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><td>1</td><td>87-01-040002-3742</td><td>Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, в северо-западной части промзоны, участок</td><td>43 165</td><td>16 482 986,90</td></tr></table>	Объект-аналог №3 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3				87-01-040002-3735				15 274,40				400				3	87-01-040002-3735	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3	400	152 744,00	Объект-аналог №4 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская				87-01-040003-4033				496,42				13				4	87-01-040003-4033	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская	13	4 964,18	Объект-аналог №5 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Строителей				87-01-040003-4032				3 589,48				94				5	87-01-040003-4032	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Строителей	94	35 894,84	Объект-аналог №6 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская				87-01-040003-4037				1 412,88				37				6	87-01-040003-4037	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская	37	14 128,82	Объект-аналог №7 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, в северо-западной части промзоны, участок				87-01-040002-3742				1 648 298,69				43 165				1	87-01-040002-3742	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, в северо-западной части промзоны, участок	43 165	16 482 986,90	не соответствует	
Объект-аналог №3 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3																																																																																																														
87-01-040002-3735																																																																																																														
15 274,40																																																																																																														
400																																																																																																														
3	87-01-040002-3735	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3	400	152 744,00																																																																																																										
Объект-аналог №4 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская																																																																																																														
87-01-040003-4033																																																																																																														
496,42																																																																																																														
13																																																																																																														
4	87-01-040003-4033	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская	13	4 964,18																																																																																																										
Объект-аналог №5 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Строителей																																																																																																														
87-01-040003-4032																																																																																																														
3 589,48																																																																																																														
94																																																																																																														
5	87-01-040003-4032	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Строителей	94	35 894,84																																																																																																										
Объект-аналог №6 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская																																																																																																														
87-01-040003-4037																																																																																																														
1 412,88																																																																																																														
37																																																																																																														
6	87-01-040003-4037	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Октябрьская	37	14 128,82																																																																																																										
Объект-аналог №7 Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, в северо-западной части промзоны, участок																																																																																																														
87-01-040002-3742																																																																																																														
1 648 298,69																																																																																																														
43 165																																																																																																														
1	87-01-040002-3742	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, в северо-западной части промзоны, участок	43 165	16 482 986,90																																																																																																										

			<table><tr><td>Объект-аналог №8</td></tr><tr><td>Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, микрорайон Арктика</td></tr><tr><td>87:01:040001:1490</td></tr><tr><td>7 243,20</td></tr><tr><td>106</td></tr></table>	Объект-аналог №8	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, микрорайон Арктика	87:01:040001:1490	7 243,20	106	
Объект-аналог №8									
Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, микрорайон Арктика									
87:01:040001:1490									
7 243,20									
106									
1	87:01:040001:1490	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, микрорайон Арктика	106	72 431,92					
		<table><tr><td>Объект-аналог №9</td></tr><tr><td>Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3</td></tr><tr><td>87:01:040002:3736</td></tr><tr><td>17 022,76</td></tr><tr><td>242</td></tr></table>	Объект-аналог №9	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3	87:01:040002:3736	17 022,76	242		
Объект-аналог №9									
Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3									
87:01:040002:3736									
17 022,76									
242									
2	87:01:040002:3736	Чукотский АО, Билибинский р-н, г. Билибино, улица Берзина, д. 3	242	170 227,64					

Вывод:

1. Отчет об оценке 24721 от 07.08.2023 земельного участка общей площадью 116 391 кв. м, кадастровый номер 87:02:030004:18, расположенного по адресу: 689400, Чукотский автономный округ, р-н Чаунский, с Певек, ул. Энергетиков» не соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., федеральным стандартам оценки (ФСО №1–3, ФСО №7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности.
2. Отчет об оценке допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение Пользователей отчета.
3. Не верно идентифицирован объект оценки.
4. Нет возможности проверить достаточность и достоверность используемой информации.
5. В качестве аналогов использованы цены предложений арендной платы за пользование земельными участками, определенной администрацией Билибинского муниципального района в размере 10% от кадастровой стоимости земельных участков, предлагаемых в аренду, что не является рыночными данными. Арендную ставку, рассчитанную на базе кадастровой стоимости, недопустимо использовать для целей настоящей оценки, обозначенной в задании на оценку - для установления кадастровой стоимости в размере рыночной.
6. Отчет содержит описки и ошибки (стр.52 (указаны неверные ед. измерения).
7. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в данном Отчете об оценке не может быть признана обоснованной.

Директор ГБУ ЧАО «ЦГКО и
ТАЧАО»



Баянова Любовь Викторовна