



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, e-mail: [info@btigko87.ru](mailto:info@btigko87.ru)

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

N OPC-87/2024/000006

14.08.2024

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	87:05:000000:5
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	14 346 000 рублей
1.3	Дата поступления заявления	15.07.2024
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	Акционерное общество «Чукотэнерго»
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	Жаркова Ирина Сергеевна
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 №1214/24 от 21.06.2024

3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости		01.06.2024 г.	
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости				
№ п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика	
	Жаркова Ирина Сергеевна	член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в реестр оценщиков за № 2908, дата внесения в реестр 15.07.2021 г.	Квалификационный аттестат № 037737-1 (направление: оценка недвижимости), выдан ФБУ «ФРИЦ». Срок действия с 30.05.2024 г. по 30.05.2027 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				
4	Источники требований	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		соответствует

		уполномоченного органа		
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		соответствует

		заказчиком является юридическое лицо		
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-135		соответствует
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

		<p>качественные характеристики объекта оценки</p>	 <p>На стр.33 Оценщик приводит карту зонирования ГО Анадырь, обозначая расположение оцениваемого объекта и описывает близость нахождения «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами», но на стр. 40 указывает на отдаленность от крупных жилых массивов (по карте Яндекс определяется 500 м до участков под ИЖС и 950 м до зоны многоэтажной застройки), незначительную удаленность от Анадырской ТЭЦ (1,4 км по карте Яндекс) и неразвитость инфраструктуры района расположения объекта оценки. Из данного противоречия пользователю отчет не понятен, в какой именно зоне расположен объект оценки. Также, Оценщик на стр. 44 отчета указывает на отсутствие коммуникаций на оцениваемом земельном участке, тогда как на стр.50 при описании сооружения приводит данные о наличии насосной станции с установленными насосами. На участке имеется электрическая подстанция, которая обслуживает насосную станцию и систему электроосвещения объекта.</p>	Не соответствует
		<p>перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</p>		соответствует
		<p>перечень использованных при</p>		соответствует

		проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения		
		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 нахождения)		соответствует
		балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)		Не применимо
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>На стр.64-73 Оценщиком приведено описание рынка земельных участков, указано, что в Чукотском АО отсутствуют ЗУ промышленного назначения и имеется в наличии земельные участки под ИЖС и с/х назначение. Однако, и эти, предлагаемые на рынке участки не были приведены в Отчете. Более того, Оценщик на стр.85-86 определяет срок ликвидности объекта 22 месяца, но не проводит анализ предложений земельных участков в субъекте расположения объекта оценки за этот период, хотя таковые предложения имеются (<a href="https://obyava.org/anadyr/search/nedvizhimost/prodazha-zemli/prodazha-zemli-pod-individualnoe-stroitelstvo/prodajotsa-zemelnyj-uchastok-izhs-obshhej-ploshhadju-1055-kvm-v-g-anadyr-5932001.html">https://obyava.org/anadyr/search/nedvizhimost/prodazha-zemli/prodazha-zemli-pod-individualnoe-stroitelstvo/prodajotsa-zemelnyj-uchastok-izhs-obshhej-ploshhadju-1055-kvm-v-g-anadyr-5932001.html</a> <a href="https://obyava.org/anadyr/search/nedvizhimost/prodazha-zemli/prodazha-zemli-pod-individualnoe-stroitelstvo/prodam-zemelnyj-uchastok-5929742.html">https://obyava.org/anadyr/search/nedvizhimost/prodazha-zemli/prodazha-zemli-pod-individualnoe-stroitelstvo/prodam-zemelnyj-uchastok-5929742.html</a>).</p> <p>В случае приведения в Отчете</p>	Не соответствует

предлагаемых в Чукотском АО (ГО Анадырь) ЗУ у пользователя Отчета было бы сформировано представление о диапазоне цен на земельные участки, которые принципиально отличаются от цен в предлагаемых к расширению зонах мониторинга рынка.

Также, Оценщиком не были проанализированы множественные состоявшиеся аукционы по продаже прав пользования земельными участками в Чукотском АО и ГО Анадырь. Хотя на сайте [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru) имеется большое количество состоявшихся аукционов под участки индустриального назначения, результаты которых показывают значительное увеличение начальной цены предложения и значительный спрос. Проводя подбор зоны расширения для отбора аналогов для оценки объекта оценки, Оценщик приводит главным аргументом регионов нахождения земельных участков ДФО. Однако, утверждая, что все субъекты сопоставимы по климатическим условиям и доступности, Оценщик не учитывает главного фактора, что п.11 б) ФСО 7 «Оценка недвижимости», указывает – «допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Этого сравнения, в качестве доказательной базы, не было проведено в представленном Отчете.

Численность населения по городам нахождения объекта оценки и объектов аналогов:

Анадырь -13 тыс. чел.;

Нерюнгри – 53,5 тыс. чел.;

Якутск – 367,7 тыс. чел.;

Магадан – 89,2 тыс. чел.

Доступность населенных пунктов расположения по городам нахождения объекта оценки и объектов аналогов возможно проследить по количеству городов, с которыми имеется авиасообщение:

Анадырь – 3 города;

Нерюнгри – 8 городов;

Якутск – 30 городов;

			Магадан – 11 городов	
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	В связи с тем, что Оценщиком недостаточно качественно проведен анализ рынка объектов оценки (не проведен анализ аукционов по продаже прав пользования земельными участками в Чукотском АО), оценщик использует только один подход и метод оценки и не рассматривает возможность использования других методов.	Не соответствует
		комментарий в отношении отказа от использования подхода	Обоснование отказа от использования подходов недостаточно обосновано в части доходного подхода.	Частично соответствует
		обоснование выбора используемых методов в рамках каждого из применяемых подходов	Отказ от использования методов недостаточно обоснован. Обоснованием отказа от использования метода выделения, даже при наличии предложений единых объектов недвижимости, обосновывается ретроспективной датой оценки, хотя датой оценки является текущая дата 01.06.2024 г. В отказе от использования метода распределения, Оценщик ссылается на отсутствие у Оценщика информации о сделках, в которых участвуют земельные участки, аналогичные оцениваемому.	соответствует
		согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки;		Не применяются
		итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата.		соответствует
17	ст. 11 135-ФЗ	Отчет не должен вводить в заблуждение	При определении ценообразующих факторов для объекта оценки, Оценщиком используется Справочник оценщика (Лейфер Л.А., Крайникова Т.В./Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки/Нижний Новгород. 2022 г.), хотя на дату	не соответствует



			<p>оценку издан актуальный Справочник 2024 года, дата оценки 1 июня 2024 года.</p> <p>При определении корректировки на местоположение (стр.77, 107 Отчета), Оценщиком используются корректировки для одного и того же или сопоставимых населенных пунктах нахождения объекта оценки и объектов аналогов. Но, населенные пункты, в которых находятся выбранные оценщиком объекты аналоги существенно различаются не только с городом нахождения объекта оценки, но и между собой.</p> <p>Численность населения по городам нахождения объекта оценки и объектов аналогов:</p> <p>Анадырь -13 тыс. чел.;  Нерюнгри – 53,5 тыс. чел;  Якутск – 367,7 тыс. чел;  Магадан – 89,2 тыс. чел.</p> <p>Все регионы расположения объекта оценки и отобранных объектов аналогов относятся к районам Крайнего Севера, однако у всех этих регионов разный коэффициент увеличения заработной платы для компенсации высоких затрат по доставке грузов на территорию. Труд работников — как основных, так и совместителей — в местностях с особыми климатическими условиями надо оплачивать в повышенном размере (ч. 2 ст. 146, ч. 3 ст. 285 ТК РФ). Кроме того, работающие в сложном климате получают дополнительные гарантии и компенсации. Среди них — районный коэффициент.</p> <p>Чукотский автономный округ -2;  Магаданская область -1,7;  Камчатский край -1,6; Республика Саха (Якутия) в Нерюнгринском районе -1,4.</p> <p>Таким образом, месторасположения объекта оценки имеет существенное отличие от месторасположений объектов аналогов. Корректировка по Справочнику оценщика Лейфер Л.А., Крайникова Т.В./Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки/Нижний Новгород. 2022 г. не обоснована.</p>	
18	ст. 11 135-ФЗ	Отчет не должен допускать	Репрезентативность — важнейшее свойство данных, используемых для	соответствует

неоднозначного  
толкования

построения аналитических моделей. Независимо от того, в какой предметной области и какими методами производятся выборочные исследования, отсутствие репрезентативности выборки приводит к некорректным результатам. Основным моментом в определении репрезентативности выборки является обоснование погрешности, в пределах которой выборка признается репрезентативной. Одна и та же выборка может быть достаточно репрезентативной для одной задачи и недостаточно для другой. Кроме этого, нужно проверять репрезентативность выборки по параметрам, имеющим существенное значение для предметной области исследования. По данным Справочника, который использует Оценщик, указана значимость ценообразующего фактора в сегменте, к которому относится объект оценки (по определению Оценщика)

Таблица 8. Ценообразующие факторы земельных участков для индустриальной застройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистрали	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроподстанции на участке	0,08
6	Свободный проезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,05
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Аффилирование участка	0,05

То есть, самое большое значение имеет фактор местоположения, значит выбор объектов аналогов, в первую очередь, необходимо осуществлять и с учетом этой составляющей.

На стр.98 (таблица 11-1), представлены таблица описание характеристик объекта оценки и объектов аналогов. В таблице при определении местоположения объекта оценки имеется указание- «Вблизи крупной автодороги районного значения (вдоль ул. Отке). Улица Отке не является автодорогой, а является городской улицей, которую никак нельзя отнести к автодороге районного значения. В ГО Анадырь имеется одна трасса межрайонного сообщения – ледовая переправа через Анадырский лиман, которая функционирует в зимний период

			<p>времени.</p> <p>Тогда как объекты аналоги 2,3,5 – имеют непосредственную близость к аэропорту Якутска. Также, Оценщик не обратил внимание, что в объявлении о продаже указано, что объект аналог 5 частично огорожен.</p> <p>При описании объекта оценки Оценщик указывает на отсутствие всех коммуникаций, тогда как на участке имеется электричество.</p> <p>Таким образом, выявлены отличия объекта оценки и объектов аналогов, на которые не вводятся корректировки, хотя на стр.101 Отчета Оценщик указывает что «подобрал наиболее близкие по своим характеристикам (местоположение, назначению и др.) и качеству выставленные на продажу на открытом рынке ЗУ, свободные от застройки и схожие, в первую очередь, по типу зонирования и разрешенному использованию».</p> <p>На стр.103, Оценщик указывает на уровень заработной платы в г. Анадыре, как выше среднего, однако, Оценщиком не проводится анализ уровня жизни в регионе. Сопоставление заработной платы в районах Крайнего Севера с средними заработными платами в других субъектах РФ не корректно, так как Правительство РФ компенсирует гражданам, проживающим на этих территориях, высокий уровень цен на все товары, завозимые в субъект за счет выплат северных коэффициентов и надбавок.</p> <p>На стр.105 Оценщик проводит расчет корректировки на вид права для объекта аналога №4, основываясь на предположениях и допущениях. не соответствующих фактическим обстоятельствам. А именно, на сайте <a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/230000052400000000069_5/(lotInfo:info)"><u>https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/230000052400000000069_5/(lotInfo:info)</u></a>), где указан срок аренды -66 месяцев.</p> <p>Фактор корректировки на удобство местоположения в отношении</p>	
--	--	--	--	--

			объекта оценки некорректен, так как, объект оценки граничит с участками индивидуальной жилой застройки, местоположение которых никак нельзя отнести к неудобному.	
19	п. п. 1 п. 2 ФСО VI	В Отчете должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки	Как было указано выше, Оценщиком некачественно проведен анализ рынка объектов оценки. Не были проанализированы множественные состоявшиеся аукционы по продаже прав пользования земельными участками в Чукотском АО и ГО Анадырь, в частности. Хотя на сайте <a href="http://torgi.gov.ru">torgi.gov.ru</a> имеется большое количество состоявшихся аукционов под участки индустриального назначения, результаты которых показывают значительное увеличение начальной цены предложения и значительный спрос. Анализ данной информации позволил бы Оценщику более детально рассмотреть методы оценки на основе имеющейся информации и использовать иной метод оценки, который бы привел к достоверным итоговым результатам.	
20	п.п. 2 п. 2 ФСО VI	Существенная информация, приведенная в Отчете, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников		соответствует
21	п. п. 3 п. 2 ФСО VI	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.	На стр.98 (таблица 11-1), представлена таблица описание характеристик объекта оценки и объектов аналогов. В таблице при определении местоположения объекта оценки имеется указание-«Вблизи крупной автодороги районного значения (вдоль ул. Отке). Улица Отке является не автодорогой, а городской улицей, которую никак нельзя отнести к автодороге районного значения. В Анадыре есть одна трасса межрайонного сообщения – ледовая переправа через Анадырский лиман, которая функционирует в зимний период времени. Тогда как объекты аналоги 2,3,5 – имеют непосредственную близость к аэропорту Якутска. Также, в объявление о продаже указано, что объект аналог 5 частично огорожен. При описании объекта оценки	не соответствует

			<p>Оценщик указывает на отсутствие всех коммуникаций, тогда как на участке имеется электричество.</p> <p>Таким образом, выявлены отличия объекта оценки и объектов аналогов, на которые не вводятся корректировки, хотя на стр.101 Отчета Оценщик указывает что «подобрал наиболее близкие по своим характеристикам (местоположение, назначению и др.) и качеству выставленные на продажу на открытом рынке ЗУ, свободные от застройки и схожие, в первую очередь, по типу зонирования и разрешенному использованию».</p> <p>На стр.105 Оценщик проводит расчет корректировки на вид права для объекта аналога №4, основываясь на предположениях и допущениях. не соответствующих фактическим обстоятельствам. Тогда как на сайте <a href="https://torgi.gov.ru">torgi.gov.ru</a> имеется информация о проведении аукциона на заключение договора аренды для данного участка (<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000005240000000069_5/(lotInfo:info)">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/23000005240000000069_5/(lotInfo:info)</a>), где указан срок аренды -66 месяцев.</p>	
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"> <li>- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки;</li> <li>- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки</li> </ul>		Не применимо
<b>Соответствие требованиям ФСО №7</b>				
23	пп 5 п. ПФСО №7	При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр		соответствует

		<p>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.</p>		
24	пп 11б) п V FCO №7	<p>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>	<p>Сегмент Оценщиком определен верно, но проводя подбор зоны расширения для отбора аналогов для оценки объекта оценки, Оценщик приводит главным аргументом регионов нахождения земельных участков в ДФО. Однако, утверждая, что все выбранные дальневосточные субъекты сопоставимы по климатическим условиям и доступности, Оценщик не учитывает главного фактора, что п.11 б) FCO 7 «Оценка недвижимости», указывает – «допускается расширить территорию исследования за счет территорий, <u>схожих по экономическим характеристикам</u> с местоположением оцениваемого объекта. Тогда как этого сравнения, в качестве доказательной базы, не было проведено в представленном Отчете. Тогда как, по рейтингу инвестиционной привлекательности регионов РФ 1 полугодия 2024 года (<a href="https://asi.ru/government_officials/rating/">https://asi.ru/government_officials/rating/</a>), Магаданская область входит в ТОП-10 и занимает 7 место, Республика Саха (Якутия) занимает 13 место, Камчатский край занимает 15 место, а Чукотский АО лишь 23 место.</p> <p>Численность населения по городам нахождения объекта оценки и объектов аналогов:  Анадырь -13 тыс. чел.;  Нерюнгри – 53,5 тыс. чел;  Якутск – 367,7 тыс. чел;  Магадан – 89,2 тыс. чел.</p> <p>Доступность населенных пунктов расположения по городам нахождения объекта оценки и объектов аналогов:</p>	Не соответствует

			Анадырь – 3 города; Нерюнгри – 8 городов; Якутск – 30 городов; Магадан – 11 городов	
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 рыночной стоимости, в качестве аналогов использованы объекты аналогии, расположенные в г. Якутск, г. Нюренгри, г. Магадан. Генеральная выборка представляет из себя 5 объектов аналогов. Разброс величины стоимости за 1 кв. м земельного участка составляет от 667 до 900 руб./кв.м. Разброс цены между минимальным и максимальным значениями различается почти на 35%, но по законам статистики, если разброс в выборке больше 33%, то выборка заведомо не подчиняется нормальному распределению, т.е. у объектов аналогов есть какие-то факторы, по которым они существенно отличаются друг от друга. Тогда как на стр. 29 Отчета Оценщик дает определение аналога – «это объект, сходный объекту оценки <u>по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.</u>» Далее, оценщиком проведены корректировки этих цен. Приводим абсолютные значения корректировок стоимости объектов аналогов (ОА) в следующих размерах к ОО (объект оценки):  ОА №1 снижение на 475,2 руб./кв. м или 86,3%;  ОА №2 снижение на 505,2 руб./кв. м или 87,8%;  ОА №3 снижение на 481,6 руб./кв. м или 85,7%;  ОА №4 снижение на 492,4 руб./кв. м или 86,4%;  ОА №5 снижение на 644,2 руб./кв. м или 86,8%</p> <p>Из рассуждений оценщика следует понимать, что рыночная стоимость может принимать почти любое значение между минимальной и максимальной ценой в выборке. Можно ли считать объектом аналогом, если для приведения его цены к цене объекта оценки нужно изменить ее на 86%?</p> <p>Авторы Справочника оценщика Лейфер Л.А., Крайникова</p>	не соответствует

			<p>Т.В./Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки/Нижний Новгород. 2022 г. на стр.85 справочника указывают:</p> <p><b>Важная информация.</b> Авторы обращают особое внимание на то, что использование корректировок ограничено для объектов, существенно отличающихся друг от друга по тем или иным параметрам сравнения. Использование корректирующего коэффициента, большего по значению, чем <math>\pm 30\%</math>, может говорить о таком существенном различии и свидетельствует о том, что использование таких объектов в качестве объектов-аналогов не рекомендуется.</p> <p>Указанные выше величины корректировок подтверждают неверный выбор объектов аналогов для объекта оценки.</p>	
--	--	--	---	--

**Вывод:**

1. Отчет № 1214/24 от 21.06.2024 об оценке земельного участка с кадастровым номером 87:05:000000:5 площадью 178 720 кв. м, из земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: Золоотвал с трассой гидрошлакоудаления, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир существующий золоотвал с трассой гидрошлакоудаления. Почтовый адрес ориентира: АО Чукотский, г. Анадырь, не соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., федеральным стандартам оценки (ФСО №I-IV, ФСО №7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности.
2. Отчет об оценке допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение Пользователей отчета.
3. Отсутствует анализ рынка объекта оценки в полном объеме, хотя на рынке продажи присутствуют предложения земельных участков, отличающихся лишь видом разрешенного использования. Также, в Чукотском АО и ГО Анадырь, имеется рынок аренды земельных участков индустриального назначения, что подтверждается анализом сайта [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)
4. В качестве аналогов использованы цены предложений в населенных пунктах, существенно различающихся не только с объектом оценки, но и между собой. Величина корректировки на ВРИ достигает более 67%.
5. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в данном Отчете об оценке, не может быть признана обоснованной.

Директор ГБУ ЧАО «ЦГКО и ТА ЧАО»



Баянова Любовь Викторовна