

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-87/2024/000001

23.01.2024


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	87:02:030004:247
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	7 315 000 рублей
1.3	Дата поступления заявления	29.12.2023
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 №24722/1 от 25.12.2023

3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости		15.08.2023 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	
	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>Неверная идентификация объекта оценки. В главе Отчета 2 «Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», на стр. отчета 14, в таблице 4 приведены данные о ликвидности, что вид объекта - Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры объекта оценки, однако, в приведенной в Приложении 5 копии выписки из ЕГРН на стр.88 объект относится к землям населенных пунктов, о чем оценщик указывает в таблице 5 на стр.15.</p> <p>Отчет №34722 об оценке земельного участка общей площадью 34 817,0 кв. м, кадастровый номер 87:02:030004:247, расположенного по адресу: 689400, Чукотский автономный округ, р-н Чукотский, г Тонак, ул Энергетиков</p>  <p>В разделе Отчета 4.2. «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки» оценщик делает вывод, что «Таким образом, учитывая характеристики объекта, особенности локального местоположения, сегмент рынка, к которому</p>	не соответствует	

			<p>относится объект оценки можно охарактеризовать как «земельный участок под застройку объектами производственно-складского назначения, расположенный в г. Певек Чукотском автономном округе».</p> <p>Объект оценки представляет собой земельный участок, на котором расположено здание общепита, а так же временные здания и сооружения: склады, административно-бытовые здания, наружные сети канализации, открытые площадки складирования, сети электроснабжения и электроосвещения, эстакады инженерных сетей, расположенный в г. Певек Чукотском автономном округе. Участок расположен на территории промышленности города Певек. Здание общепита используется для предоставления рабочей промиспирити. Кроме того, на территории участка, кроме здания общепита, расположено здания и сооружения, относящиеся к индустриальным объектам – (временные здания и сооружения: склады, административно-бытовые здания, наружные сети канализации, открытые площадки складирования, сети электроснабжения и электроосвещения, эстакады инженерных сетей, тротуары). Таким образом, учитывая характеристики объекта, особенности локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать как «земельный участок под застройку объектами производственно-складского назначения, расположенный в г. Певек Чукотском автономном округе».</p> <p>¹ https://statrelt.ru/statistika-rynka/podvartulnaya-statistika/105-aktivi-analiz-obshchey-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanoiki</p> <p>Применительный центр финансового консалтинга и аудита, 2023 г. 25</p>		
		перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	<p>ВРИ объекта оценки – под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»). Данная ошибка оценщика прослеживается в дальнейших рассуждениях оценщика и приводит к искажению итогового результата.</p>	соответствует	
		перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	<p>Ссылка на сайт ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (Источник: https://statrelt.ru/ (данные по состоянию на 01.10.2023 г.) на стр.46 отчета не дает возможность проверить приведенные в Отчете данные, так как доступ является закрытым. В данном случае, оценщику необходимо привести скрин шоты с монитора, на котором имеется возможность идентифицировать источник информации. Например:</p> 	не соответствует	
		в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу:			
		реквизиты юридического		соответствует	

		лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место 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 разделе 4.3 «Анализ социально-экономического развития Чукотского АО» приведен по итогам 2021 года, а дата оценки – 25.12.2023 г. Необходимость приведения данной информации не обоснована.</p> <p>В таблице 9 на стр. 39 отчета, приведены данные о ценах предложений на земельные участки под застройку объектами производственно-складского назначения, сельскохозяйственного назначения и пр.</p> <p>В связи с тем, что оценщик не точно идентифицировал объект оценки и сегмент, объектов недвижимости, к которому он относится, информация о фактических ценах сделок и (или) предложений приведена из сегмента земельных участков под индустриальную застройку.</p> <p>Объект оценки не относится к сегменту земельных участков под индустриальную застройку. Вид разрешенного использования земельного участка установлен – под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»).Из интервью собственника следует, что предполагаемая застройка данного участка- под рабочий поселок. Вся застройка производственного назначения не относится к объектам капитального строительства и носит временный характер.</p>	Не соответствует	

			Использование земельного участка под другие виды застройки являются нарушением законодательства Российской Федерации	
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 используемых методов в рамках каждого из применяемых подходов		соответствует
		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	на стр. отчета 14, в таблице 4 приведены данные о ликвидности, что вид объекта - Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры объекта оценки, однако, в приведенной в Приложении 5 копии выписки из ЕГРН на стр.88 объект относится к землям населенных пунктов, о чем оценщик указывает в таблице 5 на стр.15. Вид разрешенного использования земельного участка установлен – под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»). Данная ошибка оценщика прослеживается в дальнейших рассуждениях оценщика и приводит к искажению	не соответствует

итогового результата. Так, на стр. 43 Оценщик выбирает ставку капитализации для земельных участков по индустриальную застройку, хотя ВРИ объекта оценки- под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»).

Ставка капитализации определяется методом рыночной наценки. По данным исследования «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» [21, приложение 4] составляет для земельных участков под индустриальную застройку 18,3%.

Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г.

43

Также не поясняя, почему выбрано не среднее значение интервала, а максимальное, что приводит к существенному занижению итогового результата.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 94. Значения коэффициента капитализации. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	14,8%	11,9% - 18,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	12,5%	9,5% - 15,4%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2% - 20,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	14,3%	9,7% - 18,9%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	12,6%	8,3% - 16,9%
Земельные участки под объекты рекреации	15,0%	11,8% - 18,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	14,2%	10,6% - 17,7%

Оценщик использует значение коэффициента капитализации по мнению сотрудников банка-расширенный интервал, а не доверительный. Пояснение выбранного значения отсутствует, хотя значения доверительного интервала значительно различаются со значениями доверительного. Данный факт влечет искажение итогового результата.

Таблица 93. Значения коэффициента капитализации.

Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку	14,8%	13,7% - 15,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	12,5%	11,8% - 13,1%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	12,5% - 17,8%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	14,3%	12,8% - 15,8%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	12,6%	11,2% - 14,0%
Земельные участки под объекты рекреации	15,0%	13,9% - 16,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	14,2%	13,1% - 15,3%

В разделе Отчета 4.2. «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки» оценщик делает вывод, что «Таким образом, учитывая характеристики

			<p>объекта, особенности локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать как «земельный участок под застройку объектами производственно-складского назначения, расположенный в г. Певек Чукотском автономном округе». Вид разрешенного использования земельного участка установлен – под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»).</p> <p><small>Объект оценки представляет собой земельный участок, на котором расположено здание общежития, а так же временные здания и сооружения: склады, административно-бытовые здания, наружные сети канализации, открытые площадки складирования, сети электроснабжения и электроосвещения, эстакады инженерных сетей, расположенный в г. Певек Чукотском автономном округе. Участок расположен на территории промышленной зоны Певек. Здание общежития используется для проживания работников предприятия. Кроме того, на территории участка, кроме здания общежития, расположены здания и сооружения, относящиеся к промышленным объектам – (временные здания и сооружения: склады, административно-бытовые здания, наружные сети канализации, открытые площадки складирования, сети электроснабжения и электроосвещения, эстакады инженерных сетей, тротуары). Таким образом, учитывая характеристики объекта, особенности земельного местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать как <u>земельный участок под застройку объектами производственно-складского назначения, расположенный в г. Певек Чукотском автономном округе</u>.</small></p> <p><small>¹ https://statweb.ru/statistika-ryuka/pokrytosti-izdatstva-105-arkiv-analiz-obshchey-poleicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-oblasti/212-arkiv-pd-analiz-obshchey-poleicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-oblasti/</small></p> <p><small>Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. 25</small></p> <p>На стр. 43 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»: «...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...». Таким образом, <u>очевидно, что 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</p>	
--	--	--	---	--

			<p><u>Извещениях об аукционах не указывается, что начальная цена ежегодной арендной платы определена по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Тогда, как в каждом пакете аукционной документации для каждого объекта аналога указана кадастровая стоимость и незначительный расчет дает четкое представление, что начальная цена аукционов всех объектов аналогов рассчитана на базе кадастровой стоимости земельных участков.</u></p> <p>При внесении корректировок на вид разрешенного использования стр.46 Отчета, оценщик использует ВРИ объекта оценки – под гостиничное обслуживание, что также не соответствует законодательно установленному ВРИ- под общежития. Вид разрешенного использования земельного участка установлен – под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»), а гостиницы относятся к нежилой недвижимости. Для объектов аналогов №№5-7 определяет ВРИ под индустриальную застройку, хотя аналоги №№6,7 -пол служебные гаражи. При определении наличия/отсутствия коммуникаций (стр.47 Отчета) для объектов аналогов №№ 1, 3 Оценщик принимает для них количество доступных коммуникаций равным объекту оценки, несмотря на тот факт, что объект оценки под расположение общежитий, а аналоги – полигоны твердых бытовых отходов и под объект размещения отходов.</p> <p><i>Корректировка на наличие коммуникаций</i> Объект оценки обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией и отоплением. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в пределах населенных пунктов, в районах сложившейся индустриальной застройки, что позволяет сделать вывод о расположении точек подключения коммуникаций в ближайшем доступе (информация верифицирована в результате телефонных переговоров с представителями продавцов). Учитывая расположение объекта оценки и объектов-аналогов - в районах сложившейся индустриальной застройки, корректировка составляет 0%.</p> <p>Далее, стр.51 отчета оценщик принимает в качестве расчетного значения скидки на недогрузку, среднее значение для универсальных производственно-</p>	
--	--	--	--	--

складских объектов на активном рынке. Оценщик считает допустимым использовать информацию о недозагрузке на активном рынке производственно-складских объектов (стр.86 Приложение 4), т.к. эти сегменты являются смежными с сегментом оцениваемого объекта, хотя объектом оценки является земельный участок с ВРИ в соответствии с выпиской из ЕГРН-общезжития.


2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

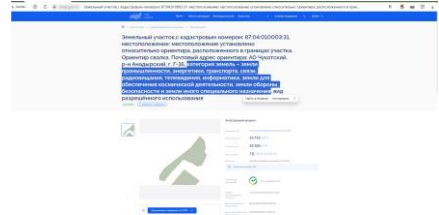
Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	13,2% - 16,2%
2. Специализированные высокостандартные складские объекты	12,9%	11,6% - 14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,5% - 15,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,8% - 20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,3%	12,3% - 14,3%

Однако, рынок для всех сегментов объектов недвижимости ЧАО не относится к активному. Более того, понятие «недозагрузка земельного участка» отсутствует в 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. Описанные выше недочеты Отчета вводят пользователя отчета в заблуждение и приводят к искажению итогового результата

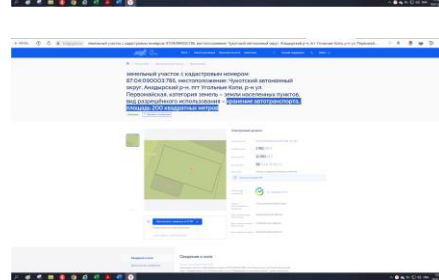
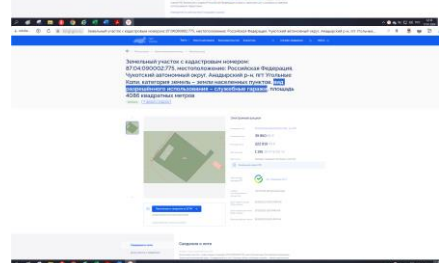
18	ст. 11 135-ФЗ	Отчет не должен допускать неоднозначного толкования	На стр.41 отчета, оценщиком указано, что «В данной работе оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется только в рамках сравнительного	не соответствует
----	---------------	---	--	------------------

			<p>подхода», а ранее, на стр. 07 отчета 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>Учитывая вышесказанное, Оценщик считает выбор сравнительного подхода не обоснованным. Таким образом, <u>применение сравнительного подхода невозможно</u> ввиду отсутствия предложений и сделок с земельными участками из сегмента рынка в Чукотском АО.</p> <p>¹⁷ https://naukaring.ru/index.php/2023/01/5/30241787.html</p> <p>Примологический центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г.</p> <p>40</p> <p>Отчет №047221 об оценке земельного участка общей площадью 14 817,9 кв. м кадастровый номер 87-02-010094-047, расположенного по адресу: 69040, Чукотский автономный округ, г. Чукотский, 1-й пояс, ул. Индустриальная</p> <p>Дополнительный 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 дополнительного подхода, оценщику необходимо учитывать:</p> <table><thead><tr><th>№ п/п</th><th>Параметр</th><th>Выполнение параметра оценщиком (объект оценки)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>способность объекта приносить доход (имеется ли доходный потенциал, если получение дохода от использования объекта соответствует цели приобретения объекта участником рынка)</td><td>+</td></tr><tr><td>2</td><td>полноте, достоверности, актуальности, доступности информации о доходе, приносящем объект оценки, чем выше прозрачность, связанная с получением и анализом информации, тем лучше</td><td>+</td></tr></tbody></table> <p>Дополнительный подход основан на оценке недвижимого имущества, генерирующего доходы и требующего затрат на их обеспечение. Возможность применения дополнительного подхода обусловлена наличием у Оценщика информации о потоках доходов и расходов, возникающих при эксплуатации оцениваемого имущества согласно определенному наиболее эффективному использованию. Источниками информации о доходах, приносящих объектом оценки, может служить информация об арендных ставках, по которым сдается в аренду аналогичные объекты, или информация о доходах, приносящих оцениваемым объектам. Объект оценки способен обеспечивать стабильный поток доходов, возникающих в результате использования, эксплуатации, его, является недвижимостью, имеющей малую капитализацию. Прогнозирование методов</p>	№ п/п	Параметр	Выполнение параметра оценщиком (объект оценки)	1	способность объекта приносить доход (имеется ли доходный потенциал, если получение дохода от использования объекта соответствует цели приобретения объекта участником рынка)	+	2	полноте, достоверности, актуальности, доступности информации о доходе, приносящем объект оценки, чем выше прозрачность, связанная с получением и анализом информации, тем лучше	+		
№ п/п	Параметр	Выполнение параметра оценщиком (объект оценки)												
1	способность объекта приносить доход (имеется ли доходный потенциал, если получение дохода от использования объекта соответствует цели приобретения объекта участником рынка)	+												
2	полноте, достоверности, актуальности, доступности информации о доходе, приносящем объект оценки, чем выше прозрачность, связанная с получением и анализом информации, тем лучше	+												
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	Существенная информация, приведенная в Отчете, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников	<p>Ссылка на сайт ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт (Источник: https://statrielt.ru/) (данные по состоянию на 01.10.2023 г.) на стр.46 отчета не дает возможность проверить приведенные в Отчете данные, так как доступ является закрытым. В данном случае, оценщику необходимо привести скриншоты с монитора, на котором имеется возможность идентифицировать источник информации. Например:</p> 	не 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	<p>На стр. 45 в таб. 10 приведены объекты-аналоги. По мнению Оценщика, объекты-аналоги наиболее полно соответствуют основным ценообразующим факторам и характеристикам объекта оценки. Однако, полностью отсутствует возможность идентификации объектов -аналогов. Не приведены основные характеристики, которые затем</p>	не соответствует										

корректируются оценщиком. Соответственно, оценщик допускает неточности в выборе корректируемых характеристик: объект аналог №1 относится к категории земель промышленности и Т.Д.,



зеленый участок с кадастровый номер: 77-04-010004-6, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: объект размещения отходов. Почтовый адрес ориентира: Чупотский автономный округ, р.п. Андреевский, на юго-запад от с. Марково, категория земель – земли специального назначения, вид разрешенного использования – под объект размещения отходов, площадь: 16264 квадратных метра



Показатель	Решением областного исполнительного органа государственной власти Республики Беларусь, принятым в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в целях обеспечения реализации государственной политики в области охраны окружающей среды, сохранения и использования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Республики Беларусь, а также в целях обеспечения охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Республики Беларусь, а также в целях обеспечения охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Республики Беларусь	0,2	0,2	0,1	0,07
------------	---	-----	-----	-----	------

Из приведенной выше информации следует, что проведенные с использованием данных

			корректировок расчеты, нельзя признать достоверными.	
22	п. 12 ФСО III	Информация, которая стала доступна после даты оценки, использована только в следующих случаях: - 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 видов объектов оценки		Не применимо
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 11б) 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;	В разделе Отчета 4.2. «Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки» оценщик делает вывод, что «Таким образом, учитывая характеристики объекта, особенности локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать как «земельный участок под застройку объектами производственно- складского назначения, расположенный в г. Певек Чукотском автономном округе». Вид разрешенного использования земельного участка установлен – под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям	не соответствует

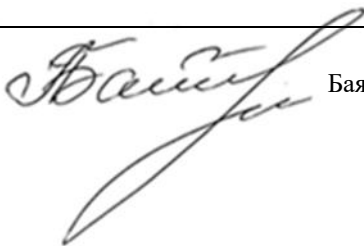
			<p>специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»).</p> <p>Объект оценки представляет собой земельный участок, на котором расположено здание общежития, а так же временные здания и сооружения: склады, административно-бытовые здания, наружные сети канализации, открытые площадки складирования, сети электропередачи и электроснабжения, установки инженерных сетей, расположенный в г. Певек Чукотского автономного округа. Участок расположен на территории промышленной зоны города Певек. Здание общежития используется для проживания работников промышленности. Кроме того, на территории участка, кроме здания общежития, расположены здания и сооружения, относящиеся к индустриальным объектам – (временные здания и сооружения: склады, административно-бытовые здания, наружные сети канализации, открытые площадки складирования, сети электропередачи и электроснабжения, установки инженерных сетей, прочее). Таким образом, учитывая характеристики объекта, особенности локального местоположения, сегмент рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать как земельный участок под застройку объектами промышленно-складского назначения, расположенный в г. Певек Чукотского автономного округа.</p> <p>¹ https://statistika.gov.ru/pub/articles-statistika/198-artikl-analiz-obshchey-politicheskoy-i-ekonomicheskoy-obstanojki</p> <p>Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2023 г. 25</p> <p>Данная ошибка оценщика прослеживается в дальнейших рассуждениях оценщика и приводит к искажению итогового результата.</p>																																	
25	пп 11в) п ВФСО №7	<p>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>	<p>Оценщиком, при расчете арендной ставки, в качестве аналогов использованы итоговые результаты аукционов на право пользования земельными участками, администрациями Анадырского муниципального района и городского округа Певек Чукотского АО. Генеральная выборка представляет из себя 7 объектов аналогов. Разброс величины арендной ставки за 1 кв. м земельного участка составляет от 0,06 до 4,96 руб./мес. Разброс ценны между минимальным и максимальными значениями различается почти в 83 раза. Далее, оценщиком проведены корректировки этих цен. Приводим абсолютные значения корректировок стоимости арендной ставки объектов аналогов в следующих размерах к ОА (объект аналог):</p> <table><tr><th></th><th>ОА 1</th><th>ОА 2</th><th>ОА 3</th><th>ОА 4</th><th>ОА 5</th><th>ОА 6</th><th>ОА 7</th></tr><tr><td>Величина корректировки на ВРИ, %</td><td>786%</td><td>679%</td><td>786%</td><td>183%</td><td>229%</td><td>229%</td><td>229%</td></tr><tr><td>Величина корректировки на местоположение, %</td><td>-7%</td><td>0%</td><td>65%</td><td>0%</td><td>0%</td><td>4%</td><td>4%</td></tr><tr><td>Итоговая величина совокупной корректировки</td><td>793%</td><td>679%</td><td>851%</td><td>183%</td><td>229%</td><td>233%</td><td>233%</td></tr></table> <p>Из рассуждений оценщика следует понимать, что рыночная стоимость может принимать почти любое значение между минимальной и максимальной ценой в выборке. Трудно представить, чтобы такой результат оценки мог восприниматься как адекватный. Можно ли считать объектом аналогом, если для приведения его цены к цене объекта оценки нужно изменить ее на 793% или даже на 183%? Эти величины корректировок подтверждают первоочередную ошибку оценщика – неверная идентификация объекта оценки и отнесения оцениваемого земельного участка к участкам с индустриальной недвижимостью,</p>		ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4	ОА 5	ОА 6	ОА 7	Величина корректировки на ВРИ, %	786%	679%	786%	183%	229%	229%	229%	Величина корректировки на местоположение, %	-7%	0%	65%	0%	0%	4%	4%	Итоговая величина совокупной корректировки	793%	679%	851%	183%	229%	233%	233%	не соответствует
	ОА 1	ОА 2	ОА 3	ОА 4	ОА 5	ОА 6	ОА 7																													
Величина корректировки на ВРИ, %	786%	679%	786%	183%	229%	229%	229%																													
Величина корректировки на местоположение, %	-7%	0%	65%	0%	0%	4%	4%																													
Итоговая величина совокупной корректировки	793%	679%	851%	183%	229%	233%	233%																													

			<p>хотя объектом оценки является земельный участок с ВРИ- под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»). Из всего выше сказанного следует, что использование в качестве объектов аналогов отобранные оценщиком результаты аукционов по заключению договоров аренды, для целей настоящей оценки, обозначенной в задании на оценку - для установления кадастровой стоимости в размере рыночной недопустимо.</p>	
--	--	--	--	--

Вывод:

1. *Отчет об оценке 24722/1 от 25.12.2023 земельного участка общей площадью 34 837,0 кв. м, кадастровый номер 87:02:030004:247, расположенного по адресу: 689400, Чукотский автономный округ, р-н Чаунский, г Певек, ул. Энергетиков» 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. *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 под полигоны бытовых отходов, коммунальное обслуживание, под свиноводство, под гаражи и места хранения транспорта, тогда как Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка установлен – под общежития, которые являются специализированной жилой недвижимостью (ЖК РФ Статья 92. Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда – «К жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее - специализированные жилые помещения) относятся:... 2) жилые помещения в общежитиях;...»). Арендную ставку, рассчитанную на базе представленных в отчете объектов аналогов, использовать для целей настоящей оценки, обозначенной в задании на оценку - для установления кадастровой стоимости в размере рыночной недопустимо.*
6. *Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в данном Отчете об оценке, не может быть признана обоснованной.*

Директор ГБУ ЧАО «ЦГКО и
ТАЧАО»



Баянова Любовь Викторовна