

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-87/2024/000002

14.03.2024

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

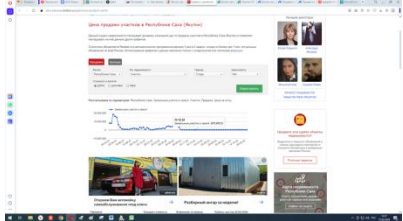
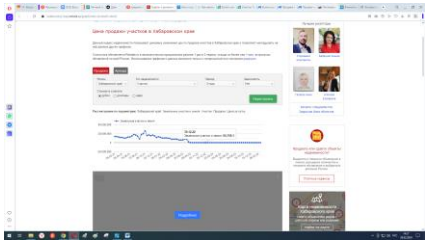
По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого 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	87:02:030004:295
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	9 164 820 рублей
1.3	Дата поступления заявления	06.02.2024
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	Общество с ограниченной ответственностью «А-Сервис»
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	Старков Михаил Юрьевич
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 № 9934-АК от 26.01.2024 г.

3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости		19.01.2024 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	
	Крутских Александр Владимирович	Член Ассоциации Саморегулируемая организации оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ»), выписка из реестра на 03 апреля 2023 года, регистрационный номер в реестре № 1038, дата включения в реестр оценщиков 16 апреля 2012 г.	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №019225-1 от 17 мая 2021г., действует до 17 мая 2024г.	
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	Определение рыночной стоимости имущества для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной (стр.3 Отчета).	Частично соответствует
		Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества для целей установления кадастровой стоимости в размере рыночной Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	

			Несоответствие формулировке законодательству РФ. Правильно: определение кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости ст.22.1, ФЗ-237	
		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)	<p>Не указан адрес нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет (стр.9 Отчета)</p> <div> <div>Информация о членстве в СРОО</div> <div>Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОРОЗ» (СРО «СОРОЗ»), вытискала из реестра на 03 апреля 2023 года, регистрационный номер в реестре № 1038, дата включения в реестр оценщиков 16 апреля 2012 г.</div> </div>	Частично 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-	Сведения о независимости		соответствует

	ФЗ, п. п. 7 п. 7 ФСО VI	юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 ФЗ- 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	Сведения о собственнике объекта оценки не соответствуют сведениям, содержащимся в копии выписки из ЕГРН	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		соответствует
		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)		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,	Принятые при проведении оценки объекта оценки		соответствует

	п.п. 11 п. 7 ФСО VI	ограничения		
15	п.п. 12 п. 7 ФСО VI	Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;	<p>На стр. 54 Отчета оценщик пишет, что был проведен анализ рынка земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в населенных пунктах ДФО с населением менее 90000 человек и выбрал самые недорогие объекты. В то же время, если посмотреть аналитику значения средней стоимости земельных участков на территории республики Саха, то на 31.12.2022 среднее значение стоимости 1 кв. м составила 2176 руб./кв. м</p>  <p>https://saha-yakutiya.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/</p> <p>А в Хабаровском крае этот показатель 857 руб./кв.м</p>  <p>https://habarovskiy-kray.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/</p> <p>А в Отчете к расчету взяты объекты-аналоги с удельными показателями: для Якутии – 498,5 руб./кв. м и 205,12 руб./кв. м; для Хабаровского края – 332,07 руб./кв. м</p>	Не соответствует
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		соответствует					
18	ст. 11 135-ФЗ	Отчет не должен допускать неоднозначного толкования		соответствует					
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>На стр. 55 Отчета оценщик сообщает о том, что корректировка на торг составляет 14,3% в соответствии с источником «Справочник оценщика недвижимости-2022» (Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации) /Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, Н. Новгород, 2022 г., стр. 300, таб. 125. В данной таблице имеются 3 показателя: средний, минимальный и максимальный. Оценщик берет минимальный показатель на торг, но не поясняет свой выбор.</p> <table border="1"> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>18,7%</td> <td>14,3%</td> <td>23,1%</td> </tr> </table>	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,7%	14,3%	23,1%	Не соответствует
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	18,7%	14,3%	23,1%					
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.		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 		Не применимо					

		<p>рынка на дату оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки 		
23	пп.2, 5. ФСО V	<p>Рассмотрена возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, при этом обеспечен учет объема и качества информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> активность рынка доступность информации о сделках (уровень надежности информации о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации степень сопоставимости аналогов с объектом оценки * 	<p>На некорректность подбора аналогов указывает очень высокий коэффициент корреляции между отобранными объектами-аналогами и средним значением.</p> <p>Среднее значение в выборке 345 руб./кв. м, стандартное отклонение 147 руб. кв. м. Коэффициент корреляции 43%, значит выборка не соответствует статистически значимым значениям. Значения, которые можно сравнивать должны различаться менее чем на 30%</p>	Не соответствует
Соответствие требованиям ФСО №7				
24	пп 116) п V ФСО №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>Оценщик не представил в Отчете доказательств схожести по экономическим характеристикам Республики Саха, Хабаровского края с Чукотским автономным округом.</p> <p>На с.56 отчета приведена корректировка на местоположение из Справочника оценщика недвижимости 2020 «Земельные участки. Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. «Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру», то есть данную корректировку можно использовать или к объектам, находящимся в одном регионе, или в регионе, схожем по экономическим характеристикам. По данным агентства РИА Рейтинг, по рейтингу социально-экономического развития регионов по итогу 2019 (https://ria.ru/20200601/1572067019.html), Чукотский АО- 17,414 (79 место), Республика Саха (Якутия) -45,835 (33 место), Хабаровский край – 41,622 (11 место). Из данных сведений видно, что регионы существенно отличаются по экономическим характеристикам и</p>	не соответствует

			<p>принимать объекты недвижимости в качестве объектов-аналогов для оценки недопустимо.</p> <p>На с. 74 вышеуказанного справочника написано, что для реализации этого пункта (пп 116) п V ФСО №7) в справочнике приведены результаты исследований влияния на цены земельных участков экономических характеристик городов и, прежде всего, численности населения и среднего уровня заработной платы в соответствующем населенном пункте».</p> <p>Оценщик проанализировал только численность населения, но не проанализировал уровни зарплат.</p> <p>С. Тополево является спутником города Хабаровска (столицы субъекта) находится в непосредственной близости с аэропортом Хабаровска, поэтому население в 6000 человек для него весьма условно. Город Певек находится на расстоянии 632 км от столицы субъекта города Анадыря.</p> <p>Из приведенной выше информации следует, что объект-аналог в с. Тополево Хабаровского края взят некорректно и расчеты, проведенные с использованием таких данных, приводят к существенному искажению итогового результата.</p>	
--	--	--	--	--

Вывод:

- 1. Отчет об оценке №9934-АК «Об оценке рыночной стоимости имущества. Объект оценки Земельный участок, земли населенных пунктов, коммунальное обслуживание кад. № 87:02:030004:295» не соответствует требованиям федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., федеральным стандартам оценки (ФСО I-VI, ФСО №7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности.**
- 2. Отчет об оценке допускает неоднозначное толкование и вводит в заблуждение Пользователей отчета.**
- 3. Некорректно подобраны объекты-аналоги, что при расчетах с использованием данных объектов-аналогов, приводит к существенному искажению итогового результата.**
- 4. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в данном Отчете об оценке не может быть признана обоснованной.**

Директор ГБУ ЧАО «Центр
государственной кадастровой
оценки и технического архива
Чукотского автономного округа»



Л.В. Баянова