

Пояснения относительно замечаний на отчет №15-06-20-А
об оценке здания бытового обслуживания, общей площадью 300,0 кв. м., кадастровый
номер:67:27:0031314:262, расположенного по адресу:
Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка, д. 59В.

На заседании комиссии по рассмотрению споров о результатах кадастровой стоимости от 23
сентября 2020г. членами комиссии были оглашены нарушения, которые имеются в отчете №15-
06-20-А.

Я считаю, что члены комиссии не полностью изучили отчет №15-06-20-А или не обратили
внимание на всю информацию, изложенную в отчете, поэтому мной были даны пояснения.

1. Относительно предполагаемого использования объекта оценки
Пояснения на ст. 17 указывает:

Предполагаемое использование	Универсальный объект (производственно-складское помещение). Здание новое, на момент осмотра не используется (данные визуального осмотра)
------------------------------	--

Данное утверждение оценщика обосновано, так как я собственник здания подтверждаю, что на
момент осмотра здание действительно не использовалось. Дополнительно поясню, что здание
является новым и введено в эксплуатацию в 2020г. Дополнительно данная информация
подтверждается имеющимися фотографиями в отчете. Данный объект был мной построен лично с
учетом соблюдения всех градостроительных регламентов (от разработки проектной документации
до ввода в эксплуатацию). Я собираюсь данный объект использовать как универсальный объект, а
именно производственно-складского назначения.

Поясню, что в здании из коммуникаций имеется только электричество, что отражено в отчете.
Дополнительно хочу отметить, что в моем здании отсутствует возможность подключения
водоснабжения, канализации и газоснабжения. Соответственно в соответствии с нормами СанПин
и действующего законодательства на территории Смоленской области единственно-возможное
функциональное назначение здания является - производственно-складское. Согласно
градостроительного кодекса к объектам бытового обслуживания относятся большая категория
зданий в основном производственного характера.

То, что касается отделки здания:

Согласно Гражданского кодекса, собственник здания имеет право отделывать свое здание
и применять отделочные материалы по личному усмотрению в соответствии с действующим
градостроительным регламентом. На фотографиях видно, что здание не имеет внутреннюю
отделку, однако имеет наружную отделку в виде вентилируемого фасада. Наружная отделка
здания была применена с учетом требований главного архитектора г. Смоленска. Дополнительно
поясню для определения функционального назначения здания в соответствии с действующим
законодательством основными параметрами является имеющие коммуникации, набор помещений,
наличие эвакуационных выходов и т.д.

На ст. 17 в отчете оценщик верно производит описание объекта, которое соответствует
действительности.

Дополнительно поясняю, что мной ранее подавалось заявление в комиссию на данный объект, после чего комиссией были определены замечания на отчет. Я лично проверяла все ли замечания оценщик устранил. Замечаний по поводу описания объекта было только по поводу фактического использования, а именно «оценщик отмечает, что фактическое использование здания - недвижимость производственно-складского назначения. Но, судя по фототаблице, здание без отделки и не эксплуатируется.»

2. Относительно НЭИ

В отчете на стр.22 оценщик верно указывает:

Учитывая назначение объекта, его расположение, функциональные и конструктивные особенности, местоположение и достаточно определенную функциональную направленность, а также сведения, предоставленные Заказчиком, можно сделать вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является вариант его текущего разрешенного использования (объект недвижимости производственно-складского назначения).»

Объект оценки – здание бытового обслуживания. В соответствии с градостроительным кодексом к зданиям бытового обслуживания в основном относятся здания производственного характера. Дополнительно оценщик указывает, учитывая функциональные и конструктивные особенности, а также сведения, предоставленные Заказчиком, определяет объект недвижимости производственно-складского назначения.

Я как собственник здания подтверждаю, в виду отсутствия коммуникаций, единственно возможным вариантом использования здания является: здание - производственно-складского назначения. Дополнительно поясняю, что именно с этим назначением я построила здание.

Я считаю, что оценщик все верно указал в отчете и указанная в отчете информация имеет однозначное и единое толкование.

Дополнительно поясняю, что мной ранее подавалось заявление в комиссию на данный объект, после чего комиссией были определены замечания на отчет. Решение №742 не содержит замечаний и нарушений относительно НЭИ.

3. Относительно сегмента, к которому относится объект оценки:

На стр. 39 оценщик перечисляет сегменты рынка:

«Объекты недвижимости разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.»

Далее определяет объект оценки к производственно-складская недвижимость.

Я считаю, что оценщик верно определил сегмент рынка и далее делает верный анализ, как в виду отсутствия в здании отопления, водоснабжения и канализации, в соответствии с нормами СанПин объект не может быть отнесен к объектам «Офисно-торговой недвижимости». На территории Смоленской области запрещено использовать объект под торговую деятельность без помещения, оборудованного туалетом и водоснабжением (нормы СанПин). На территории Смоленской области запрещено использовать объекты под административно-офисную деятельность в зданиях, не оборудованных отоплением (создает угрозу жизни и здоровью людей). Дополнительно поясняю, что здания офисно-торговой недвижимости должны быть оборудованы пожарными выходами, что отсутствует у объекта оценки. Так как объект оценки – это новое здание, введенное в эксплуатацию в 2020г., соответственно оно выполнено в соответствии нормами, действующими на дату ввода в эксплуатацию и предусматривает единственно-возможное функциональное использование – производственно-складское.

Я считаю, что оценщик все верно определил и указал в отчете. И любому человеку, имеющему высшее образование понятно, что здание без канализации, без водоснабжения, без отопления не может быть использовано как торгово-офисное.

Дополнительно хочу добавить, комиссией уже был рассмотрен отчет №533-ОКС-20 СМК АОК 04 от 03.08.2020г. на объект бытового обслуживания в котором объект оценки отнесен к объектам производственно-складского назначения. Отчет №533-ОКС-20 СМК АОК 04 от 03.08.2020г. имеет положительное заключение членов комиссии.

Дополнительно поясняю, что мной ранее подавалось заявление в комиссию на данный объект, после чего комиссией были определены замечания на отчет. Относительно сегмента рынка было указано: п.4. В разделе «Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект» Оценщик дает характеристику и классификацию производственно-складской недвижимости, при этом не делает вывода к какому классу относится объект оценки. Нарушение пункта 5 ФСО № 3. (Вводит в заблуждение).»

В отчете новой редакции оценщик определил класс, к которому относится объект оценки. В решении №742 отсутствует информация о том, что оценщик не верно определил сегмент рынка, а только не указал класс, соответственно сегмент рынка объекта оценки – производственно-складская недвижимость.

4. Относительно того, что оценщик использует справочник оценщика Л.А. Лейфера 2020 г. Члены комиссии считают, что нельзя использовать справочник оценщика Л.А. Лейфера 2020 г. так как он был выпущен после даты оценки.

Поясняю:

- Справочник оценщика недвижимости -2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., содержит информацию: подписано в печать: 25.02.2020г.;

- Справочник оценщика недвижимости-2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. содержит информацию: подписано в печать: 17.01.2020г.;

- Дата оценки: 27.02.2020г.

Соответственно справочники вышли ранее даты оценки и их можно использовать.

- Дополнительно хочу добавить, комиссией уже был рассмотрен отчет №533-ОКС-20 СМК АОК 04 от 03.08.2020г. на объект бытового обслуживания в котором дата оценки: 17.02.2020г. и оценщиком применяется выше указанные справочники. Отчет №533-ОКС-20 СМК АОК 04 от 03.08.2020г. имеет положительное заключение членов комиссии. (данные портала росреестр)

5. Относительно, того, что в отчете в анализе рынка земельных участков отсутствует анализ основных факторов, влияющих на стоимость и не приведены интервалы значений этих факторов.

Пояснения: В соответствии с ФСО 7 п. 11:

«Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:»

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) 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) 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;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.»

В отчете №15-06-20-А указано: «Объектом оценки является следующее недвижимое имущество (ст. 5 135-ФЗ): Здание бытового обслуживания». Отчет №15-06-20-А содержит пункты а, б, в, г, д относительно объекта недвижимости – здания бытового обслуживания. Земельный участок под объектом оценки в отчете №15-06-20-А не является объектом оценки и соответственно приводить данные анализа основных факторов для земельного участка не обязательно. В ФСО №7 четко написано относительно объекта оценки, а земельный участок – не объект оценки.

Дополнительно поясняю по состоянию на 23.09.2020г. согласно данных портала Росреестр последний отчет по ОКС, утвержденный комиссией: С0759-1/КН-20 указанный отчет не содержит информации об анализе основных факторов по земельным участкам.

На основании вышеуказанного, считаю, что в соответствии с ФСО №7, информация об наличии анализа основных факторов для земельных участков при определении рыночной стоимости здания (ОКС) является не обязательной.

Дополнительно поясняю, что мной ранее подавалось заявление в комиссию на данный объект. Решение №742 не содержит замечаний и нарушений относительно отсутствия анализа основных факторов для земельного участка.

6. Относительно высоты потолков объектов аналогов.

Пояснения: В отчете №15-06-20-А указана информация по высоте потолков по объектам аналогам (высота потолков до 5м). В выше указанном отчете указана высота потолков, а не высота здания. То что здание имеет несколько этажей, это не говорит что высота потолков суммируется. Высота потолков касается внутренних помещений зданий, это понятно и очевидно. И даже по фото на скрин копиях видно, что высота потолков менее 5м. Как известно, из обще доступной информации, каждый человек окончив среднюю школу понимает, что такое высота потолка – это расстояние от пола до потолка. Информация, содержащая в отчете: «высота потолка: до 5м. (анализ фотоматериалов, телефонные переговоры с контактным лицом)» является проверяемой и однозначной.

Дополнительно поясняю, что мной ранее подавалось заявление в комиссию на данный объект, после чего комиссией были определены замечания на отчет, в отчете так же содержалась информация о высоте потолков. Решение №742 не содержит замечаний и нарушений относительно высоты потолков.

7. Относительно того что Оценщиком в доходном подходе определяет ЕОН, и далее согласовывает с результатами сравнительного подхода (без стоимости прав на земельный участок).

Пояснения: в отчете №15-06-20-А на стр. 126 оценщик сначала определяет стоимость ЕОН, далее на стр. 126 из стоимости ЕОН вычитает стоимость прав на земельный участок и получает стоимость объекта оценки (без стоимости прав на земельный участок).

На стр. 128 оценщик согласовывает результаты стоимости объекта оценки, получившиеся сравнительным подходом (без стоимости прав на земельный участок) и доходным подходом (без стоимости прав на земельный участок).

Я считаю, что члены комиссии не обратили внимания на всю информацию, указанную на стр.126 и 127.

8. Относительно разницы м/у стоимостью, полученной в доходном и сравнительном подходе.

Пояснения: В соответствии с ФСО №7 п.26: «Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО N1 и ФСО N3.»

Отчет №15-06-20-А на стр.126-128 указывает описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам с целью определения итоговой величины стоимости.

В соответствии с ФСО №1 п. 25. «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).»

Отчет №15-06-20-А стр.127 указано: «Необходимость проведения данной процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты (иногда разница достигает до 50 %). Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, а потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости.». Соответственно я считаю, что оценщик указал причину расхождения результатов м/у доходным и сравнительным подходом. Понятие «существенное отличие» ФСО и законом об оценочной деятельности не предусмотрено. Однако понятие «существенное отличие» по стоимости определено верховным судом в понятиях определения стоимости: «в 2 и более раз». Так как понятие «существенное отличие» не определено ФСО, я считаю в соответствии с действующим законодательством на территории РФ, расхождение в стоимости менее 40,0% не является существенным, поэтому оценщик не должен отдельно расписывать причину расхождения.

Дополнительно хочу добавить, что согласно данных росреестра по состоянию на 23.09.2020г. за август-сентябрь 2020г. ни один отчет, утверждённый комиссией, не содержит объяснения по описанию расхождений в подходах.

9. Относительно объектов аналогов:

Пояснения, в отчете указано:

Стр. 84, Аналог №1, Текущее использование: универсальный объект (свободное назначение);

Стр. 85, Аналог №2, Текущее использование: универсальный объект (свободное назначение);

Стр. 86, Аналог №3, Текущее использование: производственно-складской объект.

Стр. 101 – указана аналогичная информация.

Отчет не содержит никакого заблуждения относительно текущего использования.

Не ясно откуда члены комиссии придумали и взяли информацию, что аналог №1 и №2 офисные здания.

Дополнительно поясню, что мной ранее подавалось заявление в комиссию на данный объект, после чего комиссией были определены замечания на отчет. Решение №742 не содержит замечаний и нарушений относительно объектов аналогов для сравнительного подхода, а именно не соответствие их объекту оценки.

Дополнительно прошу, чтобы мне был выдан решение в соответствии с приказом №620 от 17.11.2017г.

Хмелевская Н.В.

27.09.2020г.