

Пояснение по отчету: 03-НК.10.20

1. По поводу основных факторов.

В соответствии с ФСО №7 п. 11г: «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».

ФСО № 7 не регламентирует виды факторов, которые должны быть указаны в отчете. В ФСО №7 указано основные факторы. Отчет на стр. 42-56 содержит основных факторов, влияющих на спрос с приведением интервалов значений этих факторов. Также на стр. 56 отчета содержится информация: «В отчёте отражены основные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, далее по тексту дополнительно могут быть выделены факторы, для каждого объекта отдельно.»

Так как нормативными документами не предусмотрены факторы, которые являются основными, а которые не основными, поэтому данный критерий определяют оценщик самостоятельно для каждого отчета отдельно.

Дополнительно хочу добавить, что мной были приведены те факторы, которые используются в расчетах.

Дополнительно: на последней комиссии в 2020г. были рассмотрены отчеты оценщиков которые имеют положительные решения. В данных отчетах имеется анализ основных факторов в которых отсутствуют ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости:

- Протокол № 87 от 23.12.2020г Отчет от 19.11.2020 № С1784/КН-20 на стр. 47-48.

[illegible]

Дополнительно: данные отчет ранее комиссией рассматривался несколько раз, и выше указанного замечания не было.

Поэтому считаю, что данное замечание не правомерное.

2. По поводу основных выводов.

В соответствии с ФСО №7 п. 11д: «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»

цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы». ФСО № 7 не регламентирует что конкретно должно быть указано в выводах. ФСО содержит примет показателей. Так как нормативными документами не предусмотрено что должно быть

В отчете отсутствуют данные об: объеме продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Дополнительно: данные отчет ранее комиссией рассматривался несколько раз, и выше указанного замечания не было.

Поэтому считаю, что данное замечание не правомерное и носит **предвзятый характер**.

3. По поводу активности рынка аренды.

Объект используется под авторемонтную мастерскую. В отчете указано, что объект относится к сегменту рынка - производственно-складской недвижимости и сходных объектов. На стр. 38 представлены фактические данные о предложениях в аренду объектов недвижимости из сегмента рынка - производственно-складской недвижимости и сходных объектов. На стр. 39 сделан вывод об активности рынка. Так как помещение может быть сдано под любой вид деятельности, поэтому сделан вывод об активности рынка.

Дополнительно: данные отчет ранее комиссией рассматривался несколько раз, и выше указанного замечания не было.

Поэтому считаю, что данное замечание не правомерное.

4. По поводу отделки объекта оценки:

Объект оценки выполнен из сэндвича панелей (единая стена) нового поколения и не имеет внутреннюю отделку. Само по себе сэндвич панель является окрашенной как с наружи, так и внутри. Основной особенностью зданий из сэндвича панелей это то что они не требуют отделки.

Дополнительно: данные отчет ранее комиссией рассматривался несколько раз, и выше указанного замечания не было.

Поэтому считаю, что данное замечание не правомерное.

5. По поводу ставки капитализации.

На стр. 101-106 представлен расчет ставки капитализации. При расчете указана методика расчета и подтверждающие ссылки.

Дополнительно: данные отчет ранее комиссией рассматривался несколько раз, и выше указанного замечания не было.

Поэтому считаю, что данное замечание не правомерное.

6. По поводу местоположения объекта аналога № 1

Объект Аналог №1 расположен по адресу: г. Смоленск, ул. Октября, 46. Месторасположение объекта Аналог №1 нельзя отнести к промзоне или окраине города (V типовой зоне), поэтому я его отнесла к IV типовой зоне - «Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки» (отражено в отчете ст.97).

Данную информацию подтверждают карты Яндекс.



Дополнительно: данные отчет ранее комиссией рассматривался несколько раз, и выше указанного замечания не было.

Поэтому считаю, что данное замечание не правомерное.

7. По поводу применения корректировки на функциональное использование. Считаю обоснованным замечанием.

Хмелевская Н.В.