

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 определят 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.

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»

ФСО № 7 не регламентирует что конкретно должно быть указано в выводах. ФСО содержит примет показателей. Так как нормативными документами не предусмотрено что должно быть

указано в выводах, поэтому данный критерий определят оценщик самостоятельно для каждого отчета отдельно.

Дополнительно: на последней комиссии в 2020г. были рассмотрены отчеты оценщиков которые имеют положительные решения. В данных отчетах имеются основные выводы относительно рынка недвижимости.

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

Протокол № 87 от 23.12.2020г Отчет от 20.11.2020 № 735-ОКС-20 СМК АОК 04 стр.86

Основные выводы относительно рынка земельных участков

Резюмируя все вышеизложенное, можно сделать следующие выводы:

На 1 января 2018 г. Смоленская область занимает территорию 4 977,9 тыс. га. Из них по функциональному назначению присоблашают земли, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения 2 219,6 тыс. га, земли лесного фонда занимают 1 982,4 тыс. га, земли населенных пунктов 289,8 тыс. га, земли особо охраняемых территорий 114,6 тыс. га, земли промышленности, транспорта и иного назначения 71,2 тыс. га, земли водного фонда 25,4 тыс. га, земли, занятые 274,9 тыс. га.

Спрос на земельные участки с учетом текущей экономической ситуации низкий

3. Объем предложения на исследуемом рынке значительно превышает объем спроса. Некоторые земельные участки остаются нереализованными на рынке более 1,5 лет.

4. Следует отметить, что рынок земель под коммерческую застройку в Смоленской области развит слабо и неравномерно. Несмотря на большой потенциал области, некоторое развитие рынка земельных участков под коммерческую застройку наблюдается только в г. Смоленске и Смоленской районе и крупных районных центрах Смоленской области.

5. Ценообразующими факторами являются: местоположение, передаваемые имущественные права, цена предложения и возможность торга, расположение относительно транспортных arterий, площадь.

6. Диапазон цен на земельные участки Смоленской области в зависимости от разрешенного использования находящихся в отдельных пластинах.

- под коммерческую (торгово-офисную) застройку большинство цен предложений сосредоточено в диапазоне от 800 до 5000 руб./кв. м - в г. Смоленске, в Смоленской области - от 350 до 1600 руб./кв. м.

Источники информации

11. Доказательства деятельности Управления Роспотребнадзора по Смоленской области в 2017 году;

 - 2) <http://www.smoladm.ru/>;
 - 3) «Моя реклама», «Из рук в руки», «Сиама плюс», «Леся-ка», «Рабочий путь», прочие - подшивка за 2017 г.;
 - 4) <http://www.dostoprav.ru>;
 - 5) Интернет сайты визитных агенств.

ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании» Смоленск, Кирова, 34А (4812) smolensk_ocenka@mail.ru http://www.ocenka-smo.ru

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

- Протокол № 87 от 23.12.2020г Отчет от 19.11.2020 № С1784/КН-20 на стр. 48-50

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 сэндвич панелей (единая стена) нового поколения и не имеет внутреннею отделку Само по себе сэндвич панель является окрашенной как снаружи, так и внутри. Основной особенностью зданий из сэндвич панелей это то что они не требуют отделку.

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.