

### Пояснение по отчету: 12-НК.12.20

1. По поводу социально-экономического развития отдельно по г. Рославль.

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».

Объект оценки расположен по адресу: Смоленская область, г. Рославль, ул. Заслонная, 5. Регион: 67 (Смоленская область), соответственно в соответствии с ФСО №7 п.11 в отчете необходимо приводить Анализ социально-экономической обстановки по Смоленской области. В отчете данный анализ представлен на стр. 24-31.

Дополнительно: в соответствии с протоколами, размещенными на сайте департамента имущественных и земельных отношений последнее заявление по оспариванию кадастровой стоимости в 2020г. по г. Рославль положительно было рассмотрено: 09.12.2020г. (Протокол № 85 от 09.12.2020г, Отчет от 20.11.2020 № 872-ОКС-20 СМК АОК 04 выполненный ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании»). Данный отчет не содержит отдельно социально-экономическое развитие по г. Рославль, а только по Смоленской области.

Поэтому считаю, что данное замечание **не правомерное**.

2. По поводу корректировки на красную линию:

На стр. 15 отчета указано местоположение объекта оценки на публичной кадастровой карте. Стрелочкой указано месторасположение объекта оценки. На карте видно, что объект расположен на второй линии. Эта информация отражена на стр.16. Информация по объектам аналогам представлена: по объекту Аналогу №1: стр. 82-83; по объекту аналогу №2 на стр. 85; по объекту аналогу №3 на стр.87. Согласно расположения объектов оценки на публичной кадастровой карте видно, расположение относительно красной линии. Так как объект аналог расположен на 2 линии, а объекты аналоги на 1-й линии на стр. 107 применена корректировка. Обоснование применение корректировки так же указано на стр.107.

Поэтому считаю, что данное замечание **не правомерное**.

3. По поводу применения объектов аналогов по которым в объявлениях не указано о земельном участке.

ФСО не содержит ни каких запрещающих норм по применению объявлений в которых не содержится информация по земельным участкам.

Согласно ГК РФ ст.552:

«1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость **передаются права на земельный участок**, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

(в ред. Федерального закона от 26.06.2007 N 118-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.»

В соответствии с ФСО №7 п.6 «Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).»

Соответственно в соответствии с ГК РФ (ред. на 01.01.2018г.) при продаже здания одновременно продаются права на з/у под объектом.

Объявления используемые в отчете содержат информацию за ЕОН.



- по объекту Аналогу №1 информация представлена на ст. 82-84. В описательной части по Аналогу №1 указан кадастровый номер ОКС и кадастровый номер з/у под объектом, представлены скриншоты с портала Росреестр. Дополнительно указано, что информация уточнена у собственника.

При расчете ОКС из стоимости ЕОН вычиталась стоимость прав на з/у (право собственности).

- по объекту Аналогу №2 информация представлена на ст. 84-86. В описательной части по Аналогу №1 указан кадастровый номер ОКС и кадастровый номер з/у под объектом, представлены скриншоты с портала Росреестр. Дополнительно указано, что з/у под объектом имеет государственную форму собственности, земельный участок в долгосрочной аренде).

Согласно с.35 ЗКРФ: «1. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.»

При расчете ОКС из стоимости ЕОН вычиталась стоимость прав на з/у (право долгосрочной аренды). Согласно земельного кодекса собственник здания имеет право приобрести з/у под объектом на праве собственности или аренды. (в редакции на дату оценки: 01.01.2118г). При определении прав на земельный участок под Аналогом №2 в расчетах оценщик учитывал вид права – долгосрочная аренда. Площадь з/у в расчетах использовалась необходимая для функционирования здания.

- по объекту Аналогу №3 информация представлена на ст. 86-88. В описательной части по Аналогу №3 указан кадастровый номер ОКС и кадастровый номер з/у под объектом, представлены скриншоты с портала Росреестр. Дополнительно указано, что информация уточнена у собственника.

При расчете ОКС из стоимости ЕОН вычиталась стоимость прав на з/у (право собственности).

Дополнительно Аналог №3 широко используется другими оценщиками и имеют положительное заключение комиссии на отчеты.

Дополнительно: в соответствии с протоколами, размещенными на сайте департамента имущественных отношений последнее заявление по оспариванию кадастровой стоимости в 2020г. по определению рыночной стоимости на 01.01.2018г. объекта торговой недвижимости в г. Рославль положительно было рассмотрено: 03.06.2020г. (Протокол № 60 от 03.06.2020г. Отчет от 07.05.2020 № 205-ОКС-20 СМК АОК 04, выполненный ООО «Агентство оценки Ковалевой и Компании»). В данном отчете в расчетах так же используется объявление по Аналогу №3 (стр. 102-103 и далее).

Дополнительно: на последней комиссии в 2020г. были рассмотрены отчеты оценщиков которые имеют положительные решения. В данных отчетах используются объявления, которые не содержат информации по з/у, а именно что в стоимость входит стоимость з/у. Точнее сказать ни одно объявление не содержит такую информацию (иногда объявление содержит информацию что имеется земельный участок, однако там не указано, что он входит в стоимость).

Протокол № 87 от 23.12.2020г Отчет от 20.11.2020 № 735-ОКС-20 СМК АОК 04 стр. 182 используется в расчетах Аналог № 3, объявление ничего не содержит по поводу земельного участка, однако оно применяется в расчетах.



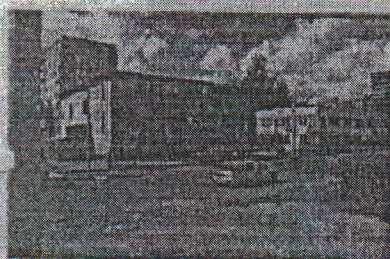
Аналог №3

Ресторан "Лунный Свет"  
Информационный телефон: (4812) 439-804

**МАГАЗИН  
КВАРТИР**

Гипотеза / База недвижимости / Коммерческая недвижимость / Продажа коммерческой недвижимости / Продажа отдельно стоящего здания

**Продается отдельно стоящее здание**



Цена:

**54 млн. руб.**

Андрей Т. 560307  
Отдел коммерческой недвижимости  
Контакты  
(4812) 56-03-07, 8-904-361-03-07

Дата публикации: 04.12.2017 г.

Регион: г. Смоленск и обл.

Район: Промышленный

Адрес: ул. Погова д. 70Б

Вид недвижимости: свободное назначение

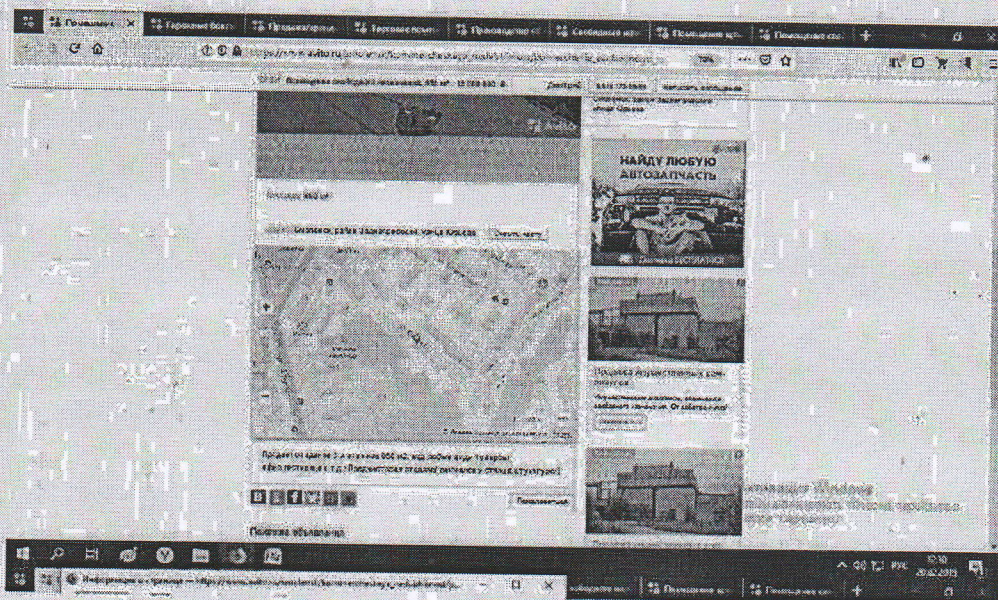
Продается отдельно стоящее здание, общей площадью 1550 кв.м., на земельном участке площадью 7,0 сотки (свободного назначения). Здание расположено на первой линии, рядом с остановкой общественного транспорта, монолитное, панорамное остекление, все центральные коммуникации, помещения свободного назначения, в 4-х уровнях, есть отдельный вход на каждый этаж, площадь каждого этажа по 390 кв.м., полтораэтажный цокольный этаж с высокими потолками с ремонтом, первый этаж на данный момент используется под ресторан "Лунный Свет". Есть связь парковка, возможно оградить территорию здания.

Подробности по телефону: Андрей Т. 560307 г. 89043610307

Протокол № 87 от 23.12.2020г Отчет от 19.11.2020 № С1784/КН-20 на стр. 192-193 используется в расчетах Аналог №2, на стр. 197 используется в расчетах Аналог №4 объявления ничего не содержит по поводу земельного участка, однако оно применяется в расчетах.



A screenshot of a Russian real estate website, likely Avito, displaying a property listing. The browser window at the top shows several tabs and the address bar. The main content area features a large image of a two-story building with a gabled roof, surrounded by trees and a fence. To the right of the image, the text reads: "Помещение свободного назначения, 650 м²" (Commercial premises, 650 m²), "№ 1310377286, площадью 64 тысячи кв. м" (No. 1310377286, area 64 thousand sq. m), and "13 000 000 Р" (13,000,000 R). Below the image, there is a section titled "Написать сообщение" (Write message) and a small map. At the bottom of the page, there is a banner with the text "НАЙДУ ЛЮБУЮ АВТОЗАПАСЬ" (I will find any car spare part) and a small image of a car. The bottom of the browser window shows the Windows taskbar with various icons and the system clock displaying 12:10 on 06.02.2019.

[illegible]

Архив объявлений Авито <https://ruads.org> (объявления 1759080852)



Я могу привести множество отчетов, вернее отчеты с каждой комиссии в которых в расчетах используются объявления с Аналогами, которые не содержат данных о земельных участках.

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

4. По поводу к.н. ОКС аналога №2 отраженного на стр. 85 и 86.

Действительно отчет имеет опечатку к.н. Аналога №2, но на ст.85 имеется скрин с правильным кадастровым номером, в расчетах используется верные данные, поэтому так как данный недочет не влияет на расчеты и итоговую рыночную стоимость, соответственно заявление по установлению рыночной стоимости может быть рассмотрено в положительную сторону.

В случаи если у комиссии имеются дополнительные пожелания по составлению отчетов их необходимо разместить на сайте департамента имущественных и земельных отношений.

Хмелевская Н.В.

