

Пояснение по отчету: 09-НК.12.20

1. Замечание о неправильности применения корректировки на разрешенное использование к аналогам №1 и №2, необходимости отнесения объекта оценки к категории – торгово-офисной застройки, применении таблицы для городов с численностью до 500 тыс. чел.

Ответ: Разрешенное использование объекта оценки: Для строительства мотеля с придорожным кафе, **автомобильной стоянкой, автосервисом и других объектов придорожного сервиса, для размещения объектов дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог** (данные выписки из ЕГРН).

В справочнике оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А. стр. 45-46 представлена классификация земельных участков в зависимости от основных видов разрешенного использования. В соответствии с данной классификацией объект оценки относится к категории - под объекты придорожного сервиса.

Ранее в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости уже подавался отчет по данному земельному участку, в котором так же была определена категория объекта оценки - под объекты придорожного сервиса. Комиссией по данному аспекту замечаний не было, соответственно оценщик правильно определил категорию объекта оценки – под объекты придорожного сервиса.

В данном отчете в соответствии с ФСО на ст. 40-46 приведен Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. Одним из ценовых факторов я определила: Функциональное назначение.

Поэтому при проведении расчетов я применила корректировку на функциональное назначение. Расчет корректировки представлен на стр. 71-72. Размер корректировки определялся согласно справочника оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., табл.99. (В отчете имеется ссылка на источник информации).

Согласно справочника оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А. стр. 45-46 представлена классификация земельных участков в зависимости от основных видов разрешенного использования.

При подготовке отчета оценщиком были подобраны объекты аналоги, по которым возможно было уточнить кадастровые номера земельных участков для определения вида разрешенного использования и определения функционального назначения. На стр. 62-69 подробно описаны объекты аналоги. Дополнительно представлены скрин копии с публичной кадастровой карты из которой видно, что объекты аналоги являются свободными земельными участками. Так как объекты аналоги являются свободными земельными участками поэтому функциональное назначение объектов аналогов определялось на основании установленного разрешенного использования по данным из росреестра.

Согласно справочника оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А. стр. 212 имеется раздел 10.1.3. в котором представлены корректирующие коэффициенты, характеризующие влияние на стоимость земельных участков их функциональное назначение (вида разрешенного использования). В виду того, что справочник содержит информацию о влиянии данного фактора на стоимость, соответственно оценщик при расчетах учитывал данный фактор.

Согласно справочника оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А.

стр. 212: «Таким образом, были выделены следующие виды функционального назначения земельных участков:

- под МЖС;
- под офисно-торговую застройку;
- под объекты придорожного сервиса;
- под индустриальную застройку;
- под спортивно-оздоровительные объекты (объекты рекреации);
- под объекты ИЖС;
- под объекты личного подсобного хозяйства (ЛПХ);
- СНТ, дачи;

- сельскохозяйственного назначения.»

стр.213: «Ниже в данном разделе приводятся соответствующие матрицы корректирующих коэффициентов на функциональное назначение для цен земельных участков в различных категориях городов и соответствующих им регионов:

1. г. Москва и Московская область;
2. г. Санкт-Петербург и Ленинградская область;
3. города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы;
4. города с численностью от 500 тыс. чел до 1 млн. чел. и соответствующие регионы;
5. города с численностью до 500 тыс. чел. и соответствующие регионы;
6. курортные регионы – территория на побережье Черного моря (Краснодарский край и республика Крым).»

В объект оценки расположен в Смоленской области, Вяземский р-н., с/п Относосское, в 650 м северо-западнее д. Березняки. Население г. Смоленска 320 тыс. человек, население г. Вязьма 52 тыс. чел., соответственно объект оценки попадает в категорию: «города с численностью до 500 тыс. чел. и соответствующие регионы». Объекты аналоги расположены в деревнях Смоленского района Смоленской области, и соответственно попадают в категорию: «города с численностью до 500 тыс. чел. и соответствующие регионы», поэтому оценщиком при расчете корректировки применял таблицу №99 справочника для «города с численностью до 500 тыс. чел. и соответствующие регионы». (данная информация отражена на стр.71 отчета)

Далее оценщик распределил функциональное назначение (ВРИ) объекта оценки и объектов аналогов в соответствии с классификацией, представленной в табл. 99 с учетом более подробного описания, представленного на ст. 45-46 справочника оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2».

Объект Аналог №2 имеет функциональное назначение: Для объектов общественно-делового значения. В соответствии с анализом отчетов, утвержденных комиссией по рассмотрению споров о кадастровой стоимости за 2019-2020г. земельные участки с функциональным назначением- для объектов общественно-делового значения относятся к категории: под офисно-торговую застройку. Дополнительно при озвучивании замечаний член комиссии – Андрей Николаевич подтвердил, что назначение объектов общественно-делового значения относятся к категории: под офисно-торговую застройку.


Объект оценки в соответствии с классификацией, представленной в справочнике оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки. Часть 2» относится к категории: под объекты придорожного сервиса. Далее по таблице справочника был произведен расчет корректировки.

2. Замечание о применении аналога №4, который является частью аналога №1.

Ответ: При составлении отчета оценщиком были подобраны аналоги наиболее приближены к объекту оценки по своим основным характеристикам. Дополнительно к расчетам были приняты те объекты, по которым возможно было запросить подробную информацию, а именно уточнить кадастровые номера. Объект аналог №1 состоит из 2-х участков, однако совокупная площадь приближена к площади объекта оценки, соответственно данный аналог наиболее приближен по площади к объекту оценки и соответственно учитывает рыночную ситуацию влияния площади объекта на итоговую стоимость. В соответствии с законом об оценочной деятельности, ФСО и стандартов ОПЭО отсутствуют нормативы, запрещающие в расчетах использовать схожие объекты. Так же в оценочной практике отсутствуют методики, которые так же запрещают использовать в расчетах схожие м/у собой объекты.

Я считаю, что данные замечания не правомерны, а носят предвзятый характер.

Хмелевская Н.В.



Пояснение по отчету: 10-НК.12.20

Замечания по отчету аналогичные, что и по отчету: 09-НК.12.20, соответственно пояснения по отчету аналогичные, что и по отчету №09-НК.12.20

Хмелевская Н.В.

