

Пояснение по отчету: 05-НК.10.20

1. По поводу текущего использования

Согласно п. 20 ФСО №7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида **фактического использования оцениваемого объекта...**».

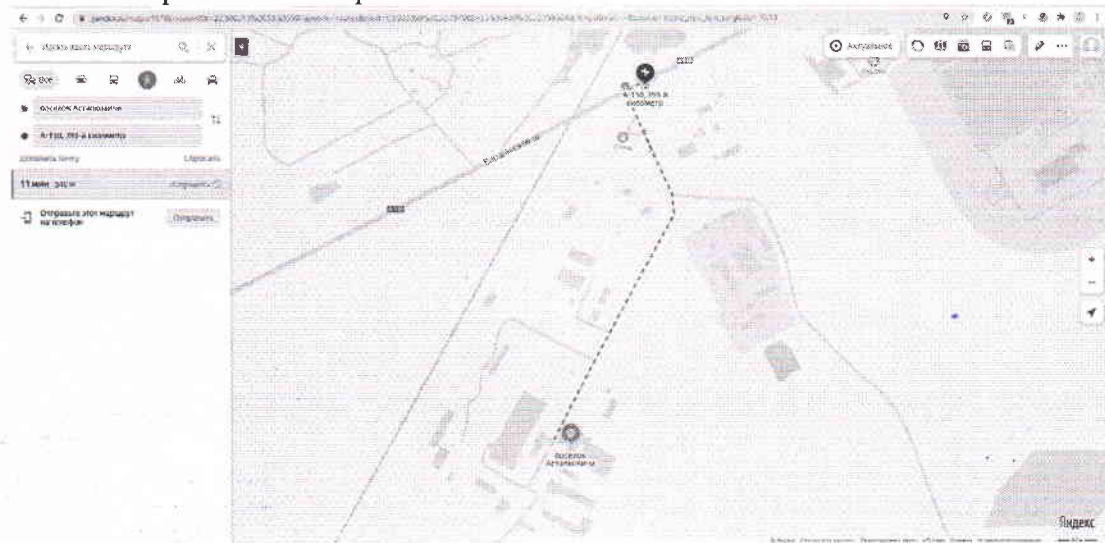
В отчете на стр. 26 указано:

«Таким образом, учитывая цели и задачи оценки, полученное значение рыночной стоимости оцениваемого объекта будет соответствовать его кадастровой стоимости, а соответственно и НЭИ объекта будет соответствовать его **фактическому использованию – швейный цех.**»

На стр.15 указано:

Типичное использование окружения	Объекты производственного назначения
----------------------------------	--------------------------------------

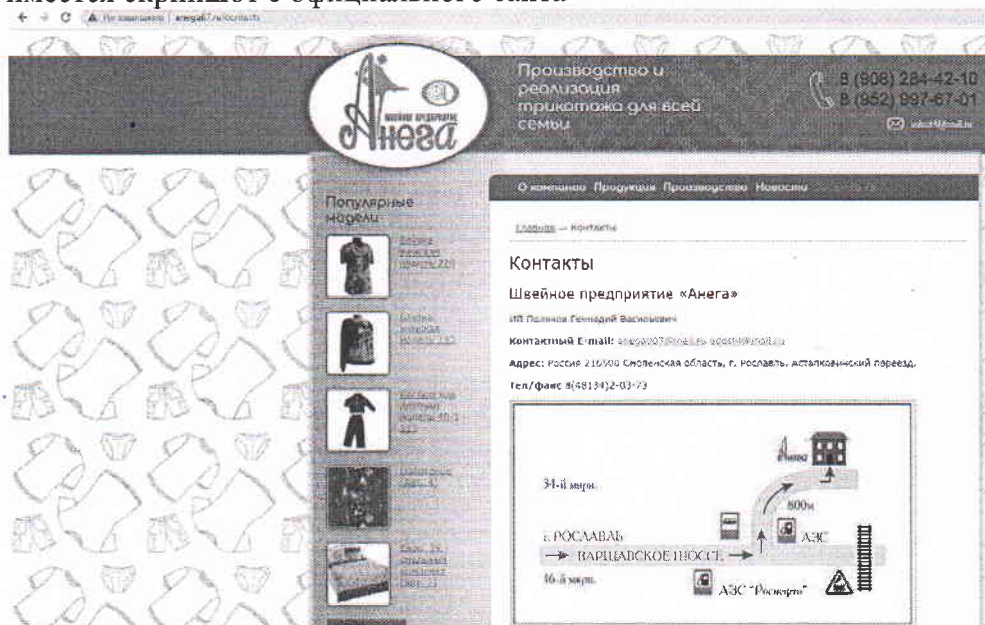
Имеется скриншот месторасположения



На стр. 16:

Текущее использование	Швейный цех швейного предприятия «Анега» (данные визуального осмотра, данные собственника)
-----------------------	--

На стр. 17 имеется скриншот с официального сайта



Объект оценки принадлежит на праве собственности: Полякову Геннадию Васильевичу (Собственность № 67-67-06/171/2006-391 от 25.01.2007 г. (данные выписки из ЕГРН). – ст.17 отчета.

В отчете на стр. 139-141 имеется выписка на объект недвижимости. Согласно выписки отсутствуют обременения, таким образом отсутствуют зарегистрированные договора аренды. В результате осмотра определено текущее использование объекта недвижимости – швейный цех. В отчете имеются фотоматериалы объекта оценки (стр. 19-25) из которых определено фактическое использование под швейный цех. На фото видно использование объекта: в помещениях установлены швейные станки, работают люди, часть помещений используются под склад готовой продукции, часть помещений используются под хранение тканей, часть помещений загружены ветошью, имеются душевые, с/у, раздевалки, коридоры, тех. помещения.

Объемно-планировочные и конструктивные решения объекта соответствует требованиям «Гигиенических норм проектирования производственных объектов» и СНиП «Производственные здания», требованиям норм технологического проектирования, промышленной эстетики.

Размещение количества станков в одном помещении установлено в соответствии с расчетами влажно-тепловых поступлений (от технологического оборудования, работающих и др.) с учетом обеспечения в рабочих помещениях нормативных параметров температуры, влажности и ПДК вредных веществ. В одном помещении не может находиться одновременно более 15 человек, в соответствии с нормами СНиП.

В соответствии с Санитарными правилами для швейного производства в здании предусмотрены отдельные помещения для:

- приготовление и использование клеев;
- окончательная влажно-тепловая обработка готового изделия;
- тамбурные машины для вышивки.

В соответствии с Санитарными правилами для швейного производства швейный цех должен содержать множество отдельных помещений помимо основных: гладильное помещение, отдельно помещение для выкройки, помещение для проведения клеевых соединений, помещения для глажки, отпаривания, стирки, душевые и многое другое.

Так как объемно-планировочные и конструктивные решения объекта соответствуют требованиям, предъявляемым к швейному производству, в помещениях ведется единственная деятельность – швейное производство, собственник здания ведет свою экономическую деятельность как ИП Поляков Геннадий Васильевич, на основании вышеизложенного оценщик определил фактическое использование объекта оценки – швейный цех в полном объеме.

В законе об оценочной деятельности, ФСО и стандартах МСНО – НП «ОПЭО» отсутствуют нормы, по которым определяется фактическое использование объекта.

Дополнительно в отчете на стр. 144 имеется справка собственника в которой указано, что по состоянию на 01.01.2018г. здание с кадастровым номером: 67:15:0321305:45 имело фактическое использование швейный цех.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ ИП Поляков Г. В. имеет основной вид экономической деятельности: 14.13.2 Производство верхней одежды из текстильных материалов, кроме трикотажных или вязаных.

Информация, изложенная в отчете в части текущего использования в соответствии с ФСО №3 полностью подтверждена.

В соответствии с ФСО №3 рыночная стоимость определена с учетом допущений, отраженных в отчете.

Отчет на стр. 7-8 содержит допущения:

«Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена от ЗАКАЗЧИКА. Оценщик не несет ответственности за достоверность данной информации и не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, где это возможно, делаются ссылки на источник информации» «Выводы, содержащиеся в

прилагаемом Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, опыте и профессиональных знаниях». « В соответствии с ФСО7, ч. VI, п. 20 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

Согласно допущений информация, представленная заказчиком, считается достоверной.

Согласно справки заказчика фактическое использование объекта оценки – швейный цех. Согласно открытых данных интернет (отчет имеет скрин) объект оценки используется под швейный цех. Согласно фотоматериалов объект оценки используется под швейный цех. Согласно выписки из ЕГРН основной вид экономической деятельности – швейный цех. На стр. 17 отчета оценщик для подтверждения информации предоставляет скрин сайта швейного предприятия. Данный сайт имеет множество благодарственных писем и дипломов выданных ИП Полякову Г.В., что подтверждает производственную деятельность – швейный цех.

Вопрос: Нахаевой О.В. по поводу проверки зарегистрированных предприятий на объекте оценки.

Ответ: Объект оценки согласно выписки из ЕГРН не имеет зарегистрированных договоров аренды, в результате осмотра определено единственное использование объекта оценки – швейный цех. Адрес объекта оценки: г. Рославль, Астапковичский переезд. Согласно публичной кадастровой карты по данному адресу расположено более 30 объектов недвижимости, поэтому отсутствуют источники проверки наличия других зарегистрированных организаций на объекте оценки.

Пояснения: Тарасенковой Т.В. что предприятие ИП Поляков Г.В. зарегистрировано как микро предприятие, т.е менее 100 человек и как вы полагаете как может здание площадью 2699 кв.м. использоваться 100 чел.

Ответ: Согласно санитарным правилам для швейного производства объект должен иметь огромный набор помещений, так же для соблюдения техники безопасности одновременно работать (непосредственно шить) в одном помещении может находиться не более 15 человек, так как станки греются и выделяют соответствующие вредные вещества, поглощают кислород. В помещениях для склеивания одновременно может находиться не более 5 человек, такие же требования предъявляются для гладильного отделения, отделения отпаривания и т.д. Дополнительно согласно фото, видно помещения содержат большие коридоры, имеются душевые, сан узлы, раздевалки, технические помещения, помещения котельной, склады готовой продукции, склады хранения материалов и т.д. Соответственно швейное предприятие может обслуживать менее 100 человек.

Дополнительно: Отчет 05-НК.10.20 ранее рассматривался комиссией ранее: Решение №983, Решение №1052. В данных решениях отсутствует замечание относительно фактического использования, соответственно я считаю данное замечание предвзятое и не обоснованное. Так же вся информация, отраженная в отчете, соответствует проверяемости, так как других замечаний нет считаю комиссией должно быть вынесено решение принять заявление об оспаривании кадастровой стоимости.

Хмелевская Н.В.

