

Таким образом, на основании проведенного анализа и выполненных расчетов рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием по состоянию на 14 июля 2016 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость (НДС): 18 241 000 (восемнадцать миллионов двести сорок одна тысяча) рублей, в том числе НДС – 2 782 525 руб. 42 коп.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, оценщик обязан проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п. 28 части VIII ФСО № 7).

В случае применения для согласования процедуры взвешивания расчет итоговой величины стоимости производится по формуле:

$$C_{ит} = C_c \cdot K_1 + C_d \cdot K_2 + C_z \cdot K_3, \quad (2)$$

C_c – стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода;

C_d – стоимость, полученная в рамках доходного подхода;

C_z – стоимость, полученная в рамках затратного подхода;

K_1, K_2, K_3 – соответствующие примененным подходам весовые коэффициенты.

В настоящей работе для определения рыночной стоимости объекта оценки произведены расчеты в рамках одного - сравнительного подхода (обоснование отказа от доходного и затратного подходов изложено в разделе 11.4 отчета), его результатам присвоен вес в размере единицы $K_1 = 1$, и т.о. $K_2, K_3 = 0$.

Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлено в таблице ниже.

Таблица 27 – Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода
Сравнительный подход	18 241 000	1
Доходный подход	обоснованно не применялся	0
Затратный подход	обоснованно не применялся	0
Итоговая величина стоимости	18 241 000 рублей	

Таким образом, на основе расчетов, анализа и заключений, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 436,6 кв. м, этажность 3, расположенного по адресу Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Николаева, 11/4, кадастровый номер 54:35:091395:138 включая долю 169/10000 в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 11934 кв. м. с кадастровым номером 54:35:091395:127, находящийся под зданием по состоянию на 14 июля 2016 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость (НДС): 18 241 000 (восемнадцать миллионов двести сорок одна тысяча) рублей, в том числе НДС – 2 782 525 руб. 42 коп.

В соответствии с заданием на оценку, результат оценки должен быть представлен в виде итоговой величины стоимости объекта оценки без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

Оценщик

А.В. Шут