

## **7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

В соответствии со ст. 23 ФСО № 1, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком оценки договора об оценке, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

В рамках настоящей работы на первом этапе заключено Дополнительное соглашение № 15 от 28 декабря 2015 г. к Договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке № 23/13 от 29 июля 2013 г.

На втором этапе оценщиком изучены копии документов, представленных Заказчиком. количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрана и проанализирована информация, относящаяся к рынку объекта оценки.

На третьем этапе оценщиками проведен анализ возможности расчета стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов. Сделан вывод о возможности и целесообразности применения метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, метод сравнительной единицы в рамках затратного подхода. Выполнено обоснование отказа от доходного подхода. Произведен расчет стоимости объекта с использованием выбранных методов.

На четвертом этапе произведено согласование результатов расчетов выбранными методами, сделано заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

## **8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщик, выполнивший работы по оценке и подписавший настоящий отчет подтверждает на основании собственных знаний и убеждений, что:

1. Утверждения о фактах, содержащиеся в отчете, являются правильными и основываются на знаниях оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценочной деятельности ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, стандартами РОО.
6. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими ошибок.
7. Квалификация оценщика соответствует профессиональным критериям Российского общества оценщиков.

Оценщик



В.В. Вольский

НОВОСИБИРСК • 2016

В таком случае рыночная стоимость здания общей площадью 436,6 кв. м равна:  $436,6 \cdot 42\,268,50 = 18\,454\,430$  рублей.

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 января 2016 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость (НДС):

18 454 000 (восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей.

## 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 26 – Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Рыночная стоимость, руб.	Вес подхода
Сравнительный подход	18 454 000	1
Доходный подход	обоснованно не применялся	0
Затратный подход	обоснованно не применялся	0
Итоговая величина стоимости	18 454 000 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 января 2016 года округленно составляет с учетом налога на добавленную стоимость (НДС):

18 454 000 (восемнадцать миллионов четыреста пятьдесят четыре тысячи) рублей.

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



В.В. Вольский

НОВОСИБИРСК • 2016