

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 № 14 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

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:

$$C_{ит} = C_c \cdot K_1 + C_d \cdot K_2 + C_1 \cdot K_3 \quad (6)$$

C_c – стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода;

C_d – стоимость, полученная в рамках доходного подхода;

C_1 – стоимость, полученная в рамках затратного подхода;

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

В настоящей работе при определении рыночной стоимости помещения трансформаторной подстанции были применены затратный и сравнительный подходы. При определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки подходы сравнивались по следующим показателям:

- достоверности и полноты информации,
- количества допущений, принятых в расчетах,
- способности учитывать конъюнктуру рынка,
- способности учитывать действительные намерения покупателя и продавца,
- способности учитывать размер, местоположение и доходность объекта.

В результате анализа показателей, оценщиком принято решение о применении для затратного подхода весового коэффициента 0,3, для сравнительного подхода весового коэффициента 0,7.

Таблица 30 — Определение итоговой рыночной стоимости помещения

| Наименование объекта | Подходы | | | Итоговая величина рыночной стоимости |
|-------------------------------|-----------|---------------|---------------------------|--------------------------------------|
| | Затратный | Сравнительный | Доходный | |
| Весовые коэффициенты | 0,3 | 0,7 | 0 | |
| Помещение площадью 63,5 кв. м | 2 400 000 | 3 334 000 | обоснованно не применялся | 3 053 800 |

Стоимость оборудования трансформаторной подстанции, установленная в разделе 11.5 настоящего отчета, составляет 10 332 140 рублей. Стоимость помещений трансформаторной подстанции с установленным в них оборудованием равна $3\,053\,800 + 10\,332\,140 = 13\,385\,940$ рублей. Стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение трансформаторной подстанции, включая стоимость установленного в нем оборудования, составляет: $13\,385\,940 \cdot 426/10000 = 570\,241$ рублей.

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость доли 426/10000 в праве общей долевой собственности на помещение общей площадью 63,5 кв. м, номера на поэтажном плане 33-36 (1 этаж), кадастровый номер 54:35:091395:98, расположенное по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Инженерная, дом 18, включая стоимость права пользования частью земельного участка под зданием, по состоянию на 15 января 2016 года, с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), округленно составляет:

570 000 (пятьсот семьдесят тысяч) 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