

## Часть 4 «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подхода (подходов)»

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются *сравнительный, доходный и затратный подходы*. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

### 4.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

#### 4.1.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

**Метод валового рентного мультипликатора** можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

**Метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

- ✓ <http://www.cian.ru>;
- ✓ <http://www.avito.ru>;
- ✓ <http://www.garage-box.ru>;
- ✓ <http://cpgarage.ru>;
- ✓ <http://garagnik.ru>

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщик было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость. Исходя из вышесказанного, а так же проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения стоимости оцениваемого объекта, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод прямого сравнения продаж.

#### **4.1.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки**

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- ✓ изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- ✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- ✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- ✓ корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

#### 4.1.3 Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

##### 4.1.3.1 Расчет стоимости машиномест в рамках сравнительного подхода

##### Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже машиномест в подземных паркингах, расположенных в г. Москве, в районе расположения оцениваемого объекта.

Все расчёты относительно рыночной стоимости машиноместа, определялись из расчета 1 кв. м стандартного машиноместа, поскольку данное условие соответствует критерию рациональности действия покупателя.

Поправка на техническое состояние внутренней отделки не принимается во внимание Оценщиком, так как объекты, машиноместа в паркинге, предназначенные для хранения автотранспорта, фактически являются частью одного большого открытого пространства, машиноместа не имеют стен, перекрытий, перегородок и проемов и не требуют какого-либо ремонта.

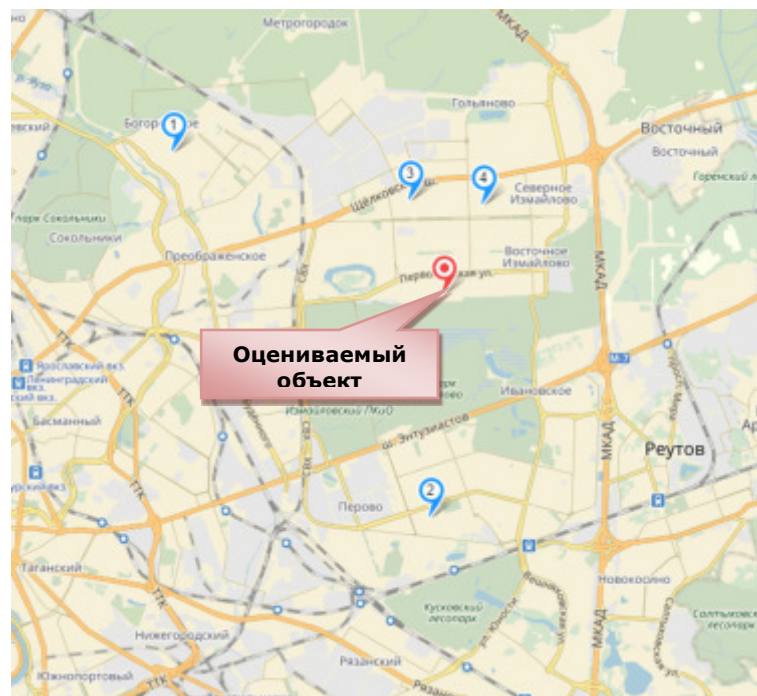
На более поздних этапах расчета путем умножения полученной стоимости 1 кв. м на корректировки на тип, площадь, этаж расположения машиноместа и на общую площадь машиноместа, получаем стоимость всех оставшихся машиномест. Общую стоимость оцениваемого объекта выводим суммированием стоимостей всех машиномест.

##### Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Анализируя рынок машиномест г. Москвы, Оценщик отобрал 4 аналога.

Рис. 10. Расположение объектов-аналогов и объекта оценки на территории г. Москвы. Карта



Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев:

«среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок машиномест в непосредственной близости от объекта оценки, оценщик выбрал из 10 объектов 4 аналога, максимально схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: конструктивных особенностей, назначению, при этом Оценщик стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по местоположению.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

### **Определение поправок**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими (май 2017 г.).

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом оценки. Оценщик внес корректировки последующим параметрам (по тем ценообразующим факторам, по которым объект оценки и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется):

✓ поправка на торг;

✓ поправка на площадь.

### Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к расчету принята поправка на торг в размере 13%. Коэффициент корректировки составляет 0,87.

### Поправка на площадь

Оцениваемый объект имеет площадь 16,9 кв. м. Площади объектов-аналогов №1 – 12,8 кв. м, №2 – 18,0 кв. м, №3 – 15,5 кв. м, №4 – 17,8 кв. м. Необходимо ввести корректировку на площадь для объекта-аналога №1.

На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») к объекту-аналогу №1 принят поправочный коэффициент 0,94.

### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости 1 кв. м стандартного машиноместа, расположенного на -1 этаже подземного паркинга представлен в таблице ниже.

Табл. 40. Расчет стоимости 1 кв. м стандартного машиноместа в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Характеристики местоположения объекта</b>					
Административный округ	BAO	BAO	BAO	BAO	BAO
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД



Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	ул. Парковая 6-я, д.5	Наримановская ул., д. 8, к.1	2-я Владимирская ул.,д. 45	Щелковское ш., вл.26,к.1А	9-я Парковая ул., 62А
Состав передаваемых прав на объект					
Вид права	Хозяйственное ведение/Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					
Тип объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Общая площадь, кв. м	16,9	12,8	18	15,5	17,8
Этаж расположения	Этаж пэ 1	-1	-1	-1	-1
Тип машиноместа	Машиноместа стандартные	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Экономические характеристики					
Назначение объекта	Гаражное	Гаражное	Гаражное	Гаражное	Гаражное
Текущее использование	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Прочие характеристики					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимостные характеристики					
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	600 000	950 000	800 000	750 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	46 875	52 778	51 613	42 135
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	7 499 504-41-28	7 916 659-04-91	7 495 125-32-71	7 903 968-90-04
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150071479/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150071479/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156934442/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156934442/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/155931021/">https://www.cian.ru/sale/commercial/155931021/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/148071790/">https://www.cian.ru/sale/commercial/148071790/</a>
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров уточнен этаж расположения м/м, площадь и наличие отопления	В ходе телефонных переговоров уточнен этаж расположения м/м, площадь и наличие отопления	В ходе телефонных переговоров уточнен этаж расположения м/м, площадь и наличие отопления	В ходе телефонных переговоров уточнен этаж расположения м/м, площадь и наличие отопления
Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода					
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	46 875	52 778	51 613	42 135

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Корректировка на имущественные права</b>					
Вид права	Хозяйственное ведение/Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	46 875	52 778	51 613	42 135
<b>Корректировка на условия финансирования</b>					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	46 875	52 778	51 613	42 135
<b>Корректировка на условия продажи (предложения)</b>					
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	46 875	52 778	51 613	42 135
<b>Корректировка на условия рынка</b>					
Дата предложения	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017	Май 2017
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	40 781	45 917	44 903	36 657
<b>Корректировка на вид использования</b>					
Тип объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Назначение объекта	Гаражное	Гаражное	Гаражное	Гаражное	Гаражное
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	40 781	45 917	44 903	36 657
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>					
Административный округ	BAO	BAO	BAO	BAO	BAO
Ценовая зона	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	40 781	45 917	44 903	36 657
<b>Корректировка на различие физических характеристик</b>					
Общая площадь, кв. м	16,9	12,8	18	15,5	17,8

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коэффициент корректировки	-	0,94	1,00	1,00	1,00
Этаж расположения	Этаж пэ 1	-1	-1	-1	-1
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Тип машиноместа	Машиноместа стандартные	Стандартное	Стандартное	Стандартное	Стандартное
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	38 334	45 917	44 903	36 657
<b>Корректировка на наличие движимого имущества</b>					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	38 334	45 917	44 903	36 657
Удельный вес аналога	-	0,1891861	0,2702713	0,2702713	0,2702713
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)</b>	<b>41 710</b>				
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)</b>	<b>705 000</b>				

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

\* актуальность предложений и цен предложений на дату оценки были дополнительно уточнены Оценщиком посредством телефонных переговоров с собственником (представителем собственника).

Получив стоимость 1 кв. м стандартного машиноместа, можно рассчитать стоимость всех оцениваемых машиномест, при этом стоимость стандартных машиномест определялась путем прямого умножения стоимости 1 кв. м на площадь, а стоимость машиномест с увеличенной площадью была дополнительно скорректирована, также была введена корректировка на различие в этажах расположения, размеры корректирующих коэффициентов принимались на основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки»).





Табл. 41. Расчет рыночной стоимости машиномест в зависимости от площади, типа и этажа расположения

Наименование	Площадь, кв. м	Корректировка на площадь	Корректировка на тип	Корректировка на этаж	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
этаж подземный 1, помещение III - комната 9;	10,6	1,0600	1,00	1,0	469 000	397 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 45 - машино-место 38;	13,6	1,0000	0,95	1,0	539 000	457 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 46 - машино-место 39;	16,0	1,0000	0,95	1,0	634 000	537 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 47 - машино-место 40;	16,1	1,0000	0,95	1,0	638 000	541 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 48 - машино-место 41;	17,0	1,0000	0,95	1,0	674 000	571 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 49 - машино-место 42;	16,9	1,0000	0,95	1,0	670 000	568 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 50 - машино-место 43;	15,3	1,0000	0,95	1,0	606 000	514 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 51 - машино-место 44;	14,4	1,0000	0,95	1,0	571 000	484 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 52 - машино-место 45;	22,3	0,8700	0,95	1,0	769 000	652 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 53 - машино-место 46;	22,1	0,8700	0,95	1,0	762 000	646 000
этаж пэ 2, помещение I, комната 54 - машино-место 47;	13,0	1,0000	0,95	1,0	515 000	436 000
этаж пэ 1, помещение I, комната 55 - машино-место 48;	18,6	0,9756	1,00	1,0	757 000	642 000
этаж пэ 1, помещение III, комната 21 - машино-место 67;	11,7	1,0600	1,00	1,0	517 000	438 000
этаж пэ 1, помещение III, комната 25 - машино-место 71;	18,3	0,9878	1,00	1,0	754 000	639 000
этаж пэ 1, помещение III, комната 28 - машино-место 74;	21,5	0,8700	1,00	1,0	780 000	661 000
этаж пэ 1, помещение III, комната 30 - машино-место 76;	24,4	0,8700	1,00	1,0	885 000	750 000
этаж пэ 1, помещение III, комната 31 - машино-место 77;	16,9	1,0000	1,00	1,0	705 000	597 000

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «АБН-Консалт»

\* На основании обзора рынка (см. раздел 3.6 «Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки») выявлен три типа машиномест в зависимости от их площади:

- малые (площадью менее 13 кв. м);
- стандартные (площадью 13-18 кв. м);
- увеличенные (площадью 18-25 кв. м).

Оценщиком рассчитана стоимость 1 кв. м стандартного машиноместа (площадью 13-18 кв. м). Для расчета стоимости малых, увеличенных и особо увеличенных машиномест к полученной стоимости 1 кв. м необходимо применить корректирующий коэффициент на различие в площади, однако применение данной корректировки целесообразно только при существенном различии в площади машиномест (при незначительных различиях в площади объекты можно признать сопоставимыми и не применять корректировку). Расчетным путем Оценщиком были определены границы диапазонов площади, при которых применение корректировки нецелесообразно, при этом величина корректировки для машиномест, площадь которых находится в пределах полученных диапазонов, определялась посредством интерполяции.

## 4.2 Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

### 4.2.1 Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода

Машиноместа и подсобные помещения не являются объектами для аккумулирования дохода, а используются в личных целях. Расчет ставки капитализации учитывает риски, присущие коммерческой недвижимости, и в данном случае его использование приводит к искажению результата, в связи с чем Оценщиком принято решение в рамках данного расчета отказаться от доходного подхода.

## 4.3 Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

### 4.3.1 Обоснование выбора подхода

Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода по причине, изложенной далее.

В соответствии с п.24 ФСОН<sup>97</sup> затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

*Поскольку объектом оценки выступает помещение, Оценщиком принято решение отказаться от затратного подхода в данном отчете.*