6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Так как в настоящей работе не применялись затратный и доходный подходы, итоговая величина рыночной арендной платы равна стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Таким образом, итоговая величина рыночной арендной платы за пользование нежилым зданием - гаража, общей площадью 422,4 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Железнодорожная, д. 24, строен. 1з, с НДС, без эксплуатационных расходов составляет:

Табл. 20. Согласование результатов по подходам

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке без НДС и эксплуатационных расходов	
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	210 (Двести десять) рублей / кв. м. в мес.

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовая база

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014; (далее – «Федеральные стандарты оценки»):
- Стандарты и правила оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» – Свод стандартов оценки ССО РОО - 2015, утвержденные решением совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р (далее – «Стандарты РОО»).

Специализированная и справочная литература

- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- Справочник оценщика недвижимости. Том I, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Лейфер Л.А.,– 4-е изд., актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.;
- Справочник оценщика недвижимости. Том I, часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Лейфер Л.А.,– 4-е изд.,

актуализированное и расширенное – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.

Периодическая информация, информация из Интернет

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», март 2017;
- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, http://www.economy.gov.ru/;
- Сайт бесплатных объявлений «АВИТО», http://www.avito.ru/;
- Сайт компании «ЦИАН», http://www.cian.ru/;
- Сайт РОССТАТа, http://www.gks.ru/;
- Сайт Публичного акционерного общества «Объединенные Кредитные Системы» http://www.ucsys.ru/;
- Сайт компании ООО «Максилайт», https://maxyline.ru/.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Использованные данные	Источник информации
Курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации на дату оценки	Центральный банк Российской Федерации, http://www.cbr.ru/

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото №1

Фото №2

Фото №3

Фото №4

Фото №5

Фото №6

Фото №7

Фото №8

Фото №9

Фото №10

Фото №11

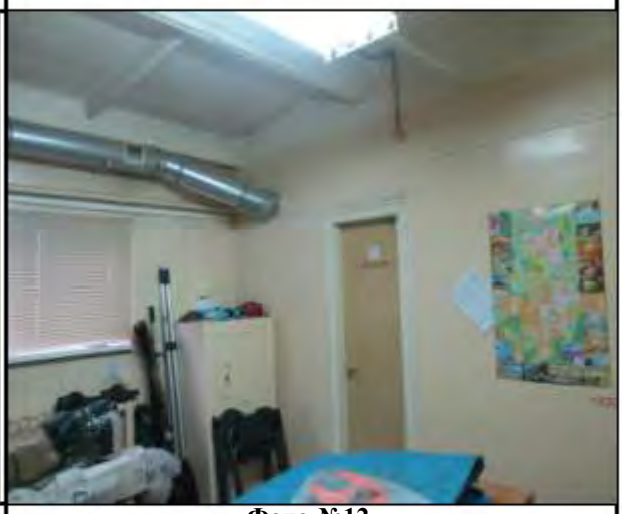
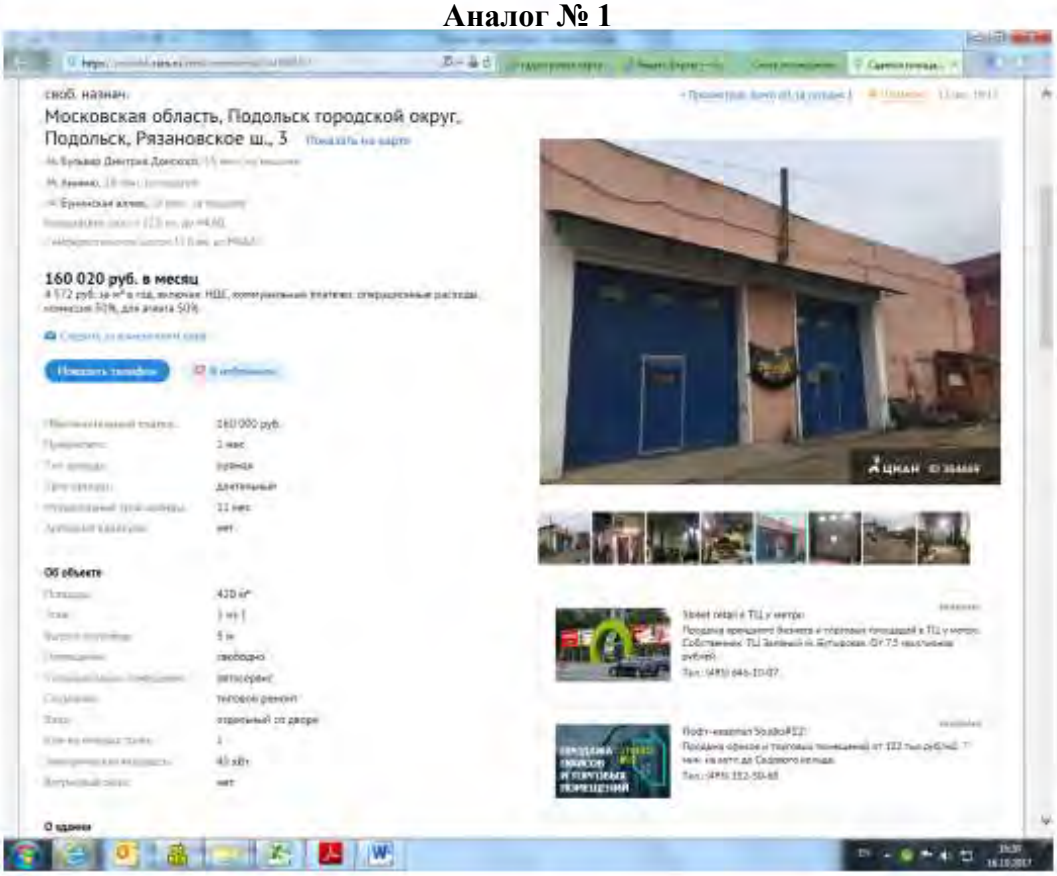
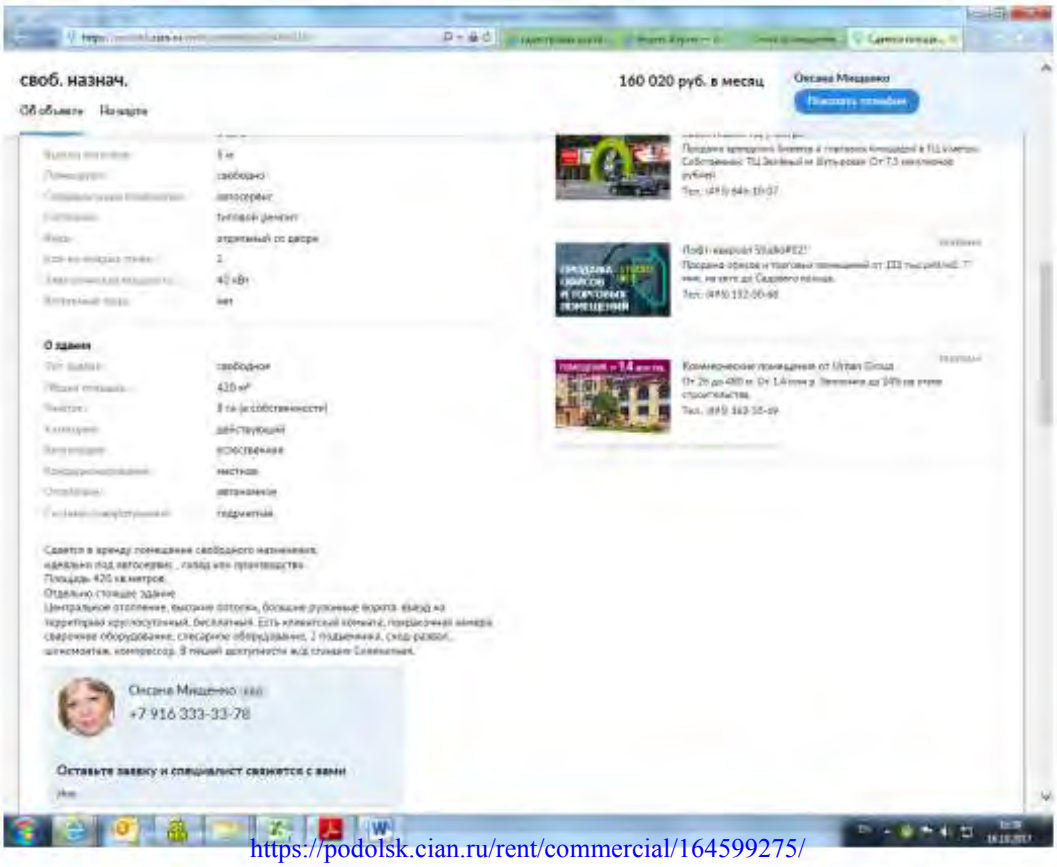


Фото №12

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАБОТЕ

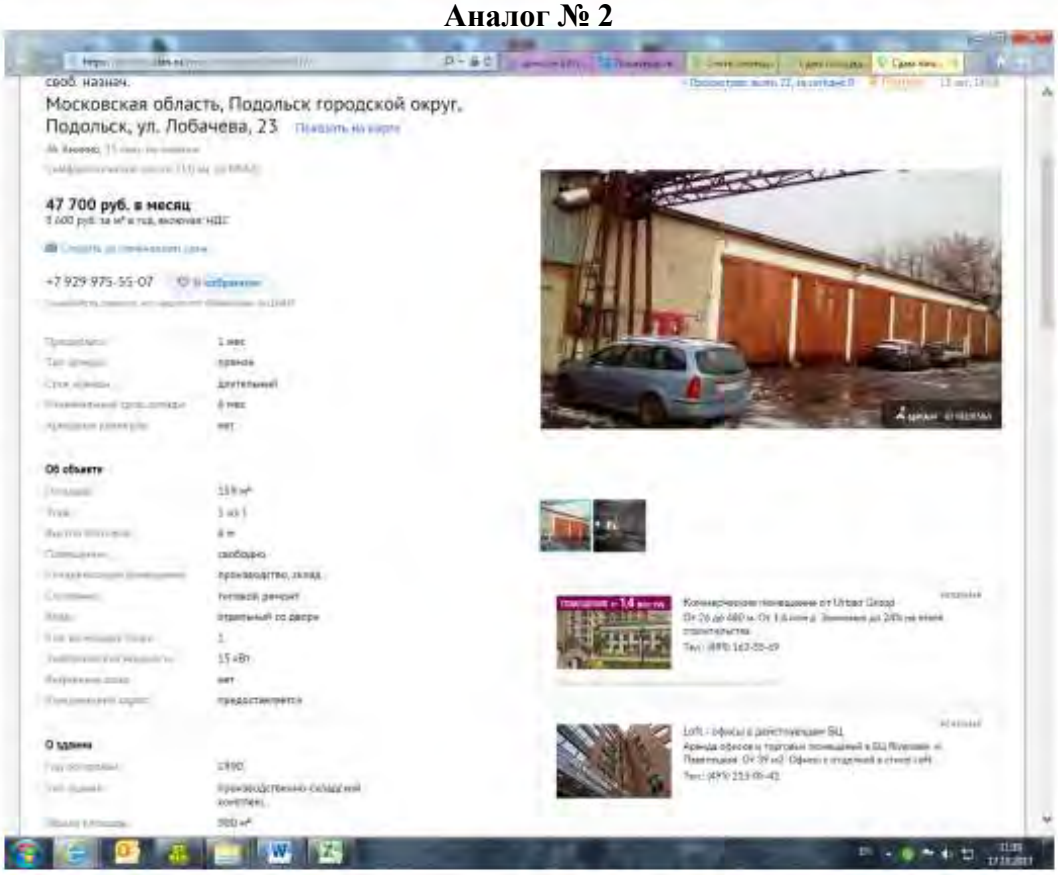
Аналог № 1

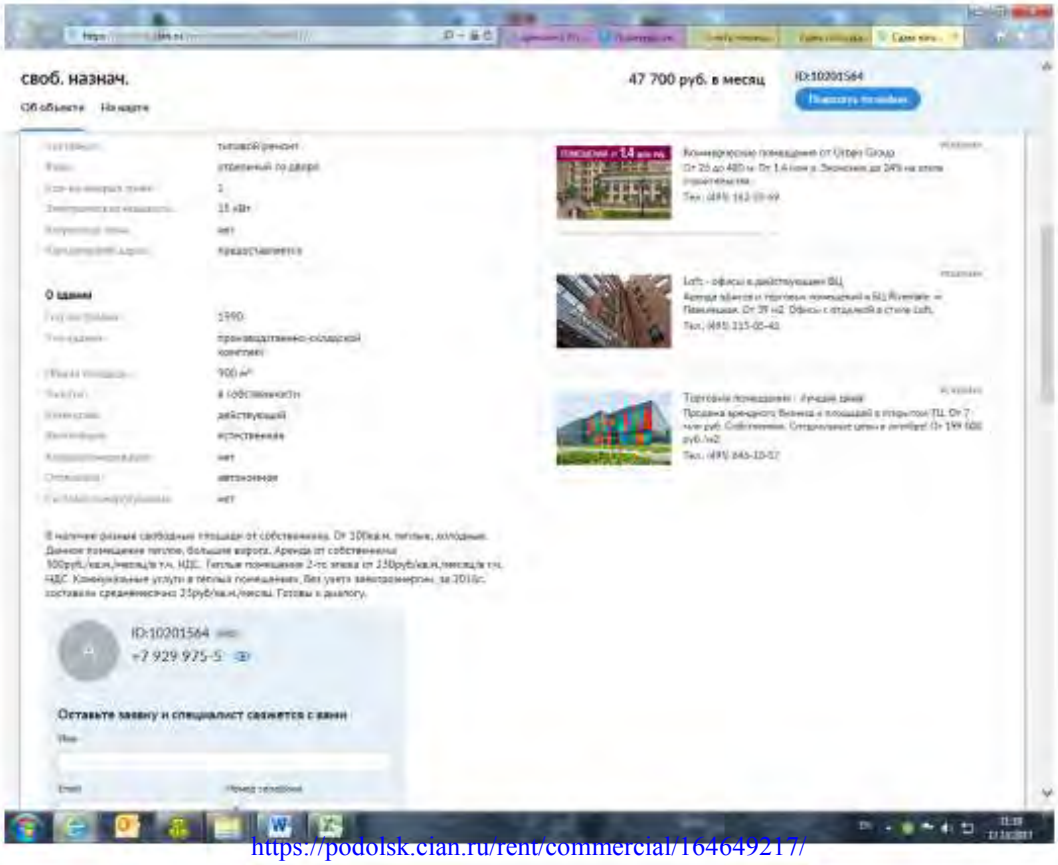




https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/164599275/

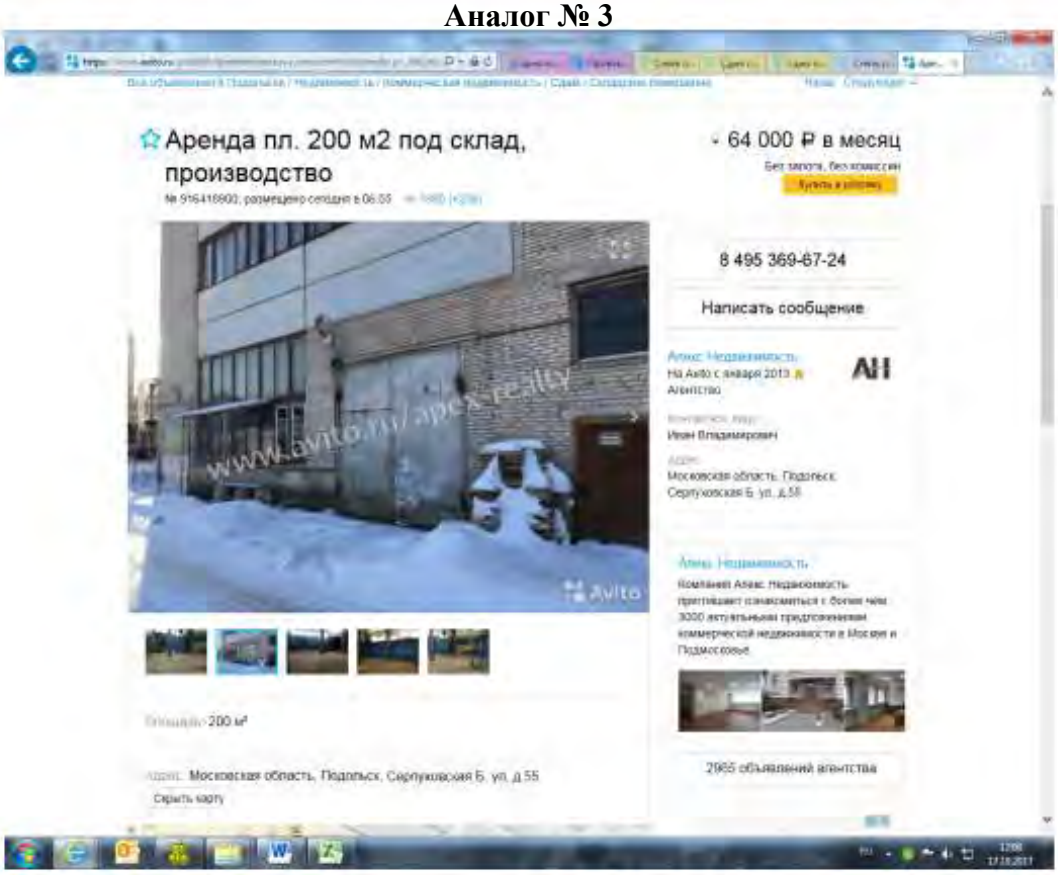
Аналог № 2

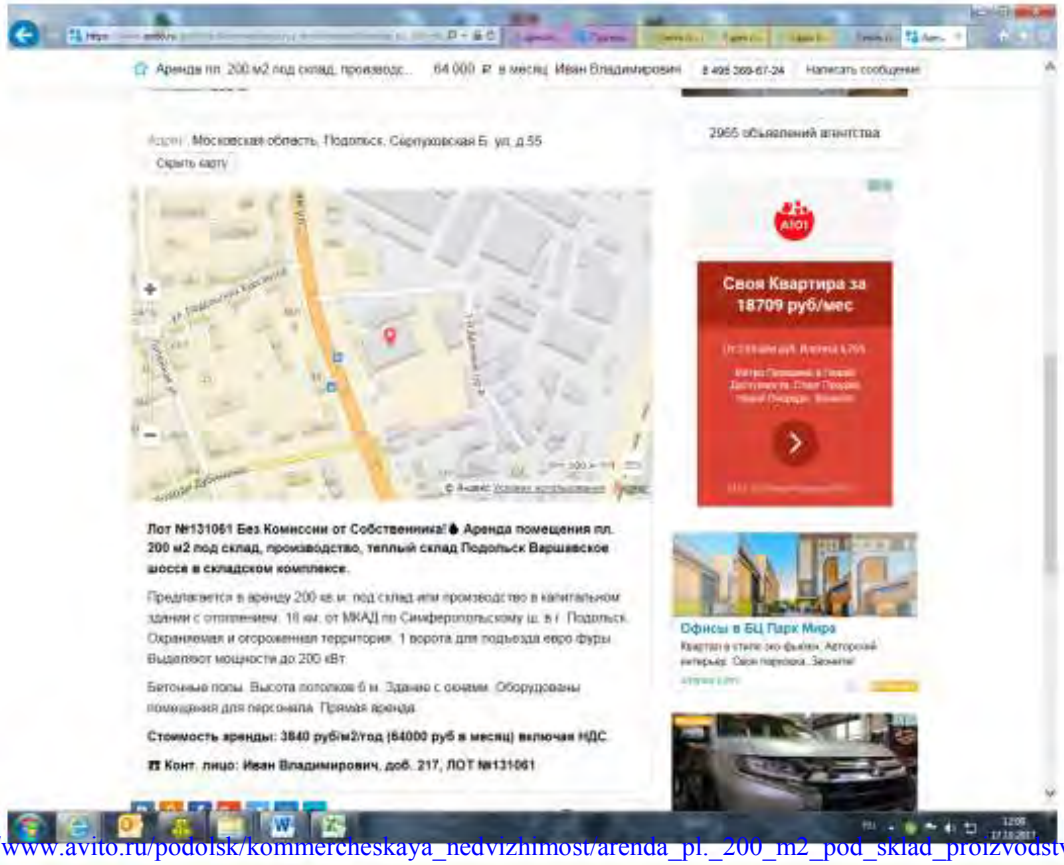




https://podolsk.cian.ru/rent/commercial/164649217/

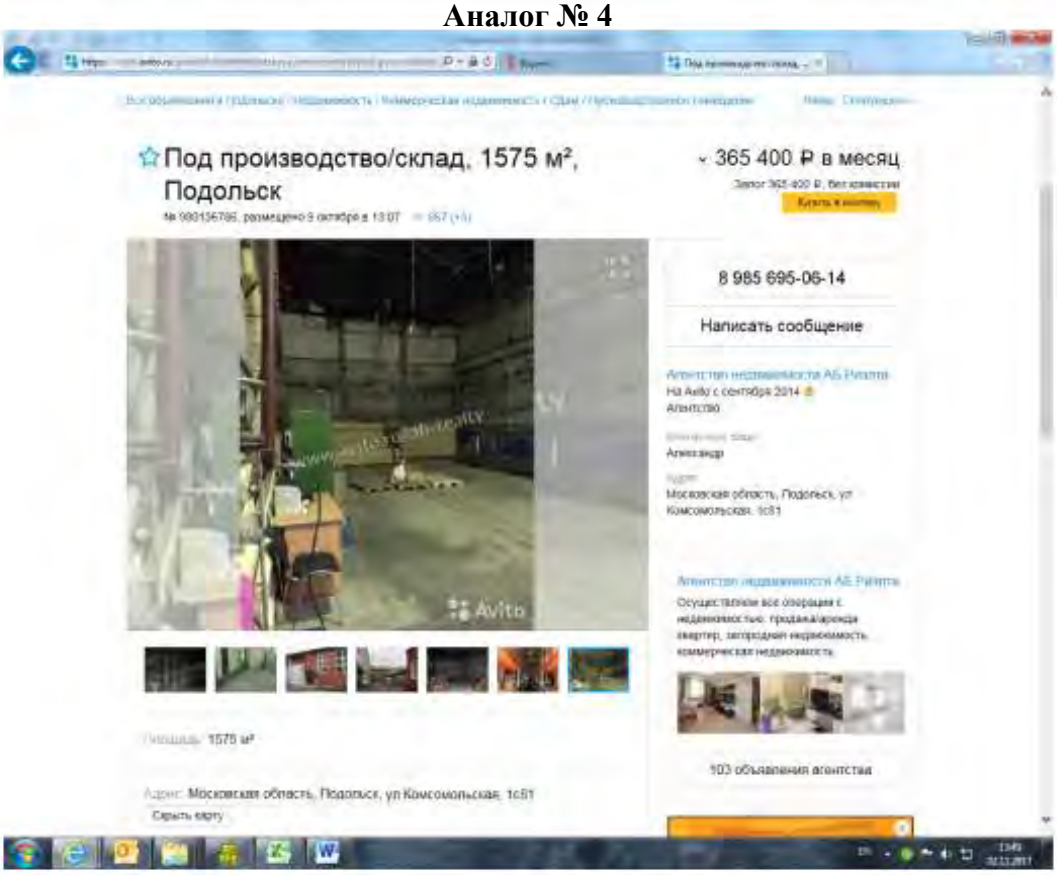
Аналог № 3





https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl._200_m2_pod_sklad_proizvodstvo_916418900

Аналог № 4



https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_proizvodstvosklad_1575_m_podolsk_980136786