

Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ООО «Дивиденд»  
\_\_\_\_\_/Михайлова Ю.А./  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №939

об оценке размера платы по договорам на право размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров) в объектах муниципальной собственности Старооскольского городского округа

Дата проведения оценки 20.09.2022 г.  
Дата составления отчета 20.09.2022г.

ЗАКАЗЧИК: Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области

Основание для проведения оценки: Договор на выполнение работ по оценке объекта оценки №934 от 22.11.2021 г.

КУРСК 2022

## Сопроводительное письмо к отчету

г. Курск

20.09.2022г.

### Заключение о стоимости

Настоящее заключение подготовлено ООО «Дивиденд» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта оценки № 2030120 от 22.01.2021 г.

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки», утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297-299 и федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., стандартами и правами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке №939 от 20.09.2022г., подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Михайловой Юлией Александровной.

Рыночная стоимость объектов оценки (размера платы по договорам на право размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров) в объектах муниципальной собственности Старооскольского городского округа) **по состоянию на 20.09.2022г. г. составляет:**

№ п/п	Виды технологических средств	Стоимость ру
1.	Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1404
2.	Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1404
3.	Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1404
4.	Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1404
5.	Автоматы по продаже овощей и фруктов	1404
6.	Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1404
7.	Автоматы по продаже бахил	1404
8.	Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1404
		1404
9.	Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1404
		1404

10.	Автоматы по продаже сувенирной продукции	1404
		1404
11.	Автоматы по продаже игрушек для детей	1404
12.	Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1404
13.	Банкоматы	1530
14.	Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1530
15.	Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1530
16.	Музыкальные вендинговые автоматы	1404
17.	Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1530
18.	Вендинговые копировальные аппараты	1404
19.	Информационные киоски, панели	480
20.	Антенно-фидерные устройства	1530
21.	Оборудование сетей связи	390

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены задании на оценку и в разделе 5 Отчета об оценке.

Директор ООО «Дивиденд»  
Михайлова Ю.А.

.....

## Оглавление

1.	РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3).....	5
2.	РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3.	РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3).....	9
4.	РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3) .....	10
5.	РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3).....	12
6.	РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3).....	14
7.	РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2).....	15
8.	РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО).....	16
9.	РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3) .....	17
9.1.	Подраздел 1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	17
9.2.	Подраздел 2. Анализ достаточности и достоверности информации (ФСО 1, ФСО 3) .....	17
9.3.	Подраздел 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3) .....	17
9.3.1.	<i>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки</i>	17
9.3.2.	<i>Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, физических свойствах объекта оценки</i>	18
9.3.3.	<i>Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>	28
9.3.4.	<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i>	28
9.4.	Подраздел 4. Анализ местоположения объекта оценки.....	28
10.	РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3, ФСО 7) .....	30
10.1.	Макроэкономический анализ .....	30
10.2.	Анализ экономики региона/области/города.....	31
10.3.	Анализ рынка недвижимости населенного пункта, где расположен объект оценки. ....	33
11.	РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 1, ФСО 7)...	36
12.	РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1, ФСО 7) .....	38
13.	РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7).....	40
14.	РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7).....	44
15.	РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7).....	45
16.	РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТоговое значение рыночной стоимости объекта оценки (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7) .....	46
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	50
18.	РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3).....	51

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		Рыночная стоимость объектов оценки размера платы по договорам на право размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров) в объектах муниципальной собственности Старооскольского городского округа	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		Затратный подход: не применялся Доходный подход: не применялся Сравнительный подход:	
№ п/п	Виды технологических средств	Стоимость руб	
1.	Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1404	
2.	Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1404	
3.	Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1404	
4.	Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1404	
5.	Автоматы по продаже овощей и фруктов	1404	
6.	Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1404	
7.	Автоматы по продаже бахил	1404	
8.	Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1404	
		1404	
9.	Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1404	
		1404	
10.	Автоматы по продаже сувенирной продукции	1404	
		1404	
11.	Автоматы по продаже игрушек для детей	1404	
12.	Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1404	
13.	Банкоматы	1530	

14.	Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1530	
15.	Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1530	
16.	Музыкальные вендинговые автоматы	1404	
17.	Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1530	
18.	Вендинговые копировальные аппараты	1404	
19.	Информационные киоски, панели	480	
20.	Антенно-фидерные устройства	1530	
21.	Оборудование сетей связи	390	

Порядковый номер отчета от 20.09.2022г. № 939

## РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

объект оценки ФСО 1	Рыночная стоимость объектов оценки (размера платы по договорам на право размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров) в объектах муниципальной собственности Старооскольского городского округа
состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7	Право пользования и владения (рыночная ставка арендной платы)
характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики ФСО 7	Задание на оценку в приложении
имущественные права на объект оценки ФСО 1	Право собственности
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки ФСО 7	Оцениваемое право – право пользования и владения, ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют
цель оценки	Определение рыночной стоимости
задача оценки	Консультирование заказчика о наиболее вероятной цене объекта оценки
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения ФСО 1	Принятие управленческих решений. В рамках предполагаемого использования ограничения отсутствуют.
вид стоимости ФСО 1	Рыночная
дата проведения оценки ФСО 1	20.09.2022г. г.
срок проведения оценки ФСО 1	До 30 сентября 2022г., с правом досрочной сдачи работ
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1	<p><b><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.</li> <li>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</li> <li>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</li> <li>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении</li> </ol>

	<p>имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p><b><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</li> <li>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</li> </ol> <p><b><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></b></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7)	Не приводит



**РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3)**

Наименование	Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области
Сведения	ИНН/КПП: 3128003628 / 312801001 ОГРН 1023102358817 от 20 сентября 2002 г. 309500 Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Ленина, д.46/17

### РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3)

фамилия, имя, отчество оценщика	Михайлова Юлия Александровна Почтовый адрес оценщика: 305001 г.Курск, ул.А.Невского 13а офис 302 Место нахождения оценщика: 305001 г.Курск, ул.А.Невского 13а офис 302 Номер контактного телефона: +7 (910) 730-97-40 Адрес электронной почты: oodividend@rambler/.ru
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО), реестровый № 335 www.srodso.ru, org@srodso.ru Дата вступления: 23.05.2011г.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое профессиональное образование по оценке стоимости предприятий (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 438055 выдан 28.02.2002 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №002657-1 от 30.01.2018г., серия 000709-КА1
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков №5291R/776/00481/20 от 06.09.2020г. АО "АльфаСтрахование", действующий с 08.10.2020г. по 07.10.2021г., страховая сумма 3 000 000 рублей
стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 г.
местонахождение оценщика	г. Курск, ул. А. Невского, 13а, офис 302
организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственность «Дивиденд» ИНН 4632021330 КПП 463201001 ОГРН 1024600973473, дата присвоения 30.12.2002г. р/с 40702810700600000679 к/с 30101810800000000708 БИК 043807708 Доп.офис Универсальное отделение ОАО «Курскпромбанк» 305001, г. Курск, ул.А.Невского 13а, оф.302
сведения о страховании имущественной ответственности юридического лица:	Полис страхования ответственности оценщиков №5291R/776/00480/20 от 06.09.2020г. АО "АльфаСтрахование", действующий с 20.10.2020г. по 19.10.2021г., страховая сумма 30 000 000 рублей
независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный

	<p>интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:</p> <p>в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;</p> <p>оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.</p>
--	--

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

## **РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3)**

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (ФСО №1).
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

**Специальные ограничения и допущения:**

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- Кадастровая стоимость земельного участка является базой для расчетов налога на землю и расчета арендной ставки за земельный участок в случае, если земля является муниципальной собственностью.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

## **РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3)**

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297,
2. федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
3. федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299,
4. федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков»
2. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО
3. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

## **РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2).**

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме»<sup>1</sup>.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2) от 20.07.2007 г.

## **РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО)**

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.



## **РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)**

### **ПОДРАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Документы, предоставленные Заказчиком ( в Приложении)

### **ПОДРАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (ФСО 1, ФСО 3)**

Оценщику заказчиком было представлены выписка из ЕГРН. Данные по помещению, , были представлены в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

### **ПОДРАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)**

#### **Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки**

Право собственности , Обременения не выявлены

### Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, физических свойствах объекта оценки

№ п/п	Виды технологических средств	Условия размещения в объектах муниципальной собственности Старооскольского городского округа				
		В объектах учреждений физической культуры и спорта	В объектах общеобразовательных, дошкольных учреждений	В объектах учреждений социальной защиты населения	В объектах учреждений культуры	В прочих объектах
1	2	3	4	5	6	7
1.	Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа 2. Размещение не более двух автоматов в помещении	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении
2.	Автоматы по продаже холодных	1. Размещение на условиях	1. Размещение на условиях	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях	1. Размещение на условиях

1	2	3	4	5	6	7
	негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении	согласования ассортимента товаров с Роспотребнадзором, правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении		согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении	согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении
3.	Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского

1	2	3	4	5	6	7
		ого городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении			ого городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении	ого городского округа 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении
4.	Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более одного автомата в помещении	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более одного автомата в помещении
5.	Автоматы по продаже овощей и фруктов	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и

1	2	3	4	5	6	7
						<p>защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа.</p> <p>2. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>3. Размещение не более одного автомата в помещении</p>
6.	<p>Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)</p>	<p>1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа.</p> <p>2. Размещение не более одного автомата в помещении</p>	<p>Размещение не допускается</p>	<p>Размещение не допускается</p>	<p>1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа.</p> <p>2. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>3. Размещение</p>	<p>1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа.</p> <p>2. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>3. Размещение</p>

1	2	3	4	5	6	7
					не более одного автомата в помещении	не более одного автомата в помещении
7.	Автоматы по продаже бахил	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается
8.	Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более одного автомата в помещении
9.	Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении

1	2	3	4	5	6	7
		помещении	помещении	помещении		
10	Автоматы по продаже сувенирной продукции	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении
11	Автоматы по продаже игрушек для детей	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в помещении
12	Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух автоматов в

1	2	3	4	5	6	7
						помещения
13	Банкоматы	<p>1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения после демонтажа объекта за счет пользователя.</p> <p>2. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>3. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>4. Размещение не более двух банкоматов в помещении</p>	Размещение не допускается	<p>1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения после демонтажа объекта за счет пользователя.</p> <p>2. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>2. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>3. Размещение не более двух банкоматов в помещении.</p>	<p>1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения после демонтажа объекта за счет пользователя.</p> <p>2. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>3. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>4. Размещение не более двух банкоматов в помещении</p>	<p>1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения после демонтажа объекта за счет пользователя.</p> <p>2. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>3. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>4. Размещение не более двух банкоматов в помещении</p>
14	Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	<p>1. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>2. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>3. Размещение не более двух терминалов в</p>	Размещение не допускается	<p>1. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>2. Размещение возможно только на первом этаже.</p> <p>3. Размещение не более одного</p>	<p>1. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>2. Размещение возможно только на первом этаже</p>	<p>1. Размещение на условиях согласования с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа</p> <p>2. Размещение допускается только на первом этаже.</p> <p>3. Размещение не более двух терминалов в</p>



1	2	3	4	5	6	7
		помещении		терминала в помещении.		помещении
15	Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования с отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа 2. Размещение допускается только на первом этаже. 3. Размещение не более одного терминала в помещении
16	Музыкальные вендинговые автоматы	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования репертуара с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение допускается только на первом этаже. 3. Размещение не более одного автомата в помещении	1. Размещение на условиях согласования репертуара с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение допускается только на первом этаже. 3. Размещение не более одного автомата в помещении
17	Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1. Размещение на условиях согласования с отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования с отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского	1. Размещение на условиях согласования с отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского

1	2	3	4	5	6	7
		округа. 2. Размещение не более двух устройств в помещении			округа. 2. Размещение не более двух устройств в помещении	округа. 2. Размещение не более двух устройств в помещении
18	Вендинговые копировальные аппараты	Размещение не допускается	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования цены услуги с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух аппаратов в помещении	1. Размещение на условиях согласования цены услуги с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более двух аппаратов в помещении
19	Информационные киоски, панели	Размещение на условиях предварительного согласования информационного материала с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях предварительного согласования информационного материала с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более трех в помещении	1. Размещение на условиях предварительного согласования информационного материала с правообладателем, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение не более трех в помещении
20	Антенно-фидерные устройства	1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения, здания после демонтажа объекта за счет	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения, здания после демонтажа объекта за счет	1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения, здания после демонтажа объекта за счет	1. Размещение на условиях полного восстановления в прежнее состояние (надлежащее состояние) помещения, здания после демонтажа объекта за счет



1	2	3	4	5	6	7
		округа.		округа.	округа.	округа.

**Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки не обнаружено.

**ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Город Старый Оскол расположен в южной части Среднерусской возвышенности. Высота над уровнем моря — 145 метров над уровнем моря. Общая площадь города — 20367 га.

Географические координаты города — 51°18' с.ш; 37°51' в.д.

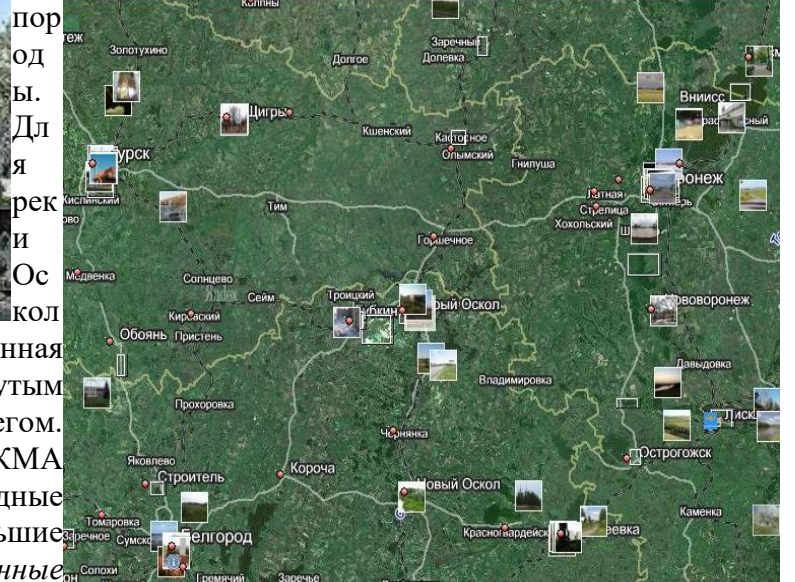
Территория расположена в умеренно-континентальном климате со среднегодовым количеством осадков — 564 мм, со среднемесячными температурами января - 8 градусов, июля +24 градуса при преобладающем западном переносе атлантических и средиземноморских воздушных масс в благоприятных агроклиматических условиях на плодородных чернозёмных и серых лесных почвах.

К древним кристаллическим и метаморфическим горным породам докембрийского периода приурочены месторождения железной руды. Помимо кристаллических пород распространена огромная толща осадочных пород палеозойской, мезозойской и кайнозойской эр: мергель, известняк, глина, мел.

Естественные ландшафты представлены лесостепью и степью с разветвлённой овражно-балочной системой. Приподнятость территории над уровнем моря и рыхлость поверхностных отложений способствует широкому развитию как склоновой, так и глубинной эрозии. Речные долины рек Оскол, Осколец, Убля, Котёл широкие, хорошо



разработанные и глубоко врезанные в коренные



характерна резко выраженная асимметричность долины с крутым правым и пологим левым берегом. Освоение месторождений КМА внесло свои коррективы в природные комплексы Приосколья. Всё большие территории занимают антропогенные ландшафты.

Удобное местоположение города в центре европейской части страны на пересечении транспортных магистралей: железных дорог, автомагистралей, газопроводов, линий электропередач,- способствует развитию всех отраслей экономики и хозяйственных связей со всеми регионами страны, ближнего и дальнего зарубежья.

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

*Выводы из анализа местоположения*

*Положительные характеристики территории:*

*(с точки зрения влияния на спрос и предложение)*

- Хорошая транспортная доступность;
- Удобный подъезд;
- Однородность окружающей застройки.

*Отрицательные характеристики:*  
*(с точки зрения влияния на спрос и предложение)*

Отсутствуют

**Вывод:** в целом, местоположение оцениваемых объектов можно охарактеризовать как привлекательное.

## РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (ФСО 3, ФСО 7)

### МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

**О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ  
в российской экономике**  
Август – сентябрь 2022 года



**1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).**

**2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.**

Третий месяц подряд сохраняется **положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г** после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся **увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г** после +6,6% г/г в июле). **В сельском хозяйстве** рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

**3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г** после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в **химическом и деревообрабатывающих комплексах**. Вместе с тем в августе возобновилось снижение **производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г** после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

**4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика.** В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако **без учета трубопроводного транспорта** грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота **железнодорожного транспорта (-0,2% г/г** после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота **морского транспорта (+20,4% г/г** после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

---



**5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась.**<sup>1</sup> Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет **улучшения динамики платных услуг и общественного питания** (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

**6. Ситуация на рынке труда остается стабильной.** Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

**7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте.** Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно)<sup>2</sup>.

В сегменте **кредитования физических лиц** (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост **корпоративного кредитования** ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

---

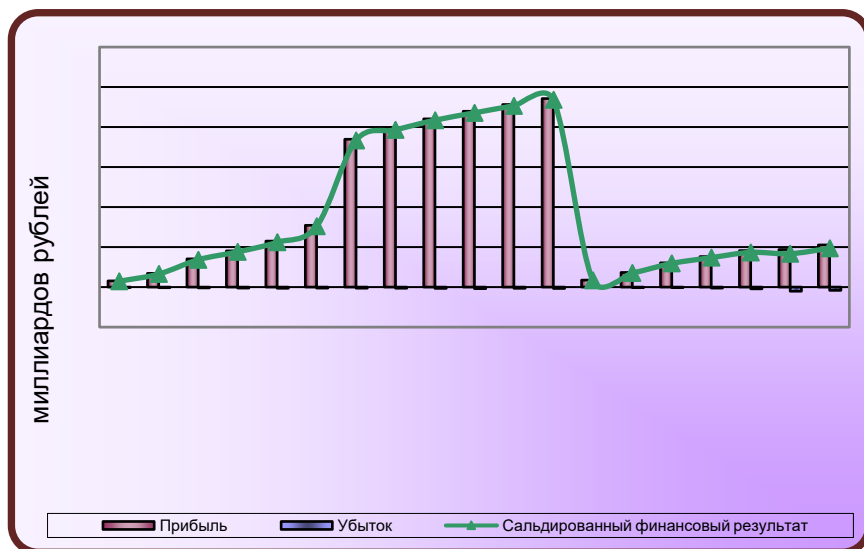
**Вывод:** В рамках анализа макроэкономических факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, оценщиком были освещены основные тенденции экономического развития России. Проведенный анализ показал, что на момент оценки не выявлено резкого отрицательного изменения социально-экономических показателей страны, способных значительно повлиять на стоимость объекта оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следовательно, объект оценки находится в стандартных условиях, типичных для данного сегмента рынка.

## **1.1. АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА/ОБЛАСТИ/ГОРОДА**

В январе-июле 2022г., по оперативным данным, положительный финансовый результат организаций Белгородской области (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) составил 194,0 млрд рублей, относительно января-июля 2021г. этот показатель уменьшился на 73,7%.

Прибыль показали 76,4% организаций области в объеме 210,6 млрд рублей. Удельный вес прибыльных организаций относительно января-июля 2021г. увеличился на 0,9 процентного пункта, сумма полученной прибыли сократилась на 71,6%.

За январь-июль 2022г. отрицательный финансовый результат получили 130 организаций области (23,6%).



#### РАЗМЕР И СТРУКТУРА КРЕДИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

	На конец июля 2022 г.		На конец июня 2022 г.	
	Всего	в т.ч. просроченная	Всего	в т.ч. просроченная
Кредиторская задолженность, млн.рублей	424134,2	5083,7	426968,5	7746,0
в том числе:				
поставщикам	199773,3	5007,7	192828,7	5059,6
в % к кредиторской задолженности	47,1	98,5	45,2	65,3
в бюджет	23474,8	... <sup>1)</sup>	30537,8	2563,4
в % к кредиторской задолженности	5,5	0,1	7,2	33,1
во внебюджетные фонды	4731,5	-	3977,2	... <sup>1)</sup>
в % к кредиторской задолженности	1,1	-	0,9	0,1

<sup>1)</sup>Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.07 №282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации".



## РАЗМЕР И СТРУКТУРА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

	На конец июля 2022 г.		На конец июня 2022 г.	
	Всего	в т.ч. просроченная	Всего	в т.ч. просроченная
Дебиторская задолженность, млн.рублей	639846,4	6786,2	638013,0	8423,0
в том числе:				
покупателей	330754,7	5617,5	333696,6	6913,1
в % к дебиторской задолженности	51,7	82,8	52,3	82,1
по госзаказам и федеральным программам	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>	... <sup>1)</sup>
в % к дебиторской задолженности	0,0	0,1	0,0	0,1

<sup>1)</sup>Данные не публикуются в целях обеспечения конфиденциальности первичных статистических данных, полученных от организаций, в соответствии с Федеральным законом от 29.11.07 №282-ФЗ "Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации".

(Источник информации: <http://belg.gks.ru/>).

**Вывод:** В рамках анализа макроэкономических факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, оценщиком был приведен аналитический обзор социально-экономической ситуации в Белгородской

области. Проведенный анализ показал, что на момент оценки не выявлено резкого отрицательного изменения социально-экономических показателей региона, способных значительно повлиять на стоимость объекта оценки. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы. Следовательно, объект оценки находится в стандартных условиях, типичных для данного сегмента рынка.

## 1.2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, ГДЕ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

### Анализ рынка

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков;

Второй сегмент – **рынок коммерческой недвижимости**. Этот сегмент рынка недвижимости стал формироваться в связи с приватизацией предприятий. Он гораздо

меньше, чем рынок жилья, количество операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

Спрос на коммерческую недвижимость Белгородской области сосредоточен в основном в сегменте помещений, пригодных для размещения небольших офисов и предприятий сектора. Однако, в отличие от крупных городов, большинство интересантов предпочитают не арендовать коммерческие объекты, а приобретать их в собственность. В первую очередь объектами аренды и покупки в Белгородской области являются офисные помещения и помещения свободного назначения с удобными подъездными путями. Офисная недвижимость Белгородской области представлена в основном встроенно-пристроенными помещениями в жилых домах. Есть в Белгородской области демократичные офисные здания, в которых можно арендовать помещения разной площади под офис.

В отношении объектов оценки рынок слабо развит, предложений по аренде не более 20.

По данным сайта <https://www.avito.ru>

объекты аналогичного назначения в Белгородской области сдаются в аренду по цене 333 – 1352руб. за 1кв.м. без учета скидки на торг (анализ представлен в таблице ниже)

Для расчетов цен используется актуальная, еженедельно обновляемая база данных предложений агентств недвижимости Белгородской области и частных лиц. В процессе определения среднего значения стоимости для того или иного типа недвижимости, используются фильтры, отсекающие anomalно низкие или высокие показатели цен для данного типа недвижимости (Источники информации:

	наименование	Адрес	дата предложения	Площадь	Цена предложения	Ст-ть / кв.м.
1	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Юбилейный, 5А	14.08.2022г.	106	75000	708 Р
2	Торговое	Старый Оскол, микрорайон Уютный, 3А	17.08.2022г.	252,4	150000	594 Р
3	ПСН	Старый Оскол, пр-т Алексея Угарова, 14Б	11.09.2022г.	30	28500	950 Р
4	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Северный, 9	08.09.2022г.	59,6	33 000	554 Р
5	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Зелёный Лог, 5	09.09.2022г.	14,8	5 000	339 Р
6	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Конева, 13	14.09.2022г.	28,6	25 000	874 Р
7	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Конева, 17	16.08.2022г.	42,8	30 695	717 Р
8	ПСН	Старый Оскол, Заводская ул., 1Б	05.09.2022г.	90,0	60 000	667 Р
9	Торговое	Старый Оскол, Мебельная ул., 26	24.08.2022г.	120,0	60 000	500 Р
10	Торговое	Старый Оскол, ул. Ленина, 23	14.09.2022г.	от 19		400 Р
11	ПСН	Старый Оскол, ул. Ленина, 40	01.09.2022г.	6,0	5 000	833 Р
12	ПСН	Старый Оскол, ул. Ленина, 71А	07.09.2022г.	15,0		450 Р
13	Торговое	Старый Оскол, Октябрьская ул., 3	23.08.2022г.	14,0	9 000	643 Р
14	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Южный, 5	18.08.2022г.	86,7	38 000	438 Р
15	ПСН	Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 73Э	29.08.2022г.	109,0	30 000	275 Р

1 6	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Горняк, 1	30.08.2022г.	112,0	50 000	446 Р
1 7	Офисное	Старый Оскол, микрорайон Лебединец, 2	23.08.2022г.	36,8	30 000	815 Р
1 9	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Весенний, 12Б	30.08.2022г.	50,0	25 000	500 Р
2 0	Торговое	Старый Оскол, микрорайон Молодогвардеец, 17с1	08.09.2022г.	26,0	7 000	269 Р
2 1	ПСН	Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 31	06.09.2022г.	53,0	40 000	755 Р
2 2	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Приборостроитель, 6	28.08.2022г.	127,0	88 900	700 Р
2 3	ПСН	Старый Оскол, б-р Дружбы, 8А	12.09.2022г.	116,0	80 000	690 Р
2 4	ПСН	Старый Оскол, Соковой пер., 11	11.09.2022г.	100,0	35 000	350 Р
2 5	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Молодогвардеец, 6	26.08.2022г.	60,0	50 000	833 Р
2 6	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 1		1,0		700 Р

## **АЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 1, ФСО 7)**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов ННЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ ННЭИ призван выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, как незастроенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений), во-вторых, с уже имеющимися улучшениями.

Очевидно, что снос возводимых улучшений на земельном участке невозможен, поэтому первый вариант анализ ННЭИ земельного участка как вакантного производить нет необходимости.

Далее приведен анализ ННЭИ для единого объекта: земельного участка с имеющимися на нем улучшениями.

Из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- **ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ** - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.
- **РЫНОЧНЫЙ СПРОС** - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.
- **ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ)** - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

- **ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- **ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ** - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.
- **МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)** - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта учитывались следующие факторы:

- оценка производится для целей консультирования заказчика о наиболее вероятной рыночной стоимости арендной ставки, поэтому объект недвижимости оценивается исходя из его текущего использования;

- объекты оценки находятся в хорошем техническом состоянии;

- объекты оценки расположены в городе Старом Осколе .

Учитывая вышеуказанные факторы, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным является использование объектов оценки по назначению.

## **РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1, ФСО 7)**

**В практике оценки используются три подхода:**

В практике оценки используются три подхода:

Согласно ФСО 1 «13. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно ФСО 7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно ФСО 1 «14. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно ФСО 7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно ФСО 1 «15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

Согласно ФСО 7 «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».

Согласно ФСО 1 «20. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

### ***Согласование результатов***

Согласно ФСО 1 «24. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная

информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.»<sup>3</sup>.

Согласно ФСО №1: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. У оценщика достаточно достоверной информации для применения сравнительного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил применить сравнительный подход с учетом требований Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки **при использовании различных подходов** к оценке». Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

---

<sup>3</sup> «Федеральные стандарты оценки»

### **РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7)**

Сравнительный подход (подход сравнительного анализа) базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Реализация Сравнительного подхода предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов) сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;
- анализ скорректированных цен объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении функционального использования сравниваемых объектов.

Для последующих расчетов было выбрано эталонное помещение, наиболее схожее по основным характеристикам с объектами оценки. Были подобраны объекты-аналоги, соответствующие оцениваемому по назначению и конструктивным характеристикам; техническое состояние определено со слов арендодателя. В качестве единицы сравнения принимаем 1 м<sup>2</sup>.



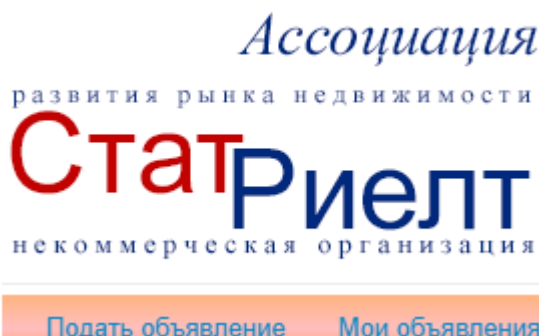
## Расчет рыночной арендной платы

	наименование	Адрес	дата предложения	Площадь	Цена предложения	Ст-ть / кв.м.
1	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Юбилейный, 5А	14.08.2022 г.	106	75000	708 Р
2	Торговое	Старый Оскол, микрорайон Уютный, 3А	17.08.2022 г.	252,4	150000	594 Р
3	ПСН	Старый Оскол, пр-т Алексея Угарова, 14Б	11.09.2022 г.	30	28500	950 Р
4	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Северный, 9	08.09.2022 г.	59,6	33 000	554 Р
5	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Зелёный Лог, 5	09.09.2022 г.	14,8	5 000	339 Р
6	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Конева, 13	14.09.2022 г.	28,6	25 000	874 Р
7	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Конева, 17	16.08.2022 г.	42,8	30 695	717 Р
8	ПСН	Старый Оскол, Заводская ул., 1Б	05.09.2022 г.	90,0	60 000	667 Р
9	Торговое	Старый Оскол, Мебельная ул., 26	24.08.2022 г.	120,0	60 000	500 Р
10	Торговое	Старый Оскол, ул. Ленина, 23	14.09.2022 г.	от 19		400 Р
11	ПСН	Старый Оскол, ул. Ленина, 40	01.09.2022 г.	6,0	5 000	833 Р
12	ПСН	Старый Оскол, ул. Ленина, 71А	07.09.2022 г.	15,0		450 Р
13	Торговое	Старый Оскол, Октябрьская ул., 3	23.08.2022 г.	14,0	9 000	643 Р
14	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Южный, 5	18.08.2022 г.	86,7	38 000	438 Р
15	ПСН	Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 73Э	29.08.2022 г.	109,0	30 000	275 Р
16	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Горняк, 1	30.08.2022 г.	112,0	50 000	446 Р
17	Офисное	Старый Оскол, микрорайон Лебединец, 2	23.08.2022 г.	36,8	30 000	815 Р
19	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Весенний, 12Б	30.08.2022 г.	50,0	25 000	500 Р
20	Торговое	Старый Оскол, микрорайон Молодогвардеец, 17с1	08.09.2022 г.	26,0	7 000	269 Р
21	ПСН	Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 31	06.09.2022 г.	53,0	40 000	755 Р
22	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Приборостроитель, 6	28.08.2022 г.	127,0	88 900	700 Р
23	ПСН	Старый Оскол, б-р Дружбы, 8А	12.09.2022 г.	116,0	80 000	690 Р
24	ПСН	Старый Оскол, Соковой пер., 11	11.09.2022 г.	100,0	35 000	350 Р
25	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Молодогвардеец, 6	26.08.2022 г.	60,0	50 000	833 Р
26	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 1		1,0		700 Р
	<b>Среднее значение</b>					<b>600 Р</b>

	торг					5,30%
	Рыночная стоимость					568,23 Р
	Рыночная стоимость Терминалы , банкоматы					1 530 Р
	Рыночная стоимость Вендинговые					1 404 Р
	Рыночная стоимость Информационные киоски, панели					390 Р
	Антенны , оборуд					480 Р

\* - Расчет произведен с помощью программы Microsoft Excel.

### Корректировка на торг,



Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года		0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,92	0,89	0,91	0,88	0,86

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;
  - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
  - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
    - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
    - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
    - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

### Корректировка на тип площади

определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости – 2018 «Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г.).

### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

*Для расчет банкомат, терминал, вендинговые аппараты применялся повышающий коэф. 1,3 на проходимость*

определялась на основании данных Справочника Оценщика недвижимости – 2018 «Офисно торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Издательство: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки». Автор: Лейфер Л.А. - Нижний Новгород, 2018г.).

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендной ставки помещения в месте с высокой проходимостью к ставке такого же помещения в месте с низкой проходимостью	1,30	1,28	1,32

## РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7)

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование арендуемым имуществом, являющимся собственностью Российской Федерации для извлечения этих доходов. Доходный подход должен осуществляться с применением метода дисконтирования будущих денежных потоков. Расчеты принимаются исходя из предположения об использовании объекта оценки в хозяйственной деятельности согласно анализу наилучшего и наиболее эффективного использования. Для реализации данного подхода Оценщик должен собрать достаточное количество информации о назначении объекта оценки; возможных вариантах использования; технических характеристиках; составе и состоянии внешней инфраструктуры объекта оценки; прогнозе потенциального валового дохода от эксплуатации объекта оценки в хозяйственной деятельности; издержках предполагаемого пользователя при эксплуатации объекта оценки в хозяйственной деятельности и др. Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» зданиями при осуществлении производственной деятельности. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование объектов недвижимости в течение соответствующего периода. В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, что бы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками. Обоснование отказа от применения доходного подхода. Определение ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости, на котором основан доходный подход, является целью данной оценки, а применение ставки рекапитализации значительно искажает действительную ситуацию на рынке и не по состоянию на дату оценки.

*Вывод: Исходя из целей оценки и объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что точность результатов при применении доходного подхода ничтожно мала. Доходный подход для определения рыночной величины права пользования и владения на условиях аренды Оценщиком не применялся.*

## РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7)

Основные этапы при применении затратного подхода:

- определить стоимость нового строительства, с учетом предпринимательской прибыли (компенсации за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства).
- определить величину накопленного износа;
- определить остаточную стоимость объекта оценки;
- к полученной величине рыночной стоимости с учетом накопленного износа добавить стоимость земельного участка.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{c-ва} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э})$$

где:

$PC$  – рыночная стоимость;

$CZ$  – рыночная стоимость прав на земельный участок;

$C_{c-ва}$  – стоимость воспроизводства – полная восстановительная стоимость объекта недвижимости;

$P_{дев}$  – прибыль девелопера (предпринимательская прибыль);

$I_{\Sigma}$  – суммарный (совокупный) износ;

$I_{физ}$  – физический износ;

$I_{фун}$  – функциональный износ;

$I_{э}$  – экономический (внешний) износ.

Объект оценки – арендная ставка. В данном случае методология затратного подхода заключается в следующем: затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, которую обойдутся затраты на содержание. В настоящее время, как правило, собственник сдает в аренду объект включая коммунальные платежи или не включая, так же в договор аренды может быть включено условие о содержании объекта недвижимости в надлежащем виде, что подразумевает проведение текущих ремонтов арендатором. *Принимая во внимание вышесказанное, оценщик принял решение не применять данный подход.*

## РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7)

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки». При оценке объекта недвижимости был применен только один возможный подход к оценке рыночной стоимости, следовательно, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не требуется.

Результат оценки стоимости сравнительным подходом принимается в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Следуя данным рекомендациям, оценщик определил следующее распределение весовых коэффициентов, отражающих вклад каждого подхода в определение итоговой стоимости объекта недвижимости:

<b>Расчет весовых коэффициентов</b>				
<i>Показатель</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>	<i>Всего</i>
Достоверность информации	0	100	0	100
Полнота информации	0	100	0	100
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	0	100	0	100
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0	100
Способность учитывать местоположение	0	100	0	100
Допущения принятые в расчетах	0	100	0	100
Сумма баллов (п.1+п.2+п.3+п.4+п.5+п.6)	0	600	0	600
Удельные весовые показатели, % (п.7/6)	0,0	100,0	0,0	100
<b>Вес:</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>

Рыночная стоимость объектов оценки (размера платы по договорам на право размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров) в объектах муниципальной собственности Старооскольского городского округа) **по состоянию на 20.09.2022г. г. составляет:**

№ п/п	Виды технологических средств	Стоимость ру
1.	Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1404
2.	Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1404
3.	Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1404

4.	Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1404
5.	Автоматы по продаже овощей и фруктов	1404
6.	Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1404
7.	Автоматы по продаже бахил	1404
8.	Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1404
		1404
9.	Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1404
		1404
10.	Автоматы по продаже сувенирной продукции	1404
		1404
11.	Автоматы по продаже игрушек для детей	1404
12.	Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1404
13.	Банкоматы	1530
14.	Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1530
15.	Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1530
16.	Музыкальные вендинговые автоматы	1404
17.	Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1530
18.	Вендинговые копировальные аппараты	1404
19.	Информационные киоски, панели	480
20.	Антенно-фидерные устройства	1530
21.	Оборудование сетей связи	390

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки. Согласно федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Согласно ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое **суждение** о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

### **ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ) (СТ. 16 ФЗ-135)**

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.



- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

оценщик  
Михайлова Юлия Александровна

.....

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

#### Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации  
Налоговый кодекс Российской Федерации  
Земельный кодекс Российской Федерации  
Градостроительный кодекс Российской Федерации  
Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»  
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297  
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298  
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299  
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г.

#### Методические материалы

Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года).  
Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.  
Стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.  
Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.  
Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.  
Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с  
Кобзарь А. И. Прикладная математическая статистика. — М.: Физматлит, 2006

**РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ  
ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)<sup>4</sup>**

---

<sup>4</sup> ФСО 3 п. 11 «Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.»

## Аналоги для анализа

Старый Оскол - Сдам - Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 252.4 м<sup>2</sup>**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 252.4 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Высота потолков: 4 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

**Расположение**Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Уютный, 3А[Скрыть карту](#)**150 000 ₽ в месяц** ▾594 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 150 000 ₽  
или [предложите свою цену](#)

8 915 521-03-64

[Написать сообщение](#)Пользователь  
Арендодатель[Подписаться на продавца](#)**150 000 ₽ в месяц** ▾594 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 150 000 ₽  
или [предложите свою цену](#)

8 915 521-03-64

[Написать сообщение](#)Пользователь  
Арендодатель[Подписаться на продавца](#)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_252.4\\_m\\_2509829631](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_252.4_m_2509829631)

Старый Оскол · · · · · Сдам · Торговое помещение

**Торговая площадь, 30 м²**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 30 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 7 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 12 мес.

Платежи включены: коммунальные

**Расположение**Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, пр-т  
Алексея Угарова, 14Б[Скрыть карту <](#)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_30\\_m\\_2\\_425657718](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_30_m_2_425657718)

**Свободного назначения, 59.6 м²**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**28 500 Р в месяц** ▾

950 Р в месяц за м², без залога

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xxПользователь  
Арендодатель[Подписаться на продавца](#)**28 500 Р в месяц** ▾

950 Р в месяц за м², без залога

Показать телефон  
в xxx xxx-xx-xxПользователь  
Арендодатель[Подписаться на продавца](#)**33 000 Р в месяц** ▾554 Р в месяц за м², залог 33 000 Р,  
комиссия 16 500 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 910 361-05-56

Написать сообщение  
● ОнлайнПользователь  
Арендодатель  
Завершено 57 объявлений[Подписаться на продавца](#)

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 59.6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть  
Минимальный срок аренды: 11 мес.

**33 000 Р в месяц** ▾

554 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 33 000 Р,  
комиссия 16 500 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 910 361-05-56

Написать сообщение

Онлайн

Пользователь  
Арендодатель  
Завершено 57 объявлений

Подписаться на продавца

**Расположение**

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Северный, 9

Скрыть карту ▾



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_59.6\\_m\\_2555737872](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_59.6_m_2555737872)

Любая категория ▾ Поиск по объявлениям

Старый Оскол · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

**Сдам офисное помещение, 14.75 м<sup>2</sup>**

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

**5 000 Р в месяц** ▾

4 068 Р в год за м<sup>2</sup>, без залога, комиссия 2 500 Р

8 915 560-95-43

Написать сообщение

Онлайн

АН Регион

Компания

На Авито с февраля 2012 🏆  
Завершено 269 объявлений

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дробовенко Оксана

**О помещении**

Общая площадь: 14.75 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип аренды: прямая

**5 000 Р в месяц** ▾

4 068 Р в год за м<sup>2</sup>, без залога, комиссия 2 500 Р

8 915 560-95-43

Написать сообщение

Онлайн

АН Регион

Компания

На Авито с февраля 2012 🏆  
Завершено 269 объявлений

Реквизиты проверены

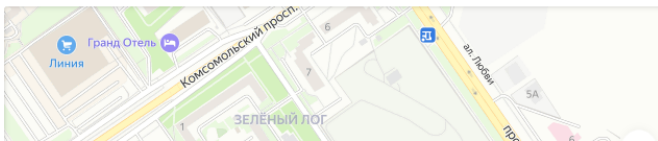


Подписаться на продавца

**Расположение**

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Зелёный Лог, 5

Скрыть карту ▾



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_14.75\\_m\\_2571998918](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_14.75_m_2571998918)

Старый Оскол · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

**Свободного назначения, 28.6 м<sup>2</sup>**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**25 000 Р в месяц** ▾874 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога,  
комиссия 12 500 Р

8 915 560-26-98

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

**АН Выгодное Предложение**

Компания

На Авито с сентября 2014 🏆

Завершено 606 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Александра

**25 000 Р в месяц** ▾874 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога,  
комиссия 12 500 Р

8 915 560-26-98

**Написать сообщение**

Отвечает около 30 минут

**АН Выгодное Предложение**

Компания

На Авито с сентября 2014 🏆

Завершено 606 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Александра

**О помещении**

Вход: с улицы

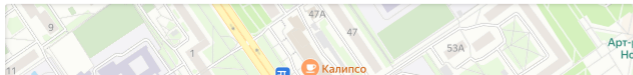
Общая площадь: 28.6 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

**Расположение**Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Колева, 13[Скрыть карту](#) ▾

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_28.6\\_m\\_2468707513](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_28.6_m_2468707513)

Старый Оскол · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

**Офис, 42.8 м<sup>2</sup>**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**30 695 Р в месяц** ▾8 606 Р в год за м<sup>2</sup>, залог 30 695 Р, без комиссии

8 980 391-53-01

**Оксана**

Компания


На Авито с февраля 2015

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Оксана Владимировна



 Можно посмотреть по видеосвязи

**30 695 Р в месяц** ▾

8 606 Р в год за м², залог 30 695 Р, без комиссии

### О помещении

Общая площадь: 42.8 м²

Этаж: цокольный

Отделка: без отделки

Планировка: кабинетная

Тип аренды: субаренда

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные

8 980 391-53-01

Оксана

Компания

На Авито с февраля 2015



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Оксана Владимировна


### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Конева, 17


Скрыть карту ▾

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_42.8\\_m\\_2548579948](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_42.8_m_2548579948)

### Офис, 90 м²

 Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку



**60 000 Р в месяц** ▾

8 000 Р в год за м², без залога  
или [предложите свою цену](#)

8 915 521-08-16

Написать сообщение

Пользователь

Арендодатель

Подписаться на продавца

### О помещении

Общая площадь: 90 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 3 мес.

Платежи включены: коммунальные

8 915 521-08-16

Написать сообщение

Пользователь

Арендодатель

Подписаться на продавца

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
Заводская ул., 1Б

Скрыть карту ▾



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_90\\_m\\_2432251914](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_90_m_2432251914)



## Сдам торговое помещение, 120 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



### О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 120 м<sup>2</sup>

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,

Мебельная ул., 26

Скрыть карту ↙



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_120\\_m\\_2297718980](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_120_m_2297718980)

Старый Оскол - ... - Коммерческая недвижимость - Сдам - Офисное помещение

## Офис, от 19 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



## 60 000 ₽ в месяц ▾

500 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога,  
комиссия 30 000 ₽

8 980 520-42-27

Написать сообщение

Агентство недвижимости  
«Золотая Середина»

Компания

На Авито с декабря 2014 🌟

Завершено 2153 объявления



Подписаться на продавца

## 60 000 ₽ в месяц ▾

500 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, без залога,  
комиссия 30 000 ₽

8 980 520-42-27

Написать сообщение

Агентство недвижимости  
«Золотая Середина»

Компания

На Авито с декабря 2014 🌟

Завершено 2153 объявления



## 400 ₽ в месяц за м<sup>2</sup> ▾

4 800 ₽ в год за м<sup>2</sup>, залог 7 600 ₽

8 980 320-37-50

Написать сообщение

ООО "Паритет"

Компания

Завершено 48 объявлений

Реквизиты проверены



Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**400 Р****В месяц за м<sup>2</sup>** ▾4 800 Р в год за м<sup>2</sup>, залог 7 600 Р**О помещении**Общая площадь: 19 м<sup>2</sup>

Аренда части: возможна

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

8 980 320-37-50

**Написать сообщение**

ООО "Паритет"

Компания  
Завершено 48 объявлений

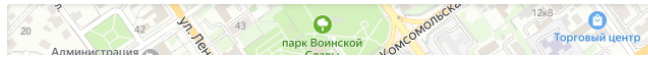
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена**Расположение**

Белгородская область, г.о. Старооскольский, Старый Оскол, ул. Ленина, 23

Скрыть карту ▾

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_ot\\_19\\_m\\_1591275351](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_ot_19_m_1591275351)**Торговая площадь, 6 м<sup>2</sup>**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

**5 000 Р в месяц** ▾833 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога  
или [предложите свою цену](#)

8 980 371-09-57

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**5 000 Р в месяц** ▾833 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога  
или [предложите свою цену](#)

8 980 371-09-57

**Написать сообщение**

Отвечает за несколько часов

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 6 м<sup>2</sup>

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 1 мес.

Платежи включены: коммунальные,  
эксплуатационные**Расположение**

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Ленина, 40

Скрыть карту ▾

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_6\\_m\\_1424193107](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_6_m_1424193107)

Старый Оскол · ... · Коммерческая недвижимость · Сдам · Офисное помещение

**Офисы от 15 м² до 22 м²**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Общая площадь: 15 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Платежи включены: коммунальные

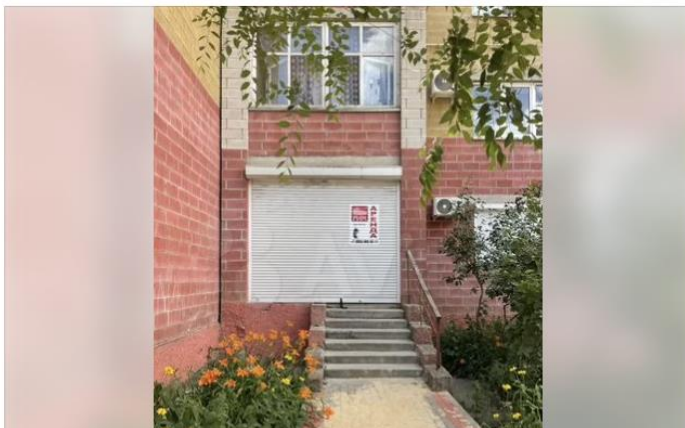
**Расположение**

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул.

Ленина, 71А

[Скрыть карту](#)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisy\\_ot\\_15\\_m\\_do\\_22\\_m\\_2110040006](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_15_m_do_22_m_2110040006)

**Офис**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**450 Р****В месяц за м²** ▾5 400 Р в год за м², залог 6 750 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 980 382-27-58

[Написать сообщение](#)

Наталья

Компания

На Авито с января 2017

Завершено 28 объявлений

[Подписаться на продавца](#)**450 Р****В месяц за м²** ▾5 400 Р в год за м², залог 6 750 Р  
или [предложите свою цену](#)

8 980 382-27-58

[Написать сообщение](#)

Наталья

Компания

На Авито с января 2017

Завершено 28 объявлений

[Подписаться на продавца](#)**38 000 Р в месяц** ▾5 260 Р в год за м², без залога,  
комиссия 19 000 Р

8 910 361-67-00

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013 🏡

Завершено 1715 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сикачев Руслан Юрьевич



### О помещении

Общая площадь: 86.7 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Южный, 5

[Скрыть карту](#)



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_2532232106](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_2532232106)

## Свободного назначения, 109 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 109 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: автономное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
Комсомольский пр-т, 73З

[Скрыть карту](#)



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_109\\_m\\_2495496716](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_109_m_2495496716)

## 38 000 ₽ в месяц

5 260 ₽ в год за м², без залога,  
комиссия 19 000 ₽

8 910 361-67-00

Написать сообщение

Онлайн

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013

Завершено 1715 объявлений



[Подписаться на продавца](#)

## 30 000 ₽ в месяц

275 ₽ в месяц за м², без залога,  
комиссия 15 000 ₽  
или предложите свою цену

8 980 320-71-03

Написать сообщение

АН Новый Адрес

Компания

На Авито с сентября 2014

Завершено 8 объявлений



Реквизиты проверены

## 30 000 ₽ в месяц

275 ₽ в месяц за м², без залога,  
комиссия 15 000 ₽  
или предложите свою цену

8 980 320-71-03

Написать сообщение

АН Новый Адрес

Компания

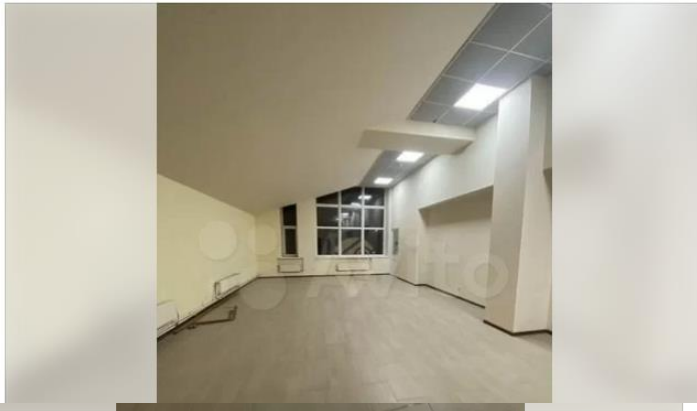
На Авито с сентября 2014

Завершено 8 объявлений





Старый Оскол - Коммерческая - Сдам - Помещение свободного назначения

**Сдам помещение свободного назначения, 112 м<sup>2</sup>**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 112 м<sup>2</sup>

Этаж: 2

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

**Расположение**

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Горняк, 1

[Скрыть карту](#)

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_112\\_m\\_2547371311](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_112_m_2547371311)

**Сдам торговое помещение, 36.8 м<sup>2</sup>**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**50 000 Р в месяц**446 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога, комиссия 25 000 Р

8 915 521-09-23

[Написать сообщение](#)

Онлайн

**"Адреса" Агентство  
Недвижимости**

Компания

На Авито с сентября 2013

Завершено 3781 объявление

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Гудзь Марина

**50 000 Р в месяц**446 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога, комиссия 25 000 Р

8 915 521-09-23

[Написать сообщение](#)

Онлайн

**"Адреса" Агентство  
Недвижимости**

Компания

На Авито с сентября 2013

Завершено 3781 объявление

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

**30 000 Р в месяц**815 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога, без комиссии

8 980 520-51-59

[Написать сообщение](#)**Агентство недвижимости  
«Золотая Середина»**

Компания

На Авито с декабря 2014

Завершено 2151 объявление

[Подписаться на продавца](#)



### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 36.8 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая

**30 000 Р в месяц** ▾

815 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 980 520-51-59

Написать сообщение

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Лебединец, 2

Скрыть карту ▾



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_36.8\\_m\\_2425571806](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomeschenie_36.8_m_2425571806)

Агентство недвижимости  
«Золотая Середина»  
Компания  
На Авито с декабря 2014 🏆  
Завершено 2151 объявление



Подписаться на продавца

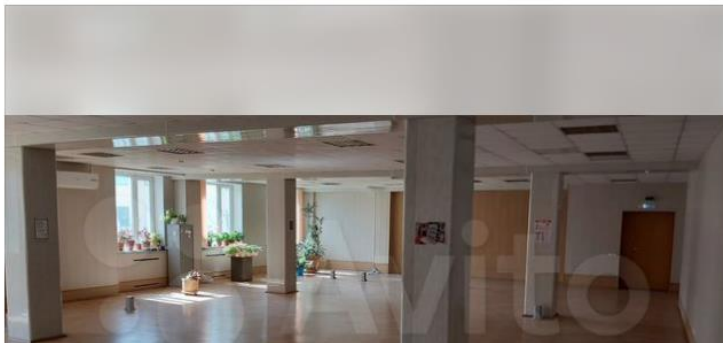
Контактное лицо

### Офис, 200 м²

❤️ Добавить в избранное

🔍 Сравнить

📌 Добавить заметку



**30 000 Р в месяц** ▾

1 800 Р в год за м², без залога  
или предложите свою цену

8 915 560-67-52

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

### О помещении

Общая площадь: 200 м²  
Аренда части: возможна  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.7 м

Отделка: офисная  
Планировка: открытая  
Тип аренды: прямая  
Арендные каникулы: есть

**30 000 Р в месяц** ▾

1 800 Р в год за м², без залога  
или предложите свою цену

8 915 560-67-52

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь  
Арендодатель

Подписаться на продавца

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Весенний, 12Б

Скрыть карту ▾



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_200\\_m\\_2389081868](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_200_m_2389081868)

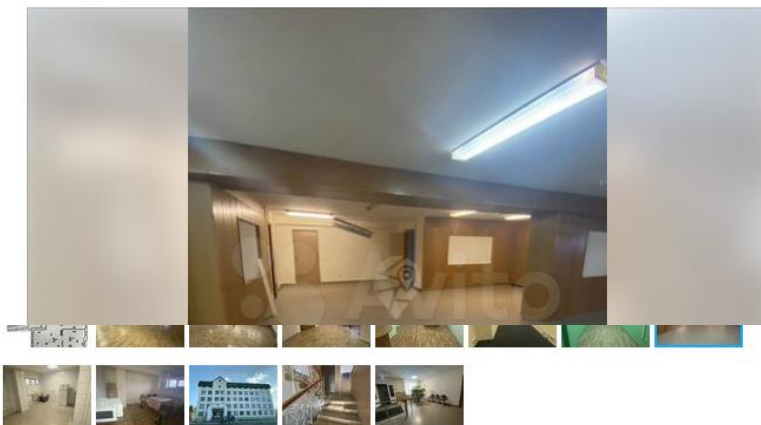
Старый Оскол - ... - Коммерческая недвижимость - Сдам - Офисное помещение

## Сдам офисное помещение, 50 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



## 25 000 ₽ в месяц ▾

6 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>, без залога,  
комиссия 12 500 ₽

8 980 382-15-28

Написать сообщение

● Онлайн

"Адреса" Агентство  
Недвижимости

Компания

На Авито с сентября 2013 🌟  
Завершено 3781 объявление



## 25 000 ₽ в месяц ▾

6 000 ₽ в год за м<sup>2</sup>, без залога,  
комиссия 12 500 ₽

8 980 382-15-28

Написать сообщение

● Онлайн

"Адреса" Агентство  
Недвижимости

Компания

На Авито с сентября 2013 🌟  
Завершено 3781 объявление



Подписаться на продавца

### О помещении

Общая площадь: 50 м<sup>2</sup>

Этаж: 3

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Весенний, 12Б

Скрыть карту ▾

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_50\\_m\\_2547669353](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_50_m_2547669353)

Старый Оскол - ... - Сдам - Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 26 м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



## 7 000 ₽ в месяц ▾

269 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 7 000 ₽

8 910 360-94-36

Написать сообщение

Федеральная Торговая Сеть  
"Пятёрочка"

Компания

На Авито с июня 2019 🌟  
Завершено 3072 объявления



Реквизиты проверены

## О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 26 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: субаренда

Минимальный срок аренды: 1 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

**7 000 Р в месяц** ▾

269 Р в месяц за м², залог 7 000 Р

8 910 360-94-36

Написать сообщение

## Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Молодогвардеец, 17с1

Скрыть карту ▾



Федеральная Торговая Сеть  
"Пятерочка"



Компания

На Авито с июня 2019 🌟

Завершено 3072 объявления

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_26\\_m\\_2417271866](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_26_m_2417271866)

Старый Оскол - Сдам - Помещение свободного назначения

## Сдам помещение свободного назначения, 53 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



**40 000 Р в месяц** ▾

755 Р в месяц за м², без залога,  
комиссия 20 000 Р

8 980 391-64-91

Написать сообщение

🟡 Онлайн

"Адреса" Агентство  
Недвижимости



Компания

На Авито с сентября 2013 🌟

Завершено 3772 объявления

## О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 53 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

## Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
Комсомольский пр-т, 31

Скрыть карту ▾



**40 000 Р в месяц** ▾

755 Р в месяц за м², без залога,  
комиссия 20 000 Р

8 980 391-64-91

Написать сообщение

🟡 Онлайн

"Адреса" Агентство  
Недвижимости



Компания

На Авито с сентября 2013 🌟

Завершено 3772 объявления

[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_53\\_m\\_2546902365](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_53_m_2546902365)



## Нежилое помещение

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)


### О помещении

Вход: с улицы

Высота потолков: 3 м

Отдельный вход: есть

Отделка: чистовая

Общая площадь: 127 м²

Тип аренды: прямая

Этаж: 1

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Приборостроитель, 6

[Скрыть карту ↕](#)


[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimos/nezhiloe\\_pomeschenie\\_234077167](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimos/nezhiloe_pomeschenie_234077167)

Старый Оскол - ... - Сдам - Торговое помещение

## Сдам торговое помещение, 116 м²

[♥ Добавить в избранное](#)
[☰ Сравнить](#)
[📌 Добавить заметку](#)


## 88 900 ₽ в месяц ▾

700 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 910 361-67-00

Написать сообщение

● Онлайн

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013 🌟

Завершено 1715 объявлений



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сикачев Руслан Юрьевич

## 88 900 ₽ в месяц ▾

700 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 910 361-67-00

Написать сообщение

● Онлайн

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013 🌟

Завершено 1715 объявлений



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сикачев Руслан Юрьевич

## 80 000 ₽ в месяц ▾

690 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 980 381-60-51

Написать сообщение

● Онлайн

Агентство недвижимости  
«Золотая Середина»

Компания

На Авито с декабря 2014 🌟

Завершено 2151 объявление



Подписаться на продавца

## О помещении

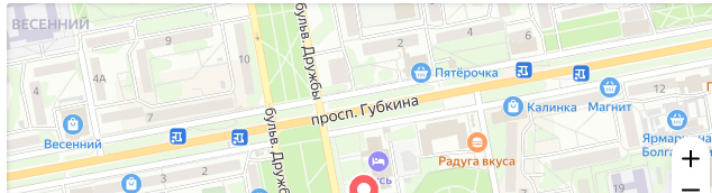
Вход: с улицы  
Общая площадь: 116 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая

## Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, б-р Дружбы, 8А

Скрыть карту ^



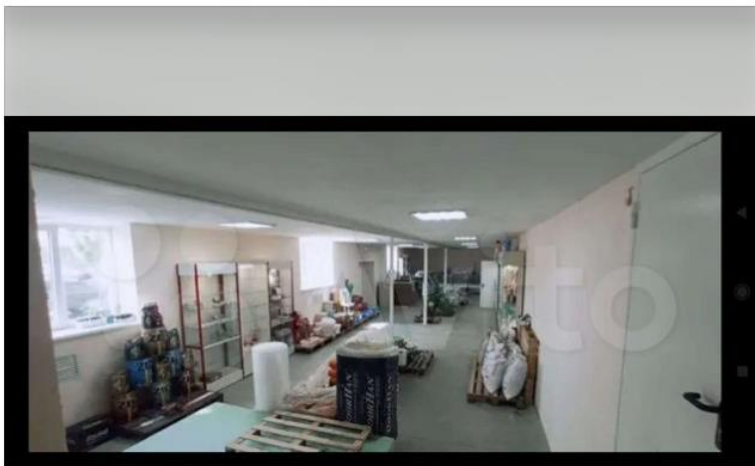
[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_torgovoe\\_pomescheniye\\_116\\_m\\_2393851521](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_torgovoe_pomescheniye_116_m_2393851521)

## Свободного назначения, 100 м²

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку



## 80 000 ₽ в месяц ▾

690 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 980 381-60-51

Написать сообщение

● Онлайн

Агентство недвижимости  
«Золотая Середина»  
Компания  
На Авито с декабря 2014 🏆  
Завершено 2151 объявление



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Конюхов Константин

## 35 000 ₽ в месяц ▾

350 ₽ в месяц за м², залог 35 000 ₽  
или предложите свою цену

8 915 570-65-05

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ООО "Белая лошадь" / ООО  
"САЗ"

Компания  
На Авито с мая 2014  
Завершено 60 объявлений



8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**35 000 Р в месяц** ▾350 Р в месяц за м², залог 35 000 Р  
или [предложите свою цену](#)**О помещении**

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 100 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 3 мес.

8 915 570-65-05

**Написать сообщение**

Отвечает в течение дня

ООО "Белая лошадь" / ООО  
"САЗ"

Компания

На Авито с мая 2014

Завершено 60 объявлений

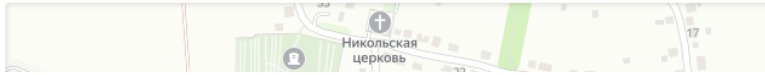


8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр Юрьевич

**Расположение**Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
Соковой пер., 11[Скрыть карту](#) ▾[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_100\\_m\\_2506946840](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2506946840)**Нежилое помещение**

Добавить в избранное



Сравнить



Добавить заметку

**50 000 Р в месяц** ▾

833 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 910 361-67-00

**Написать сообщение**

Онлайн

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013 🌟

Завершено 1715 объявлений



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сикачев Руслан Юрьевич



### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки

Тип аренды: прямая

### Расположение

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Молодогвардеец, 6

[Скрыть карту](#)



[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/nezhiloe\\_pomeschenie\\_2532788163](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_2532788163)

## Свободного назначения, 106 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



## 50 000 ₽ в месяц

833 ₽ в месяц за м², без залога, без комиссии

8 910 361-67-00

[Написать сообщение](#)

Онлайн

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013

Завершено 1715 объявлений



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Сикачев Руслан Юрьевич

## 75 000 ₽ в месяц

708 ₽ в месяц за м², без залога,

комиссия 37 500 ₽

или [предложите свою цену](#)

8 980 320-71-03

[Написать сообщение](#)

АН Новый Адрес

Компания

На Авито с сентября 2014

Завершено 8 объявлений

[Реквизиты проверены](#)



9 объявлений пользователя



**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**75 000 ₽ в месяц** ▾708 ₽ в месяц за м², без залога,  
комиссия 37 500 ₽  
или предложите свою цену**О помещении**

Вход: с улицы

Общая площадь: 106 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

8 980 320-71-03

[Написать сообщение](#)**АН Новый Адрес**

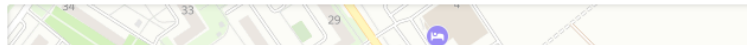
Компания

На Авито с сентября 2014

Завершено 8 объявлений

[Реквизиты проверены](#)

9 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)**Расположение**Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
микрорайон Юбилейный, 5А[Скрыть карту](#) ▾[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_106\\_m\\_2431701682](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_m_2431701682)**Офис, 14 м²**[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**9 000 ₽ в месяц** ▾

7 714 ₽ в год за м², залог 9 000 ₽



8 910 745-22-97

Пользователь

Арендодатель

[Экологический вклад -102 кг CO₂](#)[Подписаться на продавца](#)**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи

**9 000 ₽ в месяц** ▾

7 714 ₽ в год за м², залог 9 000 ₽

**О помещении**

Общая площадь: 14 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

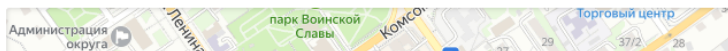
Тип аренды: прямая

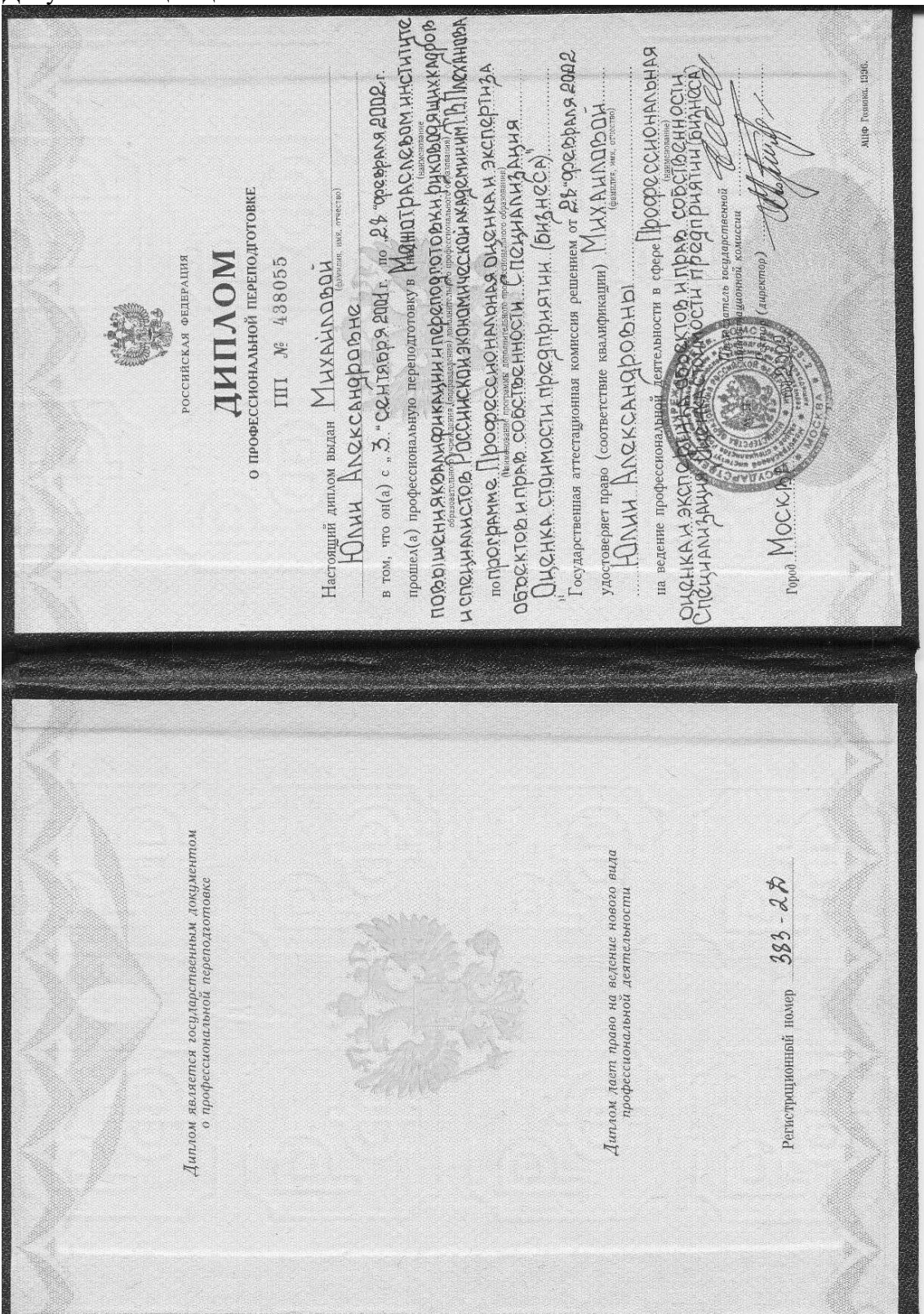
Арендные каникулы: есть

8 910 745-22-97

Пользователь

Арендодатель

[Экологический вклад -102 кг CO₂](#)[Подписаться на продавца](#)**Расположение**Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,  
Октябрьская ул., 3[Скрыть карту](#) ▾[https://www.avito.ru/staryy\\_oskol/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_14\\_m\\_2021223377](https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_14_m_2021223377)



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 383-28



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 488055

Настоящий диплом выдан Михайловой  
(фамилия, инициалы)  
**Юлии Александровне**

в том, что он(а) с 3 сентября 2011 г. по 28 февраля 2012 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в Минотрасньюкоминституте  
(наименование)  
повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров  
и специалистов Российской экономической академии им. В.П.Голованова  
по программе Профессиональная оценка и экспертиза  
(наименование)  
объектов и прав собственности Специализация  
Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 28 февраля 2012  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Михайловой  
(фамилия, инициалы)

Юлии Александровны на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная  
(наименование)  
оценки объектов и прав собственности  
специальность: Оценка стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва  
Итого государственной комиссии 1  
(директор)

МФР Госком. ЦКРФ.

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲

111396, г. Москва,  
ул. Алексея Дикого,  
д. 18Б, стр. 1

тел.: +7 499 230-04-50  
факс: +7 499 230-02-84

e-mail: info@dssro.ru  
web: www.dssro.ru

Выписка № 355  
Из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Дата выдачи: 23.05.2011 г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Михайловой Юлии Александровны о том, что она является членом Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков», включена в реестр оценщиков «23» мая 2011 г. за регистрационным № 0335.

Генеральный директор  
НП «Деловой Союз Оценщиков»



И.А. Шевцова







.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 5291R/776/00408/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5291R/776/00408/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Михайлова Юлия Александровна  
Местонахождение: 305018, г. Курск, 1-й Парковый переулок, д. 4, кв. 1  
ИНН 463226027048

**Объект страхования:** А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** 0,00 (Ноль) рублей 00 копеек по каждому страховому случаю.

По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

Полис № 5291R/776/00408/21

Иск  
Страховщик  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Страхователь  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «08» октября 2021г. и действует до «07» октября 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Терр и:

Срок д:

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Ю.И. Качибая/

**Страхователь:**

/Ю.А. Михайлова /

Место и дата выдачи полиса:  
г. Курск  
«06» октября 2021 г.

Терр и:

Срок д:

Страхо:  
АО «А:

Терр и:

Срок д:

Страхо:  
АО «А:

Полис № 5291R/776/00408/21

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 5291R/776/00480/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 5291R/776/00480/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Дивиденд»  
Местонахождение: 305000, г. Курск, ул. А. Невского, 13А, офис 302  
ИНН 4632021330

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока

Полис № 5291R/776/00480/20

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** 0,00 (Ноль) рублей 00 копеек по каждому страховому случаю.  
По настоящему Полису франшиза вычитается из суммы страхового возмещения.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «20» октября 2020г. и действует до «19» октября 2021г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»  
Курский филиал



**Страхователь:**  
ООО «Дивиденд»



Место и дата выдачи полиса:  
г.Курск  
«06» октября 2020 г.

Полис № 5291R/776/00480/20







017590 - KA1