

Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «Дивиденд»
_____/Михайлова Ю.А./
« ____ » _____ 2021 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №1043

Об оценке рыночной стоимости права пользования объектами государственной собственности Старооскольского городского округа для размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров)

Дата проведения оценки 21.09.2021 г.
Дата составления отчета 21.09.2021г.

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

Основание для проведения оценки: Договор на выполнение работ по оценке объекта
оценки №№ 2030120 от 22.01.2021 г.

КУРСК 2020

Сопроводительное письмо к отчету

г. Курск

21.09.2021г.

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 №1043 от 21.09.2021г., подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Михайловой Юлией Александровной.

Рыночная стоимость объектов оценки (права пользования объектами государственной собственности Белгородской области для размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров)) **по состоянию на 21.09.2021г. г. составляет:**

№ п/п	Виды технологических средств	Стоимость ру
1.	Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1400
2.	Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1400
3.	Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1400
4.	Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1400
5.	Автоматы по продаже овощей и фруктов	1400
6.	Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1400
7.	Автоматы по продаже бахил	1400
8.	Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1400
		1400
9.	Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1400
		1400

10.	Автоматы по продаже сувенирной продукции	1400
		1400
11.	Автоматы по продаже игрушек для детей	1400
12.	Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1400
13.	Банкоматы	1500
14.	Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1500
15.	Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1500
16.	Музыкальные вендинговые автоматы	1400
17.	Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1500
18.	Вендинговые копировальные аппараты	1400
19.	Информационные киоски, панели	470
20.	Антенно-фидерные устройства	1500
21.	Оборудование сетей связи	380

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.....	33
10.3.	Анализ рынка недвижимости населенного пункта, где расположен объект оценки.	34
11.	РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 1, ФСО 7)....	37
12.	РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1, ФСО 7)	39
13.	РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7).....	41
14.	РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7).....	46
15.	РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7).....	47
16.	РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7)	48
17.	ПРИЛОЖЕНИЯ	52
18.	РАЗДЕЛ 18. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3).....	53

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3)

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		Рыночная стоимость объектов оценки (права пользования объектами государственной собственности Старооскольского городского округа для размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров))	
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)	1400	
2.	Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1400	
3.	Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1400	
4.	Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1400	
5.	Автоматы по продаже овощей и фруктов	1400	
6.	Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1400	
7.	Автоматы по продаже бахил	1400	
8.	Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1400	
9.	Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1400	
10.	Автоматы по продаже сувенирной продукции	1400	
11.	Автоматы по продаже игрушек для детей	1400	
12.	Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1400	
13.	Банкоматы	1500	
14.	Терминалы по приему платежей за услуги мобильной	1500	

	связи и другие услуги	
15.	Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1500
16.	Музыкальные вендинговые автоматы	1400
17.	Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1500
18.	Вендинговые копировальные аппараты	1400
19.	Информационные киоски, панели	470
20.	Антенно-фидерные устройства	1500
21.	Оборудование сетей связи	380

Порядковый номер отчета от 21.09.2021г. № 1043

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

объект оценки ФСО 1	Рыночная стоимость объектов оценки (права пользования объектами государственной собственности Старооскольского городского округа для размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров))
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	21.09.2021г. г.
срок проведения оценки ФСО 1	До 30 сентября 2021г., с правом досрочной сдачи работ
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u> 1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. 2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы. 3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению. 4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика,

	также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений. <u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u> 1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. 2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. <u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u> При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
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: ooodividend@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

	интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если: в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора; оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика. 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. 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. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки. 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.
--	--

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»¹.

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.²

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

² 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 согласовани я ассортимент а товаров с правооблада телем, управлением потребитель ского рынка и защиты потребителе й департамент а экономическ ого развития администрац ии Староосколь ского городского округа, отраслевым (функционал ьным) органом администрац ии Староосколь ского городского округа 2. Размещение не более двух автоматов в помещении	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правооблада телем, управлением потребительск ого рынка и защиты потребителей департамента экономическог о развития администрации Старооскольск ого городского округа, отраслевым (функциональн ым) органом администрации Старооскольск ого 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 правооблада телем, управлением потребительск ого рынка и защиты потребителей департамента экономическог о развития администрации Старооскольск ого городского округа, отраслевым (функциональн ым) органом администрации Старооскольск ого 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 н а 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
						защиты потребителей департамента экономического о развития администрации Старооскольск ого городского округа, отраслевым (функциональн ым) органом администрации Старооскольск ого городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более одного автомата в помещении
6.	Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического о развития администрации Старооскольск ого городского округа, отраслевым (функциональн ым) органом администрации Старооскольск ого городского округа. 2. Размещение не более одного автомата 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 о развития администрации Старооскольск ого городского округа, отраслевым (функциональн ым) органом администрации Старооскольск ого городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического о развития администрации Старооскольск ого городского округа, отраслевым (функциональн ым) органом администрации Старооскольск ого городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение

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 помещении

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

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 округа	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования с отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа	1. Размещение на условиях согласования с отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа

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.

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

Май – июнь 2021 года



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕЗЮМЕ

1. В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня¹ (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% к 2 кв. 2019 года).

2. Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) **уверенно превышает допандемийные уровни** (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). **Добыча полезных ископаемых** сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

3. На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг², по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

4. Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается **снижение уровня безработицы** (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут **реальные заработные платы** (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

5. Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).

6. Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года

¹ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы не показательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв.19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

² Квартальные данные уточнены после получения данных годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных выборочных обследований малых предприятий, микропредприятий и индивидуальных предпринимателей, а также за счет дооценки объемов платных услуг населению на основе административных источников (ФНС России) о доходах самозанятых.

инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2кв19). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2кв21 – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, **чистый экспорт** в настоящее время, по оценке, **вносит отрицательный вклад в ВВП**. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается **уверенный рост корпоративного** (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) **и ипотечного кредитования** (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и **потребительское кредитование** (14,1% г/г в мае). **Ставки по кредитам** во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

9. Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, **расходы бюджетной системы** остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн рублей).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	II кв.21	II кв.21 / II кв.19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	I кв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	10,1*	1,5	8,5*	1,9	11,1*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	0,0	3,1	0,1	3,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	10,7	6,4	15,7	13,3	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	23,5	4,9	10,9	4,1	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	51,0	-1,2	38,3	-2,8	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	99,5	-3,9	73,6	-6,5	115,2	115,9	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,9	0,9	12,8	2,1	10,9	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	10,1	2,7	10,4	2,3	12,3	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	7,8	-1,9	13,8	-1,2	12,6	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	3,4
Обрабатывающие производства	11,4	5,6	7,7	4,3	12,1	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	3,6
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)			-		-0,7	-0,1	-0,6	0,3	0,8	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)			-		0,1	0,6	0,8	0,6	1,3	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы	7,7	1,2	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года												
Реальные располагаемые денежные доходы	6,8	0,3	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года												
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	-	0,9	-	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,3	-	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,5	0,2	75,5	0,0	75,5	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-		2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	71,5		71,7		71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,6	-0,3	71,7	-0,4	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-

3

в % к соотв. периоду предыдущего года	II кв.21	II кв.21 / II кв.19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	I кв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года			-22,3		-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,7		3,6		3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,8	9,5	3,7	8,1	3,8	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,4	-	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	-	4,8	-	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	5,1	-	5,0	-	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
 *Оценка Минэкономразвития России.

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

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

Таблица 1

	Июль 2021г.	Январь- июль 2021г.	Июль 2021г. в % к		Январь- июль 2021г. в % к январю- июлю 2020г.	Справочно январь- июль 2020г. в % к январю- июлю 2019г.
			июлю 2020г.	июню 2021г.		
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	-	102,3	102,0	102,5	102,2
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	35592,3	158241,2	83,2	163,8	96,1	101,8
Производство основных продуктов животноводства (в хозяйствах всех категорий):						
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	145,6	1014,5	100,4	100,7	98,4	101,7
молоко, тыс. тонн	61,5	410,2	100,5	101,5	102,1	100,6
яйца, млн. штук	142,2	949,3	98,3	105,8	101,1	99,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	9233,1	57213,6	86,9	84,8	75,5	117,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² (с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства)	102,3	514,7	110,0	115,6	84,8	94,7 ²⁾
Грузооборот организаций автомобильного транспорта ³⁾ , млн. т-км	219,2	1365,6	102,6	106,7	105,4	99,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	33207,4	222379,3	98,7	99,7	100,8	99,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	7520,4	54594,8	102,6	100,0	109,9	91,7

	Июль 2021г.	Январь- июль 2021г.	Июль 2021г. в % к		Январь- июль 2021г. в % к январю- июлю 2020г.	Справочно январь- июль 2020г. в % к январю- июлю 2019г.
			июлю 2020г.	июню 2021г.		
Индекс потребительских цен	-	-	106,7	100,7	106,0	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	-	150,0	102,1	139,7	95,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, рублей	41619,7 ⁴⁾	39193,4 ⁵⁾	110,2 ⁶⁾	104,6 ⁷⁾	108,0 ⁸⁾	108,4 ⁹⁾
реальная	-	-	103,4 ⁶⁾	103,9 ⁷⁾	102,0 ⁸⁾	105,8 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных ¹⁰⁾ , тыс. человек	5,1	-	26,5	99,0	-	в 3,5 р. ¹¹⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

²⁾ В целях обеспечения сопоставимости с предыдущими периодами относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

³⁾ Без субъектов малого предпринимательства.

⁴⁾ Данные приведены за июль 2021г.

⁵⁾ Данные приведены за январь-июль 2021г.

⁶⁾ Июнь 2021г. в % к июню 2020г.

⁷⁾ Июнь 2021г. в % к маю 2021г.

⁸⁾ Январь-июль 2021г. в % к январю-июню 2020г.

⁹⁾ Январь-июль 2020г. в % к январю-июню 2019г.

¹⁰⁾ На конец периода.

¹¹⁾ Июль 2020г. в % к июлю 2019г.

(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 аномально низкие или высокие показатели цен для данного типа недвижимости (Источники информации:

	наименование	Адрес	дата предложения	Площадь	Цена предложения	Ст-ть 1 кв.м.
1	ПСН	г.Старый Оскол, м-н Дубрава, квартал №1, 60	27.08.2021	410	225000	549 Р
2	Торговое	Старый Оскол, ул. Шухова, 9	16.08.2021	400		500 Р
3	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 52	09.08.2021	50	25000	500 Р
4	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56	10.08.2021	127,5	100 600	789 Р
5	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Степной, 18	31.08.2021	117,0	70 000	598 Р
6	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Королёва, 32В	26.07.2021	67,0	45 000	672 Р
7	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 34	26.08.2021	971,8		200 Р
8	ПСН	Старооскольский, Старый Оскол, микрорайон Восточный, 27	04.08.2021	15,0		500 Р

9	Торгово е	Старый Оскол, микрорайон Рождественский, 7	09.08.2021	35- 1350		400 P
1 0	Торгово е	Старый Оскол, микрорайон Лесной, 15А	18.08.2021	70,0		600 P
1 1	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Северный, 7А	24.08.2021	40,0	16 000	400 P
1 2	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Макаренко, 4Ас1	18.08.2021	135, 0		700 P
1 3	Торгово е	Старооскольский, Старый Оскол, микрорайон Жукова, 48	25.08.2021	201, 0	100 500	500 P
1 4	ПСН	Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Конева, 5	07.08.2021	31,0		500 P
1 5	ПСН	Старооскольский, Старый Оскол, Октябрьская ул., 5А	06.08.2021	214, 0	60 000	280 P
1 6	ПСН	Старый Оскол, ул. Ленина, 34/53	01.09.2021	302, 0	155 000	513 P
1 7	Офисно е	Старый Оскол, ул. Ленина, 49/44	20.08.2021	30,0	13 500	450 P
1 8	Торгово е	Старый Оскол, ул. Ленина, 92	16.08.2021	709, 0	350 000	494 P
1 9	ПСН	Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 71	19.08.2021	355, 0	125 000	352 P
2 0	Торгово е	Старый Оскол, микрорайон Северный, 5А	01.09.2021	90,0	70 000	778 P
2 1	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 6	27.08.2021	41,0	30 000	732 P
2 2	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 53	27.08.2021	450, 0		900 P
2 3	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Восточный, 1А	29.08.2021	10,5	12 000	1 143 P
2 4	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Горняк, 15	31.08.2021	90,0		800 P
2 5	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Молодогвардеец, 6с1	13.08.2021	60,0	50 000	833 P

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.»³.

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.

³ «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 м².

Расчет рыночной арендной платы

	наименование	Адрес	дата предложения	Площадь	Цена предложения	Ст-ть 1 кв.м.
1	ПСН	г.Старый Оскол, м-н Дубрава, квартал №1, 60	27.08.2021	410	225000	549 Р
2	Торговое	Старый Оскол, ул. Шухова, 9	16.08.2021	400		500 Р
3	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 52	09.08.2021	50	25000	500 Р
4	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56	10.08.2021	127,5	100 600	789 Р
5	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Степной, 18	31.08.2021	117,0	70 000	598 Р
6	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Королёва, 32В	26.07.2021	67,0	45 000	672 Р
7	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 34	26.08.2021	971,8		200 Р
8	ПСН	Старооскольский, Старый Оскол, микрорайон Восточный, 27	04.08.2021	15,0		500 Р
9	Торговое	Старый Оскол, микрорайон Рождественский, 7	09.08.2021	35-1350		400 Р
10	Торговое	Старый Оскол, микрорайон Лесной, 15А	18.08.2021	70,0		600 Р
11	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Северный, 7А	24.08.2021	40,0	16 000	400 Р
12	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Макаренко, 4Ас1	18.08.2021	135,0		700 Р
13	Торговое	Старооскольский, Старый Оскол, микрорайон Жукова, 48	25.08.2021	201,0	100 500	500 Р
14	ПСН	Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Конева, 5	07.08.2021	31,0		500 Р
15	ПСН	Старооскольский, Старый Оскол, Октябрьская ул., 5А	06.08.2021	214,0	60 000	280 Р
16	ПСН	Старый Оскол, ул. Ленина, 34/53	01.09.2021	302,0	155 000	513 Р
17	Офисное	Старый Оскол, ул. Ленина, 49/44	20.08.2021	30,0	13 500	450 Р
18	Торговое	Старый Оскол, ул. Ленина, 92	16.08.2021	709,0	350 000	494 Р
19	ПСН	Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 71	19.08.2021	355,0	125 000	352 Р
20	Торговое	Старый Оскол, микрорайон Северный, 5А	01.09.2021	90,0	70 000	778 Р

2 1	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 6	27.08.20 21	41, 0	30 000	732 Р
2 2	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 53	27.08.20 21	450 ,0		900 Р
2 3	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Восточный, 1А	29.08.20 21	10, 5	12 000	1 143 Р
2 4	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Горняк, 15	31.08.20 21	90, 0		800 Р
2 5	ПСН	Старый Оскол, микрорайон Молодогвардеец, 6с1	13.08.20 21	60, 0	50 000	833 Р
	Среднее значение					587 Р
	торг					5,0%
	Рыночная стоимость					556,1 8 Р
	Рыночная стоимость Терминалы , банкоматы					1 500 Р
	Рыночная стоимость Вендинговые					1 400 Р
	Рыночная стоимость Информационные киоски, панели					380 Р
	Антенны , оборуд					470 Р

* - Расчет произведен с помощью программы Microsoft Excel.

Корректировка на торг,

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#)

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 автотехослуживания 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
	Б. При аренде объектов						
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 километровых 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	
Удельная арендная ставка			
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	
Удельная арендная ставка			
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:

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

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

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

I_{Σ} – 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:

Расчет весовых коэффициентов				
<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
Вес:	0,00	1,00	0,00	1,00

Рыночная стоимость объектов оценки (права пользования объектами государственной собственности Белгородской области для размещения технологических средств оказания услуг (продажи товаров)) по состоянию на 21.09.2021г. г. составляет:

№ п/п	Виды технологических средств	Стоимость ру
1.	Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1400
2.	Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1400
3.	Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1400

4.	Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1400
5.	Автоматы по продаже овощей и фруктов	1400
6.	Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1400
7.	Автоматы по продаже бахил	1400
8.	Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1400
9.	Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1400
10.	Автоматы по продаже сувенирной продукции	1400
11.	Автоматы по продаже игрушек для детей	1400
12.	Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1400
13.	Банкоматы	1500
14.	Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1500
15.	Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1500
16.	Музыкальные вендинговые автоматы	1400
17.	Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1500
18.	Вендинговые копировальные аппараты	1400
19.	Информационные киоски, панели	470
20.	Антенно-фидерные устройства	1500
21.	Оборудование сетей связи	380

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 требовании 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.
- Анализ, 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 Министерством 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)⁴**

⁴ 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 · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 410 м²

225 000 ₽ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 августа в 23:00

8 904 091-74-15

oskoldofis

Арендодатель

На Авито с мая 2021

Подписаться на продавца

№ 2162906515, 470 (+15)



Площадь: 410 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 1, 60

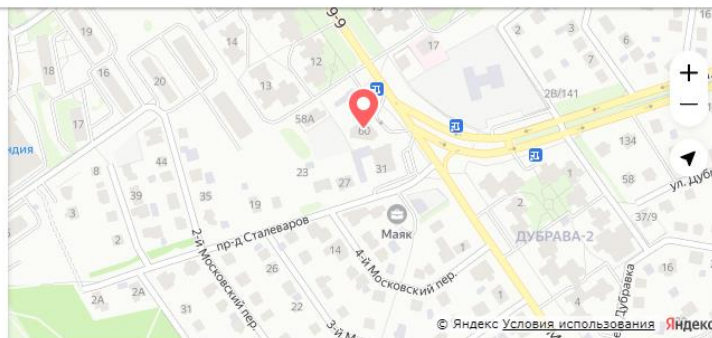
Скрыть карту



Свободного назначения, 410 м² 225 000 ₽ в месяц

oskoldofis

8 904 091-74-15



Можем предложить в аренду 1-й этаж здания - 410 м².

Здание расположено по адресу: Белгородская область, г.Старый Оскол, м-н

Дубрава, квартал №1, 60

Ввод в эксплуатацию — сентябрь 2021г.



https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_410_m_2162906515

Старый Оскол · · · · · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 400 м²

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

16 августа в 09:40

500 ₽ в месяц за м²

без залога

8 980 323-97-67

Владимир

Арендодатель

На Авито с апреля 2018

В

Подписаться на продавца

№ 2184001638, 👁 535 (+16)



Площадь: 400 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Шухова, 9

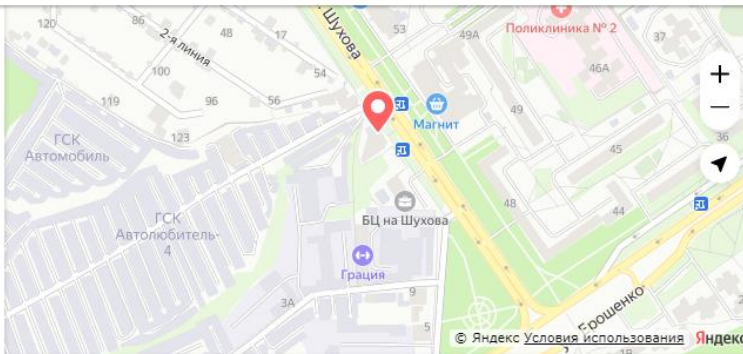
Скрыть карту ^



♥ 📌 Свободного назначения, 400 м² 500 ₽ в месяц за м²

Владимир

8 980 323-97-67



Аренда нежилого помещения по адресу: г. Старый Оскол, ул. Шухова, д.9. Цена 500 руб. за кв.м.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2184001638

Старый Оскол · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 50 м²

25 000 ₽ в месяц

залог 25 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

9 августа в 15:36



Площадь: 50 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 52

Скрыть карту



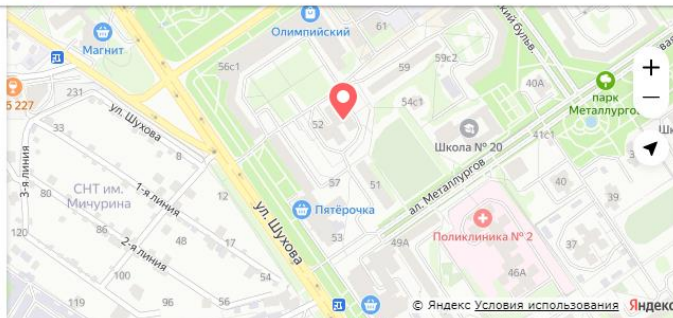
Свободного назначения, 50 м²

Oleg

25 000 ₽ в месяц

8 915 577-00-70

Написать сообщение



Центр города. Отличная проходимость, в здании почта, судебные приставы. Рядом школа. Помещение в цоколе, наличие санузла.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2188324420

Старый Оскол · ... · Снять · Офисное помещение

Офисное помещение под банк, 125.7 м²

100 600 ₽ в месяц

залог 100 600 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

10 августа в 09:51



8 980 391-49-48

Роман

Арендодатель

На Авито с февраля 2015

Завершено 3 объявления

P

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1942462429, 2004 (+3)

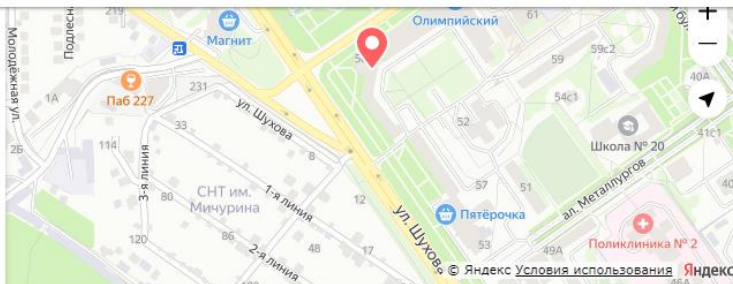
Площадь: 125.7 м²Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,
микрорайон Олимпийский, 56

Скрыть карту ^

Офисное помещение под банк, 125.7 м² 100 600 ₽ в месяц

Роман

8 980 391-49-48



Аренда нежилого помещения, оборудовано под банк. Помещение находится на банковской линии. Рядом расположен бизнес центр. Большой пешеходный и автомобильный поток, парковка. Имеется охранно-пожарная сигнализация, кондиционеры.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_pod_bank_125.7_m_1942462429

Старый Оскол - ... - Снять - Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 117.00 м²

70 000 ₽ в месяц

без залога, комиссия 35 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

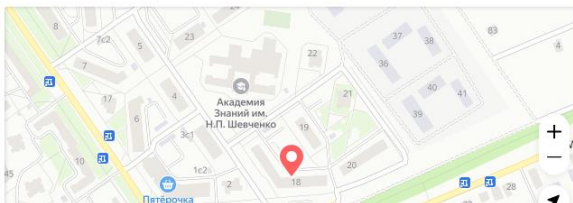
31 августа в 12:39



Площадь: 117 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Степной, 18

Скрыть карту



Сдам помещение свободного... 70 000 ₽ в месяц

Гудзь Марина

8 915 570-69-64

Написать сообщение



В аренду предлагается коммерческое помещение, мкр.Степной, д.18, 117 кв.м

- Хорошее состояние;
- Два кондиционера;
- Напольное покрытие - кафельная плитка;
- Потолки - типа "Армстронг";
- Окна ПВХ;
- Балкон застеклен;
- Парковочная зона;
- Помещение прекрасно подойдет под салон красоты или офис.

Стоимость аренды: **70000 руб.** + ком.услуги.

Звоните и мы согласуем время просмотра!

ПРО АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АДРЕСА:

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_117.00_m_1907652607

Старый Оскол · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 67 м²

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

26 августа в 10:59

✓ 45 000 ₽ в месяц

залог 45 000 ₽, комиссия 22 500 ₽

8 920 208-33-30

VYBOR

Арендодатель

На Авито с марта 2021

Завершено 12 объявлений



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

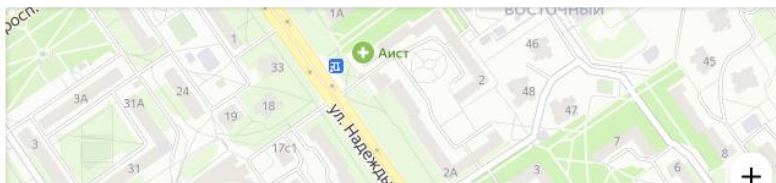
№ 2234898290, ☎ 501 (+21)



Площадь: 67 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,
микрорайон Королева, 32В

Скрыть карту ^



♥ 📌 Свободного назначения, 67 м² 45 000 ₽ в месяц

VYBOR

8 920 208-33-30



Помещение расположено на новом городе. Хороший рекламный потенциал, возможно размещение наружной рекламы на фасаде, хороший автомобильный и пешеходный трафик (рядом автобусная остановка и пешеходный переход). Договор прямой аренды с собственником на любой срок (собственник на упрощенной система налогообложения). Рассмотрим любые виды бизнеса. Предоставляются каникулы на время ремонта. Оперативный показ. Обоснованный торг при осмотре

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67_m_2234898290

Старый Оскол - ... - Снять - Помещение свободного назначения

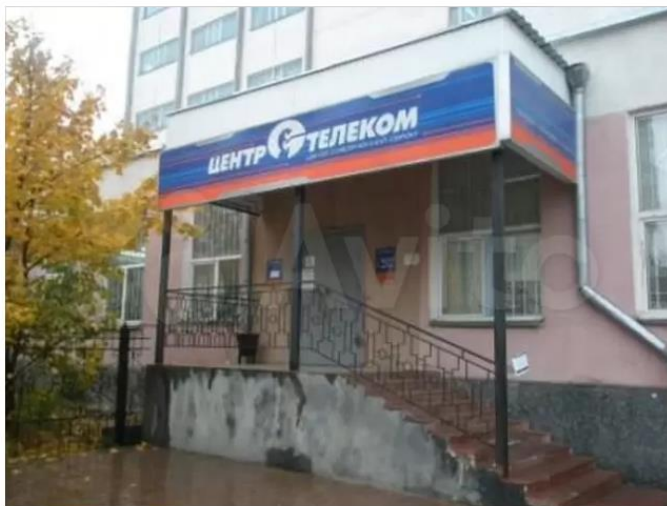
Сдам помещение свободного назначения,
971.84 м²

200 Р в месяц за м²
без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

26 августа в 12:29



8 800 200-48-76

Написать сообщение

Ростелеком

Компания

На Авито с декабря 2015

Завершено 379 объявлений

Р

1815 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

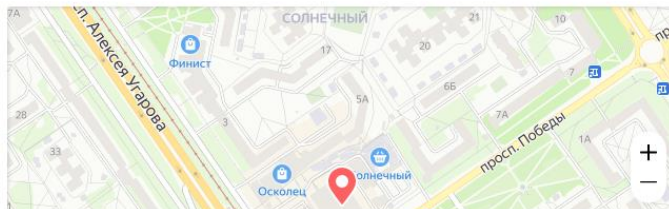
Татьяна Ивановна

№ 2002865635, 1969 (+5)

Площадь: 971.8 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,
микрорайон Солнечный, 34

Скрыть карту

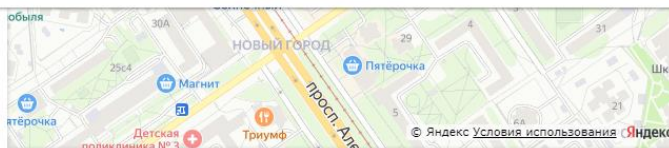


Сдам помещение свободного... 200 Р в месяц за м²

Татьяна Ивано...

8 800 200-48-76

Написать сообщение



Сдаются в аренду нежилые помещения на 6, 7 и 8 этажах 8 - этажного нежилого здания, общей площадью 971,84 кв. м. (6 этаж - 253,63 кв. м., 7 этаж - 490,9 кв. м., 8 этаж - 227,31 кв. м.).

Окружение – административная зона, жилой микрорайон.

Транспортная доступность – хорошая, дорога асфальтированная, подъезд обеспечен.

Стоимость аренды - 200 руб. за 1 кв. м.

Подробности уточняйте у контактного лица.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_971.84_m_2002865635

Старый Оскол · · · · · Снять · Офисное помещение

Офис, 15 м²

500 ₽ в месяц за м²

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

4 августа в 16:13

8 919 222-18-13

Написать сообщение

Евгения

Компания

На Авито с октября 2015

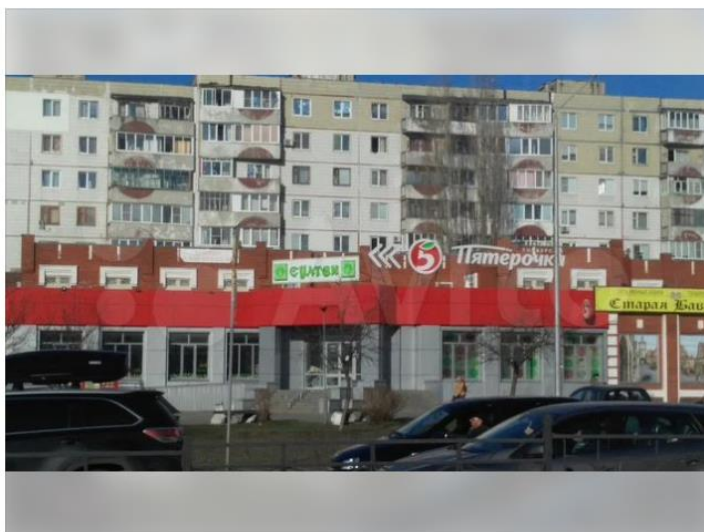
Завершено 7 объявлений

E

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1688312273, 7447 (+10)



Площадь: 15 м²

Белгородская область, г.о. Старооскольский, Старый Оскол, микрорайон Восточный, 27

Скрыть карту ^



Офис, 15 м² 500 ₽ в месяц за м²

Евгения

8 919 222-18-13

Написать сообщение



Предлагаем в аренду офисные помещения, общей площадью 15 кв.м., 17 кв.м., 34 кв.м., расположенные на втором этаже здания, по адресу: г. Старый Оскол, мкр. Восточный, 27.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1688312273

Старый Оскол · ... · Снять · Торговое помещение

Торговая площадь, от 35 до 1350 м²400 ₽ в месяц за м²

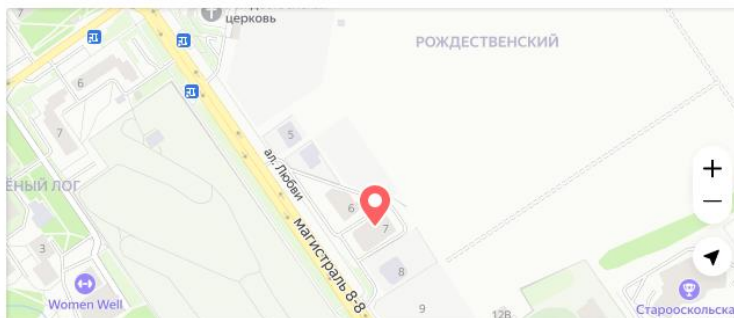
без залога

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

9 августа в 12:27

Площадь: 35 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Рождественский, 7

[Скрыть карту](#)[Торговая площадь, от 35 до 1...](#)400 ₽ в месяц за м²

Ольга

8 980 372-68-81

[Написать сообщение](#)

Сдам в аренду от 35 до 1350 кв.м. торгово-офисной площади в новом 3-х этажном ТЦ «Олимп» (каждый этаж 1500 кв.м.) по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, м-н Рождественский 7.

Новая часть города, удобный подъезд и парковка, свободная планировка, грузовой и пассажирский лифт, высота потолков 4 м, электричество – 250 кВт, разгрузка на 2 еврофуры. Возможность размещения рекламной вывески на фасаде здания.

Хорошая визуализация ТЦ с проезжей части. Соседствует с ТЦ "Мир дверей, плитки и ламината".

Арендная ставка от 400р. за 1 кв.м.

Рассмотрим все варианты сотрудничества. Предложение от собственника!

Работаем без комиссии и залоговых платежей.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_ot_35_d_o_1350_m_2200481850

Старый Оскол ... Снять торговое помещение

Торговая площадь, 70 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

18 августа в 13:15

600 ₽ в месяц за м²

без залога



8 910 223-55-55

Написать сообщение

Руслан Викторович

Арендодатель

На Авито с ноября 2015

Завершено 9 объявлений

P

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 704739403, 2920 (+12)

Площадь: 70 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Лесной, 15А

Скрыть карту ^

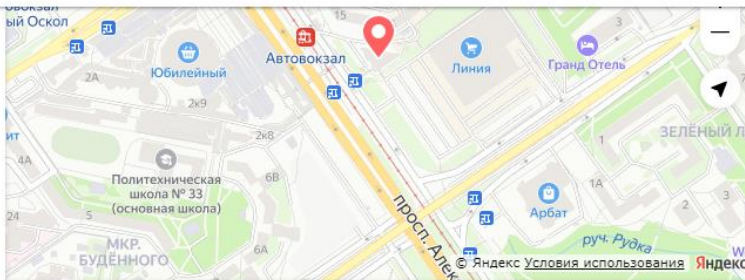


Торговая площадь, 70 м² 600 ₽ в месяц за м²

Руслан Виктор...

8 910 223-55-55

Написать сообщение



Сдается площадь 15 м², 190 м² 1 этаж; 70 м² 2 этаж в ТОЦ "ПРЕСТИЖ" г. Старый Оскол. Рядом с ТОЦ находятся: ГМ "ЛИНИЯ", рынок "Юбилейный", пересечение главных автомагистралей, удобный подъезд на личном и общественном транспорте (напротив автобусная и трамвайная остановки), большой пешеходный трафик.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_704739403

Старый Оскол · · · · · Снять · Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 40 м²

16 000 Р в месяц

залог 16 000 Р

Добавить в избранное

Добавить заметку

24 августа в 10:40



8 910 329-41-34

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Артём

Компания

На Авито с октября 2015

Завершено 12 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Артём

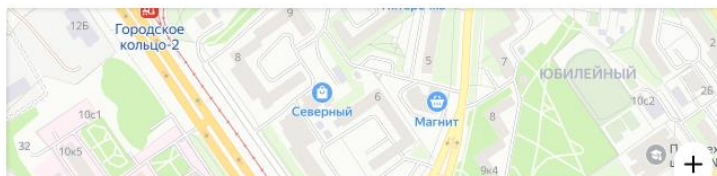
№ 1661910037, 9510 (+14)



Площадь: 40 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Северный, 7А

Скрыть карту ^

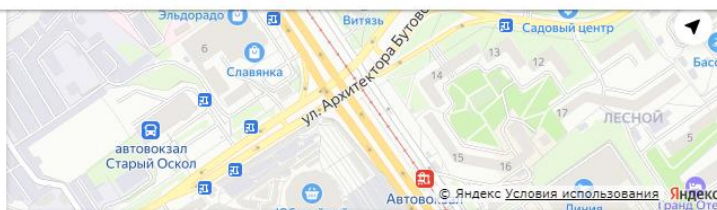


Помещение свободного назн... 16 000 Р в месяц

Артём

8 910 329-41-34

Написать сообщение



Сдам помещение свободного назначения под офис, магазин, расположенное по адресу: м-н Северный, 7а. Удобная парковка, 1-я линия от дороги с высоким трафиком движения. Площадь 40 м2. Цена 16000 рублей/месяц.

https://www.avito.ru/staroy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_40_m_1661910037

Старый Оскол · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 135 м²

700 ₽ в месяц за м²

без залога, комиссия 350 ₽

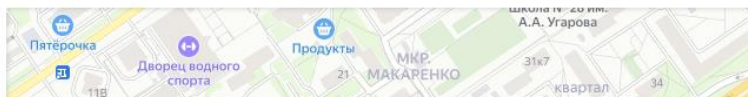
Добавить в избранное

Добавить заметку

18 августа в 17:16



Площадь: 135 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,
микрорайон Макаренко, 4Ас1[Скрыть карту](#)

Свободного назначения, 135 м²

700 ₽ в месяц за м²

Артем

8 919 435-44-92

[Написать сообщение](#)

Помещение в центре микрорайона!!

Окружение крупный жилой массив, учебные заведения!!

Огромный пешеходный трафик!!

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_135_m_2201867462

Старый Оскол · · · · · Снять · Торговое помещение

Торговая площадь, 201 м²

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 августа в 09:59

100 500 ₽ в месяц

залог 100 500 ₽, без комиссии

8 919 435-13-80

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Золотая
Середина»

Компания

На Авито с декабря 2014 🏡

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Константин

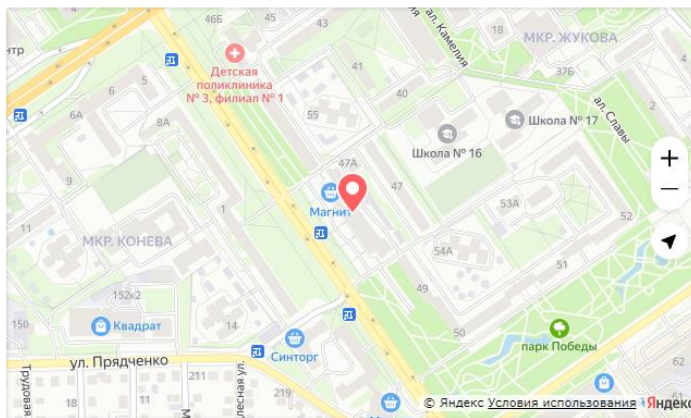
№ 1817447293, 📞 3974 (+7)



Площадь: 201 м²

Белгородская область, г.о. Старооскольский, Старый Оскол,
микрорайон Жукова, 48

Скрыть карту ^



Торгово-офисный центр общей площадью 4 815 м².

Предлагаемая площадь от 90 м² до 1 500 м².

Количество м/м - 130.

Торговая площадь, 201 м² 100 500 ₽ в месяц

Константин

8 919 435-13-80

Написать сообщение

Итак же можно снять, торговый, офисный, складской, производственный и т.д.

В здании расположен центральный офис МУП РАЦ Старооскольского городского округа.

Расположение объекта:

В шаговой доступности от объекта, радиус 500 м., 5-8 минут пешком, проживает более человек 15 500.

Общая численность населения северо-восточной части (новый город) более 150 000 человек.

Объект имеет хорошую транспортную доступность.

В непосредственной близости находится парк и площадь Победы, где проходят наиболее значимые мероприятия города!!!

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_201_m_1817447293

Старый Оскол · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 31 м²

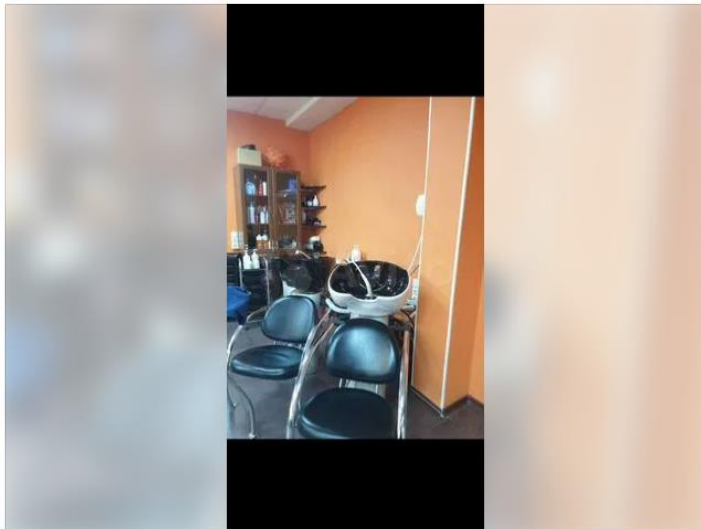
500 ₽ в месяц за м²

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

7 августа в 21:11



8 910 745-35-28

Написать сообщение

Отвечает около часа

Вячеслав

Арендодатель

На Авито с ноября 2012

Завершено 27 объявлений

B

Подписаться на продавца

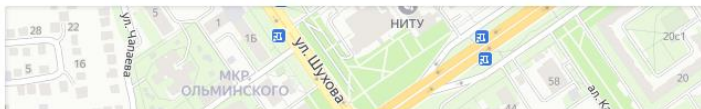
№ 2179404754, 519 (+7)



Площадь 31 м²

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

Скрыть карту ^



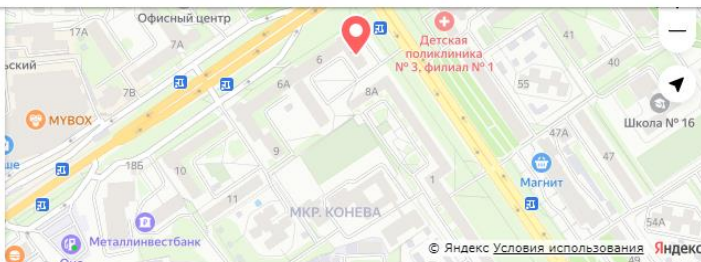
Свободного назначения, 31 м²

500 ₽ в месяц за м²

Вячеслав

8 910 745-35-28

Написать сообщение



Сдам в аренду помещение свободного назначения 7.2 кв.м за 7000 р. и 31 кв.м. 15500р. + коммунальные платежи, либо аренда рабочего места актуально для парикмахера, мастера маникюра, лешмейкеров. Стоимость места - 6 000 руб. полный месяц.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31_m_2179404754

Старый Оскол · · · · · Снять · Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 214 м²

60 000 ₽ в месяц

без залога, комиссия 30 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

6 августа в 11:23



8 919 435-13-82

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости «Золотая Середина»

Компания

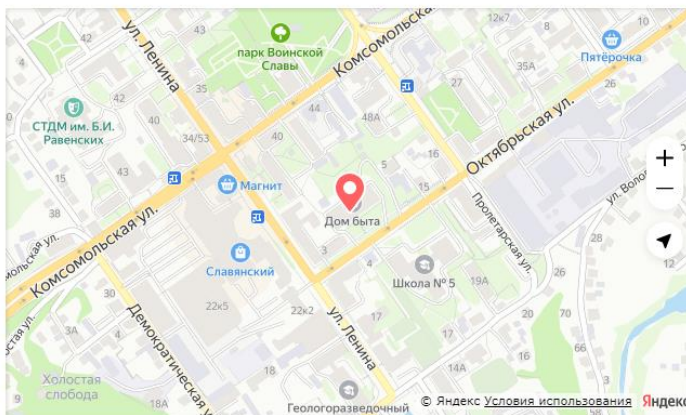
На Авито с декабря 2014 🏡

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:

Артем

№ 1817697984, 📞 4880 (+3)

Площадь: 214 м²Белгородская область, г.о. Старооскольский, Старый Оскол,
Октябрьская ул., 5А[Скрыть карту](#)

Помещение свободного назн... 60 000 ₽ в месяц

Артем

8 919 435-13-82

[Написать сообщение](#)

территории Белгородской, Курской и других областей.

Помещение свободного назначения площадью 214 м², расположено на 1 этаже отдельно стоящего нежилого здания.

Отличное расположение, рекламные поля, большой автомобильный трафик, парковка, удобные подъездные пути.

Все коммуникации. Свободная планировка. высота потолка 3 м.

Торговое соседство: БТИ, Кадастровая палата, Департамент имущественных и земельных отношений, Имущественный центр, Нотариус.

Команда единомышленников помогает нашим клиентам в решении многих задач, выстраивая долгосрочные партнерские отношения, ведь агентство недвижимости «Золотая Середина» - это, прежде всего команда профессионалов, для которых любимое дело — это стиль жизни!

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_214_m_1817697984

Старый Оскол · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 60 м²

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Вчера в 17:33

35 000 ₽ в месяц

без залога, комиссия 17 500 ₽

8 910 361-67-00

Написать сообщение

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

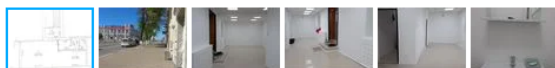
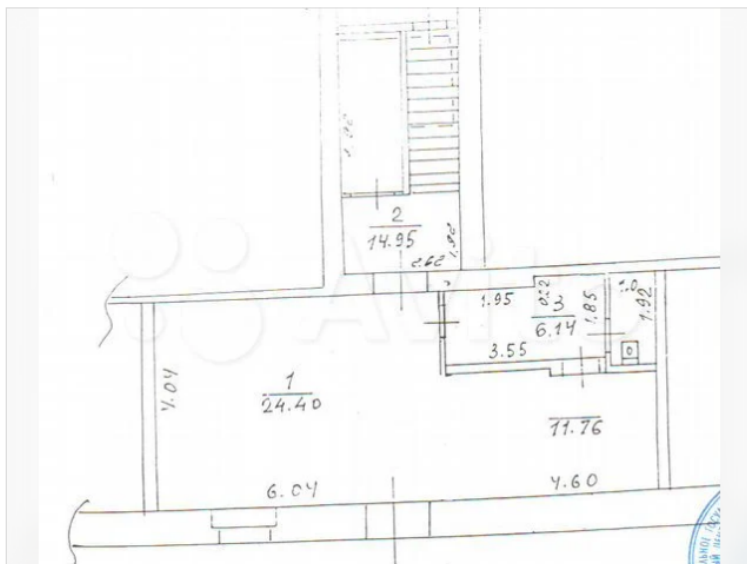
На Авито с августа 2013 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сикачев Руслан

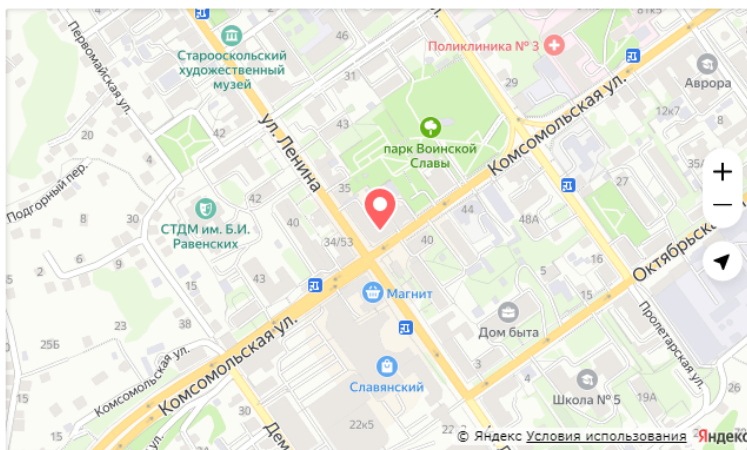
№ 1924133002, 📞 2262 (+12)



Площадь: 60 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Ленина, 33/55

Скрыть карту ^



Свободного назначения, 60 м² 35 000 ₽ в месяц

Сикачев Руслан

8 910 361-67-00

Написать сообщение

Рассмотрим ПРОДАЖУ данного объекта!



Пожаловаться

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_1924133002

35 000 ₪ в месяц

без залога, комиссия 17 500 ₽

 [Добавить в избранное](#)

 [Добавить заметку](#)

Вчера в 17:33

8 910 361-67-00

Написать сообщение

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

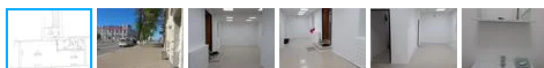
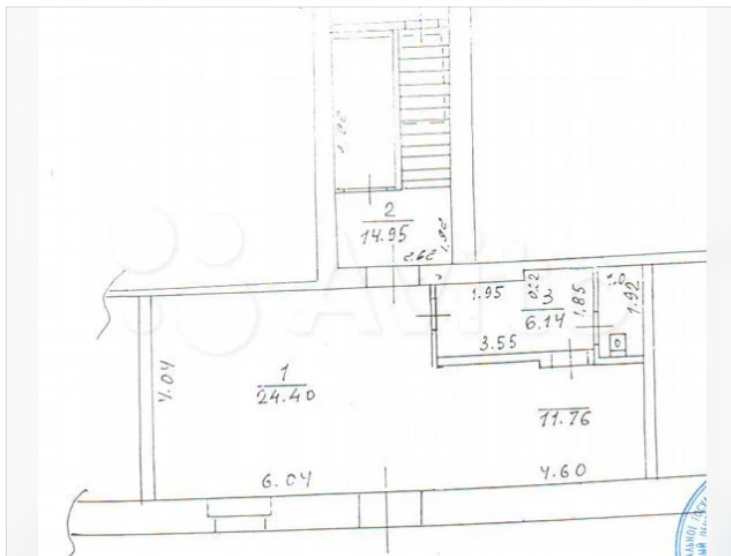
На Авито с августа 2013 🏆

Подписаться на продавца

Контактное лицо

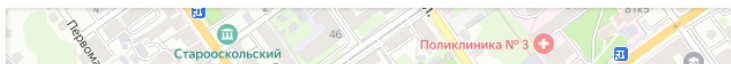
Сикачев Руслан

№ 1924133002, 2262 (+12)



Площадь: 60 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул.
Ленина, 33/55

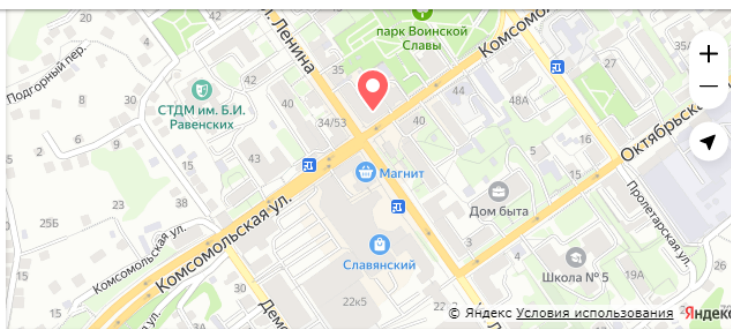
[Скрыть карту ^](#)

Свободного назначения, 60 м² 35 000 ₽ в месяц

Сикачев Руслан

8 910 361-67-00

Написать сообщение



Сдам помещение после капитального ремонта на первой линии в центре города.
Все коммуникации в рабочем состоянии.

Рассмотрим ПРОДАЖУ данного объекта!

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_1924133002

Старый Оскол · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 302 м²



Добавить в избранное



Добавить заметку

Вчера в 08:35

155 000 ₽ в месяц

без залога, комиссия 77 500 ₽

8 919 435-44-92

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Золотая Середина»

Компания

На Авито с декабря 2014 🌟

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Артем

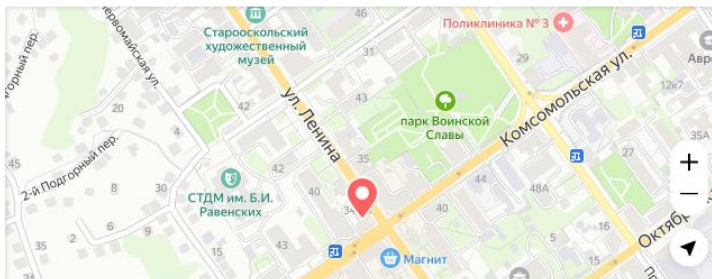
№ 1977598256, 📅 2024 (+5)



Площадь: 302 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Ленина, 34/53

Скрыть карту ^



Свободного назначения, 302 м²

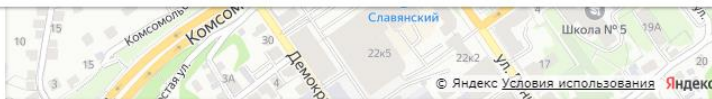
155 000

₽ в месяц

Артем

8 919 435-44-92

Написать сообщение



Помещение расположено в отдельно стоящем нежилом здании на втором этаже с отдельным входом, в административно-исторической части города. Идеально подойдёт под ресторан, кафе, общепит. Объект имеет массу преимуществ: узнаваемое место, отличная транспортная доступность, огромный пешеходный и автомобильный трафик, отдельный вход, парковка, рекламные поля. В непосредственной близости ряд административных заведений (администрация города и района, Федеральное БТИ, торгово промышленная палата, центральный офис Сбербанка РФ) и ряд учебных заведений (Российский государственный геологический университет, ВЭПИ, Кооперативный техникум, Мед. колледж), общежития учебных заведений.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_302_m_1977598256

Старый Оскол - ... - Снять - Помещение свободного назначения

Офисное помещение от 30 до 50 кв.м

13 500 Р в месяц

залог 13 500 Р

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

20 августа в 10:15

8 918 049-51-58

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

УК Контроль

Арендодатель

На Авито с апреля 2021

Завершено 7 объявлений

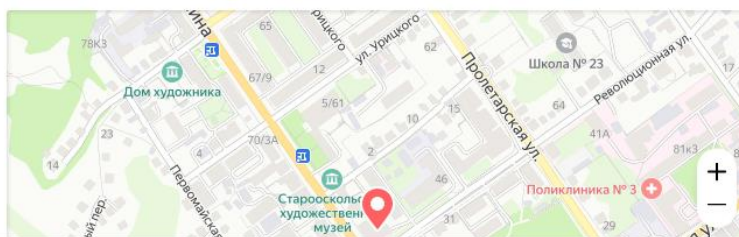
5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 1745079003, 1244 (+14)



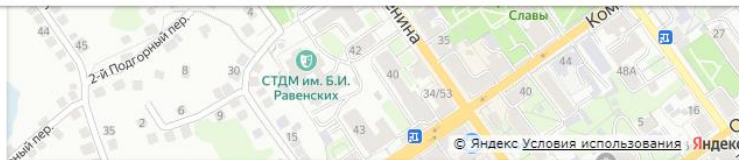
Площадь: 30 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул.
Ленина, 49/44[Скрыть карту](#)[Офисное помещение от 30 д...](#)

13 500 Р в месяц

УК Контроль

8 918 049-51-58

[Написать сообщение](#)

Офис 30-50 кв.м. Цена 13 500 в месяц

Акция! - При заключение договора до 15 мая, предоставляем скидку 30% на аренду три месяца. Аренда от собственника!

Сдаются офисные помещения в Бизнес-Центре "Оскол Плаза". Помещения готовы к въезду. Территория Бизнес-центра оборудована системой видеонаблюдения, пожарной сигнализацией, охраной. Круглосуточный доступ. На территории имеются: кофейня, салон красоты, банкоматы. Все подробности узнавайте по телефону у менеджера! Звоните! Успей заключиться по выгодным условиям до 15 мая.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_30_do_50_kv.m_1745079003

Старый Оскол · ... · Снять · Торговое помещение

Торговая площадь, 709 м²

350 000 ₽ в месяц

залог 350 000 ₽, комиссия 175 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

16 августа в 08:43

8 919 435-13-80

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Золотая Середина»

Компания

На Авито с декабря 2014 🌟

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Константин

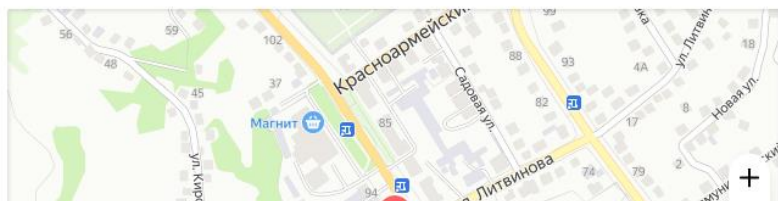
№ 2201480578, 402 (+4)



Площадь: 709 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, ул. Ленина, 92

Скрыть карту ^

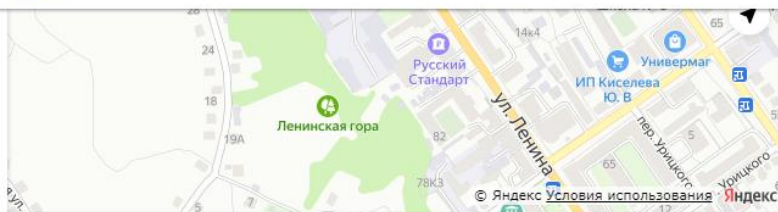


Торговая площадь, 709 м² 350 000 ₽ в месяц

Константин

8 919 435-13-80

Написать сообщение



Новое отдельстоящее двух этажное нежилое здание. Свободная планировка.

Первая линия, ул. Ленина. Хороший пешеходный и автомобильный трафик.

Возможно деление на нескольких арендаторов.

Рассматриваем все варианты аренды.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_709_m_2201480578

Старый Оскол · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 355 м²

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

19 августа в 09:29

📍 125 000 ₽ в месяц

без залога

Площадь: 355 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,
Комсомольский пр-т, 71

Скрыть карту ^



8 910 328-25-26

Написать сообщение

Ярослав

Арендодатель

На Авито с июня 2016

Завершено 11 объявлений



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2191407418, 📞 99 (+3)

♥ 📌 Свободного назначения, 355 м² 125 000 ₽ в месяц

Ярослав

8 910 328-25-26

Написать сообщение

© индекс условия использования индекс

Сдается помещение свободного назначения площадью 355 м², на 1(первом) этаже
Гостинице Стойлянка. Помещение имеет отдельный ВХОД. Выполнен новый
ремонт.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_355_m_2191407418

Торговая площадь, 90 м²

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

Вчера в 18:09

70 000 Р в месяц

без залога, комиссия 35 000 Р



Площадь: 90 м²

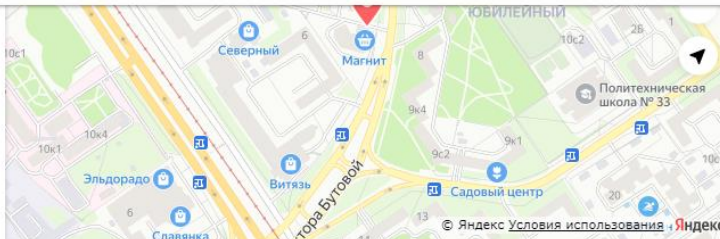
Белгородская область, г.о. Старооскольский, Старый Оскол,
микрорайон Северный, 5А

[Скрыть карту](#)


Торговая площадь, 90 м² 70 000 Р в месяц

Сикачев Руслан

8 910 361-67-00

[Написать сообщение](#)


Предлагается аренда в новом многоквартирном жилом доме свободной планировки площадью 90 кв.м., расположенные на первой линии. Имеется фасад для размещения рекламы, парковка, гарантированный пешеходный и автомобильный трафик. **Якорный Арендатор м. МАГНИТ.**
Рассмотрим все предложения!


[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_90_m_1240045238

Старый Оскол · · · · · Снять · Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 41 м²

30 000 ₽ в месяц

без залога, комиссия 15 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 августа в 11:20

8 910 361-67-00

Написать сообщение

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сикачев Руслан

№ 2148616196, 1147 (+14)



Площадь: 41 м²

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

Скрыть карту ^

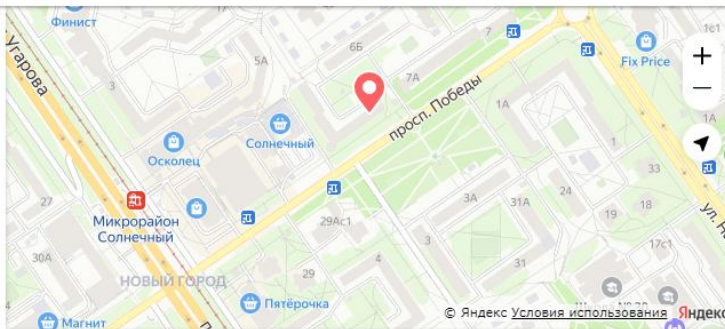


Свободного назначения, 41 м²

Сикачев Руслан

8 910 361-67-00

Написать сообщение



Нежилое помещение на первой линии. Есть место под рекламу, парковка, все коммуникации в рабочем состоянии. Трафик автомобильный и пешеходный!



https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_41_m_2148616196

Свободного назначения, 450 м²

900 ₽ в месяц за м²

залог 405 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 августа в 11:00

8 951 138-25-93

Написать сообщение

Аленка

Арендодатель

На Авито с мая 2018

Завершено 7 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2215582010, 93 (+6)



Площадь: 450 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол,
микрорайон Олимпийский, 53

Скрыть карту ^



Свободного назначения, 450 м² 900 ₽ в месяц за м²

Аленка

8 951 138-25-93

Написать сообщение



Сдаются помещения по адресу

г. Старый Оскол, м-н Олимпийский д.55.

Свободного назначения площадью 450 кв.м, расположенные на 1-м этаже отдельно стоящего нежилого здания (здание Сбербанка), в здании есть отапливаемый гараж, цена 900 р. за кв.м, торговое соседство Пятерочка и Магнит.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_450_m_2215582010

Старый Оскол - ... - Снять - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 10.5 м²

12 000 Р в месяц

без залога

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)
29 августа в 12:50


Площадь: 10.5 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Восточный, 1А

[Скрыть карту](#)
[Свободного назначения, 10.5 м²](#)
12 000 Р в месяц

Владимир

[Показать телефон](#)[Написать сообщение](#)

Сдам помещение под магазин, офис.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_10.5_m_982306616

Старый Оскол - Старый Оскол - Снять - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 91 м²

800 ₽ в месяц за м²

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

31 августа в 11:33

8 910 361-67-00

Написать сообщение

Салон недвижимости "РИМ"

Компания

На Авито с августа 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сикачев Руслан

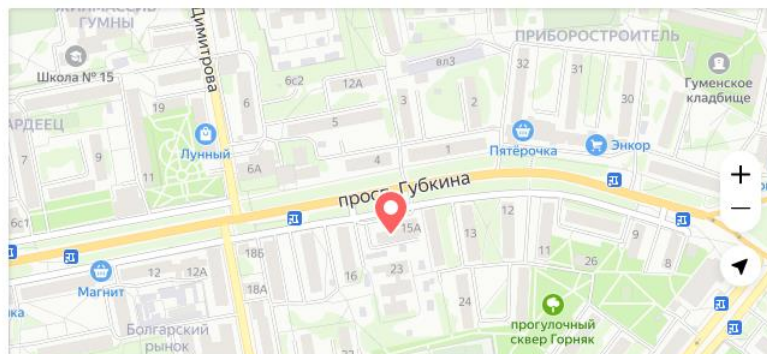
№ 2148055913, 757 (+21)



Площадь: 91 м²

Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Горняк, 15

Скрыть карту



Свободного назначения, 91 м² 800 ₽ в месяц за м²

Сикачев Руслан

8 910 361-67-00

Написать сообщение



Сдам помещение свободного назначения площадью 582 кв.м.

Двухэтажное торгово-офисное здание.

Первый этаж торговая площадь от 91 кв.м. - до 140 кв.м.

Второй этаж свободной планировки площадью 298 кв.м., по 550 р.кв.м.

Рассмотрим все варианты сотрудничества! Собственная парковка, отопление централизованное, имеется фасад для размещения рекламы. Витражное остекление.

Расположено на первой линии. С удобными подъездными путями.

(Идеальное место под Кафе Ресторан Общепит Медицинский центр Аптека Офис

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_91_m_2148055913

Старый Оскол - Снять помещение свободного назначения

Свободного назначения, 60 м²

50 000 ₽ в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

13 августа в 18:29

8 906 682-61-27

Екатерина Меркулова

Арендодатель

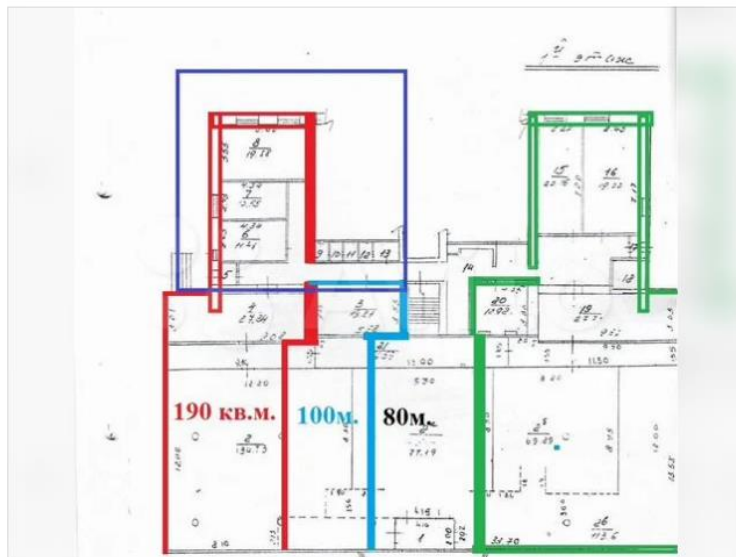
На Авито с декабря 2016

Е

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1753033276, 679 (+6)



Площадь: 60 м²

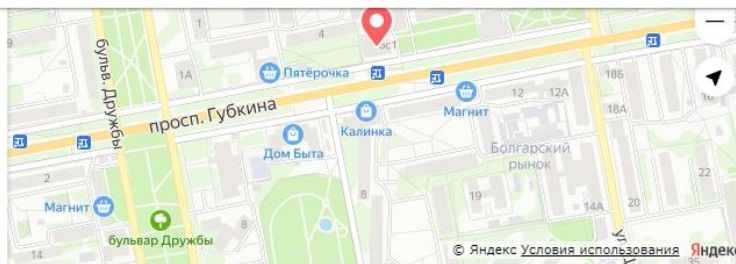
Белгородская область, Старооскольский г.о., Старый Оскол, микрорайон Молодогвардеец, бс1

Скрыть карту



Свободного назначения, 60 м² 50 000 ₽ в месяц

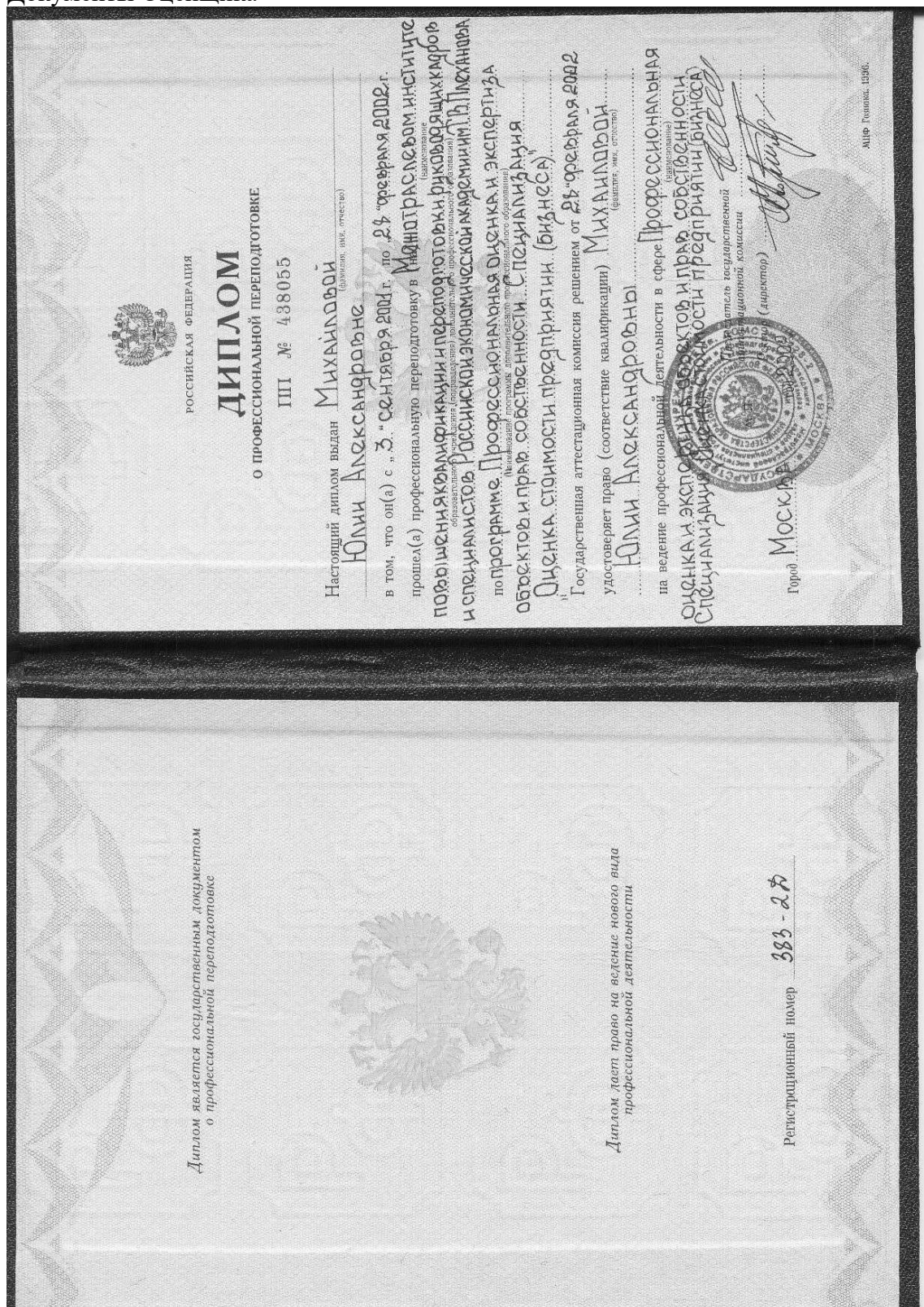
Екатерина Меркулова 8 906 682-61-27



Сдаем в аренду помещение 60м свободного назначения в здании бывший Дом книги. Большой трафик. Отдельный вход с торца.

Возможно использование под офис OZON/ Wildberries, под бьюти салон, оптику, медицинский кабинет анализы и т.п. Возможна перепланировка.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_1753033276



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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Михайлова
Юлия Александровна**

Паспорт выдан: ОМ №7 УВД г. Курска
Зарегистрирован: г. Курск, ул. Гагарина, д.4, кв. 10

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРОО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 335
Дата выдачи: 23 мая 2011 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой союз оценщиков»
Шевцова И. А.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ» НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ДЕЛОВОЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»





ПОЛИС №700-0002031-03366

«25» сентября 2019 г.

страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь – юридическое лицо	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»			
2. Страхованию подлежит ответственность (необходимо отметить ☒)	☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем ☐ По договору № _____ от «__» _____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем			
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.			
4. Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
5. Страховой случай	Возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
6. Страховая сумма	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек			
7. Страховая премия	10 000,00 (Десять тысяч) рублей 00 копеек			
8. Лимит ответственности по дополнительным расходам:	Судебные расходы и издержки Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), исключая все административные расходы Страхователя: 5% от страховой суммы Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: 5% от страховой суммы			
9. Франшиза	Не установлена			
10. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек			
11. Порядок оплаты страховой премии:	единовременно			
Страховые взносы	1-й взнос	2-й взнос	3-й взнос	4-й взнос
Дата внесения, до				
Сумма				
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 20.10.2019 г. и действует по 19.10.2020 г.			
Дополнительные условия Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://skgeliyos.ru/company/information .				
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 775001001 БИК 044525823 К/с 3010181009900000000823 Р/с 4070181009900000003036 в Банк «ГПБ» (АО) в г. Москва Адрес доп.офиса продаж в г. Саранск: РМ, г. Саранск, пр. Ленина д. 41		СТРАХОВАТЕЛЬ С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд» Юридический адрес: г. Курск, ул. А.Невского 13 А офис 302 ИНН 4632021330 КПП 463201001, ОГРН 1024600973473; Р/сч 407028107006000000679 Кор.сч. 301018108000000000708 БИК 043807708 ПАО «Курскпромбанк» г. Курск		
Инспектор ДО по доверенности № 12/ГО от 01.01.2019 г. Подпись: Геликова М.А./ М.П. Гелиос Ф.И.О.		 Подпись: Михайлова Ю.А./ М.П. Ф.И.О.		

«25» сентября 2019 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

[illegible]