

Общество с ограниченной ответственностью «Дивиденд»



УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «Дивиденд»

/Михайлова Ю.А./

« 17 » 08 2020 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №926

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

Дата проведения оценки 28.07.2020 г.

Дата составления отчета 17.08.2020 г.

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

Основание для проведения оценки: Договор на выполнение работ по оценке объекта оценки №747 от 28.07.2020 г.

КУРСК 2020

Сопроводительное письмо к отчету

г. Курск

17.08.2020 г.

Заключение о стоимости

Настоящее заключение подготовлено ООО «Дивиденд» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта оценки № 747 от 28.07.2020 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 №926 от 17.08.2020 г., 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 28.07.2020 г. составляет:**

Наименование	Стоимость руб.
Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1370
Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1370
Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1370
Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1370
Автоматы по продаже овощей и фруктов	1370
Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1370
Автоматы по продаже бахил	1370
Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1370
Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1370
Автоматы по продаже сувенирной продукции	1370
Автоматы по продаже игрушек для детей	1370
Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1370
Банкоматы	1490
Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1490

Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1490
Музыкальные вендинговые автоматы	1370
Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1490
Вендинговые копировальные аппараты	1370
Информационные киоски, панели	460
Антенно-фидерные устройства	1490
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.....	6
3.	РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3).....	8
4.	РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3)	9
5.	РАЗДЕЛ 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3).....	11
6.	РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3).....	13
7.	РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ (135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СТ. 3, И ФСО 2).....	14
8.	РАЗДЕЛ 8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРАВИЛА ДСО).....	15
9.	РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)	16
9.1.	ПОДРАЗДЕЛ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9.2.	ПОДРАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ (ФСО 1, ФСО 3)	16
9.3.	ПОДРАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3)	16
9.3.1.	<i>Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки</i>	16
9.3.2.	<i>Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, физических свойствах объекта оценки</i>	17
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>	27
9.3.4.	<i>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</i>	27
9.4.	ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
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)	29
10.1.	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.....	29
10.2.	АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ РЕГИОНА/ОБЛАСТИ/ГОРОДА.....	32
10.3.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, ГДЕ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	34
11.	РАЗДЕЛ 11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ФСО 1, ФСО 7)...	38
12.	РАЗДЕЛ 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (ФСО 1, ФСО 7)	40
13.	РАЗДЕЛ 13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7).....	42
14.	РАЗДЕЛ 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО, ФСО 3, ФСО 7).....	47
15.	РАЗДЕЛ 15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ФСО 1, ФСО 3, ФСО 7).....	48
16.	РАЗДЕЛ 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, ФСО 1, ФСО 7)	49
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:	
Наименование	Стоимость руб.	
Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1370	
Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1370	
Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1370	
Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1370	
Автоматы по продаже овощей и фруктов	1370	
Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1370	
Автоматы по продаже бахил	1370	
Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1370	
Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1370	
Автоматы по продаже сувенирной продукции	1370	
Автоматы по продаже игрушек для детей	1370	
Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1370	
Банкоматы	1490	
Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1490	
Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1490	
Музыкальные вендинговые автоматы	1370	
Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1490	
Вендинговые копировальные аппараты	1370	
Информационные киоски, панели	460	
Антенно-фидерные устройства	1490	
Оборудование сетей связи	380	

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	28.07.2020 г.
срок проведения оценки ФСО 1	До 18 августа 2020г., с правом досрочной сдачи работ
допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка ФСО 1	<p><u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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,

	<p>также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (ФСО 7)	Не приводит

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ (ФСО 3)

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

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ФСО 3)

фамилия, имя, отчество оценщика	Михайлова Юлия Александровна Почтовый адрес оценщика: 305001 г.Курск, ул.А.Невского 13а офис 302 Место нахождения оценщика: 305001 г.Курск, ул.А.Невского 13а офис 302 Номер контактного телефона: +7 (910) 730-97-40 Адрес электронной почты: oodividend@rambler.ru
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО ДСО), реестровый № 335 www.srodso.ru, org@srodso.ru Дата вступления: 23.05.2011г.
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Базовое профессиональное образование по оценке стоимости предприятий (бизнеса). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 438055 выдан 28.02.2002 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №002657-1 от 30.01.2018г., серия 000709-КА1
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков №700-0002031-0366 от 25.09.2019г. ООО "Страховая компания "Гелиос", действующий с 08.10.2019г. по 07.10.2020г., 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 №700-0002031-0356 от 25.09.2019г. ООО "Страховая компания "Гелиос", действующий с 20.10.2019г. по 19.10.2020г., страховая сумма 30 000 000 рублей
независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный

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

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

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

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

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

Специальные ограничения и допущения:

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

РАЗДЕЛ 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ФСО 3)

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

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

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

Применяемые стандарты и СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года),
2. 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.,
3. стандарт оценки СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

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 согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа 2. Размещение не более двух автоматов в помещении	Размещение не допускается	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении	1. Размещение на условиях согласования ассортимента товаров с правообладателем, управлением потребительского рынка и защиты потребителей департамента экономического развития администрации Старооскольского городского округа, отраслевым (функциональным) органом администрации Старооскольского городского округа. 2. Размещение возможно только на первом этаже. 3. Размещение не более двух автоматов в помещении
2.	Автоматы по продаже холодных	1. Размещение на условиях	1. Размещение на условиях	Размещение не допускается	1. Размещение на условиях	1. Размещение на условиях

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПОДРАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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



разработанные и глубоко врезанные в коренные

пор

од

ы.

Дл

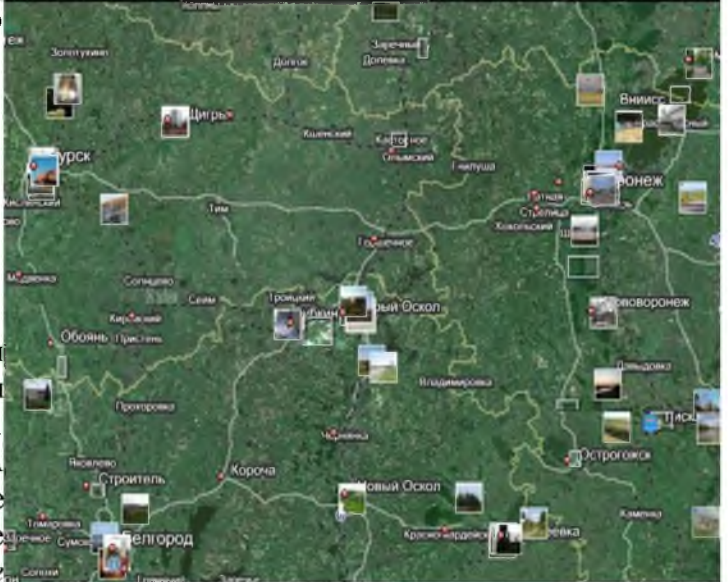
я

рек

и

Ос

кол



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

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

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

Выводы из анализа местоположения

Положительные характеристики территории:

(с точки зрения влияния на спрос и предложение)

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

Отрицательные характеристики:

(с точки зрения влияния на спрос и предложение)

Отсутствуют

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

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

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

Министерство экономического развития

Российской Федерации



Картина деловой активности за июль 2020 года

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4%¹ г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

“По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды”, - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г).

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Август 2020 года»). В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании (см. врезку). В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

¹ Помесячные оценки динамики ВВП за апрель-июнь были уточнены с учетом отчетных данных Росстата за 2квартал.



Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться



Источник: Росстат, расчеты (Минэкономразвития России).

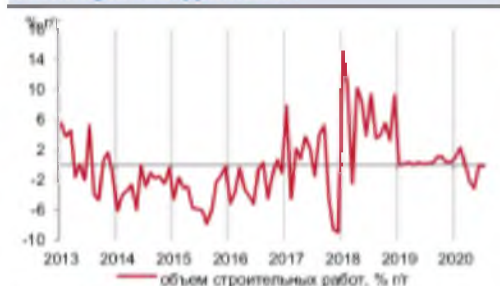
Рис. 2. ...на фоне восстановления потребительского спроса



Источник: Росстат, расчеты (Минэкономразвития России).

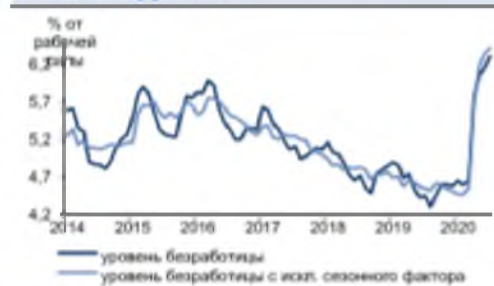
В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до $-15,1\%$ г/г по сравнению с июнем $-14,2\%$ г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года ($-8,4\%$ г/г после с $-9,6\%$ г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Рис. 3. В строительстве сохраняется околонулевая динамика



Источник: Росстат, расчеты (Минэкономразвития России).

Рис. 4. На рынке труда ситуация стабилизируется



Источник: Росстат, расчеты (Минэкономразвития России).

Рынок труда

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до $-81,9$ тыс. человек ($-0,1\%$ м/м SA, в июне $-158,3$ тыс. человек или $-0,2\%$ м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до $+50,8$ тыс. человек, или $+1,1\%$ м/м SA (в июне $+124,6$ тыс. человек или $+2,7\%$ м/м SA). В результате уровень



безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн. чел). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне – 53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, – это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июле ускорился в годовом выражении – до 4,0% г/г после 3,0% г/г в июне. Основной вклад в динамику сводного индекса внес сектор растениеводства.

По мере активизации уборочной кампании зерновых культур отставание от прошлогодних показателей, наблюдавшееся на ее старте, прекратилось. По состоянию на 1 августа, по данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям), темпы уборки превысили прошлогодние (на 3,6 %). Этому способствовало два основных фактора: во-первых, более раннее по сравнению с традиционным начало уборки в отдельных регионах Сибири и Урала, а во-вторых, улучшение показателей урожайности при нарастании масштаба уборки (по состоянию на 1 августа - рост на 0,6 ц/га по сравнению с прошлым годом против снижения на 9 ц/га в июне) вследствие рекордных показателей в центральной части страны, нивелировавших провал в южных. В результате, показатели сбора на 5,3 % превышают рекордные показатели прошлого года (второй по величине урожай в современной истории).

В августе, по оперативным данным Минсельхоза России (по сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам), разрыв в показателях сбора зерновых относительно прошлогодних продолжил увеличиваться (по состоянию на 17 августа – 19,8 %, на 31 июля – 6,9 %).

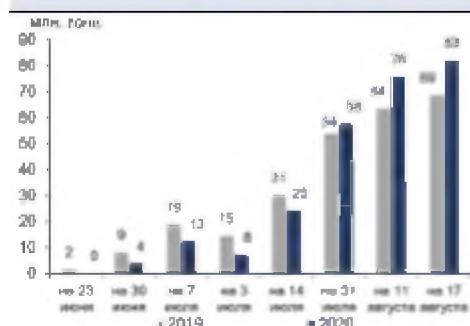
Показатели сбора картофеля и овощей также превышают прошлогодние – на 2,0 % и на 12,5 % соответственно, вместе с тем без учета хозяйств населения данные недостаточно



репрезентативны (доля хозяйств населения в структуре производства составляет 68 % и 55% соответственно).

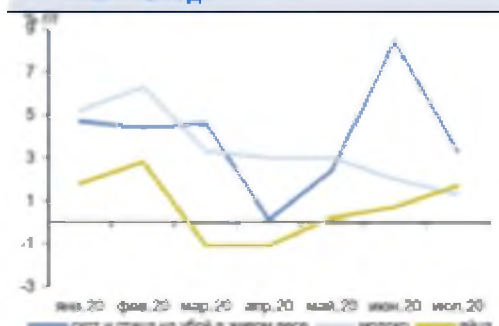
Сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции, вместе с тем темпы производства замедляются. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) замедлился до 3,3 % после 8,4% г/г в июне (в том числе при замедлении роста поголовья свиней – до 4,7 % г/г в июле с локального пика 7,9 % г/г в апреле), производства молока – до 1,3 % г/г (в июне – рост 2,2 % г/г). При росте поголовья птицы (на 2,7 % г/г) производство яиц в годовом выражении увеличилось на 1,7 процента.

Рис. 5. Урожай зерновых превышает рекордный уровень прошлого года



Источник: Минсельхоз России, данные Минэкономразвития России

Рис. 6. В животноводстве сохраняется положительная динамика



Источник: Росстат

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

	Июнь 2020г.	Январь- июнь 2020г.	Июнь 2020г. в % к		Январь- июнь 2020г. в % к январю- июню 2019г.	Справочно январь- июнь 2019г. в % к январю- июню 2018г.
			июню 2019г.	маю 2020г.		
Индекс промышленного производства ¹	-	-	100,5	95,9	102,8	103,2
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	23514,4	98262,0	102,4	102,6	100,4	100,1
Производство основных продуктов животноводства (в хозяйствах всех категорий):						
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	144,0	886,2	104,3	97,6	101,7	103,7
молоко, тыс. тонн	59,3	340,8	100,7	101,2	100,6	110,8
яйца, млн. штук	136,8	793,8	98,4	103,0	98,9	95,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	9584,3	62728,2	84,4	82,3	125,3	112,6
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²						
с учетом жилых домов на участках для ведения садоводства	162,1	513,9				
без учета жилых домов на участках для ведения садоводства	161,9	510,8	165,3 ²	в 2,3 р. ²	101,6 ³	111,1
Грузооборот организаций автомобильного транспорта ³ , млн. т-км	177,6	1075,5	96,2	104,6	98,0	106,8

	Июнь 2020г.	Январь- июнь 2020г.	Июнь 2020г. в % к		Январь- июнь 2020г. в % к январю- июню 2019г.	Справочно январь- июнь 2019г. в % к январю- июню 2018г.
			июню 2019г.	маю 2020г.		
Оборот розничной торговли, млн. рублей	31128,3	175409,4	100,4	106,3	99,8	100,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	5946,6	39794,0	81,4	107,0	87,9	98,7
Индекс потребительских цен	-	-	103,1	100,1	102,5	105,3
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	-	95,6	102,1	94,8	108,6
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника:						
номинальная, рублей	36108,9 ⁴	35722,3 ⁵	105,6 ⁶	100,4 ⁷	108,4 ⁸	106,7 ⁹
реальная	-	-	102,6 ⁵	100,0 ⁷	105,9 ⁸	101,2 ⁹
Численность официально зарегистрированных безработных ¹⁰ , тыс. человек	19,0	-	в 3,1 р.	126,6	-	111,3 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 май 2020г.

⁵ Данные приведены за январь-май 2020г.

⁶ Май 2020г. в % к маю 2019г.

⁷ Май 2020г. в % к апрелю 2020г.

⁸ Январь-май 2020г. в % к январю-маю 2019г.

⁹ Январь-май 2019г. в % к январю-маю 2018г.

¹⁰ На конец периода.

¹¹ Июнь 2019г. в % к июню 2018г.

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

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

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

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

Анализ рынка

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

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

Второй сегмент – **рынок коммерческой недвижимости**. Этот сегмент рынка недвижимости стал формироваться в связи с приватизацией предприятий. Он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

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

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

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

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

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

№ п/ п	Наименование	Местоположение	Источник Авито, объявление №	Пл ощ адь	Стоим ость предл ожени я	Стоим ость предл ожени я 1 кв.м.
1	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, улица Ватутина, 54Ас2, Старый Оскол	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-2279871505	60	27 000	450
3	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, бульвар Дружбы, 10,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-175494544	16	8 000	500
5	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, улица Ленина, 40	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-266439301	22	11 000	500

7	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, улица Мира, 14, Старый Оскол,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2704311284	20	10 000	500
9	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Конева, 17	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2782342156	15,4	9 240	600
11	Сдается нежилое помещение свободной планировки	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2646836049	125,7	170 000	1352
13	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 63,	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2766649211	36	16 000	444
15	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Жукова, 25	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2604962669	153,9	149 000	968
17	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 3, 4, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2735766275	15	12 000	800
19	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 36, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2373844658	10	5 000	500
21	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Ольминского, 7А, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2376468738	35,3	17 650	500
23	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Макаренко, 4А, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2768728890	80	40 000	500
25	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Будённого, 16к2, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2607629676	60	30 000	500
27	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56с1, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-varendu-staryy_oskol-2261574034	40	30 000	750

2 9	Торгово- Офисное помещение	Старый Оскол, Белгородская область, микрорайон Северный, 36, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-1617683892	60, 7	30 000	494
3 1	Торгово- Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Зелёный Лог, 5, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-2483532703	134	60 000	448
3 3	Торгово- Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, Мирная улица, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-188756495	120	40 000	333
3 5	Торгово- Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Степной, 12, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-1603146505	65, 9	30 000	455
3 7	Торгово- Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Королева, 28А, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-2719986456	245	100 000	408
3 9	Торгово- Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Восточный, 17, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-1529028039	15	8 500	567
4 1	Торгово- Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 7, Старый Оскол, Белгородская область	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-staryy_oskol-1893018439	52, 5	35 000	667
Среднее значение				65,8 285 714 3		583

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

№ п/п	Наименование	Местоположение	Площадь	Стоимость предложения	Стоимость предложения 1 кв.м.
1	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, улица Ватутина, 54Ас2, Старый Оскол	60	27 000	450
3	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, бульвар Дружбы, 10,	16	8 000	500
5	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, улица Ленина, 40	22	11 000	500
7	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, улица Мира, 14, Старый Оскол,	20	10 000	500
9	Свободного назначения	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Конева, 17	15,4	9 240	600
11	Сдается нежилое помещение свободной планировки	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56, Старый Оскол, Белгородская область	125,7	170 000	1352
13	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 63,	36	16 000	444
15	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Жукова, 25	153,9	149 000	968
17	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 3, 4, Старый Оскол, Белгородская область	15	12 000	800
19	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 36, Старый Оскол, Белгородская область	10	5 000	500
21	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Ольминского, 7А, Старый Оскол, Белгородская область	35,3	17 650	500
23	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Макаренко, 4А, Старый Оскол, Белгородская область	80	40 000	500

25	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Будённого, 16к2, Старый Оскол, Белгородская область	60	30 000	500
27	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56с1, Старый Оскол, Белгородская область	40	30 000	750
29	Торгово-Офисное помещение	Старый Оскол, Белгородская область, микрорайон Северный, 36, Старый Оскол, Белгородская область	60,7	30 000	494
31	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Зелёный Лог, 5, Старый Оскол, Белгородская область	134	60 000	448
33	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, Мирная улица, Старый Оскол, Белгородская область	120	40 000	333
35	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Степной, 12, Старый Оскол, Белгородская область	65,9	30 000	455
37	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Королёва, 28А, Старый Оскол, Белгородская область	245	100 000	408
39	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Восточный, 17, Старый Оскол, Белгородская область	15	8 500	567
41	Торгово-Офисное помещение	Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 7, Старый Оскол, Белгородская область	52,5	35 000	667
	Среднее значение		65,8285		583
	Торг		7143		5,10%
	Рыночная стоимость				553
	Рыночная стоимость Терминалы , банкоматы				1490
	Рыночная стоимость Вендинговые				1370
	Рыночная стоимость Информационные киоски, панели				380
	Антенны , оборуд				460

* - Расчет произведен с помощью программы Microsoft Excel.

Корректировка на торг, 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 скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

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 28.07.2020 г. составляет:**

Наименование	Стоимость руб.
Автоматы по продаже горячих негазированных напитков (чай, кофе)	1370
Автоматы по продаже холодных негазированных напитков (сок, молоко и молочные напитки, вода)	1370
Автоматы по продаже холодных газированных напитков	1370
Автоматы по продаже замороженной продукции, мороженого	1370
Автоматы по продаже овощей и фруктов	1370

Автоматы по продаже снековой продукции в упаковке (шоколад, печенье, чипсы, орешки и т.д.)	1370
Автоматы по продаже бахил	1370
Автоматы по продаже медицинских товаров, средств личной гигиены	1370
Автоматы по продаже книг, журналов, газет, дисков с видео- и аудиопроизведениями	1370
Автоматы по продаже сувенирной продукции	1370
Автоматы по продаже игрушек для детей	1370
Автоматы по продаже других непродовольственных товаров	1370
Банкоматы	1490
Терминалы по приему платежей за услуги мобильной связи и другие услуги	1490
Терминалы по продаже билетов авиационного, железнодорожного, автомобильного транспорта	1490
Музыкальные вендинговые автоматы	1370
Многофункциональные устройства для средств мобильной связи	1490
Вендинговые копировальные аппараты	1370
Информационные киоски, панели	460
Антенно-фидерные устройства	1490
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 требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными 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

27 000 РБез комиссии
Без залога**Офис, 60 м²**Белгородская область, Старый Оскол, улица Ватутина, 54Ас2,
Старый Оскол, Белгородская область

1 из 4



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 60 м²

Аренда офисных помещений от собственника. Площадь от 15 до 60 кв.м. На 1 и 2 этажах 2х этажного здания. Рядом удобный подъезд и парковка.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания: В

Площадь: 60 м²

Цена: 27 000 Р

Цена за м²: 450 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 5/2/2020

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2279871505

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, улица Ватутина, 54Ас2, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение
 ● Похожие предложения


★ В избранное

📍 Получать похожие объявления

АО "СОАТЭ"

Размещает объявления: 4 года 2 мес.

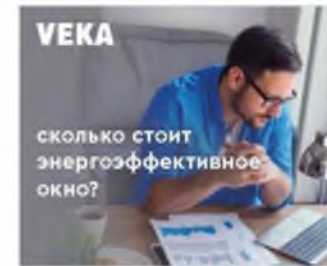
Открыть другие объекты на продажу: 1

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 2

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



8 000 Р
Есть комиссия
Без залога

Магазин, 16 м²
Белгородская область, Старый Оскол, бульвар Дружбы, 18,
Старый Оскол, Белгородская область

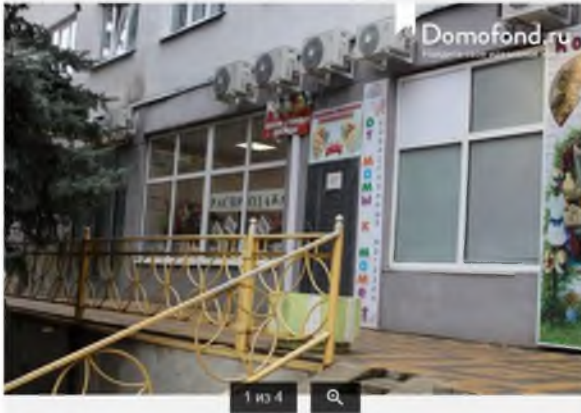
Избранное
Получать похожие объявления

Николай
Размещает объявления: 3 года 8 мес.
Стереть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1


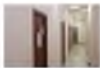


Показать номер

Написать владельцу объявления

VK G+ F TW G



1 из 4

Связаться с владельцем

Показать номер

Магазин, 16 м²

Сдаются помещения: 16 м кв. цена 10т.р. с большим окном по фасаду (прекрасное место для рекламы). 2 помещения по 16 кв. по 8т.р. также с бесплатными местами под рекламу. Первая линия, здание гостиницы РУСЬ, вход с бульвара Дружбы (не через палисадник), телефоны, интернет, кондиционеры, отдельная пристройка с тыльной стороны здания 12 кв.м. 7т.р. идеально под пиво, шаурму или мастерскую по ремонту обуви. Большие парковки с обеих сторон. Предоставляем возможность открыть юридический адрес.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать отзывы

Образцы документов для сделки


Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 13/12/2016
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 13/8/2020
Залог: нет	Номер в каталоге: 175494544
Класс здания:	
Площадь: 16 м²	
Цена: 8 000 Р	
Цена за м²: 500 Р	
Тип объекта: Магазин	

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, бульвар Дружбы, 10, Старый Оскол, Белгородская область

Это предложение Похожие предложения



Коммерческая недвижимость в Москве

Получить Скидку

Робот-мойщик окон dVoi

от 1990 р.

159 000 Р
Без комиссии
Залог 159 000 Р

Магазин, 196.4 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон
Приборостроитель, БС1, Старый Оскол, Белгородская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Аренда без посредников

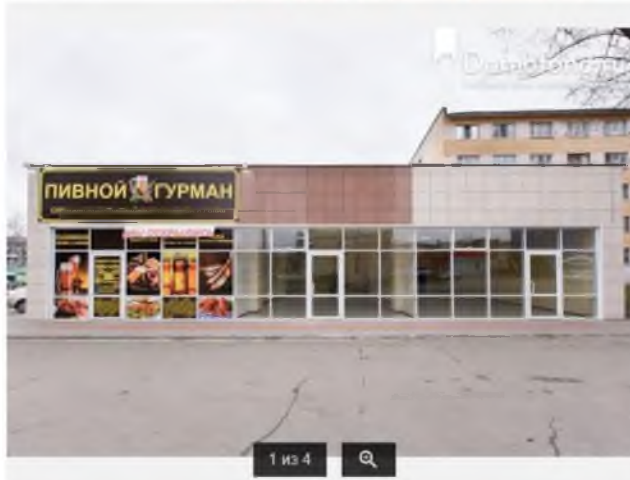
Размещает объявления: 2 года 10 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 7

Всего за 3 месяца: 7

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



1 из 4



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Магазин, 196.4 м²

Сдается помещение свободного назначения на 1 этаже, общей площадью 196,41 м² по адресу: Старый Оскол, Приборостроитель мкр. 6

Оптимальное сочетание цены, качества и расположения

- первая линия
- светлое помещение
- большой фасад, отлично просматривается
- место под вывеску
- интенсивный автомобильный, пешеходный трафик
- парковка напротив
- рядом торговый центр
- остановка общественного транспорта

Открывайтесь завтра, качественный ремонт уже сделан

- отдельный вход
- современный качественный ремонт
- все коммуникации, свой санузел
- современная потолочная система

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔔 Получать похожие

🚫 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 159 000 Р

Класс здания:

Площадь: 196.4 м²

Цена: 159 000 Р

Цена за м²: 810 Р

Тип объекта: Магазин

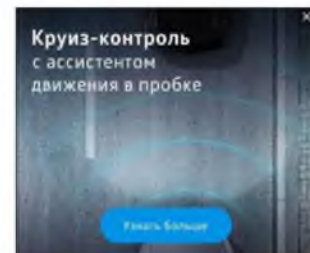
Дата публикации объявления: 8/6/2020

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2623230810

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Приборостроитель, БС1, Старый Оскол, Белгородская область



документов. Оформите онлайн.

20 000 Р
Без комиссии
Без залога

Магазин, 80 м²
Белгородская область, Старый Оскол, улица Матросова,
Старый Оскол, Белгородская область


В избранное
Получать похожие объявления

Дмитрий
Размещает объявления: 4 года 8 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1





Показать номер

Написать владельцу объявления

vk g f t g



1 из 5

Связаться с владельцем

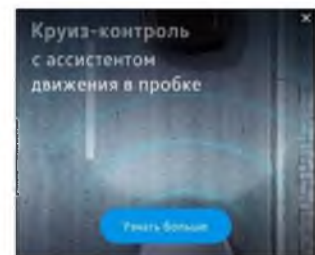
Показать номер

Магазин, 80 м²

Сдам помещение 80м 2 подойдёт под салон , магазин 1

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки



Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 80 м²

Цена: 20 000 Р

Цена за м²: 250 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 3/3/2020

Дата обновления объявления: 16/8/2020

Номер в каталоге: 2456073408

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, улица Матросова, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения



11 000 РБез комиссии
Без залога**Магазин, 22 м²**Белгородская область, Старый Оскол, улица Ленина, 40,
Старый Оскол, Белгородская область

Связаться с владельцем

Показать номер

Магазин, 22 м²

Сдаются в аренду нежилые помещения (торговые, офисные, складские) до 40 кв.м. в торгово - офисном центре «Валенсия».

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

В избранное

Получать похожие объявления

oleg

Размещает объявления: 3 года 3 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 22 м²

Цена: 11 000 Р

Цена за м²: 500 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 25/2/2019


Дата обновления объявления: 15/8/2020

Номер в каталоге: 266439301

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, улица Ленина, 40, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения

10 000 Р 
 Без комиссии
 Без залога

Офис, 20 м²

Белгородская область, Старый Оскол, улица Мира, 14,
 Старый Оскол, Белгородская область



1 из 6



Связаться с владельцем

 Показать номер

Офис, 20 м²

Сдам помещения под офис, есть отдельный вход, можно со складом(отдельный подъезд).
 Предоставление юр. адреса. Есть санузел, интернет, ip-телефония. Торг 10 000 тр. и 8 000 тр.

 Создать заметку

 Распечатать

 Получить похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки 

 В избранное

 Получить похожие объявления

ИП Максимов

Размещает объявления: 10 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 2

Всего за 3 месяца: 2

 Показать номер

 Написать владельцу объявления



Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания: С

Площадь: 20 м²

Цена: 10 000 Р

Цена за м²: 500 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 8/7/2020

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2704311284

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, улица Мира, 14, Старый Оскол, Белгородская область

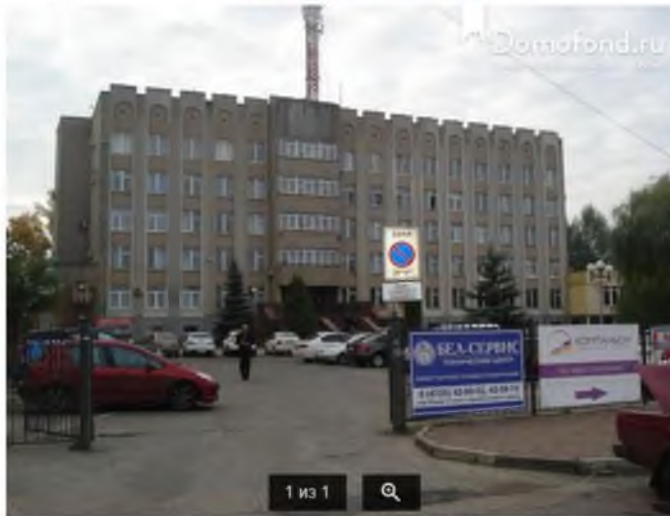
 Это предложение  Похожие предложения



9 240 Р
Без комиссии
Залог 9 240 Р

Офис, 15.4 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Конева, 17,
Старый Оскол, Белгородская область



Связаться с владельцем

+74725428444

Офис, 15.4 м²

Сдаются офисные помещения от 15,4 кв м. Рядом ТЦ БОШЕ, ПОРЯДОК, Макдональдс, DNS. В здании круглосуточная охрана, просторная парковка.

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Показать](#)

[Образцы документов для сделок](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
 Комиссия: нет
 Залог: 9 240 Р
 Класс здания: В
 Площадь: 15.4 м²
 Цена: 9 240 Р
 Цена за м²: 600 Р
 Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 28/2/2018
 Дата обновления объявления: 13/8/2020
 Номер в каталоге: 2782342156

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Конева, 17, Старый Оскол, Белгородская область

[Это предложение](#)
[Похожие предложения](#)



[В избранное](#)

[Получать похожие объявления](#)

ООО "МАРЛИН"

Размещает объявления: 5 лет 6 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 1

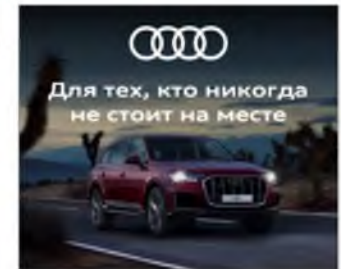
Всего за 3 месяца: 1

+74725428444

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)



Свойства в подборе финансовых услуг/организаций

Токарные станки с ЧПУ по металлу

Номер в каталоге: 2646836049

170 000 Р

Без комиссии
Залог 170 000 Р

Офис, 125.7 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон
Олимпийский, 56, Старый Оскол, Белгородская область



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 125.7 м²

Аренда нежилого помещения, оборудовано под банк.
Помещение находится на банковской линии. Рядом большой бизнес центр. Соседство с банками.
Открытие, Промсвязьбанк, Хоум Кредит, Инвесторбанк.
Большой пешеходный и автомобильный поток, парковка.
Имеется охранно-пожарная сигнализация, кондиционеры.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 170 000 Р

Класс здания:

Площадь: 125.7 м²

Цена: 170 000 Р

Цена за м²: 1 352 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 17/6/2020

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2646836049

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56, Старый Оскол, Белгородская область

Это предложение Похожие предложения

В избранное

Получать похожие объявления

Роман

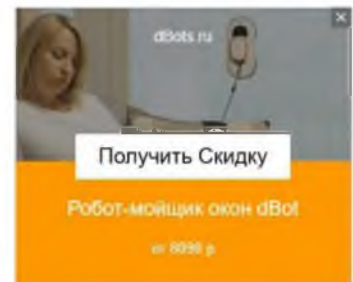
Размещает объявления: 5 лет 6 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 5

Всего за 3 месяца: 5

Показать номер

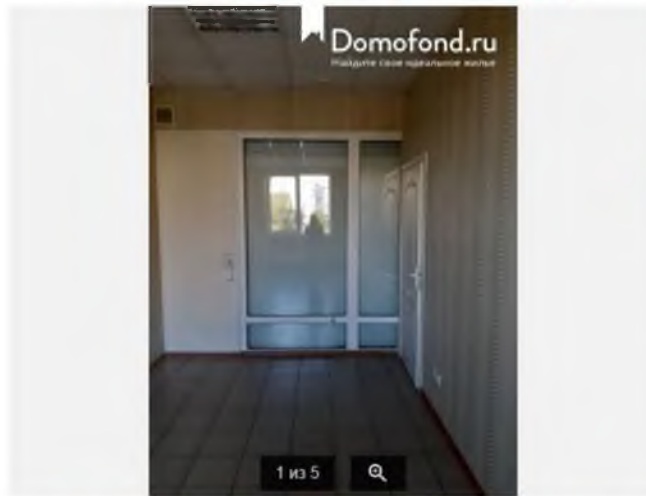
Написать владельцу объявления



16 000 Р
Комиссия 50%
Без залога

Офис, 36 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон
Олимпийский, 63, Старый Оскол, Белгородская область



Связаться с владельцем

Показать номер

Офис, 36 м²

Сдается офисное помещение общей площадью 36 кв. м.
Есть возможность разделить на два арендатора 15 кв.м и 18 кв.м
Ждем Вашего звонка ежедневно с 9:00 до 19:30
(Если у Вас нет возможности сейчас позвонить нажмите
"Написать сообщение" и отправьте Ваш контакт для связи.)

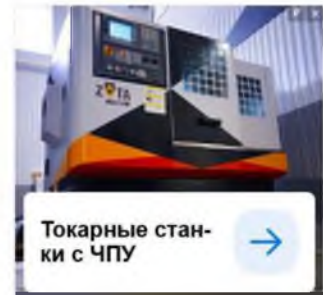
Создать заметку

Распечатать

Получить похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки



Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 5/8/2020

Комиссия: 50%

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Залог: нет

Номер в каталоге: 2766649211

Класс здания:

Площадь: 36 м²

Цена: 16 000 Р

Цена за м²: 444 Р

Тип объекта: Офис

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 63, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения

3 429 510 руб. 3 777 700 руб. 3 149 000 руб. 4 147 935 руб.

149 000 Р
Без комиссии
Залог 149 000 Р

Магазин, 153,9 м²
Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Жукова, 25, Старый Оскол, Белгородская область

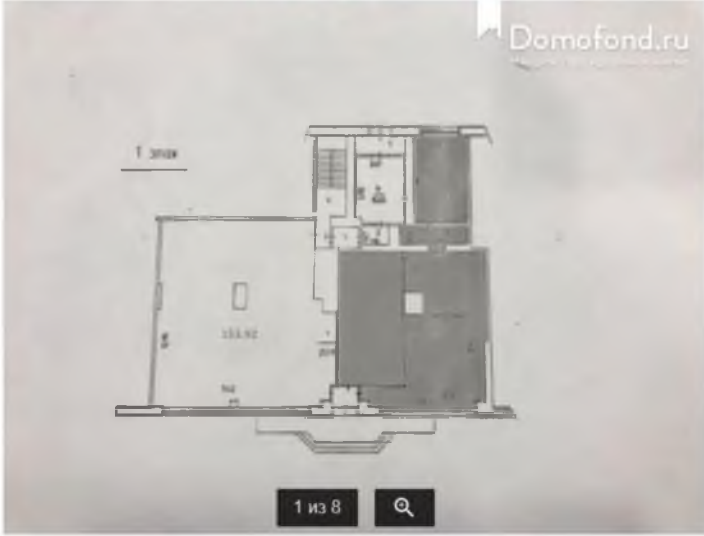

В избранное
Получать похожие объявления

Роман
Размещает объявления: 5 лет 6 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 5
Всего за 3 месяца: 5

Показать номер

Написать владельцу объявления

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google+

Связаться с владельцем

Показать номер

Магазин, 153.9 м²

Сдается в аренду торговый зал 153.92 м²
Складские помещения 103.6 м²
Офисные помещения 111.45 м²
Расположено на одной из центральных улиц города.
Имеется большая парковка, рядом остановка общественного транспорта.
Помещение просматривается с проезжей части, имеется место для рекламного поля, витринные окна.
В здании находится магазин "Магнит" и аптечный пункт.
Напротив находится поликлиника

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 149 000 Р

Класс здания:

Площадь: 153.9 м²

Цена: 149 000 Р

Цена за м²: 968 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 1/6/2020

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2604962669

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Жукова, 25, Старый Оскол, Белгородская область

Это предложение Похожие предложения

Получить Скидку

Робот-мойщик окон dVot

от 8000 р

4 140 Р
Без комиссии
Залог 4 140 Р

Магазин, 41.4 м²
микрорайон, Старый Оскол, Белгородская область, Дубрава-1, 54, Старый Оскол, Белгородская область


В избранное
Получать похожие объявления

ООО "ПАРИТЕТ"
Размещает объявления: 1 год 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 36
Открыть другие объекты в аренду: 39
Всего за 3 месяца: 75





Показать номер

Написать владельцу объявления

VK Instagram Facebook Twitter Google Plus



1 из 4

Связаться с владельцем

Показать номер

Магазин, 41.4 м²

Если деятельность Вашей компании подразумевает продажу товаров или оказание услуг по строительной тематике, то наше предложение наверняка Вас заинтересует. Аренда площадей в торговом центре «Строймаркет» от 41.4м2 на 3 этаже. ТЦ расположен в г. Старый Оскол — это идеальное место для размещения компании строительной направленности. Здесь уже разместились магазины по продаже материалов для строительства, мебели на заказ, кровельных материалов, хозтоваров, сантехники, осветительных приборов, каминов, лакокрасочных материалов и прочего. Основные характеристики ТЦ «Строймаркет»

Следует отметить удобное расположение объекта. Сам ТЦ расположен в городе Старый Оскол, микрорайон Дубрава 1, строение 54. Это новый, современный и густонаселенный микрорайон города, который будет и дальше развиваться. Здесь отличная проходимость, имеются удобные подъездные пути. Торговый центр работает уже 12 лет, поэтому имеет большое количество своих постоянных покупателей.

Особенности объекта:

- коммунальные платежи оплачиваются отдельно;
- круглосуточная охрана;
- имеется кафетерий;
- в наличии платежные терминалы и банкоматы;
- есть три отдельных входа;
- здание состоит из 3 этажей;
- есть грузовой дебаркадер для приема грузов;
- имеется возможность размещать рекламу на фасаде здания;
- есть Wi-Fi, Интернет, телевизионная антенна и телефонная линия;
- качественный ремонт;
- регулярная уборка территорий;
- отдельный санузел;
- парковка;
- возможность перепланировки помещений.

Выгодные условия сотрудничества. Наша компания стремится стать для каждого из Вас надежным партнером в вопросах аренды площадей различного назначения.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки


Информация о предложении

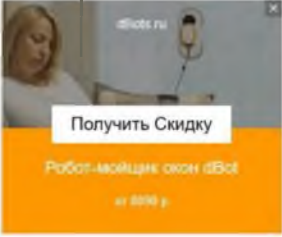
<p>Тип: Коммерческая недвижимость</p> <p>Комиссия: нет</p> <p>Залог: 4 140 Р</p> <p>Класс здания:</p> <p>Площадь: 41.4 м²</p> <p>Цена: 4 140 Р</p> <p>Цена за м²: 100 Р</p> <p>Тип объекта: Магазин</p>	<p>Дата публикации объявления: 7/6/2019</p> <p>Дата обновления объявления: 17/8/2020</p> <p>Номер в каталоге: 1492705666</p>
---	--

Расположение

микрорайон, Старый Оскол, Белгородская область, Дубрава-1, 54, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение
 ● Похожие предложения





12 000 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 15 м²
Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 3, 4, Старый Оскол, Белгородская область

★ В избранное
📍 Получить похожие объявления

Частное лицо
Размещает объявления: 7 лет 11 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)

1 из 4

[Связаться с владельцем](#)

[Показать номер](#)

Офис, 15 м²

Сдам офис 15 кв. м. с отдельным входом. Сигнализация, интернет, телефон. Рассмотрим вариант сдачи в аренду с мебелью. В стоимость аренды входят коммунальные услуги, уборка помещения. Адрес: м-н Дубрава квартал 3, дом 4

[Создать заметку](#)

[Распечатать](#)

[Получить похожие](#)

[Пожаловаться](#)

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 4/9/2018
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 13/8/2020
Залог: нет	Номер в каталоге: 2735766275
Класс здания:	
Площадь: 15 м²	
Цена: 12 000 Р	
Цена за м²: 800 Р	
Тип объекта: Офис	

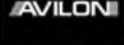
Расположение


Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 3, 4, Старый Оскол, Белгородская область


● Это предложение ● Похожие предложения


Токарные станки с ЧПУ


➔




 3 777 700 руб.
[AV.0001](#)


 4 147 535 руб.
[AV.0002](#)


 3 429 510 руб.
[AV.0003](#)


 3 148 900 руб.
[AV.0004](#)






5 000 Р
Без комиссии
Залог 5 000 Р


Магазин, 10 м²
Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Солнечный, 36, Старый Оскол, Белгородская область


★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления





Иван Андреевич
 Размещает объявления: 10 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 2
 Открыть другие объекты в аренду: 1
 Всего за 3 месяца: 3

[Показать номер](#)
[Написать владельцу объявления](#)



1 из 33 







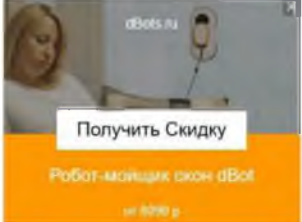
Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Магазин, 10 м²

Торгово-офисный центр предлагает в аренду площади от 1 м кв до 268 м кв (для различных видов деятельности) с размещением рекламы на фасаде здания ТООЦ "Солнечный" - центральные магистрали города

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получить похожие](#)
[Пожаловаться](#)

 Образцы документов для сделки ▾



https://www.domofond.ru/kommercheskavanedvizhimost-v-arendu-starvy_oskol-2373844658

4 066 300 руб. 3 777 700 руб. 3 777 700 руб. 3 140 000 руб.

17 650 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 35,3 м²
Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийского, 7А, Старый Оскол, Белгородская область

☆ В избранное
🏠 Получать похожие объявления

Елена
Размещает объявления: 9 лет 5 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 3
Всего за 3 месяца: 4

📞 Показать номер

✉️ Написать владельцу объявления

👍 👎 📧 📧 📧

Связаться с владельцем [📞 Показать номер](#)

Офис, 35.3 м²

Офисное помещение на третьем этаже. В арендную плату включены коммунальные услуги.

📌 Создать заметку 📄 Распечатать 🏠 Получать похожие 🗨️ Пообщаться

📄 Образцы документов для сделки

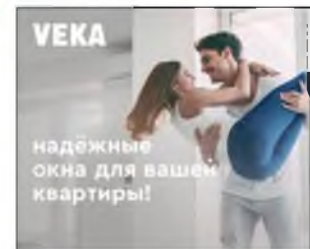
Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 6/3/2020
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 13/8/2020
Залог: нет	Номер в каталоге: 2376468738
Класс здания:	
Площадь: 35.3 м ²	
Цена: 17 650 Р	
Цена за м ² : 500 Р	
Тип объекта: Офис	

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийского, 7А, Старый Оскол, Белгородская область

🟢 Это предложение 🟡 Похожие предложения



40 000 Р
Комиссия 50%
Залог 40 000 Р

Магазин, 80 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон
Макаренко, 4А, Старый Оскол, Белгородская область.

★ В избранное

📍 Получать похожие объявления



Агентство недвижимости «Золотая
Середина»

Размещает объявления: 5 лет 8 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 38

Открыть другие объекты в аренду: 144

Всего за 3 месяца: 182

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Магазин, 80 м²

Помещение в центре микрорайона!
Окружение крупный жилой массив, учебные заведения! Огромный пешеходный трафик!

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

📍 Получать похожие

👤 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: 50%

Залог: 40 000 Р

Класс здания:

Площадь: 80 м²

Цена: 40 000 Р

Цена за м²: 500 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 6/8/2020

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2768728890

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Макаренко, 4А, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения



30 000 ₽
Комиссия 50%
Без залога

Офис, 60 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Буденного, 16/2, Старый Оскол, Белгородская область

★ В избранное

📌 Получить похожие объявления



Агентство недвижимости «Держава»

Размещает объявлений: 7 лет 1 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 148

Открыть другие объекты в аренду: 12

Всего за 3 месяца: 160

📞 Показать номер

✉️ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Офис, 60 м²

Сдается офисное помещение на две комнаты общей площадью 60 м², с хорошим ремонтом. Имеется вся офисная мебель (столы, стулья, шкафы для одежды и документов). Есть кондиционер.

📌 Создать заметку

🖨️ Распечатать

📌 Получить похожие

🔍 Показать

📄 Образцы документов для сделки

Получить Скидку

Робот-мойщик окон dBot
от 8090 р

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: 50%

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 60 м²

Цена: 30 000 ₽

Цена за м²: 500 ₽

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 2/6/2020

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2607629676

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Буденного, 16/2, Старый Оскол, Белгородская область

🟢 Это предложение 🔵 Похожие предложения



30 000 Р
Без комиссии
Залог 30 000 Р

Магазин, 40 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон
Олимпийский, 56с1, Старый Оскол, Белгородская область



Связаться с владельцем

Показать номер

Магазин, 40 м²

Сдам торговое помещение. Все подробности по телефону

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 30 000 Р

Класс здания:

Площадь: 40 м²

Цена: 30 000 Р

Цена за м²: 750 Р

Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 12/5/2016

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Номер в каталоге: 2261574034

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 56с1, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения



★ В избранное

📧 Получать похожие объявления

Валерий

Размещает объявления: 4 года 5 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 1

Показать номер

Написать владельцу объявления



30 000 РБез комиссии
Залог 15 000 Р**Офис, 60.7 м²**Старый Оскол, Белгородская область, микрорайон Северный,
36, Старый Оскол, Белгородская область

★ В избранное

🔗 Получить похожие объявления

Elena

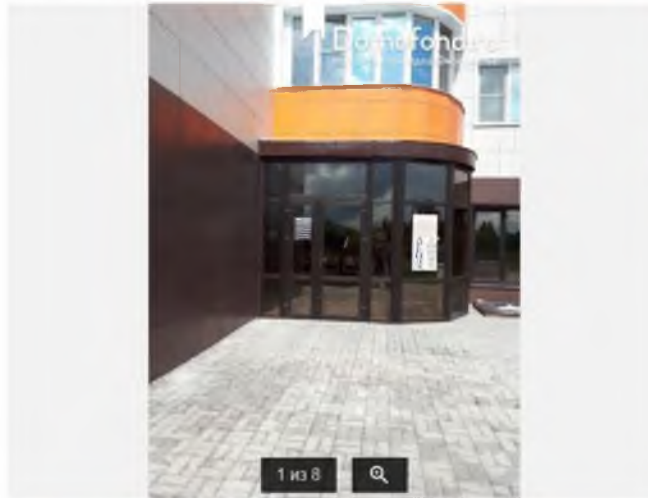
Размещает объявления: 2 года

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 1

☎ Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

☎ Показать номер

Офис, 60.7 м²

Сдается нежилое помещение на 1 этаже многоквартирного жилого дома с отдельным входом.

[📄 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[🔗 Получить похожие](#)
[🚫 Пожаловаться](#)

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: 15 000 Р

Класс здания: В

Площадь: 60.7 м²

Цена: 30 000 Р

Цена за м²: 494 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 29/8/2018

Дата обновления объявления: 16/8/2020

Номер в каталоге: 1617683892

Расположение

Старый Оскол, Белгородская область, микрорайон Северный, 36, Старый Оскол, Белгородская область


● Это предложение ● Похожие предложения

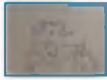


60 000 ₽
Комиссия 50%
Без залога

Офис, 134 м²
Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Зеленый Лог, 5, Старый Оскол, Белгородская область

В избранное
Получать похожие объявления



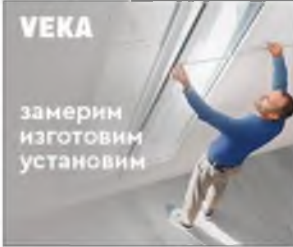


[Связаться с владельцем](#)

[Позвонить номер](#)

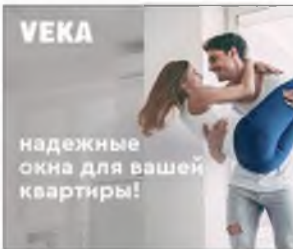
VEKA

замерим
изготовим
установим



VEKA

надежные
окна для вашей
квартиры!



Сдается офисное помещение общей площадью 134м2 находящееся по адресу мир. зеленый лог д 5 Помещение в рабочем состоянии ремонт не требуется.

- Четыре комнаты (27м2,24м2,38м2,19м2)
- Санузел.
- Душевая.
- Окна ПВХ.
- Парковка

Возможен аргументированный ТОРГ!
Подробности по указанному в профиле телефону Звоните!!! Больше фотографий и объявлений вы можете увидеть на сайте АН "АДРЕСА".

[Создать заметку](#)

[Распечатать](#)

[Получать похожие](#)

[Пожаловаться](#)

Образцы документов для сделок ▼

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 12/4/2020
Комиссия: 50%	Дата обновления объявления: 13/8/2020
Залог: нет	Номер в каталоге: 2483532703
Класс здания:	
Площадь: 134 м²	
Цена: 60 000 ₽	
Цена за м²: 448 ₽	
Тип объекта: Офис	

Расположение

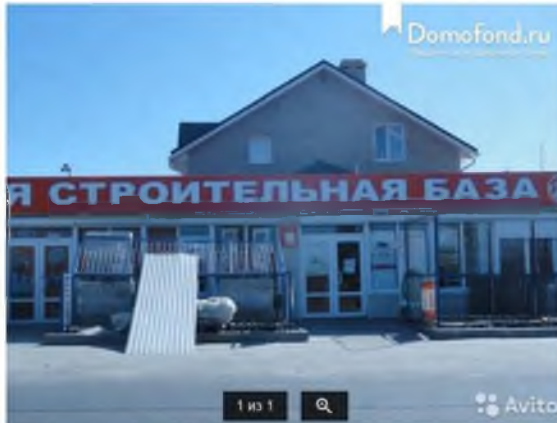
Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Зеленый Лог, 5, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение
 ● Похожие предложения

40 000 Р
Комиссия 50%
Без залога

Магазин, 120 м²

Белгородская область, Старый Оскол, Мирная улица, Старый Оскол, Белгородская область



Связаться с владельцем

Показать номер

Магазин, 120 м²

Сдам в аренду магазин, 120 кв., все вопросы по телефону. Торги возможны.

Создать записку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: 50%
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 120 м²
Цена: 40 000 Р
Цена за м²: 333 Р
Тип объекта: Магазин

Дата публикации объявления: 11/9/2017
Дата обновления объявления: 13/8/2020
Номер в каталоге: 188756495

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, Мирная улица, Старый Оскол, Белгородская область

Это предложение Похожие предложения



В избранное

Получать похожие объявления

АН "Квадратный метр"

Размещает объявления: 5 лет 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 113
Открыть другие объекты в аренду: 38
Всего за 3 месяца: 151

Показать номер

Написать владельцу объявления



Примерная декларация на сайте Мэра / Мэра.дом.рф

Коммерческая
недвижимость в
Москве



ОТДЫХ
НА ДАЧЕ

14 000 Р
Без комиссии
Залог 14 000 Р

Магазин, 56 м²

Белгородская область, Старый Оскол, проспект Алексея Угарова, 5Б, Старый Оскол, Белгородская область

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Федеральная Торговая Сеть
"Пятёрочка"



Размещает объявления: 1 год 2 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 200
Всего за 3 месяца: 200

📞 Показать номер

✉️ Написать владельцу объявлений



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Магазин, 56 м²

Торговая сеть "Пятёрочка", сдаёт помещения под торговлю. В данном помещении есть вода, канализация. Ширина 11м и длина 5м. Возможно разместить аптеку. Магазин расположен на въезде в город, имеет большой автомобильный трафик. Возможно разместить бесплатно рекламу на фасаде магазина. Коммунальные услуги включены в арендную плату.

🔖 Создать заметку 🖨️ Распечатать 🔄 Получать похожие 📍 Показать адрес

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 17/12/2019

Комиссия: нет

Дата обновления объявления: 13/8/2020

Залог: 14 000 Р

Номер в каталоге: 2122667584

Класс здания:

Площадь: 56 м²

Цена: 14 000 Р

Цена за м²: 250 Р

Тип объекта: Магазин

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, проспект Алексея Угарова, 5Б, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения




заключении договора. и оплачивает

30 000 ₽
Комиссия 25%
Без залога






Офис, 65.9 м²
Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Степной,
12, Старый Оскол, Белгородская область

В избранное
Получать похожие объявления




Domofond.ru
Идеи для вашего идеального дома

1 из 13






"Адреса" Агентство Недвижимости



Размещает объявления: 6 лет 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 129
Открыть другие объекты в аренду: 17
Всего за 3 месяца: 146

Показать номер





Написать владельцу объявления








Связаться с владельцем Показать номер

Офис, 65.9 м²

Сдается нежилое помещение, расположенное на 1-м этаже, жилого дома, мкр Степной 12. Общая площадь 66 кв.м
Помещение в хорошем, исправном состоянии:
— Два отдельных входа;
— Два санузла;
— Сигнализация;
— Свободная парковка.
Помещение отлично подойдет под развивающий центр, ателье, офис, дизайн-студию.
Стоимость аренды 30000 руб. + ком.услуги
Заинтересовало предложение? звоните! И мы согласуем время просмотра!

 Создать заметку
 Распечатать
 Получать похожие
 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки v


Информация о предложении

<p>Тип: Коммерческая недвижимость Комиссия: 25% Залог: нет Класс здания: Площадь: 65.9 м² Цена: 30 000 Р Цена за м²: 455 Р Тип объекта: Офис</p>	<p>Дата публикации объявления: 11/7/2019 Дата обновления объявления: 13/8/2020 Номер в каталоге: 1603146505</p>
--	---

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Степной, 12, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения



100 000 Р
Комиссия 50%
Залог 100 000 Р

Магазин, 245 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Королёва, 28А, Старый Оскол, Белгородская область.

★ В избранное

📌 Получать похожие объявления



АН "Решение"

Размещает объявления: 1 год 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Открыть другие объекты в аренду: 4
Всего за 3 месяца: 6

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Магазин, 245 м²

Торговое помещение на 2 этаже, над "Питерочкой". Очень оживленный перекресток. Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Большие рекламные поля. Парковка перед зданием. Торговое соседство в здании: Питерочка, Сбербанк, Банк Уралсиб, офис Билайн и т.д.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

📌 Получать похожие

👍 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Дата публикации объявления: 9/7/2020

Комиссия: 50%

Дата обновления объявления: 17/8/2020

Залог: 100 000 Р

Номер в каталоге: 2719986456

Класс здания:

Площадь: 245 м²

Цена: 100 000 Р

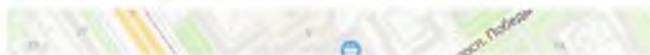
Цена за м²: 408 Р

Тип объекта: Магазин

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Королёва, 28А, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения



8 500 Р
Без комиссии
Без залога

Офис, 15 м²

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Восточный,
17, Старый Оскол, Белгородская область

★ В избранное

🔄 Получать похожие объявления

Неля Бочкарева

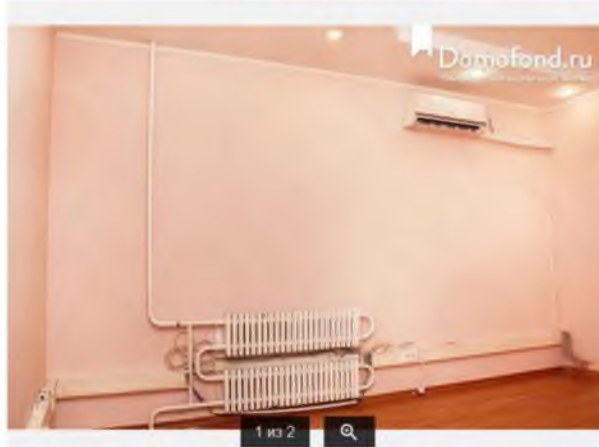
Размещает объявления: 1 год 4 мес.

Открыть другие объекты в аренде: 1

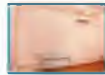
Всего за 3 месяца: 1

📞 Показать номер

✉ Написать владельцу объявления



1 из 2



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Офис, 15 м²

Сдаются офисные помещения 15 кв.м.-11500 р., 22 кв.м.(с кондиционером) -12000 р., 34 кв.м.(с водой) можно использовать под парикмахерские услуги)-19500 р., 8 кв.м. -6000р(без окна, с кондиционером)15 кв.м. -8500 р. (без окна, есть кондиционер) ,13 кв. -8500 р.6 кв.м. -3000 р. (без окна) с мебелью Юр. адрес предоставляем. В стоимость аренды входят коммунальные услуги.

📌 Создать заметку

🖨 Распечатать

🔄 Получать похожие

🔍 Пожеловаться

📄 Образцы документов для сделки ▼

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Комиссия: нет

Залог: нет

Класс здания:

Площадь: 15 м²

Цена: 8 500 Р

Цена за м²: 567 Р

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 18/6/2019

Дата обновления объявления: 13/8/2020

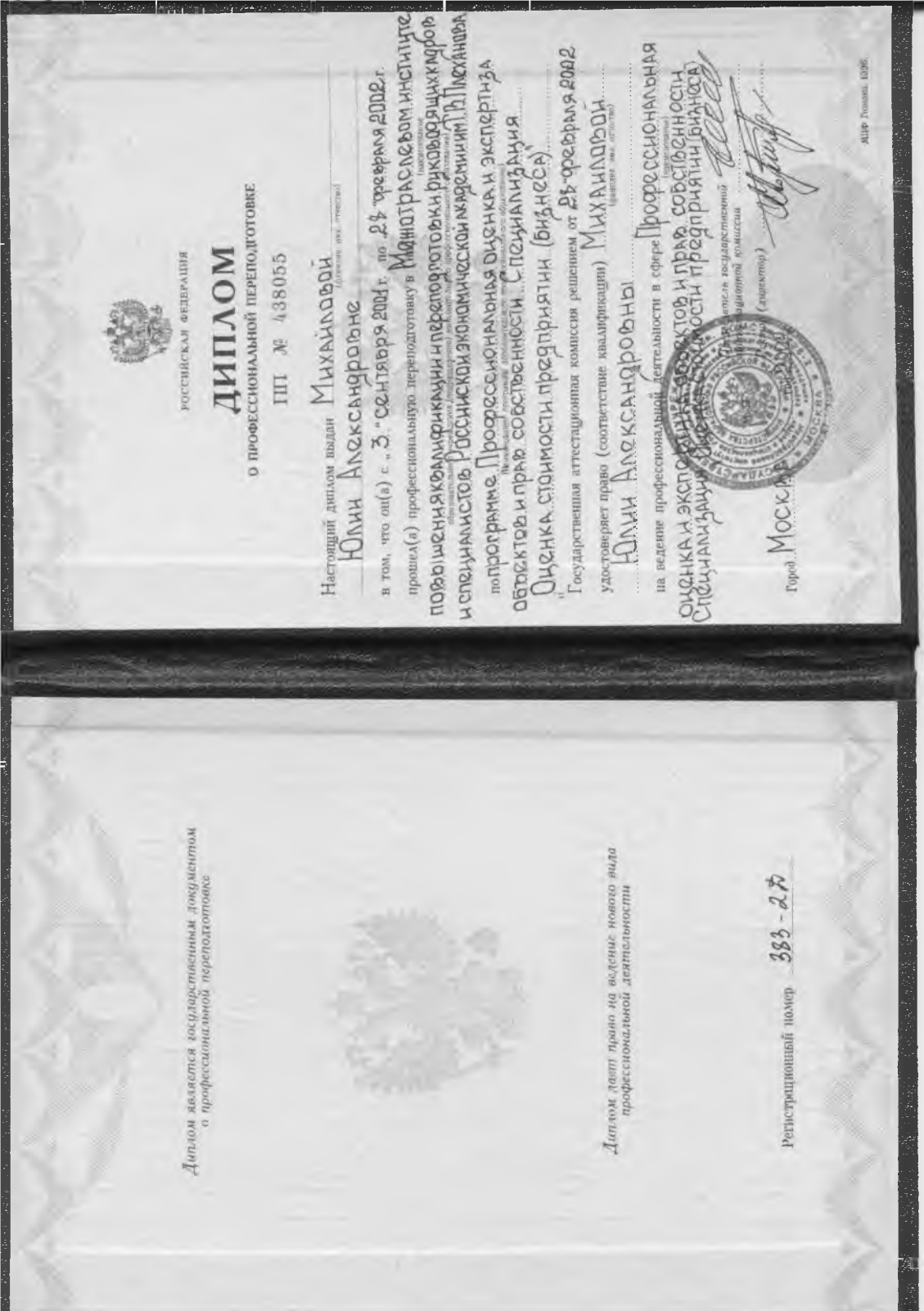
Номер в каталоге: 1529028039

Расположение

Белгородская область, Старый Оскол, микрорайон Восточный, 17, Старый Оскол, Белгородская область

● Это предложение ● Похожие предложения

Документы Оценщика



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ ▲

111396, г. Москва,
ул. Алексея Дикого,
д. 186, 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



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Михайлова
Юлия Александровна**

Паспорт выдан: 0М №7 УВД г. Курска
Зарегистрирована: 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»

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002657-1

« 30 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Михайловой Юлии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 30 » января 2018 г. № 44

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 2021 г.





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. Страхованием подлежит ответственность (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем <input type="checkbox"/> 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 заказчик, 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: одновременно				
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://kggeliyos.ru/company/information .				
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос»		СТРАХОВАТЕЛЬ		
Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2 ИНН 7705513090 КПП 775001001 БИК 044525823 К/с 301018102000000000823 Р/с 40701810099000003036 в Банк «ГПБ» (АО) в г. Москва Адрес доп. офиса продаж в г. Саранск: РМ, г. Саранск, пр. Ленина д. 41		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 40702810700600000679 Кор.сч. 30101810800000000708 БИК 043807708 ПАО «Курскпромбанк» г. Курск		
 М.П. _____ Гелийова М.А./ Ф.И.О.		 Мисайлова Ю.А./ Ф.И.О.		

