
ОТЧЕТ

№ 20-18-Н(4) от 02.10.2018 г.

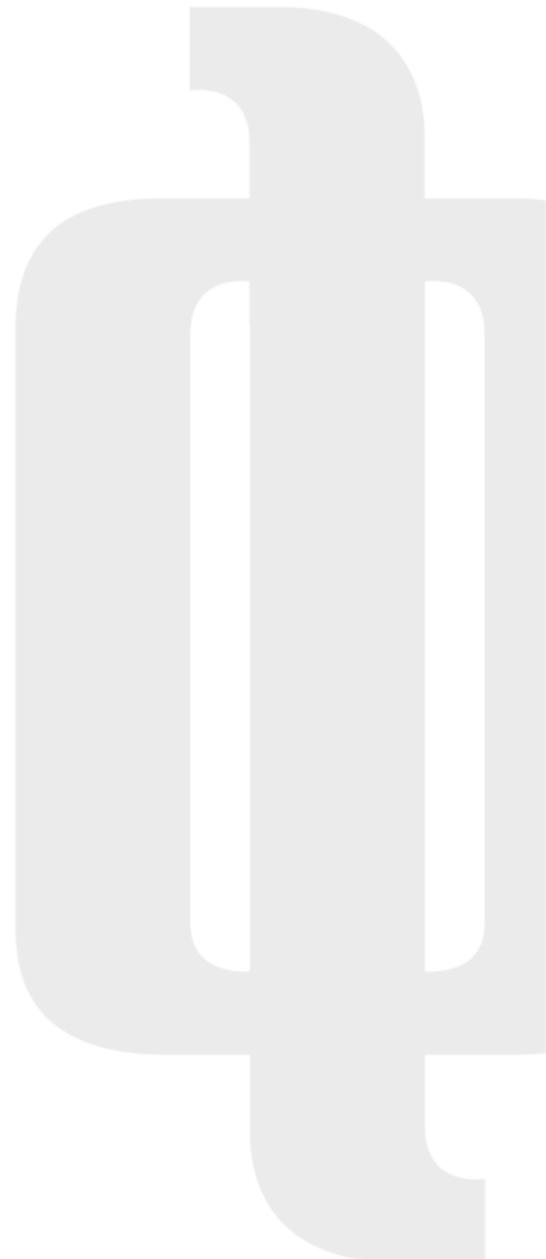
**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ
ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ
3 310 кв. м, АДРЕС**

**(МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА:
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СТАРЫЙ
ОСКОЛ, УЛ. РОЖДЕСТВЕНСКАЯ, №14**

ДАТА ОЦЕНКИ: 28.09.2018 г.

ЗАКАЗЧИК:

**ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**



02 октября 2018 года

309514, Белгородская область, город Старый
Оскол, ул. Октябрьская, д.5А

Начальнику департамента имущественных и
земельных отношений администрации
городского округа

З.П. Анпиловой.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Заявкой № 4 от 28.09.2018 г. по Муниципальному контракту № Ф.2018.254675 от 13.06.2018 г. между Муниципальным образованием – Старооскольский городской округ Белгородской области, от имени и в интересах которого действует департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – «Департамент имущественных и земельных отношений» Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Финансы-Оценка-Консалтинг» (далее – ООО «ФОК», Исполнитель), была определена рыночная арендная плата земельного участка площадью 3 310 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14 (далее – «Объект оценки»).

Дата оценки – 28.09.2018 г.

Предполагаемое использование результатов оценки: определение начальной цены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Результаты проведенных расчетов позволяют сделать вывод о том, что рыночная арендная плата Объекта оценки составляет:

671 842 руб./год

Отчет составлен на бумажном носителе и в форме электронного документа, в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший Отчет об оценке.

С уважением,

Генеральный директор

_____ А.Ю. Петренко

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
1.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	8
1.5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
1.6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
1.7	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	12
2.2	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
2.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	19
3.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.2	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	29
3.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ	31
3.5	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	35
3.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
4	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
5	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
5.1	МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	38
5.2	ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ПРИЕМЛЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА	41
5.3	ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
5.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54

6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	65

СПИСОК ТАБЛИЦ

Табл. 1-1. Основные факты и выводы	6
Табл. 1-2. Задание на оценку	6
Табл. 1-3. Сведения о Заказчике	7
Табл. 1-4. Сведения об Оценщике	7
Табл. 1-5. Сведения об Исполнителе	7
Табл. 2-1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	12
Табл. 2-2. Административно-территориальное деление города	13
Табл. 2-3. Перечень сельских территорий, входящих в городской округ	13
Табл. 2-4. Сведения о правообладателе Объекта оценки	16
Табл. 2-5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
Табл. 3-1. Основные показатели развития экономики, %	20
Табл. 3-2. Основные показатели социально-экономического развития Старооскольского городского округа за январь-июнь 2018 года	26
Табл. 3-3. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования	29
Табл. 3-4. Сводная информация о проведении торгов	31
Табл. 3-5. Информация о проведении торгов по аренде земельных участков (город)	32
Табл. 3-6. Информация о проведении торгов по аренде земельных участков (сельская территория)	34
Табл. 3-7. Ценообразующие и внешние факторы, влияющие на стоимость	35
Табл. 5-1. Данные об объектах-аналогах	45
Табл. 5-2. Среднемесячные цены на земельные участки	48
Табл. 5-3. Корректировка на условия рынка	49
Табл. 5-4. Средние показатели кадастровой стоимости по группе	49
Табл. 5-5. Расчет корректировки на местоположение	50
Табл. 5-6. Корректировки на расположение относительно красной линии	50
Табл. 5-7. Корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под офисно-торговую застройку	51
Табл. 5-8. Расчет рыночной арендной платы Объекта оценки	52
Табл. 5-9. Итоговая величина рыночной арендной платы Объекта оценки	54

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1-1. Основные факты и выводы

Наименование	Информация
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № Ф.2018.254675 от 13.06.2018 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	Земельный участок площадью 3310 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14
Кадастровый номер	31:06:0201012:904
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства объекта торгово-бытового обслуживания населения
Площадь, кв. м	3 310
Кадастровая стоимость, руб.	15 203 458,90
Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, руб./год	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	671 842
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина стоимости	
Рыночная арендная плата, руб./год	671 842
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки будут использованы для определения начальной цены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 1-2. Задание на оценку

Наименование	Информация
Объект оценки / Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок площадью 3 310 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации приведены в Заявке № 4 от 28.09.2018 г. на проведение оценки годового размера арендной платы за пользование земельным участком.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Объектом оценки является земельный участок, государственная собственность на которые не разграничена. При оценке учитываются права пользования и владения (аренды), в рамках предполагаемого использования результатов оценки, ограничения (обременения) этих прав отсутствуют.
Цель оценки	Определение рыночной арендной платы.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.
Вид стоимости	Рыночная арендная плата. ¹
Дата оценки	28.09.2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	При расчетах оценщик должен ориентироваться на типичные рыночные условия, исключать при расчетах любые факторы, влияние которых приводит к отклонению от типичных рыночных условий, такие как: налоговые льготы, конкурентные преимущества, связанные со статусом конкретного собственника объекта, особенности хозяйственной деятельности собственника объекта,

¹ Далее под рыночной арендной платой понимается рыночная стоимость права пользования и владения объектом недвижимости, выраженная в виде периодических платежей за равные последовательные промежутки времени

Наименование	Информация
	связанные с его принадлежностью к холдингу, группе компаний и в силу этого нетипичных рыночных взаимоотношений с компаниями группы (занижение, завышение арендной ставки, контрактные цены), не может состоять в гражданских отношениях с арендатором земельного участка, подлежащего оценке, и т.п. Прочие принятые при проведении оценки допущения приводятся оценщиком в тексте отчета.

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Табл. 1-3. Сведения о Заказчике

Наименование	Информация
Организационно-правовая форма, полное наименование	Муниципальное образование – Старооскольский городской округ Белгородской области, от имени и в интересах которого действует департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области
ОГРН	1023102358817
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002 г.
Место нахождения	309514, Белгородская область, город Старый Оскол, ул. Октябрьская, д.5А

Табл. 1-4. Сведения об Оценщике

Наименование	Информация
Ф.И.О.	Петренко Евгений Юрьевич
Должность, реквизиты трудового договора	Оценщик, Трудовой договор № 24 от 05.03.2012 г.
Реквизиты документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке: ПП №0267 от 30.09.2012 г. по программе: «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан НОУ ДПО "ИПО".
Сведения о квалификационных аттестатах по направлениям оценочной деятельности	Квалификационный аттестат о сдаче Квалификационного экзамена в области оценочной деятельности – № 003678-1 от 16.02.2018 г. по направлению оценочной деятельности – «Оценка недвижимости».
Наименование и место нахождения саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), с местом нахождения по адресу: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д.1, зарегистрированная в Едином государственной реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001). Свидетельство о членстве № 3747 от 12.09.2014 г.
Реквизиты документа, подтверждающего факт обязательного страхования ответственности, страховая сумма	Страховой полис ООО "Абсолют Страхование" № 022-073-001188/17 от 04.08.2017 г., период действия: с 04.08.2017 г. по 03.08.2018 г., лимит ответственности: 3 000 000 рублей. Страховой полис СПАО "Ресо-Гарантия" № 922/1392910791 от 29.06.2018 г., период действия: с 01.07.2018 г. по 30.06.2019 г., лимит ответственности: 30 000 000 рублей.
Адрес электронной почты	e.petrenko@finfok.ru
Почтовый адрес	125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, корп. 4, этаж 2, ком. 6и
Контактный номер телефона	Тел.: +7 (495) 220-56-44

Табл. 1-5. Сведения об Исполнителе

Наименование	Информация
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Финансы-Оценка-Консалтинг»
ОГРН	1027739090147
Дата присвоения ОГРН	20.08.2002 г.
Место нахождения ИНН / КПП	125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 6 и 7714236170 / 774301001
Банковские реквизиты	Р/с № 40702810738040020063 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с № 30101810400000000225 БИК 044525225
Контакты	125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 6 и Тел./факс: (495) 220-56-44 e-mail: clients@finfok.ru http://finfok.ru/
Сведения о членстве в некоммерческих организациях	Исполнитель является членом Ассоциации «СМАО», свидетельство № 0105 от 14.10.2004 г.

Наименование	Информация
Сведения о страховании	Страховой полис ООО «Абсолют страхование» № 022-073-001138/17 от 05.07.2016 г., период действия: с 28.07.2017 г. по 27.07.2018 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Страховой полис СПАО "Ресо-Гарантия" № 922/1395103316 от 29.06.2018г., период действия: с 01.07.2018г. по 30.06.2019 г., лимит ответственности: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Дополнительные сведения	Услуги компании в области оценочной деятельности сертифицированы на соответствие международному стандарту ISO 9001:2008.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

1.4 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне Муниципального контракта.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, юридическое лицо – Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в Объектах оценки и не является аффилированным лицом юридического лица – Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Сведения, полученные от Заказчика и из открытых источников информации, считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Оценщик не гарантирует неизменность сведений, использованной при сборе рыночной информации, с течением времени и во всех возможных случаях сохраняет копии источников информации.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
- Расчетные процедуры по определению рыночной арендной платы Объекта оценки проводятся с помощью программного продукта MS Excel. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Муниципальным контрактом.
- Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета об оценке, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как по официальному вызову суда.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатного или умышленного неправомерного действия со стороны Оценщика в процессе выполнения работ.
- Под рыночной арендной платой понимается рыночная стоимость права пользования и владения объектом недвижимости, выраженная в виде периодических платежей за равные последовательные промежутки времени.
- Данная оценка отражает стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.09.2018 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.
- После проведения процедуры согласования не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость Объекта оценки.
- Отдельные частные допущения и ограничивающие условия при определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки приведены по тексту Отчета.

1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка проведена, и настоящий Отчет составлен в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, федеральными стандартами оценки и стандартами и правилами СРО:

1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
3. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» 15 августа 2008 года, протокол № 78.

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» являются обязательными для применения всеми членами «СМАО».

1.7 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п. 10).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО №1, п. 8).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО №1, п. 9).

Затраты на создание объектов капитального строительства – сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ (ФСО №7, п. 24ж).

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (135-ФЗ ст.3).

Категория земель – это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим (в соответствии с ГОСТ 26640-85 «Земли. Термины и определения»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1, п. 6).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п. 7).

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ФСО №1, п. 3).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п. 10).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (ФСО №7, п. 4).

Наиболее эффективное использование – такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7, п. 13).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1, п. 7):

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1, п. 12).
- Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п. 15).
- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1, п. 18).

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в

отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (ФСО №2, п. 4).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть 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 открытом рынке посредством 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 чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (135-ФЗ ст.3).

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (ФСО №7, п. 9).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (ФСО №1, п. 5).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (ФСО №2, п. 3).

Цена объекта оценки – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1, п. 4).

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является земельный участок площадью 3 310 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14.

Табл. 2-1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Наименование	Информация
Объект оценки	Земельный участок площадью 3310 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14
Кадастровый номер	31:06:0201012:904
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для строительства объекта торгово-бытового обслуживания населения
Площадь, кв. м	3 310
Кадастровая стоимость, руб.	15 203 458,90

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

2.2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ²

Старый Оскол – административный центр Старооскольского городского округа Белгородской области. Расположен на берегу реки Оскол, в 153 км к северо-востоку от Белгорода, близ границы с Курской областью.

Второй по численности город области. Население города – 223 360 чел. (2017), а население городского округа 259 986 чел. (2017).

В 2007 году на землях города и Старооскольского района в соответствии с федеральным законом Российской Федерации о местном самоуправлении было создано единое муниципальное образование – Старооскольский городской округ Белгородской области.

Граничит:

- на севере – с Горшеченским районом Курской области;
- на западе – с Губкинским районом;
- на юге – с Чернянским районом;
- на востоке – с Красненским районом Белгородской области, Нижнедевицким и Репьевским районами Воронежской области.

Административно-территориальное деление

В состав Старооскольского городского округа входит город Старый Оскол и 19 сельских территорий.

Согласно Уставу Старооскольского городского округа, в его состав входит целостное административное образование «Город Старый Оскол» со статусом городской территории, непосредственно подчинённой Администрации городского округа, без образования специального Управления территории.

В состав городской территории «Город Старый Оскол» входят административно-территориальные образования без статуса юридического лица, исторически сложившиеся, и не влекущие, согласно Уставу округа, создание органов муниципальной власти специально для данных территорий.

² Источники информации:

- https://ru.wikipedia.org/wiki/Старый_Оскол
- https://ru.wikipedia.org/wiki/Старооскольский_район

Табл. 2-2. Административно-территориальное деление города

№ п/п	Район города	Описание района
1	Северо-Восточный район	1. жилые микрорайоны Нового города Оскола: Жукова, Олимпийский, Макаренко, Солнечный, Космос, Конева, Ольминского, Королёва, Восточный, Степной, Дубрава (кварталы I, II и III), Надежда, Зелёный Лог, Лесной, Будённого, Юбилейный, Северный, Рождественский, Центральный, Уютный и XV микрорайон, 2. районы ИЖС: Северный, Дубрава, Лесная Поляна, Марышкин Лог, Научный центр (кварталы I, II и III), Сосенки, Радужный, ПромАгро, Пушкарская дача, Пролески, Вишенки 3. садовые некоммерческие товарищества: Сад пенсионеров имени И.Мичурина, Кукушкин хутор, Маришкин сад 4. кварталы: Автовокзала, Ублинские Горы 5. район частного сектора: Каменки 6. гаражные общества: Автомобиль, Заря, Автолюбитель, Metallург-2,-3,-4, Уют-1,-2, Северный-2, Сталь 7. Северная промзона, включающая в себя: КХПС, Белтекс, Осколрыба, Комбикормовый завод, комплекс Славянки и прочие предприятия.
2	Юго-Западный район	1. жилые микрорайоны: Горняк, Интернациональный, Парковый, Лебединец, Рудничный, Студенческий, Весенний, Молодогвардеец, Приборостроитель, Звёздный, Юность, Набережный, Южный 2. районы ИЖС: Ямской 3. садовые некоммерческие товарищества: Водник, Коммунальщик-2, Казацкий лог, Отдых, Фиалка 4. кварталы: Свердлова, Комсомольский 5. слобода: Ямская, Соковая 6. район частного сектора: Стойло 7. гаражные общества: Ямская, Казацкий лог, Автолюбитель-5, Свердлова, Горняк, Соковое 8. Юго-западный промрайон, включающий в себя территории ОЗММ, СГОК, Осколцемент и прочих предприятий узла.
3	Центральный район	1. жилые кварталы исторического центра с I по XXXII квартал, включая Старую мельницу и Рыльскую слободу 2. слободы: Гумны, Казацкая, Холостая, Стрелецкая, Ламская, Пушкарская, Ездоцкая, Троицкая 3. район частного сектора: Углы, Горняшка, Канатная фабрика, Низовка, Киселёвка 4. жилые микрорайоны: Углы, Заречье 5. районы ИЖС: Раздолье, Казацкий, Лётный, Ольховая Роща 6. гаражные общества: Горняшка 7. садовые некоммерческие товарищества: Горняшка, Осколец 8. промзоны: Казацкой слободы, Канатной фабрики, Мебельной фабрики, прирельсовой площадки СОМЗ.
4	Железнодорожный район	1. районы частного сектора: Уют, Победы, Посёлок, Барак Треугольника 2. Железнодорожный узел станции Старый Оскол.
5	Котельский район	1. промрайон: База строительной индустрии (БСИ), Тепличная площадка, ФГУ «Новый путь» Росрезерва, Асфальтовый завод, Завод декоративных конструкций. 2. дачные общества: кооперативные сады ОЭМК.
6	Южный район	1. промрайон: ОЭМК, Солдатский кирпичный завод, ОСМиБТ.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Старый_Оскол

Табл. 2-3. Перечень сельских территорий, входящих в городской округ

№ п/п	Наименование сельской территории	Наименование населенного пункта
1	Архангельская	с. Архангельское, с. Хорошилово
2	Владимировская	с. Владимировка, с. Новоалександровка, с. Боровая, х. Высокий
3	Городищенская	с. Городище, с. Крутое, с. Нагольное, пос. Петровский, х. Змеевка, х. Глушковка
4	Дмитриевская	с. Дмитриевка, с. Чужиково, пос. Малый Присынок
5	Долгополянская	с. Долгая Поляна, с. Монаково, с. Прокудино, с. Верхне-Чуфичево, с. Котеневка, с. Окольное, с. Верхне-Атаманское, х. Новая Деревня
6	Знаменская	с. Знаменка, с. Новониколаевка, с. Сергеевка, х. Рекуновка
7	Казачанская	с. Казачок, с. Голофеевка, с. Ивановка, с. Приосколье, с. Николаевка, с. Шмарное
8	Котовская	с. Котово, с. Терехово, х. Ильины, х. Чумаки
9	Лапыгинская	с. Лапыгино, с. Курское, с. Бочаровка, с. Новокладовое
10	Незнамовская	с. Незнамово, с. Воротниково, с. Анпиловка
11	Обуховская	с. Обуховка, с. Бабанинка, с. Готовье, с. Новиково, х. Песочный

№ п/п	Наименование сельской территории	Наименование населенного пункта
12	Озерская	с. Озерки, с. Черниково, с. Выползово
13	Песчанская	с. Песчанка, с. Николаевка, с. Новоселовка
14	Потуданская	с. Потудань, пос. Логвиновка, пос. Пасечный, пос. Первомайский
15	Роговатовская	с. Роговатое, с. Преображенка, х. Менжулюк
16	Солдатская	с. Солдатское, с. Терновое
17	Сорокинская	с. Сорокино, с. Нижнеатаманское, с. Нижне-Чуфичево, с. Великий Перевоз, х. Игнатовка, х. Сумароков
18	Федосеевская	с. Федосеевка, с. Каплино, пос. Набокино, х. Липяги
19	Шаталовская	с. Шаталовка, с. Луганка, с. Плата, х. Гриневка

Рис. 2-1. Расположение сельских территорий на карте городского округа



Источник: <https://yandex.ru/images/>

Экономика

В число промышленных предприятий города входят:

Группа «Металлоинвест»:

- Оскольский электрометаллургический комбинат;
- ООО «Объединение строительных материалов и бытовой техники»;
- ОАО «Скоростной трамвай»;
- База отдыха «Белогорье».

Группа «Стойленская нива»:

- Агропромышленная корпорация «Стойленская нива»;
- «Комбинат хлебопродуктов Старооскольский».

Группа НЛМК:

- Стойленский горно-обогатительный комбинат.

Группа «Славянка»:

- Старооскольский механический завод;
- Кондитерское объединение «Славянка»;
- Кондитерская фабрика «Славянка-люкс»;

- Кондитерская фабрика «Славянка-плюс»;
- ООО «Гофропак-Славянка»;
- ОАО «Агропредприятие Потудань»;
- База отдыха «Славянка».

Группа «ПромАгро»:

- Оскольский завод металлургического машиностроения;
- ООО «Индустрия строительства»;
- ООО «АПК «ПромАгро»;
- ОАО «Роговатовская нива».

Самостоятельные предприятия:

- Старооскольский завод автотракторного электрооборудования (СОАТЭ);
- Старооскольский цементный завод;
- Молочный комбинат «Авида»;
- Старооскольский завод автотракторного электрооборудования им. А.М.Мамонова;
- Комбинат строительных материалов;
- ЗАО "Завод декоративных конструкций" – предприятие по изготовлению кованных изделий;
- Старооскольский завод пластмасс «Осколпласт»;
- 1-е монтажное управление Белгородстальконструкция Оскол-БСК-1;
- Завод «Осколрыба»;
- МУП СГМПО КХ;
- МБУ «Зеленстрой»;
- МУП «Оскольские дороги»;
- ЗАО «Металлоторг» филиал Старый Оскол – сеть металлобаз по продаже чёрного металлопроката;
- ОАО «Завод технологического оборудования – ЭТОН» предприятие по производству металлоконструкций;
- ООО Завод гидравлического оборудования «Гидроласт»;
- ООО Оскольский Завод Демферных Машин "ДЕСКО"
- ОАО «Старооскольский завод электромонтажных изделий» (ОАО СОЭМИ) – производство электромонтажного оборудования.
- и др.

2.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Определение количественных и качественных характеристик Объекта оценки проводилось на основании информации, предоставленной Заказчиком. Перечень источников используемой информации содержится в разделе 6 настоящего Отчета. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

По результатам анализа перечня документов был сделан вывод о наличии всех необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Определение имущественных прав

Объектом оценки является земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Табл. 2-4. Сведения о правообладателе Объекта оценки

Наименование	Информация
Организационно-правовая форма, полное наименование	Муниципальное образование – Старооскольский городской округ Белгородской области, от имени и в интересах которого действует департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области
ОГРН	1023102358817
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002 г.
Место нахождения	309514, Белгородская область, город Старый Оскол, ул. Октябрьская, д.5А

Источник: данные Заказчика

При оценке учитываются права пользования и владения (аренды), в рамках предполагаемого использования результатов оценки, ограничения (обременения) этих прав отсутствуют.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Табл. 2-5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки
Наименование объекта		Земельный участок площадью 3 310 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14
Кадастровый номер		31:05:1206011:71
Кадастровый квартал		31:05:1206011
Адрес (местонахождение) объекта		Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14
Территория		Сельская территория
Район города / сельская территория		Солдатская
Расположение отн. красной линии		Внутриквартально
Категория земель		Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		для обслуживания части нежилого здания (кафе)
Характеристика ВРИ		Торговое и сервисное
Площадь	кв. м	417
Кадастровая стоимость	руб.	182 896,20
УПКС	руб./кв. м	438,60

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Оценщиком не производились обмеры площадей земельного участка. Все размеры, представленные Заказчиком, рассматривались, как истинные. Используемые в отчете исходные данные, соответствуют сведениям, предоставленным Заказчиком.

Информация о текущем использовании Объекта оценки

В соответствии с п. 5 ФСО №7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Осмотр проводился с применением информационных систем Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps/>) и Google Карты (<https://www.google.com/maps/>). По объектам, которые не удалось идентифицировать, в том числе по адресу, осмотр проводился по спутниковым снимкам на Публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>). Не проведение осмотра не влияет на полученную в Отчете величину стоимости. Оценщик исходит из того, что объект оценки полностью соответствует описанию, приведенному в разделе 2, и не имеет иных характеристик, существенно влияющих на стоимость.

Рис. 2-2. Объект на публичной кадастровой карте



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

Рис. 2-3. Фото Объекта оценки



Источник: <http://ts.roskrov.ru/pyaterochka-na-prospekte-alekseya-ugarova-g-staryiy-oskol/>

Информация об износе и устареваниях

Объект оценки представляет собой земельный участок. Земельный участок – не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физический износ не учитывается.

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок объекта оценки³

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1 кварталом 2018 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле).

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта-апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

За первые 5 месяцев года ВВП увеличился, по оценке, на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в январе–мае внесло промышленное производство (0,5 п.п.), группа видов услуг, связанных с научной и предпринимательской деятельностью и операциями с недвижимостью (0,4–0,5 п.п.), а также оптовая и розничная торговля, финансовая деятельность, чистые налоги на продукты (каждая позиция – около 0,2 п.п.). Отрицательный вклад строительства в темп роста ВВП в январе–мае составил приблизительно 0,1 п.п.

Уверенный рост промышленного производства в апреле и мае (3,9 % г/г и 3,7 % г/г соответственно) был обусловлен в первую очередь позитивной динамикой обрабатывающих отраслей.

Темп роста обрабатывающей промышленности в апреле и мае заметно ускорился – до 5,3 % г/г и 5,4 % г/г соответственно после 3,7 % г/г в 1 квартале 2018. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в мае ускорился до 4,4 % г/г, но при этом оставался ниже темпов роста, рассчитанных по формуле средней.

Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца внесли машиностроение, пищевая промышленность, деревообработка. Кроме того, в мае существенно ускорился рост выпуска в нефтепереработке и металлургии.

Рост добычи полезных ископаемых в мае, напротив, замедлился до 1,3 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в апреле и 1,5 % г/г в 1 квартале 2018. Темпы роста добычи природного газа и газового конденсата в мае снизились до 12,0 % г/г с 20,9 % г/г в апреле, в том числе из-за замедления роста экспортных поставок в страны дальнего зарубежья. Снижение годовых темпов роста продемонстрировала также добыча угля и металлических руд. В то же время годовая динамика нефтяной отрасли, как и ожидалось, в мае продолжила улучшаться (-0,3 % г/г после -0,6 % г/г в

³ Раздел подготовлен с использованием официальных материалов Министерства экономического развития Российской Федерации. URL: <http://www.economy.gov.ru/>

апреле) благодаря исчерпанию эффекта высокой базы начала прошлого года, когда Россия постепенно сокращала добычу нефти до уровней, предусмотренных соглашением ОПЕК+.

Среднедневная погрузка грузов на железнодорожном транспорте в мае и июне увеличилась на 3,6 % г/г и 3,1 % г/г соответственно, при этом уверенный рост показателя наблюдается с 4 квартала 2017. Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, температурный и календарный фактор, в мае выросло на 1,6 % г/г, в июне – на 2,5 % г/г. Исключением из общей картины роста стал только индекс PMI обрабатывающих отраслей, который в мае и июне опустился ниже порогового значения 50 впервые с июля 2016 года. Вместе с тем благодаря устойчивому расширению активности в секторе услуг совокупный индекс PMI в мае оставался в зоне роста (53,4).

Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в месячном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года.

На рынке труда в мае произошли незначительные изменения после трех месяцев около нулевой динамики. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора, которая в феврале–апреле сохранялась практически на неизменном уровне, в мае сократилась на 165,5 тыс. человек (-0,2 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 53,3 тыс. человек (+1,5 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы снизилась на 112,2 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8 % SA от рабочей силы).

Согласно отчетным данным Росстата, в апреле 2018 года заработная плата в номинальном выражении увеличилась на 10,2 % г/г (1 квартал 2018 – 12,7 % г/г), в реальном – на 7,6 % г/г (1 квартал 2018 – 10,2 % г/г). При этом номинальные заработные платы в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжают расти темпом выше 20 % (21,3 % г/г в апреле после 24,5 % г/г в 1 квартал 2018).

Табл. 3-1. Основные показатели развития экономики, %

Показатели (в % к соотв. периоду предыдущего года)	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
ВВП	2,1	2,2	1,3	1,2	1,7	1,6	1,5	0,9	2,2	-0,2
Сельское хозяйство	2,3	2,5	2,6	2,7	2,6	2,5	2,4	-0,2	5,4	4,8
Строительство	5,6	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
Розничная торговля	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
Грузооборот транспорта	3,0	4,8	2,5	4,4	1,9	1,1	5,4	2,0	5,5	1,8
Промышленное производство	3,7	3,9	2,8	2,8	3,2	2,4	2,1	-1,7	2,5	2,2
Добыча полезных ископаемых	1,3	2,5	1,5	2,4	1,2	0,8	2,1	-0,4	2,5	2,3
добыча угля	4,3	5,3	0,7	3,3	1,3	-2,5	3,7	2,1	4,4	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	1,4	-0,4	1,0	-0,9	-1,2	0,4	-2,4	0,9	2,1
добыча металлических руд	0,1	5,1	3,7	2,1	5,0	4,1	3,5	2,1	2,5	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,1	2,1	10,7	8,2	7,8	16,3	15,6	12,8	16,3	4,4
Обрабатывающие производства	5,4	5,3	3,7	2,2	4,7	4,3	2,5	-1,5	2,9	2,6
пищевая промышленность	5,4	6,3	0,7	1,4	-0,7	2,7	1,5	-1,0	2,1	5,3
легкая промышленность	2,5	7,4	4,5	-1,5	6,1	10,9	5,4	5,0	1,1	7,2
деревообработка	8,1	9,7	5,9	2,3	5,2	11,5	3,9	2,1	1,2	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	5,4	-0,2	2,2	1,7	2,2	2,7	1,1	-0,5	0,8	-3,2
химический комплекс	2,1	3,2	4,2	2,8	7,0	3,5	5,8	3,2	3,3	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,6	0,9	-0,8	-9,2	6,3	4,2	11,2	7,9	2,0	-1,9
металлургия	9,7	1,9	5,9	6,5	4,6	7,0	0,8	-6,5	5,6	2,4
машиностроение	6,3	11,4	3,3	-0,2	9,0	3,0	5,6	-3,2	4,0	6,5
прочие производства	-1,2	7,0	5,7	0,5	13,8	5,4	-2,3	2,8	-5,9	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,7	0,5	2,9	8,8	1,4	-0,7	-0,4	-6,9	1,3	2,0

Показатели (в % к соотв. периоду предыдущего года)	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	январ.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-0,5	-2,8	-2,3	-0,7	-0,6	-5,5	-2,1	-4,3	-5,0	0,8
Реальная заработная плата	7,3	7,6	10,2	8,7	10,5	11,0	2,9	5,9	3,1	0,8
Численность рабочей силы	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
Численность занятых	0,6	0,6	0,5	0,5	0,8	0,1	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
Численность безработных	-8,5	-8,4	-8,7	-7,4	-10,0	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
Уровень занятости	65,6	65,8	65,7	65,8	65,8	65,7		65,7	65,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки⁴

Общая оценка социально-экономической ситуации в Старооскольском городском округе за январь - июнь 2018 года

Старооскольский городской округ – динамично развивающаяся территория Белгородской области и Центрального Черноземья, которая занимает 2-е место в области по численности постоянного населения после города Белгород и составляет по данным Белгородстата по состоянию на 01 января 2018 года 260,5 тыс. чел.

В соответствии с постановлением Правительства Белгородской области от 17 ноября 2014 года № 417-пп «О создании и функционировании индустриальных (промышленных) парков на территории Белгородской области», в рамках подпрограммы «Индустриальные парки» государственной программы Российской Федерации «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» постановлением Правительства Белгородской области от 23 октября 2017 года № 371-пп создан на территории Старооскольского городского округа индустриальный парк «Котёл».

Функционирование индустриального парка станет катализатором процессов притока дополнительных инвестиций в городской округ, что позволит сформировать более мощный промышленный производственный кластер, создать дополнительные рабочие места и повысить конкурентоспособность Старооскольского городского округа. Резиденты индустриального парка будут иметь возможность работать в благоприятной инвестиционной среде при полностью готовой инженерной и транспортной инфраструктуре для реализации своих инвестиционных проектов.

В части организации работы по формированию инвестиционно-привлекательных площадок и вовлечению в оборот депрессивных площадок в Старооскольском городском округе на сайте органов местного самоуправления городского округа представлен сформированный перечень свободных инвестиционных площадок. Перечень актуализируется ежеквартально.

В Старооскольском городском округе продолжается практическое применение принципов программно-целевого планирования. В рамках данной работы реализуются муниципальные программы, которые увязывают в себе стратегические и бюджетные элементы планирования. В настоящее время реализуется 17 муниципальных программ. Практическая реализация принципов программно-целевого планирования позволяет повысить эффективность бюджетных расходов, а также обеспечивает прямую взаимосвязь между распределением ресурсов и результатами их использования в соответствии с установленными стратегическими приоритетами.

Выполнение Плана мероприятий («дорожной карты») по исполнению Указа Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 596 «О долгосрочной государственной политике»,

⁴ Источник информации: Официальный сайт органов местного самоуправления Старооскольского городского округа Белгородской области <http://oskolregion.ru/deyatelnost/ekonomika/>

утвержденного постановлением Правительства Белгородской области от 24 марта 2014 года № 111-пп, происходит в установленные нормативным актом сроки.

Модель «Проектного управления» в работе администрации Старооскольского городского округа практически применяется с 2011 года. Деятельность по принципам управления проектами предполагает повысить результативность и эффективность административной работы путем управления портфелем проектов, который включает в себя проекты, направленные на решение инфраструктурных, социальных и экономических задач городского округа.

За 1 полугодие 2018 года в портфель проектов администрации городского округа включено 262 проекта, из них:

- в стадии инициации и планирования – 15 проектов;
- реализуются – 58 проекта;
- реализованы – 182 проекта.

В рамках проектного управления реализуется 25 инвестиционных проектов (общая сумма – 2 072,9 млн. руб.).

Промышленное производство (без субъектов малого предпринимательства)

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за 1 полугодие 2018 года составил 129 494,2 млн. руб., что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 23,8 %.

Индекс промышленного производства в целом по промышленным видам деятельности Старооскольского городского округа составил за 1 полугодие 2018 года 100,3 %.

Крупнейшим предприятием горно-добывающей отрасли является ОАО «Стойленский ГОК». Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по предприятию за 1 полугодие 2018 года составил 38 165,8 млн. руб., что на 40,6 % выше уровня аналогичного периода прошлого года.

По оперативным данным производство аглоруды на предприятии составило 751 тыс. тонн (темп роста – 99,3 %), концентрата – 4 868 тыс. тонн (темп роста – 96,5 %), окатышей железорудных – 3 339 тыс. тонн (темп роста – 122,9 %). На предприятии произошло перераспределение номенклатуры выпускаемой продукции в сторону производства окатышей как продукта с наиболее высокой стоимостью реализации, что и привело к значительному увеличению отгрузки в стоимостном выражении, несмотря на снижение производства аглоруды и концентрата в натуральном выражении.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам за 1 полугодие 2018 года составил 81 177,9 млн. руб., темп роста к аналогичному периоду прошлого года – 120 %.

Основная часть промышленной деятельности в городском округе сосредоточена на предприятиях обрабатывающих производств – это металлургическое производство, производство готовых металлических изделий, машин и оборудования, электрооборудования, неметаллических минеральных продуктов, швейных изделий, пищевых продуктов. Лидирующие позиции в обрабатывающих производствах занимают такие предприятия как АО «ОЭМК», АО «ОЗММ», АО «СОАТЭ», ЗАО «Осколцемент», ООО «ВКМ», ООО «ОСМиБТ», ООО «УК «Славянка», ООО «АПК «ПРОМАГРО», ЗАО МК «Авида», ЗАО «Комбинат хлебопродуктов Старооскольский».

К числу важнейших видов экономической деятельности промышленного производства относится металлургическое производство. Отгрузка продукции предприятиями данного вида деятельности составляет 72,2 % от общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств. Всего предприятиями этого вида деятельности за 1 полугодие 2018 года отгружено продукции на сумму 58 580 млн. руб. или 132,2 % к уровню аналогичного периода прошлого года.

Предприятиями по производству прочей неметаллической минеральной продукции отгружено продукции на сумму 3 518,4 млн. руб. или 85,5 % к аналогичному периоду прошлого года.

Предприятия, ведущие деятельность по производству пищевых продуктов, характеризуются развитой инфраструктурой и специализируются на мясной, молочной, хлебобулочной, кондитерской, мукомольной, комбикормовой продукции. Организации данного вида деятельности, благодаря аграрной политике, проводимой Губернатором Белгородской области, используют местное сельскохозяйственное сырье. Удельный вес данных предприятий в структуре общего объема обрабатывающих производств составляет 13,6 %. Произведено и отгружено товаров за 1 полугодие 2018 года на сумму 10 995,3 млн. руб. Темп роста сложился на уровне 91,8 % к соответствующему периоду прошлого года.

Приоритетными направлениями модернизации промышленного комплекса являются: активизация привлечения инвестиций в экономику городского округа, обновление производств, внедрение новых технологий. По оперативным данным за 1 полугодие 2018 года обрабатывающими предприятиями освоено инвестиций в основной капитал на сумму 1 108,24 млн. руб.

Реализация инвестиционного потенциала промышленного комплекса Старооскольской территории позволит в дальнейшем обеспечить рост промышленного производства, конкурентоспособность продукции, как на внутреннем рынке, так и на мировом, повышение рейтинга предприятий и территории в целом.

Развитие сельского хозяйства

Выпуск продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств за 1 полугодие 2018 года в действующих ценах составил 3 350,8 млн. руб. (темп роста – 94,5%).

В 2018 году земледельцам городского округа предстоит убрать 30,9 тыс. га зерновых и зернобобовых культур.

Идет заготовка кормов. Заготовлено 2 904 тонн сена (100 % от плана), сенажа 34 265 тонн (100 % от плана).

По состоянию на 01 июля 2018 года в сельскохозяйственных предприятиях молочной отрасли поголовье крупного рогатого скота составляет 11 027 голов, в том числе 4 557 коров. К соответствующему периоду прошлого года поголовье коров уменьшилось на 105 голов.

Производство молока за 1 полугодие 2018 года в хозяйствах всех категорий составило 24,6 тыс. тонн, в том числе в сельскохозяйственных предприятиях 20,6 тыс. тонн, надой на 1 корову составил 4 486 кг, что больше уровня аналогичного периода прошлого года на 180 кг. Наилучшие результаты продуктивности достигнуты в сельскохозяйственных предприятиях: ООО Агрохолдинг «Авида» - 4 739 кг, АО «Оскольское молоко» - 4 505 кг.

По состоянию на 01 июля 2018 года хозяйствами всех категорий городского округа реализовано скота и птицы в живом весе 39,9 тыс. тонн или 110 % к соответствующему периоду 2017 года, в том числе свинины – 23,5 тыс. тонн, птицы – 15,7 тыс. тонн, крупного рогатого скота – 0,7 тыс. тонн.

Реализация государственной программы «Развитие сельского хозяйства и рыбоводства в Белгородской области на 2014 – 2020 годы» позволила предприятиям агропромышленного комплекса городского округа с начала года получить из федерального и областного бюджетов 303,9 млн. руб. по следующим направлениям:

- на компенсацию части затрат по привлеченным инвестиционным кредитам, полученным на строительство животноводческих комплексов – 283,9 млн. руб.;
- на товарное молоко – 19,8 млн. руб.;
- на закладку и уход за многолетними насаждениями – 0,2 млн. руб.

Инвестиционная деятельность

Администрация Старооскольского городского округа в рамках исполнения пункта 1.5 «Внедрение мониторинга инвестиционных проектов, реализуемых и планируемых к реализации хозяйствующими субъектами на территории Белгородской области» постановления Правительства Белгородской области от 24 марта 2014 года № 111-пп «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») по исполнению Указов Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года

№ 596» осуществляет ежеквартальный мониторинг реализуемых и планируемых к реализации на территории городского округа инвестиционных проектов. Согласно реестру инвестиционных проектов на территории Старооскольского городского округа по состоянию на 01 июля 2018 года реализуется 98 инвестиционных проектов общей сметной стоимостью 86,7 млрд. руб., в том числе 36 инвестиционных проекта реализуется предприятиями промышленного комплекса. По оперативным данным предприятий за 1 полугодие 2018 года освоено 4,9 млрд. руб. инвестиций в основной капитал, в рамках реализации данных проектов создано 571 новое рабочее место.

Наиболее крупные реализуемые инвестиционные проекты за 1 полугодие 2018 года:

- техническое перевооружение 5 и 6 контуров циркуляции охлаждающей воды для обеспечения одновременной работы 5 машины непрерывного литья заготовок электросталеплавильного цеха АО «ОЭМК», освоено в отчетном периоде 277,0 млн. руб.;
- реконструкция средне-мелкого дробления и увеличение мощности секций 1-4 ДОФ ОАО «Стойленский ГОК», освоено в отчетном периоде 1 260,1 млн. руб.;
- строительство 3-й очереди завода по производству и переработке мясной продукции ООО «АПК «ПРОМАГРО», освоено в отчетном периоде 168,7 млн. руб.;

С целью развития импортозамещения в городском округе реализуются следующие проекты:

- строительство тепличного комплекса по производству овощей и зеленых культур на территории Котовской сельской территории ООО «Гринхаус», общей стоимостью 4 950,0 млн. руб.;
- проект «Замена генетики» ООО «АПК «ПРОМАГРО», общей стоимостью 660,0 млн. руб.

Строительство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по строительству за 1 полугодие 2018 года составил 1 200,2 млн. руб., темп роста к аналогичному периоду прошлого года – 117,2 %.

На территории городского округа ведут строительную деятельность крупные, средние и малые строительные организации, а также предприятия индустрии строительства.

Один из основных показателей оценки качества жизни населения – обеспеченность жильем. За 1 полугодие 2018 года введено жилья общей площадью 51,3 тыс. кв. м жилья (127,0 % к уровню аналогичного периода прошлого года).

Развитие потребительского рынка

Потребительский рынок Старооскольского городского округа – это крупное хозяйственное образование, в котором по состоянию на 01 июля 2018 года осуществляют деятельность:

- 1295 стационарных предприятий розничной торговли, с численностью работающих 7 260 чел.;
- 406 объектов общественного питания (2 175 чел.);
- 728 объектов бытового обслуживания населения (2 388 чел.);
- 158 объектов, осуществляющих фармацевтическую деятельность (607 чел.);
- 75 объектов оптовой торговли (1 163 чел.);
- 421 торговый киоск и павильон (710 чел.);
- 21 мини-пекарня по производству хлеба, булочных и кондитерских изделий;
- 9 мини-цехов по производству и переработке продуктов питания;
- 1 рынок (225 торговых мест);
- 7 ярмарок, проводимых на постоянной основе (3 701 торговых места);
- 1 оптовый рынок (138 торговых мест);
- 27 торговых центров (1 125 отделов).

В отрасли торговли и оказания услуг населению занято более 20 тыс. человек. Анализируя развитие отрасли торговли и общественного питания за январь-июнь 2018 год в сравнении с соответствующим периодом прошлого года следует отметить рост сети в количественном

выражении на 77 объектов, в т.ч. 53 – розничной торговли, 7 – общественного питания, 3 – торговых центра, 14 – бытового обслуживания населения.

По состоянию на 01 июля 2018 года в реестре инвестиционных проектов числится 11 инвестиционных проектов на общую сумму 3 646,6 млн. руб., в отчетном периоде освоено – 1 012,2 млн. руб.

За 1 полугодие 2018 года розничный товарооборот в действующих ценах составил 32 310,0 млн. руб., рост товарооборота в сопоставимых ценах составил 102 %; оборот общественного питания составил 786,0 млн. руб., что выше уровня аналогичного периода 2017 года на 1,2 %. Наблюдается небольшая положительная динамика показателя розничного товарооборота, связанная с ростом покупательского спроса.

Объем бытовых услуг по Старооскольскому округу (согласно оценочным данным) за 1 полугодие 2018 года составил 944,0 млн. руб., что выше показателей соответствующего периода прошлого года на 0,5%.

По состоянию на 01 июля 2018 года «Туристская карта» Старооскольского городского округа представлена 370 туристскими объектами.

В распоряжение гостей и горожан округа предлагается:

- 8 баз отдыха;
- 12 гостиниц;
- 30 мест для отдыха на природе, в том числе для платной рыбалки.

В 1 полугодии 2018 года объекты туризма Старооскольского городского округа посетили 68 370 человек, что выше уровня аналогичного периода прошлого года на 2,4 %. На данный момент на территории округа действует 12 туристических маршрутов.

Малое и среднее предпринимательство

Развитие малого и среднего предпринимательства является одним из основных стратегических приоритетов. Этот сектор формирует новые рабочие места, новые рыночные ниши, точки экономического роста и рассматривается администрацией Старооскольского городского округа как залог социальной стабильности и благополучия жителей.

По данным Межрайонной инспекции ФНС России № 4 по Белгородской области по состоянию на 01 июля 2018 года в Старооскольском городском округе осуществляют деятельность 11 917 субъектов малого и среднего предпринимательства. В данном секторе трудятся более 30 тысяч человек.

Оборот малых и средних предприятий по всем видам экономической деятельности за 1 полугодие 2018 года составил 60 734 млн. руб., что выше уровня 1 полугодия 2017 года на 11,7 %.

За 1 полугодие 2018 года общая сумма государственной региональной и областной финансовой поддержки в виде микрофинансирования субъектов малого и среднего предпринимательства составила 5,0 млн. руб., которой воспользовались 2 субъекта. Поручительством Белгородского гарантийного фонда содействия кредитованию воспользовались 2 субъекта малого и среднего предпринимательства в размере 8,9 млн. руб., что позволило привлечь 31,5 млн. руб. кредитных ресурсов коммерческих банков.

Сумма налогов за 1 полугодие 2018 года, поступивших от субъектов малого и среднего предпринимательства во все уровни бюджетной системы, составила 2 888,4 млн. руб., что на 10,4 % выше уровня 1 полугодия 2017 года, в том числе в бюджет Старооскольского городского округа – 224,7 млн. руб.

В 1 полугодии 2018 года продолжен мониторинг налоговой нагрузки по юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, уплачивающим налоговые платежи в консолидированный бюджет Белгородской области с применением специальных режимов налогообложения.

По состоянию на 28 июня 2018 года дополнительно уплачено в консолидированный бюджет Белгородской области 57,9 млн. рублей (план на 2018 год – 146,4 млн. рублей), выполнение плана – 39,5 %.

Фактический размер налоговой нагрузки по Старооскольскому городскому округу за 1 полугодие 2018 года сложился в сумме 32,87 тыс. руб. на 1 работающего или 113,3 % от установленного норматива (29,0 тыс. руб. на 1 работающего).

Финансы

За январь-май 2018 года крупными и средними предприятиями городского округа получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 38 506,1 млн. руб., что на 65,6 % выше уровня прошлого года. Данное увеличение обусловлено увеличением финансового результата ОАО «Стойленский ГОК».

Дебиторская задолженность по крупным и средним организациям городского округа по состоянию на 1 июня 2018 года составила 40 360,2 млн. руб., в том числе просроченная (удельный вес организаций, имеющих просроченную дебиторскую задолженность, составил 17,6 %) – 1 217,3 млн. руб. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме дебиторской задолженности составил 3,0 %.

Кредиторская задолженность составила 56 542,6 млн. руб., в том числе просроченная (удельный вес организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность составил 6,6 %) – 435,3 млн. руб. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме кредиторской задолженности составил 0,8 %.

Уровень жизни населения

Уровень жизни – комплексный показатель, характеризующий благосостояние и качество жизни граждан. Уровень жизни определяется совокупностью различных качественных (досуг, здоровье, образование, природная среда обитания и т.д.) и количественных (уровень заработной платы, средний доход на душу населения, занятость населения и т.д.) показателей.

Одним из основных показателей, характеризующих жизненный уровень населения, является размер среднемесячной заработной платы. Заработная плата - главная составляющая доходов работающего населения.

Размер номинальной среднемесячной заработной платы по крупным и средним предприятиям городского округа за январь - июнь 2018 года составил 36 458 руб., с темпом роста 113,5 % к уровню прошлого года.

Фонд оплаты труда за январь - июнь 2018 года увеличился к аналогичному периоду прошлого года на 13,8% и составил 14 627,8 млн. рублей.

Табл. 3-2. Основные показатели социально-экономического развития Старооскольского городского округа за январь-июнь 2018 года

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь-июнь
I.	Промышленное производство *		
1.	Индекс промышленного производства	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	100,3
2.	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, в том числе:	млн рублей	129 494,2
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	123,8
2.1.	Добыча полезных ископаемых - В	млн рублей	38 165,8
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	140,6
2.2.	Обрабатывающие производства - С	млн рублей	81 117,9
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	120,0
2.3.	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E	млн рублей	1 757,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах))	99,5

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь-июнь
II. Сельское хозяйство			
		млн рублей	3 350,8
1.	Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозтоваропроизводителями	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	94,5
2.	Производство основных видов сельскохозяйственной продукции (все категории хозяйств):		
2.1.	Зерно (в весе после доработки)	тыс. тонн	х
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	х
2.2.	Сахарная свекла	тыс. тонн	х
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	х
2.3.	Подсолнечник	тыс. тонн	х
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	х
2.4.	Скот и птица (в живом весе)	тыс. тонн	39,9
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	110,0
	в том числе:		
	птица	тыс. тонн	15,7
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	126,6
	свиньи	тыс. тонн	23,5
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,3
2.5.	Молоко	тыс. тонн	24,6
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,0
2.6.	Яйца	млн штук	4,6
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	100,0
III. Инвестиции			
1.	Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) (по оперативным данным из реестра инвестиционных проектов)	млн рублей	4 892,2
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	84,2
IV. Строительство			
1.	Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство»*	млн рублей	1 200,2
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	117,2
2.	Строительство жилых домов	кв. метров общей площади	51 280,1
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	127,04
	из них:		
	населением за счет собственных и заемных средств	кв. метров общей площади	41 406,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	128,16
V. Потребительский рынок			
1.	Оборот розничной торговли	млн рублей	32 310,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	102,0
2.	Оборот общественного питания	млн рублей	786,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,2
VI. Малое и среднее предпринимательство			
1.	Количество малых (включая микропредприятия) и средних предприятий (юридических лиц)	единиц	4 391
2.	Среднесписочная численность работников малых и средних предприятий	человек	24 363
3.	Оборот малых и средних предприятий	млн рублей	60 734,0
		в % к аналогичному периоду	111,7

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь-июнь
		предыдущего года (в действующих ценах)	
4.	Численность индивидуальных предпринимателей на конец отчетного периода	человек	7 526
5.	Численность работающих у индивидуальных предпринимателей по найму на конец периода	человек	6 631
VII.	Финансы *		
1.	Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий и организаций (за январь-май)	млн рублей	38 506,1
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	165,6
2.	Число прибыльных предприятий и организаций (за январь-май)	единиц	71
		в % к общему количеству	69,2
VIII.	Бюджетный баланс		
1.	Собственные налоговые и неналоговые доходы бюджета городского округа	млн рублей	1 205,7
2.	Расходы бюджета городского округа	млн рублей	3 058,7
IX.	Уровень жизни населения		
1.	Численность населения трудоспособного возраста (среднегодовая)	тыс. человек	146,7
2.	Среднесписочная численность работников *	человек	66 871
3.	Численность официально зарегистрированных безработных на конец квартала	тыс. человек	0,5
4.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (нарастающим итогом с начала года) *	рублей	36 458
		в % к соответствующему периоду предыдущего года	113,5
		в % к предыдущему месяцу текущего года	96,0

Примечание: * Без субъектов малого предпринимательства

3.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно земельному законодательству правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и вида разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства (ст. 1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ)). Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются отдельно для каждой категории.

В соответствии с ЗК РФ использование земельного участка должно осуществляться в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенным использованием. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно, земли:

- Сельскохозяйственного назначения (для выращивания сельскохозяйственной продукции, животноводства и т.п.);
- Населенных пунктов (городов, деревень, сел и т.д.);
- Промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.д.;
- Особо охраняемых территорий и объектов;
- Лесного фонда;
- Водного фонда;
- Запаса.

Разрешенное использование определяет виды деятельности, которые можно осуществлять на землях различных категорий.

В данной связи, для определения сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок, было определено соответствие категорий и видов разрешенного использования земель.

Табл. 3-3. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№ п/п	Классы ЗУ	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	ЗУ для размещения гаражей и автостоянок
			ЗУ для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
			ЗУ для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
			ЗУ для размещения портов, водных, ж/д вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	ЗУ для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания
			ЗУ для размещения гостиниц
			ЗУ для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	ЗУ сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)

№ п/п	Классы ЗУ	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные ВРИ
			ЗУ, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	ЗУ, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов ЗУ, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов ЗУ общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	ЗУ для размещения объектов ИЖС ЗУ для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) ЗУ для размещения индивидуальных придомовых хоз. построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. ЗУ, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий Земли населенных пунктов	ЗУ для размещения АЗС ЗУ, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» / под ред. Лейфера Л.А., 2017 г., стр. 45-46

По итогам анализа соответствия категорий и видов разрешенного использования земель был сделан вывод, что сегментом рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, являются земельные участки под офисно-торговую застройку.

3.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ

При проведении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты были использованы следующие источники информации:

- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>).
- Онлайн-база недвижимости // <http://www.cian.ru>;
- Сайт <http://www.avito.ru>;
- Архив сайта АВИТО <https://ruads.org/>;
- и др.

Проведенный анализ показал, что вторичный рынок аренды земельных участков на территории Старооскольского городского округа Белгородской области не развит, предложения носят единичный характер.

Информация о проведении торгов по аренде земельных участков на первичном рынке, в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, размещается на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>). Организатором торгов выступает Департамент имущественных и земельных отношений администрации Старооскольского городского округа Белгородской области.

При проведении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений были проанализированы результаты торгов за 2016 – 2018 гг. в разрезе Старооскольского городского округа Белгородской области.

Табл. 3-4. Сводная информация о проведении торгов

Район города / сельская территория	Кол-во	Арендная плата, руб./кв. м		
		мин	макс	Среднее
Северо-Восточный район	5	109,18	448,56	224,58
Юго-Западный район	4	144,29	229,62	184,62
Центральный район	2	147,11	428,57	287,84
Сельская территория	6	24,58	147,47	62,97

Источник: Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>), расчет Исполнителя

В расчетах не учитывались данные по торгам, в результате которых произошло резкое повышение арендной платы по сравнению с начальной ценой аукциона. Начальная цена аукциона отражает нижнюю границу диапазона рыночной арендной платы, а резкое повышение в резкое повышение может свидетельствовать об инвестиционных целях использования объекта со стороны победителя торгов.

Под инвестиционными целями использования объекта понимаются цели конкретного лица или группы лиц, направленные на достижение определенного полезного эффекта от использования объекта, и обусловленные свойствами этого объекта, и (или) условиями для конкретного лица (группы лиц), связанными с использованием объекта оценки, либо наличием определенных правоустанавливающих документов или законодательных актов, действительных исключительно для конкретного лица (группы лиц) во взаимоотношении с объектом.⁵

⁵ п.3 Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.

Табл. 3-5. Информация о проведении торгов по аренде земельных участков (город)

№ п/п	Кадастровый номер	Год	Адрес	Территория	Район города / сельская территория	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Начальная цена предмета аукциона, руб./год	Арендная плата, руб./год	Арендная плата, руб./кв.м/год	Источник информации
1	31:06:0310003:1779	2017	г. Старый Оскол ул. Гуменская, 4	Город	Юго-Западный район	628	для строительства здания общественного питания	144 200	144 200	229,62	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18808239&lotId=18808480&prevPageN=1
2	31:06:0105003:56	2017	г. Старый Оскол ул. Хмелева, 4а	Город	Юго-Западный район	263	строительство нежилого здания (аптека)	36 192	599 701	2 280,23	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21257668&lotId=21257669&prevPageN=1
3	31:06:0313006:81	2017	г. Старый Оскол ул. Деревянова, в районе жилого дома № 107	Город	Юго-Западный район	140	для строительства магазина шаговой торговли	20 200	20 200	144,29	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21920429&lotId=21920550&prevPageN=1
4	31:06:0321014:197	2017	г. Старый Оскол ул. Ватутина, 40	Город	Юго-Западный район	2 334	магазины, торговые комплексы, выставочные комплексы	420 000	420 000	179,95	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19477555&lotId=19478368&prevPageN=1
5	31:06:0139002:924	2017	г. Старый Оскол улица Ленина, № 276	Город	Центральный район	54	магазин	7 944	7 944	147,11	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21652960&lotId=21653252&prevPageN=1
6	31:06:0211001:942	2017	г. Старый Оскол микрорайон Жукова, дом 39	Город	Северо-Восточный район	235	для реконструкции магазина	53 200	53 200	226,38	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22517065&lotId=22517338&prevPageN=1
7	31:06:0201012:2869	2017	г. Старый Оскол микрорайон Уютный, № 36	Город	Северо-Восточный район	1 426	объект бытового обслуживания	155 688	155 688	109,18	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24720659&lotId=24721468&prevPageN=1
8	31:06:0201001:93	2016	г. Старый Оскол проспект Алексея Угарова, д. 56	Город	Северо-Восточный район	1 806	предприятия автосервиса	455 112	810 099	448,56	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=12335478&lotId=12335783&prevPageN=1
9	31:06:0203001:232	2016	г. Старый Оскол пр-кт Алексея Угарова, 14е	Город	Северо-Восточный район	2 581	для строительства магазина	438 700	451 861	175,07	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=14946833&lotId=14947521&prevPageN=1

№ п/п	Кадастровый номер	Год	Адрес	Территория	Район города / сельская территория	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Начальная цена предмета аукциона, руб./год	Арендная плата, руб./год	Арендная плата, руб./кв.м/год	Источник информации
10	31:06:0201012:2721	2016	г. Старый Оскол м-н Уютный, За	Город	Северо-Восточный район	4 014	магазин	657 100	657 100	163,70	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=14018805&lotId=14019465&prevPageN=1
11	31:06:0139001:53	2016	г. Старый Оскол ул. Комсомольская, 59	Город	Центральный район	1 540	для строительства офиса	660 000	660 000	428,57	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=12965195&lotId=12965422&prevPageN=1
	Мин									109,18	
	Макс									448,56	
	Среднее									225,24	

Источник: Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>), расчет Исполнителя

Табл. 3-6. Информация о проведении торгов по аренде земельных участков (сельская территория)

№ п/п	Кадастровый номер	Год	Адрес	Территория	Район города / сельская территория	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Начальная цена предмета аукциона, руб./год	Арендная плата, руб./год	Арендная плата, руб./кв.м/год	Источник информации
1	31:05:0105018:120	2017	Старооскольский район, село Песчанка улица Полевая, № 3а	Сельская территория	Песчанская	2 788	для строительства нежилого здания (магазин)	81 800	81 800	29,34	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22644555&lotId=22644723&prevPageN=1
2	31:05:1825003:118	2017	Старооскольский район, село Долгая Поляна улица Центральная, № 13а	Сельская территория	Долгополянская	296	для строительства нежилого здания (магазин)	17 300	17 300	58,45	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22644863&lotId=22645148&prevPageN=1
3	31:05:0513002:739	2017	Старооскольский район, село Озерки, улица Звездная, № 1	Сельская территория	Озерская	539	магазин	31 700	31 700	58,81	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22793361&lotId=22793515&prevPageN=1
4	31:05:0209001:422	2017	Старооскольский район, село Каплино улица Цветочная, № 25	Сельская территория	Федосеевская	500	магазин	29 600	29 600	59,20	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23351091&lotId=23351182&prevPageN=1
5	31:05:1907006:84	2016	Старооскольский район, с. Незнамово ул. Центральная, 46	Сельская территория	Незнамовская	79	магазин	11 650	11 650	147,47	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=17780918&lotId=17781068&prevPageN=1
6	31:05:0000000:1041	2016	Старооскольский район, с. Лапыгино ул. Центральная, 93	Сельская территория	Лапыгинская	179	для реконструкции нежилого здания (магазин-кафе)	4 400	4 400	24,58	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=15890058&lotId=15890080&prevPageN=1
	Мин									24,58	
	Макс									147,47	
	Среднее									62,97	

Источник: Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>), расчет Исполнителя

3.5 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

Табл. 3-7. Ценообразующие и внешние факторы, влияющие на стоимость

Наименование	Информация
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатель оплачивает более высокие цены за объект, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам
Условия продажи (предложения)	Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости
Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Различие между ценами предложения/спроса и сделок обусловлено возможностью торга в процессе переговоров продавцов с потенциальными покупателями. Величина скидки на торг зависит от ликвидности объекта недвижимости, а также от готовности продавца и покупателя к риску, связанному с совершением сделки.
Условия рынка	На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на объекты недвижимости.
Местоположение	Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.
Физические характеристики	Выделяют следующие характеристики: <ul style="list-style-type: none"> – общая площадь (фактор масштаба); – наличие инженерных коммуникаций.

Источник: ФСО № 7, описание составлено Исполнителем

Интервалы значений этих факторов приведены в разделе 5 «Описание процесса оценки Объекта оценки» при использовании рыночных корректировок.

3.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки оказывает положительное влияние на рынок земельных участков, отмечаются тенденции к росту ключевых макроэкономических показателей.

Сегментом рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, являются земельные участки под офисно-торговую застройку.

Вторичный рынок аренды земельных участков на территории Старооскольского городского округа Белгородской области не развит, предложения носят единичный характер.

Договоры аренды земельных участков на первичном рынке заключаются по результатам проведения торгов, организатором которых выступает Департамент имущественных и земельных отношений.

На величину арендной платы оказывают существенное влияние условия рынка, местоположение и физические характеристики объекта.

4 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор нескольких возможных вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки будет максимальной;
- формирование вывода о признании данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.⁶

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п.21 ФСО №7).

Таким образом, наиболее эффективным использованием является текущее использование Объекта оценки.

⁶ Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО «Оценка недвижимости», утвержденные решением Совета Партнерства СМАО 15 августа 2008 года, протокол № 78, п. 4.3.

5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст.5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. к объектам оценки относится право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату (Ст. 606 ГК РФ). Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Таким образом, в рамках настоящей работы:

- объектом оценки является совокупность временных имущественных прав – пользования и владения недвижимым имуществом (право аренды),
- видом стоимости является рыночная стоимость, выраженная в виде периодических платежей за равные последовательные промежутки времени (рыночная арендная плата),
- целью проведения оценки – определение рыночной арендной платы Объекта оценки.

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях (ФСО №7, п. 9).

При оценке величины арендной платы учитывается не полное право собственности на объект оценки, а совокупность «частичных» прав: пользования и владения – в течение определенного срока.

В основе всех существующих методик определения стоимости тех или иных активов лежат три фундаментальных подхода к оценке:

- сравнительный (рыночный),
- доходный,
- затратный.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений⁷.

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.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа.

Порядок применения метода сравнительного анализа:

- Обоснование набора ценообразующих факторов (осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования).
- Формирование перечня элементов сравнения (рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов).
- Выбор удельных единиц сравнения (в общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади в единицу времени).
- Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов (объекты аналоги должны отбираться таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными).
- Анализ и обработка данных по ценам объектов-аналогов с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки.
- Определение итогового показателя рыночной арендной ставки объекта оценки путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход считается приоритетным для целей определения арендной платы. В случае если он дает надежные и достоверные результаты, применение затратного и доходного подходов считается нецелесообразным. Ключевым фактором, обеспечивающим надежность и достоверность результатов применение сравнительного подхода, является развитость регионального рынка аренды недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости 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 и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Для целей определения арендной ставки доходным подходом оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет

⁷ ФСО №7, п. 22а.

определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Затратный подход

Затратный подход основывается на предпосылке, что благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости арендной платы, в отличие от стоимости права собственности на объект, заключается в том, что требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при ее регулярном получении (по договору аренды), а не при одновременной продаже объекта оценки.

Затратный подход реализуется методом обратной капитализации, когда при известной стоимости актива рассчитываются эквивалентные ей периодические платежи. Основными этапами определения арендной платы методом обратной капитализации являются:

- Определение рыночной стоимости объекта оценки (предполагаемых затрат на создание или приобретение объекта).
- Определение коэффициента капитализации для чистого операционного дохода.
- Расчет требуемого чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
- Определение величины операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах.
- Определение возможных прочих доходов от объекта аренды.
- Определение возможных потерь от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.
- Определение требуемого потенциального валового дохода (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.
- Определение арендной ставки за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

5.2 ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ПРИЕМЛЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Рассмотрев возможность применения методов затратного, сравнительного и доходного подходов были сделаны следующие выводы:

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости необходимо учитывать следующие положения⁸:

- Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.
- В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.
- Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При проведении анализа фактических данных о ценах сделок и предложений были проанализированы результаты торгов за 2016 – 2018 гг. в разрезе Старооскольского городского округа Белгородской области.

Результаты анализа позволили сделать вывод о наличии достаточного объема ценовой информации об объектах-аналогах, относящихся к одному сегменту рынка с оцениваемым объектом. В данной связи, применение сравнительного подхода признано возможным для оценки рассматриваемого объекта.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов⁹.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Для определения арендной платы доходным подходом применяется метод добавочной продуктивности. Данный метод сводится к моделированию бизнеса типичного арендатора и распределения годового дохода от этого бизнеса между всеми факторами производства, в т. ч. земельными участками.

Данные о результатах финансово-хозяйственной деятельности арендаторов, являются закрытой информацией. В данной связи, применение доходного подхода признано невозможным для оценки рассматриваемого объекта.

Затратный подход

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)¹⁰.

⁸ ФСО №7, п. 22

⁹ ФСО №7, п. 23

¹⁰ ФСО №7, п. 24в

Поскольку в сегменте рынка, к которому относится Объект оценки, имеется достаточное количество информации об объектах-аналогах и есть возможность применить сравнительный подход, то применение затратного подхода признано нецелесообразным.

Вывод

При оценке было принято решение использовать сравнительный подход: метод сравнительного анализа.

5.3 ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе применения сравнительного подхода к оценке Объекта оценки использовался метод сравнительного анализа.

Метод сравнительного анализа – метод оценки аренды объекта оценки, основанный на анализе рыночных сделок (предложений) по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым (объектов-аналогов).

Для определения рыночной арендной платы объекта недвижимости методом сравнительного анализа проводится поэтапный анализ согласно методологии оценки, а именно:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по аренде объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц и элементов сравнения.
3. Внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения.
4. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

5.3.1 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА И СБОР ИНФОРМАЦИИ О СДЕЛКАХ ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯХ ПО АРЕНДЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости.

Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (объекты-аналоги¹¹).

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

При выборе объектов-аналогов использовалась информация о проведении торгов по аренде земельных участков, опубликованная на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>). Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в разделе 3.4 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений» (см. Табл. 3-5).

Основными критериями в ходе отбора объектов-аналогов служили:

- Передаваемые имущественные права: право пользования и владения (аренда);
- Местоположение: Старооскольской городской округ Белгородской области;
- Вид разрешенного использования – земельные участки под офисно-торговую застройку.

5.3.2 ВЫБОР ТИПИЧНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ЕДИНИЦ И ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

¹¹ ФСО №1 п.10 "Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".

При проведении оценки были использованы обязательные элементы сравнения, установленные п. 22е ФСО № 7, а также дополнительные элементы сравнения, выявленные в ходе анализа рынка Объекта оценки. Далее приведен полный перечень элементов сравнения, использованных для сравнения объекта оценки с объектами-аналогами:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Площадь;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене).

В ходе анализа рынка было установлено, что единицей сравнения в данном сегменте рынка недвижимости является арендная плата за 1 кв. м (1 сот, 1 га) площади земельного участка.

Далее приведена выборка объектов-аналогов и элементы сравнения, по которым будет осуществляться сопоставление Объекта оценки и объектов-аналогов.

Табл. 5-1. Данные об объектах-аналогах

Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта		Земельный участок под офисно-торговую застройку	Земельный участок под офисно-торговую застройку	Земельный участок под офисно-торговую застройку
Кадастровый номер		31:06:0201012:2869	31:06:0203001:232	31:06:0201012:2721
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		Сделка	Сделка	Сделка
Условия рынка (дата предложения)		2017	2016	2016
Адрес (местонахождение) объекта		г. Старый Оскол микрорайон Уютный, № 36	г. Старый Оскол пр-кт Алексея Угарова, 14е	г. Старый Оскол м-н Уютный, За
Территория		Город	Город	Город
Район города / сельская территория		Северо-Восточный район	Северо-Восточный район	Северо-Восточный район
Расположение отн. красной линии		Внутриквартально	Внутриквартально	На красной линии
Площадь	кв. м	1 426	2 581	4 014
Категория площади	га	0,1-0,5	0,1-0,5	0,1-0,5
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		объект бытового обслуживания	для строительства магазина	магазин
Характеристика ВРИ		Торговое и сервисное	Торговое и сервисное	Торговое и сервисное
Инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе
Начальная цена предмета аукциона	руб./год	155 688	438 700	657 100
Арендная плата	руб./год	155 688	451 861	657 100
Арендная плата	руб./кв.м/ год	109,18	175,07	163,70
Источник информации		https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24720659&lotId=24721468&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=14946833&lotId=14947521&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=14018805&lotId=14019465&prevPageN=1

Источник: расчет Исполнителя

5.3.3 ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНУ КАЖДОГО СРАВНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ОТНОСИТЕЛЬНО ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ПО КАЖДОМУ ЭЛЕМЕНТУ СРАВНЕНИЯ

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между

изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения);
- Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Объекты-аналоги представляют собой земельные участки с передаваемым правом аренды. Рассматриваемое право на оцениваемые земельные участки – также право аренды. Таким образом, применение корректировки не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатель оплачивает более высокие цены за объект, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам.

Условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка на условия финансирования не требуется

Условия продажи (предложения)

Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости. Анализ информации по объектам-аналогам не выявляет никаких нетипичных для рынка особенностей, поэтому корректировка на условия продажи в рамках настоящей работы не производилась.

Различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Различие между ценами предложения/спроса и сделок обусловлено возможностью торга в процессе переговоров продавцов с потенциальными покупателями. Величина скидки на торг зависит от ликвидности объекта недвижимости, а также от готовности продавца и покупателя к риску, связанному с совершением сделки.

Поскольку в расчете использованы результаты торгов (цены фактических сделок), корректировка на торг не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

В соответствии со ст. 39.11 Земельного кодекса РФ, при подготовке и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности обязательным условием является получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства.

В связи с тем, что по всем анализируемым земельным участкам должен быть обеспечен доступ к необходимым инженерным коммуникациям, учитывается только возможность их подключения, при этом корректировка на наличие инженерных коммуникаций не требуется.

Вид разрешенного использования

Рыночная стоимость объекта оценки определяется его наиболее эффективным использованием. Проведя анализ аналогов на соответствие наиболее эффективному использованию объекта оценки, был сделан вывод об отсутствии необходимости применения данной корректировки для объектов-аналогов.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Движимое имущество, не связанное с земельными участками отсутствует, в данном случае корректировка не требуется.

Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами:

- Условия рынка;
- Местоположение;
- Расположение относительно красной линии;
- Площадь.

Условия рынка

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на объекты недвижимости.

В связи с отсутствием статистики по региону расположения Объекта оценки, для определения корректировки были использованы данные о среднемесячных ценах на земельные участки по России.

Табл. 5-2. Среднемесячные цены на земельные участки

Дата	Средние цены, руб./сотка	К_ время, %
Январь 2016	207 713	20,6%
Февраль 2016	211 662	18,4%
Март 2016	206 211	21,5%
Апрель 2016	185 215	35,3%
Май 2016	185 624	35,0%
Июнь 2016	183 749	36,4%
Июль 2016	198 799	26,0%
Август 2016	202 942	23,5%
Сентябрь 2016	204 583	22,5%

Дата	Средние цены, руб./сотка	К_время, %
Октябрь 2016	216 623	15,7%
Ноябрь 2016	231 798	8,1%
Декабрь 2016	244 064	2,7%
Январь 2017	239 283	4,7%
Февраль 2017	226 475	10,6%
Март 2017	219 003	14,4%
Апрель 2017	213 998	17,1%
Май 2017	210 335	19,1%
Июнь 2017	211 970	18,2%
Июль 2017	209 900	19,4%
Август 2017	208 416	20,2%
Сентябрь 2017	211 872	18,3%
Октябрь 2017	210 713	18,9%
Ноябрь 2017	221 416	13,2%
Декабрь 2017	218 972	14,4%
Январь 2018	218 040	14,9%
Февраль 2018	219 781	14,0%
Март 2018	223 538	12,1%
Апрель 2018	221 618	13,1%
Май 2018	267 605	-6,4%
Июнь 2018	270 163	-7,3%
Июль 2018	270 644	-7,4%
Август 2018	255 102	-1,8%
Сентябрь 2018	250 555	0,0%

Источник: <https://rosrealt.ru/cena/187>

Земельные участки относятся к низко ликвидным объектам с большими сроками экспозиции, поэтому для корректировки на условия рынка были использованы среднегодовые цены, данные за 2018 год не корректировались.

Табл. 5-3. Корректировка на условия рынка

Год	Средние цены, руб./сотка	К_время, %
2016	206 582	18,2%
2017	216 863	12,6%
2018	244 116	0,0%

Источник: <https://rosrealt.ru/cena/187>, расчет Исполнителя

Местоположение

При определении корректировки на местоположение были использованы данные государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по Старооскольскому городскому округу (приложение 6.4 к Отчету № 31-НП-2016 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Белгородской области»)¹².

На основании приведенных в кадастровом отчете данных о кадастровой стоимости земельных участков для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, расположенных в Старооскольском городском округе Белгородской области были рассчитаны средние удельные показатели кадастровой стоимости для районов города и для сельских территорий.

Табл. 5-4. Средние показатели кадастровой стоимости по группе

№ п/п	Районы города / сельские территории	Средний УПКС, руб./кв. м
1	Северо-Восточный район	6 291,23
2	Юго-Западный район	4 703,27
3	Центральный район	4 186,80

¹² Отчет размещен в Фонде данных государственной кадастровой оценки на портале Росреестра (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

№ п/п	Районы города / сельские территории	Средний УПКС, руб./кв. м
4	Железнодорожный район	3 705,61
5	Котельский район	1 793,26
6	Южный район	1 729,80
7	Сельская территория	598,41

Источник: данные государственной кадастровой оценки, расчет Исполнителя

На основании приведенных выше данных была составлена матрица корректировочных коэффициентов:

Табл. 5-5. Расчет корректировки на местоположение

Район города / сельская территория		Объект оценки						
		Северо-Восточный район	Юго-Западный район	Центральный район	Железнодорожный район	Котельский район	Южный район	Сельская территория
Объект аналог	Северо-Восточный район	1,00	0,75	0,67	0,59	0,29	0,27	0,10
	Юго-Западный район	1,34	1,00	0,89	0,79	0,38	0,37	0,13
	Центральный район	1,50	1,12	1,00	0,89	0,43	0,41	0,14
	Железнодорожный район	1,70	1,27	1,13	1,00	0,48	0,47	0,16
	Котельский район	3,51	2,62	2,33	2,07	1,00	0,96	0,33
	Южный район	3,64	2,72	2,42	2,14	1,04	1,00	0,35
	Сельская территория	10,51	7,86	7,00	6,19	3,00	2,89	1,00

Источник: расчет Исполнителя

Расположение относительно красной линии

Для определения корректировки на расположение относительно красной линии были использованы данные, опубликованные в Справочнике оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» / под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. для земельных участков под офисно-торговую застройку.

Табл. 5-6. Корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисноторговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» / под ред. Лейфера Л.А., 2017 г., стр. 140

Площадь

Для определения корректировки на площадь были использованы данные, опубликованные в Справочнике оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» / под ред. Лейфера Л.А., 2017 г. для земельных участков под офисно-торговую застройку.

Табл. 5-7. Корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под офисно-торговую застройку

Площадь, га		Аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	≥3
Объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1-3	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» / под ред. Лейфера Л.А., 2017 г., стр. 194

5.3.4 СОГЛАСОВАНИЕ СКОРРЕКТИРОВАННЫХ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В ХОДЕ ИХ АНАЛИЗА, В ЕДИНОЕ ЗНАЧЕНИЕ ИЛИ ДИАПАЗОН ЗНАЧЕНИЙ СТОИМОСТИ

Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов в единое значение осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент.

Весовой коэффициент – множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет 100%. Взвешивание результатов в дальнейших расчетах производилось по следующей модели:

$$BEC_{ан} = \frac{1 - \sum KOPP_{abc}}{\sum (1 - \sum KOPP_{abc})}$$

где

- $BEC_{ан}$ – весовой коэффициент объекта-аналога;
- $KOPP_{abc}$ – сумма абсолютных значений корректировок аналога;
- $\sum (KOPP_{abc})$ – сумма абсолютных значений корректировок объектов-аналогов.

Коэффициент вариации, не превышающий значение в 33%¹³, говорит об однородности выбранных аналогов и подтверждает возможность их использования при расчетах в рамках настоящего Отчета.

Далее приведен расчет рыночной арендной платы оцениваемого земельного участка сравнительным подходом.

¹³ Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - Москва.: ТК. Ведби, Издательство Проспект, 2004 г.

Табл. 5-8. Расчет рыночной арендной платы Объекта оценки

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная плата	руб./кв.м/ год		109,18	175,07	163,70
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		109,18	175,07	163,70
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		109,18	175,07	163,70
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		109,18	175,07	163,70
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)			Сделка	Сделка	Сделка
Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		109,18	175,07	163,70
Условия рынка (дата предложения)		28.09.2018	2017	2016	2016
Корректировка на условия рынка	%		12,6%	18,2%	18,2%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		122,90	206,88	193,45
Местоположение					
Территория		Город	Город	Город	Город
Район города / сельская территория		Северо-Восточный район	Северо-Восточный район	Северо-Восточный район	Северо-Восточный район
Корректировка на местоположение	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		122,90	206,88	193,45
Расположение отн. красной линии		На красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	На красной линии
Корректировка на расположение отн. красной линии	%		29,0%	29,0%	0,0%

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		158,54	266,88	193,45
Площадь	кв. м	3 310	1 426	2 581	4 014
Категория площади	га	0,1-0,5	0,1-0,5	0,1-0,5	0,1-0,5
Корректировка на площадь	коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		158,54	266,88	193,45
Вид разрешенного использования		Для строительства объекта торгово-бытового обслуживания населения	объект бытового обслуживания	для строительства магазина	магазин
Характеристика ВРИ		Торговое и сервисное	Торговое и сервисное	Торговое и сервисное	Торговое и сервисное
Корректировка на вид разрешенного использования	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		158,54	266,88	193,45
Инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/ год		158,54	266,88	193,45
Рассматривается в качестве аналога или нет (1 - аналог, 0 - не аналог)			1	1	1
Сумма абсолютных значений корректировок	%		41,6%	47,2%	18,2%
Весовой коэффициент	коэф.		0,58	0,53	0,82
Нормированный весовой коэффициент	коэф.		0,30	0,27	0,42
Средневзвешенное значение	руб./кв.м/ год	202,97			
Коэффициент вариации	коэф.	27%			
Площадь	кв. м	3 310			
Рыночная арендная плата	руб./год	671 842			

Источник: расчет Исполнителя

5.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Рыночная арендная плата Объекта оценки была определена сравнительным подходом.

Применение затратного и доходного подхода признано нецелесообразным. Таким образом, согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, не требуется.

Табл. 5-9. Итоговая величина рыночной арендной платы Объекта оценки

Подход	Результат оценки, руб.	Вес подхода
Затратный подход	Не применялся	0%
Сравнительный подход	671 842	100%
Доходный подход	Не применялся	0%
Рыночная арендная плата, руб./год	671 842	

Источник: расчет Исполнителя

Результаты проведенных расчетов позволяют сделать вывод о том, что рыночная арендная плата Объекта оценки составляет:

671 842 руб./год

На основании пп.17 п. 2 ст. 149 Налогового кодекса РФ, арендная плата за земельные участки, находящихся в государственной и муниципальной собственности, освобождается от налогообложения НДС.

Оценщик

_____ Е.Ю. Петренко

6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Заявка № 4 от 28.09.2018 г. на проведение оценки годового размера арендной платы за пользование земельными участками.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Законодательные и нормативные акты

3. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ, часть вторая от 5 августа 2000 года N 117-ФЗ.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть третья от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ, часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ.
6. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 N 710 "Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582".
8. Приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов".
9. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
10. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
11. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
12. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
14. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» 15 августа 2008 года, протокол № 78.

Монографии и методологические материалы

15. Грибовский С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.
16. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.
17. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. Под ред. д.э.н., проф. М.А. Федотовой. – 2-изд. – М.: КНОРУС, 2008

18. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб: Издательство «МКС», 2003.
19. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007 г.
20. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. – Спб.: Издательство «МКС», 2007 г.

Источники внешней информации

21. Министерство экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/>);
22. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/>);
23. Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>);
24. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/);
25. Официальный сайт органов местного самоуправления Старооскольского городского округа Белгородской области (<http://oskolregion.ru/>);
26. Википедия <https://ru.wikipedia.org/>;
27. Справочник оценщика недвижимости – 2017 «Земельные участки» / под ред. Лейфера Л.А., 2017 г.
28. Справочник рыночных корректировок (СРК – 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г.
29. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru/>).
30. Онлайн-база недвижимости // <http://www.cian.ru>;
31. Сайт <http://www.avito.ru>;
32. Архив сайта АВИТО <https://ruads.org/>;

Прочие данные, в том числе сети Интернет, использованные в настоящем Отчете, указаны в виде ссылок по тексту.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 10

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 30.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
30.08.2018 № 99/2018/156646253	
Всего листов раздела 1 :	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	31:06:0201012:904
Номер кадастрового квартала:	31:06:0201012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Рождественская, №14
Площадь:	3310 +/- 14 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15203458.9
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	31:06:0201012:880
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/Ледовская/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.817/kv_0e7c6e55-a987-4... 03.09.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
30.08.2018	№ 99/2018/156646253		
Кадастровый номер:		31:06:0201012:904	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства объекта торгово-бытового обслуживания населения
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 3 из 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
30.08.2018 № 99/2018/156646253		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		31:06:0201012:904
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует.	
Получатель выписки:	ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ АДМИНИСТРАЦИИ СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

file:///C:/Users/Ледовская/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla0.817/kv_0e7c6e55-a987-4... 03.09.2018

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 4 из 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
30.08.2018 № 99/2018/156646253		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		31:06:0201012:904	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Старооскольский городской округ Белгородской области		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 31-31/001-31/001/214/2016-771/2 от 21.12.2016		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 5 из 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
<small>(опис. объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.08.2018	№ 99/2018/156646253			
Кадастровый номер:		31:06:0201012:904		

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись *	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 6 из 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:
30.08.2018	№ 99/2018/156646253		
Кадастровый номер:		31:06:0201012:904	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 7 из 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
30.08.2018	№ 99/2018/156646253		
Кадастровый номер:		31:06:0201012:904	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Местная СК Старооскольский				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	46319.86	78063.42	данные отсутствуют	0.1
2	46214.28	78134.46	данные отсутствуют	0.1
3	46199.8	78112.94	данные отсутствуют	0.3
4	46305.3	78041.78	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ**

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Петренко Евгений Юрьевич

**является членом некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»**

регистрационный номер **3747**
дата включения в реестр **12 сентября 2014**

имеет право осуществлять оценочную деятельность в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Генеральный директор



А.Е. Савостьянов

Свидетельство является собственностью некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» и подлежит возврату в случае прекращения членства.

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

ПОЛИС № 022-073-001188/17

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001188/17 от 04.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Петренко Евгений Юрьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 100 (Четыре тысячи сто) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «04» августа 2017 г. по «03» августа 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 04.08.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Договора №138/17 от 07.02.2017г.


(Потапова Е.Ю.)
«04» августа 2017г.

Страхователь:
Петренко Евгений Юрьевич


(Петренко Е.Ю.)
«04» августа 2017г.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д. 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1392910791
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» июня 2018г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Петренко Евгений Юрьевич	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.07.2018г. по 24 часа 00 минут 30.06.2019г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.07.2018г	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	10 200,00 (Десять тысяч двести) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1392910791 от 29.06.2018 - Правила страхования.	
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код: 25612840	Код: 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П.




**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003678-1

« 16 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Петренко Евгению Юрьевичу

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

от « 16 » февраля 20 18 г. № 50

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » февраля 20 21 г.



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ»**

14 октября 2004 г.
дата выдачи

0105
номер свидетельства

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью

«Финансы-Оценка- Консалтинг»

ИНН 7714236170
123007 г. Москва, ул. Хорошевское шоссе, д.1А, стр.6

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация
оценщиков»

Президент НП «СМАО»

М.А. Федотова

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

ПОЛИС № 022-073-001138/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001138/17 от 05.07.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Финансы-Оценка-Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, корп. 4, этаж 2, комн. 6и
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА: Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 30 000 (Тридцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): с «28» июля 2017 г. по «27» июля 2018 г.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведения оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:

- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;
- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;
- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"
2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 05.07.2017г.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель Генерального директора на основании Доверенности №166/17 от 27.03.2017г.

М.П. «05» июля 2017г.

(Кривошеев В.А.)

Страхователь:
ООО «Финансы-Оценка-Консалтинг»
Генеральный директор на основании Устава

«05» июля 2017г.

(Петренко А.Ю.)

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, б, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО  **RESO**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1395103316
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения ЦАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, б);
ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования
ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» июня 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Финансы-Оценка-Консалтинг» 125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 61 р/с: 40702810738040020063 в ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ИНН 7714236170
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.07.2018г. по 24 часа 00 минут 26.07.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц 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. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 27.07.2018г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц 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. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	27 500,00 (Двадцать семь тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1395103316 от 29.06.2018 - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	Код: 25612840
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код: 19334524

Клиент/лицо, Правила страхования получили, с упомянутыми
Правилами страхования ознакомлены.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)

