
ОТЧЕТ

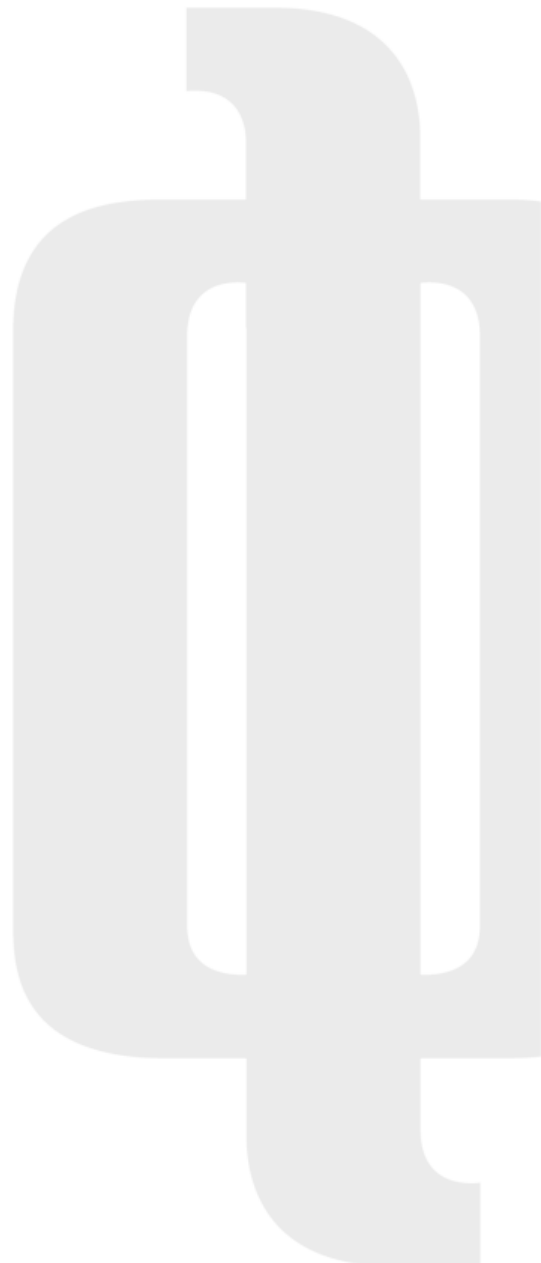
№ 20-18-Н(2) от 19.09.2018 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ
ПЛАТЫ 33-Х ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СТАРЫЙ
ОСКОЛ, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ ПРОМРАЙОН**

ДАТА ОЦЕНКИ: 01.03.2018 г.

ЗАКАЗЧИК:

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



19 сентября 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 № 2 от 14.09.2018 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 33-х земельных участков, расположенных по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон (далее – «Объекты оценки»).

Дата оценки – 01.03.2018 г.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: определение годового размера арендной платы за пользование земельными участками.

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки, результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объектов оценки приведены в разделе 1.1 «Основные факты и выводы».

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.....	7
1.1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
1.3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
1.4	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	12
1.5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
1.6	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	13
1.7	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	17
2.1	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ	17
2.2	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	20
2.3	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	29
3.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	29
3.2	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	32
3.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ	38
3.4	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ.....	40
3.5	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	44
3.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
4	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
5	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	47
5.1	МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	47
5.2	ВЫБОР НАИБОЛЕЕ ПРИЕМЛЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА	50
5.3	ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	52
5.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	65

5.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	68
6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	70
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	72
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	90

СПИСОК ТАБЛИЦ

Табл. 1-1. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	7
Табл. 1-2. Итоговая величина рыночной арендной платы Объектов оценки	9
Табл. 1-3. Задание на оценку	11
Табл. 1-4. Сведения о Заказчике	11
Табл. 1-5. Сведения об Оценщике	11
Табл. 1-6. Сведения об Исполнителе	12
Табл. 2-1. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	17
Табл. 2-2. Административно-территориальное деление города	20
Табл. 2-3. Перечень сельских территорий, входящих в городской округ	21
Табл. 2-4. Сведения о правообладателе Объектов оценки	24
Табл. 2-5. Количественные и качественные характеристики Объектов оценки	25
Табл. 3-1. Основные показатели развития экономики, %	31
Табл. 3-2. Итоги социально-экономического развития Старооскольского городского округа за 9 месяцев 2017 года	32
Табл. 3-3. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования	38
Табл. 3-4. Сводная информация о проведении торгов	40
Табл. 3-5. Информация о проведении торгов по аренде земельных участков	41
Табл. 3-6. Ценообразующие и внешние факторы, влияющие на стоимость	44
Табл. 5-1. Характеристики эталонного земельного участка	52
Табл. 5-2. Данные об объектах-аналогах	55
Табл. 5-3. Среднемесячные цены на земельные участки	58
Табл. 5-4. Корректировка на условия рынка	59
Табл. 5-5. Средние показатели кадастровой стоимости по группе	59
Табл. 5-6. Расчет корректировки на местоположение	60
Табл. 5-7. Корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под индустриальную недвижимость	61
Табл. 5-8. Расчет рыночной арендной платы эталонного земельного участка	63
Табл. 5-9. Определение рыночной арендной платы Объектов оценки сравнительным подходом ...	66
Табл. 5-10. Итоговая величина рыночной арендной платы Объектов оценки	68

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки

Заявке № 2 от 14.09.2018 г. по Муниципальному контракту № Ф.2018.254675 от 13.06.2018 г. между Департаментом имущественных и земельных отношений (Заказчик) и ООО «ФОК» (Исполнитель).

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Объектами оценки являются 33 земельных участка, расположенных по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон.

Табл. 1-1. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв. м
1	31:06:0329003:592	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	4 598
2	31:06:0329003:590	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	8 162
3	31:06:0329003:591	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	6 745
4	31:06:0329003:597	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 001
5	31:06:0329003:589	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	4 741
6	31:06:0329003:593	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	516
7	31:06:0329003:587	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	885
8	31:06:0329003:599	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	4 070
9	31:06:0329003:598	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 665
10	31:06:0329003:581	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 888
11	31:06:0329003:586	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 530

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв. м
12	31:06:0329003:604	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	18 642
13	31:06:0329003:601	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	10 359
14	31:06:0329003:603	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 651
15	31:06:0329003:606	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	7 088
16	31:06:0329003:575	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	10 546
17	31:06:0329003:612	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	5 364
18	31:06:0329003:577	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 814
19	31:06:0329003:578	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 498
20	31:06:0329003:596	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	6 584
21	31:06:0329003:580	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 109
22	31:06:0329003:602	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	17 141
23	31:06:0329003:605	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	5 472
24	31:06:0329003:584	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 049
25	31:06:0329003:582	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 857
26	31:06:0329003:579	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	16 997
27	31:06:0329003:609	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 834

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв. м
28	31:06:0329003:610	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	5 235
29	31:06:0329003:585	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 688
30	31:06:0329003:594	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	6 978
31	31:06:0329003:595	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	8 793
32	31:06:0329003:576	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	639
33	31:06:0329003:600	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 835

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости Объектов 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 Объектов оценки была определена сравнительным подходом. 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.

Таким образом, согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке, не требуется.

Табл. 1-2. Итоговая величина рыночной арендной платы Объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь ЗУ, кв. м	Арендная плата, руб./год
1	31:06:0329003:592	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 598,00	308 653
2	31:06:0329003:590	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	8 162,00	547 896
3	31:06:0329003:591	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 745,00	452 776
4	31:06:0329003:597	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 001,00	67 195
5	31:06:0329003:589	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 741,00	318 252
6	31:06:0329003:593	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	516,00	34 638
7	31:06:0329003:587	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	885,00	59 408
8	31:06:0329003:599	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 070,00	273 209
9	31:06:0329003:598	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 665,00	111 768
10	31:06:0329003:581	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 888,00	193 865

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь ЗУ, кв. м	Арендная плата, руб./год
11	31:06:0329003:586	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 530,00	102 705
12	31:06:0329003:604	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	18 642,00	1 176 310
13	31:06:0329003:601	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	10 359,00	653 653
14	31:06:0329003:603	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 651,00	110 828
15	31:06:0329003:606	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	7 088,00	475 801
16	31:06:0329003:575	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	10 546,00	665 452
17	31:06:0329003:612	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 364,00	360 073
18	31:06:0329003:577	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 814,00	121 770
19	31:06:0329003:578	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 498,00	100 557
20	31:06:0329003:596	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 584,00	441 968
21	31:06:0329003:580	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 109,00	141 572
22	31:06:0329003:602	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	17 141,00	1 081 597
23	31:06:0329003:605	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 472,00	367 322
24	31:06:0329003:584	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 049,00	70 417
25	31:06:0329003:582	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 857,00	191 784
26	31:06:0329003:579	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	16 997,00	1 072 510
27	31:06:0329003:609	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 834,00	190 240
28	31:06:0329003:610	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 235,00	351 413
29	31:06:0329003:585	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 688,00	113 311
30	31:06:0329003:594	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 978,00	468 417
31	31:06:0329003:595	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	8 793,00	590 253
32	31:06:0329003:576	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	639,00	42 895
33	31:06:0329003:600	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 835,00	190 307

Источник: расчет Исполнителя

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.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для определения годового размера арендной платы за пользование земельными участками. 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. 1-3. Задание на оценку

Наименование	Информация
Объекты оценки / Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	33 земельных участка, расположенных по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон. Состав объектов оценки приведен в Заявке № 2 от 14.09.2018 г. на проведение оценки годового размера арендной платы за пользование земельным участком.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации приведены в Заявке № 2 от 14.09.2018 г. на проведение оценки годового размера арендной платы за пользование земельным участком.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Объектами оценки являются земли, 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	Определение годового размера арендной платы за пользование земельными участками.
Вид стоимости	Рыночная арендная плата. ¹
Дата оценки	01.03.2018 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, 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. 1-4. 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. 1-5. 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	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), с

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
саморегулируемой организации (СРО); реквизиты документа, подтверждающего членство оценщика в СРО	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. 1-6. 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	125315, г. Москва, ул. Часовая д. 28, корп. 4, эт. 2, комн. 6 и
ИНН / КПП	7714236170 / 774301001
Банковские реквизиты	Р/с № 40702810738040020063 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с № 301018104000000000225 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.
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 Объектов 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 Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов 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 Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки.

1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 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 Объектов 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 Объектов оценки по состоянию на 01.03.2018 г. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.
- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности арендатора объекта оценки, а также правообладателя улучшений, расположенных на земельном участке – объекте оценки, предоставлять Исполнителю в запрашиваемом объеме информацию об объекте оценки и улучшениях, расположенных на земельном участке – объекте оценки.
- После проведения процедуры согласования не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться стоимость Объектов 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 Объектов 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются 33 земельных участка, расположенных по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв. м
1	31:06:0329003:592	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	4 598
2	31:06:0329003:590	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	8 162
3	31:06:0329003:591	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	6 745
4	31:06:0329003:597	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 001
5	31:06:0329003:589	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	4 741
6	31:06:0329003:593	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	516
7	31:06:0329003:587	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	885
8	31:06:0329003:599	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	4 070
9	31:06:0329003:598	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 665
10	31:06:0329003:581	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 888
11	31:06:0329003:586	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 530
12	31:06:0329003:604	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	18 642
13	31:06:0329003:601	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	10 359

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв. м
14	31:06:0329003:603	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 651
15	31:06:0329003:606	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	7 088
16	31:06:0329003:575	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	10 546
17	31:06:0329003:612	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	5 364
18	31:06:0329003:577	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 814
19	31:06:0329003:578	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 498
20	31:06:0329003:596	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	6 584
21	31:06:0329003:580	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 109
22	31:06:0329003:602	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	17 141
23	31:06:0329003:605	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	5 472
24	31:06:0329003:584	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 049
25	31:06:0329003:582	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 857
26	31:06:0329003:579	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	16 997
27	31:06:0329003:609	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 834
28	31:06:0329003:610	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	5 235
29	31:06:0329003:585	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	1 688

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь ЗУ, кв. м
30	31:06:0329003:594	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго- западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	6 978
31	31:06:0329003:595	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго- западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	8 793
32	31:06:0329003:576	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго- западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	639
33	31:06:0329003:600	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго- западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	2 835

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

2.2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ 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.

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: Каменьки 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

² Источники информации:

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

№ п/п	Район города	Описание района
		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	Казаханская	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
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 кованых 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 Объектов оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Определение рыночной арендной платы осуществляется без предоставления Заказчиком правоустанавливающих документов и осуществляется исходя из количественных и качественных характеристик, указанных в Заявке № 2 от 14.09.2018 г. на проведение оценки годового размера арендной платы за пользование земельным участком., а также информации необходимой для проведения оценки Объектов оценки, сбор и анализ которой осуществляет Исполнитель. Отсутствие копий правоустанавливающих документов, и иных документов (в том числе данных о балансовой стоимости) не оказывает существенного влияния на точность результатов оценки и не может служить причиной признания результатов оценки недостоверными.

Определение имущественных прав

Объектами оценки являются земли, государственная собственность на которые не разграничена.

Табл. 2-4. Сведения о правообладателе Объектов 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 Объектов оценки

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

Оценка Объектов оценки проводится исходя из допущения, что состояние Объектов оценки соответствует состоянию объектов-аналогов. Данное допущение исходит из того, что соотношение основной и вспомогательной площади, электроснабжения, водоснабжения, канализации, системы дополнительной безопасности и контроля, дополнительные удобства, и т.п. является типичным (аналогичным) и характерным как для Объектов оценки, так и для объектов-аналогов. Иными словами, в рамках настоящей оценки оценщик исходит из того, что состояние Объектов оценки сопоставимо с состоянием объектов аналогов, если иное не оговорено в Отчете.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровый квартал	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дата постановки на учет	Площадь ЗУ, кв. м
1	31:06:0329003:592	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	4 598
2	31:06:0329003:590	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	8 162
3	31:06:0329003:591	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	6 745
4	31:06:0329003:597	31:06:0401004	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 001
5	31:06:0329003:589	31:06:0401003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	4 741
6	31:06:0329003:593	31:06:0401003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	516
7	31:06:0329003:587	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	885
8	31:06:0329003:599	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	4 070
9	31:06:0329003:598	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 665
10	31:06:0329003:581	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	2 888
11	31:06:0329003:586	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 530
12	31:06:0329003:604	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	18 642

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровый квартал	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дата постановления на учет	Площадь ЗУ, кв. м
13	31:06:0329003:601	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	10 359
14	31:06:0329003:603	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 651
15	31:06:0329003:606	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	7 088
16	31:06:0329003:575	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	10 546
17	31:06:0329003:612	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	5 364
18	31:06:0329003:577	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 814
19	31:06:0329003:578	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 498
20	31:06:0329003:596	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	6 584
21	31:06:0329003:580	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	2 109
22	31:06:0329003:602	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	17 141
23	31:06:0329003:605	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	5 472
24	31:06:0329003:584	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 049
25	31:06:0329003:582	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	2 857

№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровый квартал	Адрес объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Дата постановки на учет	Площадь ЗУ, кв. м
26	31:06:0329003:579	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	16 997
27	31:06:0329003:609	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	2 834
28	31:06:0329003:610	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	5 235
29	31:06:0329003:585	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	1 688
30	31:06:0329003:594	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	6 978
31	31:06:0329003:595	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	8 793
32	31:06:0329003:576	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	639
33	31:06:0329003:600	31:06:0329003	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	Земли населенных пунктов	Для обслуживания нежилых зданий (завод строительных материалов)	01.03.2018	2 835

Источник: информация, предоставленная Заказчиком

Информация о текущем использовании Объектов 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 не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра».

В связи с тем, что дата оценки является ретроспективной, провести осмотр Объектов оценки на дату оценки невозможно. Для объектов, которые удалось идентифицировать на местности, осмотр проводился в период составления отчета об оценке. По объектам, находящимся на закрытой территории, осмотр проводился с применением информационных систем Яндекс.Карты (<https://yandex.ru/maps/>) и Google Карты (<https://www.google.com/maps/>). По другим 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 отдельных объектов не влияет на полученную в Отчете величину стоимости. Оценщик исходит из того, что объекты, которые не удалось идентифицировать, полностью соответствует описанию, приведенному в разделе 2 «Описание объекта оценки» и не имеют иных характеристик, существенно влияющих на стоимость.

Фотографии и кадастровые планы оцениваемых земельных участков приведены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Информация об износе и устареваниях

Объекты оценки представляют собой земельные участки. Земельный участок – не изнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физический износ не учитывается.

3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ 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 объектов оценки³

В 2017 году, согласно оценкам, рост мирового ВВП составил 3,0% по сравнению с 2,4% в 2016 году, что стало самым высоким показателем за период после мирового финансового кризиса. Такое ускорение темпов роста мировой экономики было обусловлено благоприятными условиями на финансовом рынке, стимулирующими мерами государственной политики и укреплением уверенности. В России на фоне повышения цен на нефть и налоговых платежей рубль укрепился. Благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура (восстановление внешнего спроса и улучшение условий внешней торговли) в 2017 году оказали поддержку счету текущих операций.

Динамика краткосрочных показателей экономической активности указывает на устойчивый рост экономики умеренными темпами, отвечающими ее текущему потенциалу. Опережающие индикаторы указывают на продолжение роста в обрабатывающих отраслях и экономике в целом в IV квартале 2017 года и первой половине 2018 года. Объем ВВП России за III квартал 2017 года составил в текущих ценах 24 032,9 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно III квартала 2016 года составил 101,8%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2017 года по отношению к ценам III квартала 2016 года составил 103,9%.

Индекс промышленного производства в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 101,0%, в декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года – 98,5%

В целом за 2017 год рост промышленного производства замедлился до 1,0% по сравнению с 1,3% в 2016 году. Темп роста добывающих отраслей в 2017 году снизился до 2,0% (2,7% в 2016 году). Замедление роста добычи полезных ископаемых было обусловлено ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+, влияние которой в целом на состояние платежного баланса России оценивается как позитивное. Поддержку выпуску добывающей промышленности оказало увеличение добычи газа из-за аномально холодной погоды весной и в начале лета. Обрабатывающая промышленность в 2017 году показала рост на 0,2% по сравнению с 0,5% в 2016 году. Как и в 2016 году, драйверами ее роста стали химическая промышленность и пищевые производства, в то время как наибольший отрицательный вклад внесла металлургия. При этом недоисполнение (на 6,7% по сравнению с уточненной росписью) расходов федерального бюджета на национальную оборону привело к замедлению роста в отдельных отраслях машиностроения.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 100,2%, в декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года – 98,0%. Индекс металлургического производства в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 96,4%, в декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года – 94,5%. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 97,3%, в декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года – 105,8%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в 2017 году по сравнению с 2016 годом составил 102,5%, в декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года – 100,8%

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в 2017 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5 654,0 млрд. руб., в декабре 2017 года

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

– 220,5 млрд. руб. В 2017 году снизился валовой сбор основных технических культур: сахарной свеклы (на 6,1%), семян подсолнечника (в весе после доработки) (на 12,6%) и льноволокна (на 6,3%), что обусловлено снижением урожайности этих культур (на 8,5%, 2,6% и 2,1% соответственно), а также сокращением убранных площадей подсолнечника (на 10,5%) и льна-долгунца (на 4,3%) по сравнению с уровнем 2016 года. Валовой сбор картофеля уменьшился на 4,9% за счет сокращения убранных площадей (на 7,0), сбор овощей сохранился на уровне 2016 года.

На конец декабря 2017 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,6 млн. голов (на 0,6% меньше по сравнению с соответствующей датой 2016 года), из него коров – 8,2 млн. (на 0,7% меньше), свиней – 23,3 млн. (на 5,7% больше), овец и коз – 24,5 млн. (на 1,3% меньше), птицы – 556,6 млн. голов (на 0,7% больше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2017 году составил 7 545,9 млрд. руб., или 98,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2016 года, в декабре 2017 года – 1 087,9 млрд. руб., или 101,3% к соответствующему периоду 2016 года. Оборот розничной торговли в 2017 году составил 29 804,0 млрд. руб., что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к 2016 года, в декабре 2017 года – 3 081,5 млрд. руб., или 103,1% к соответствующему периоду 2016 года. В 2017 году в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,2%, непродовольственных товаров – 51,8% (в 2016 году – 48,6% и 51,4% соответственно), в декабре 2017 года – 48,3% и 51,7% (в декабре 2016 года – 48,5% и 51,5% соответственно). Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России⁴ (по методологии платежного баланса), в ноябре 2017 года составил (в фактически действовавших ценах) 55,0 млрд. долл. США (3 237,9 млрд. руб.), в том числе экспорт – 33,2 млрд. долл. США (1 958,2 млрд. руб.), импорт – 21,7 млрд. долл. США (1 279,7 млрд. руб.). Сальдо торгового баланса в ноябре 2017 года сложилось положительное, 11,5 млрд. долл. США (в ноябре 2016 года – положительное, 9,0 млрд. долл. США).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России⁵, в ноябре 2017 года составил 54,0 млрд. долл. США. Экспорт составил 33,4 млрд. долл. США, в том числе в страны дальнего зарубежья – 29,1 млрд. долл. США, в государства-участники СНГ – 4,3 млрд. долл. США. Импорт составил 20,6 млрд. долл. США, в том числе из стран дальнего зарубежья – 18,6 млрд. долл. США, из государств-участников СНГ – 2,0 млрд. долл. США. Сальдо торгового баланса в январе-ноябре 2017 года сложилось положительное, 14,1 млрд. долл. США (в январе-ноябре 2016 года – положительное, 10,6 млрд. долл. США). В декабре 2017 года по сравнению с ноябрем 2017 года индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 100,3%. Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2017 года составил 100,2%, с начала года – 102,1% (в декабре 2016 года – 100,3%). В декабре 2017 года цены на продовольственные товары увеличились на 0,6% (в декабре 2016 года – на 0,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в декабре 2017 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,2%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в 2017 году по сравнению с 2016 годом снизились на 1,7%, в декабре 2017 года по сравнению с соответствующим периодом 2016 года – на 1,8%.

В январе-ноябре 2017 года уровень среднемесячной начисленной заработной платы работников организаций, занятых в здравоохранении и предоставлении социальных услуг, составил к ее уровню в обрабатывающих производствах 82%, работников образования – 77% (в январе-ноябре 2016 года – соответственно 82% и 79%). Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в декабре 2017 года составила 76,5 млн. чел., в том

⁴ Данные представлены по состоянию на 17.01.2018.

⁵ Данные ФТС России представлены по состоянию на 12.01.2018. и включают данные таможенной статистики внешней торговли и данные взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

числе в возрасте 15-72 лет – 76,3 млн. чел., или 52% от общей численности населения страны. В декабре 2017 года 3,9 млн. чел. в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Курс рубля в ноябре-декабре 2017 года был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе-апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май-декабрь 2017 года рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1%. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была примерно на 25% выше, чем в апреле 2017 года. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

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

Показатель	2017	В % к 2016 году	Декабрь 2017 года	В % к		Справочно		
				декабрю 2016 года	ноябрю 2017 года	2016 в % к 2015	декабрь 2016 года в % к	
							декабрю 2015 года	ноябрю 2016 года
Валовой внутренний продукт, млрд. руб.	65 814,9	101,6 ²⁾				99,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,0		98,5	108,2	101,3	100,2	105,8
Продукция сельского хозяйства, млрд. руб.	5 654,0	102,4	220,5	103,4	44,0	104,8	103,4	43,2
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	5 476,7	105,4	474,9	99,8	104,5	101,8	103,1	104,0
в том числе железнодорожного транспорта	2 493,0	106,4	219,1	105,0	103,8	101,7	103,0	104,6
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	29 804,0	101,2	3 081,5	103,1	119,7	95,4	94,8	119,3
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	8 831,9	100,2	802,6	100,1	104,7	99,7	99,9	104,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	528,9 ⁵⁾	125,1 ⁶⁾	55,0 ⁵⁾	124,5 ⁷⁾	103,6 ⁰⁾	86,6 ⁶⁾	105,6 ⁷⁾	102,8 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	315,3	125,8	33,2	125,2	105,7	80,1	104,6	107,3
импорт товаров	213,6	124,1	21,7	123,5	100,5	98,0	107,0	96,7
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	9 601,7 ⁹⁾	104,2 ²⁾				99,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,7		102,5	100,4	107,1	105,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		107,6		108,4	101,2	104,3	107,5	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		98,3		98,2	146,3	94,2	92,7	148,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁰⁾ : номинальная, руб.	39 005	107,2	50 500	107,2	130,0	107,9	108,3	131,4
реальная		103,4		104,6	129,5	100,8	102,8	130,9
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	4,0 ^{11,12)}	93,5	3,9 ¹¹⁾	94,5	99,7	99,5	92,7	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда). млн. человек	0,8 ¹²⁾	85,3	0,8	86,7	105,9	98,8	89,4	105,5

Примечания:

1. Данные за январь-сентябрь 2017 года (первая оценка).

2. Январь-сентябрь 2017 года в % к январю-сентябрю 2016 года.

3. Январь-сентябрь 2016 года в % к январю-сентябрю 2015 года.

4. По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2.

5. Данные за январь-ноябрь 2017 года и ноябрь 2017 года соответственно.

6. Январь-ноябрь 2017 года и январь-ноябрь 2016 года в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7. Ноябрь 2017 года и ноябрь 2016 года в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

8. Ноябрь 2017 года и ноябрь 2016 года в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

9. Данные за январь-сентябрь 2017 года.

10. Данные за периоды 2017 года – оценка.

11. Предварительные данные.

12. В среднем за месяц.

3.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения Объектов оценки⁶

Табл. 3-2. Итоги социально-экономического развития Старооскольского городского округа за 9 месяцев 2017 года

Показатели	Единица измерения	9 месяцев 2016 года	9 месяцев 2017 года	Темп роста, %
Промышленное производство				
Индекс промышленного производства	%	103,3	110,7	107,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами – всего	млн. руб.	135 485,1	159 909,6	118,0
в том числе:				
Добыча полезных ископаемых	млн. руб.	27 019,0	38 887,4	143,9
Обрабатывающие производства	млн. руб.	96 058,2	107 275,0	111,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	1 170,4	1 200,8	102,6
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	978,7	1 044,9	106,8
Сельское хозяйство				
Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозтоваропроизводителями	млн. руб.	6 980,0	7 490,0	107,3
Производство основных видов сельскохозяйственной продукции (в хозяйствах всех категорий):				
Зерно (в весе после доработки)	тыс. тонн	102,7	122,3	119,1
Сахарная свекла	тыс. тонн	33,3	34,3	103,0
Подсолнечник	тыс. тонн	3,2	8,1	253,1
Скот и птица (в живом весе)	тыс. тонн	50,6	52,4	103,6
в том числе:				
свиньи	тыс. тонн	26,3	31,1	118,3
птица	тыс. тонн	22,6	20,1	88,9
Молоко	тыс. тонн	39,6	37,7	95,2
Яйца	млн. штук	6,0	6,0	100,0
Инвестиции				
Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) (по оперативным данным из реестра инвестиционных проектов)	млн. руб.	12 759,0	12 908,1	101,2
Строительство				
Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «Строительство»	млн. руб.	2 260,2	1 854,9	82,1
Строительство жилых домов	тыс. кв. м	114,4	91,8	80,3
из них:				
населением за счет собственных и заемных средств	тыс. кв. м	100,9	80,0	79,3
Потребительский рынок				
Оборот розничной торговли	млн. руб.	45 348,7	45 847,5	101,1
Оборот общественного питания	млн. руб.	1 192,2	1 125,4	94,4
Малое и среднее предпринимательство				
Количество действующих субъектов малого и среднего предпринимательства (включая ИП) на конец отчетного периода	единиц	11 858	12 160	102,5
Оборот малых и средних предприятий (юридических лиц)	млн. руб.	72 963	79 421	108,9
Финансы				
Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий и организаций (за январь- август)	млн. руб.	27 240,2	49 133,9	180,4
Уровень жизни населения				
Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций (за январь-август)	тыс. чел.	67,2	66,6	99,1

⁶ Источник информации: Официальный сайт органов местного самоуправления Старооскольского городского округа Белгородской области <http://oskolregion.ru/>

Показатели	Единица измерения	9 месяцев 2016 года	9 месяцев 2017 года	Темп роста, %
Численность официально зарегистрированных безработных на конец отчетного периода	человек	1 006	742	73,8
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних организаций (за январь-август)	руб.	30 168	32 581	108,0

Источник информации: http://oskolregion.ru/media/site_platform_media/2017/12/20/itogi20179.pdf

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в целом по промышленным видам деятельности Старооскольского городского округа за 9 месяцев 2017 года оценивается на уровне 110,7 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам экономической деятельности за 9 месяцев 2017 года составил 148,4 млрд. руб., что выше аналогичного уровня прошлого года на 18,5 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по предприятиям, занятым добычей полезных ископаемых за 9 месяцев 2017 года составил 38,9 млрд. руб. (темп роста к 9 месяцам 2016 года – 143,9 %).

Крупнейшим предприятием горнодобывающей отрасли является ОАО «Стойленский ГОК». По оперативным данным производство аглоруды на предприятии составило 1 140 тыс. тонн (темп роста – 96,5 %), концентрата – 7 312 тыс. тонн (темп роста – 62,0 %), окатышей железорудных (новый вид продукции) – 4 381 тыс. тонн.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам за 9 месяцев 2017 года составил 107,3 млрд. руб., темп роста к аналогичному периоду прошлого года – 111,7 %.

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 64,2 % от общего объема отгруженной продукции обрабатывающих производств. Всего предприятиями этого вида деятельности за 9 месяцев 2017 года отгружено продукции на сумму 68,9 млрд. руб. или 115,9 % к уровню аналогичного периода прошлого года.

Предприятиями по производству прочей неметаллической минеральной продукции отгружено продукции на сумму 7,4 млрд. руб. или 98,3 % 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 18,1 %. Произведено и отгружено товаров за 9 месяцев 2017 года на сумму 19,4 млрд. руб. Темп роста сложился на уровне 105,1 % 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 9 месяцев 2017 года обрабатывающими предприятиями освоено инвестиций в основной капитал на сумму 4 176,6 млн. руб.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами за 9 месяцев 2017 года составил по предприятиям, занятым обеспечением электроэнергией, газом и паром, кондиционированием воздуха – 1,2 млрд. руб. (тем роста – 102,6 %); водоснабжением, водоотведением, организацией сбора и утилизацией отходов, деятельностью по ликвидации загрязнений – 1,0 млрд. руб. (темп роста – 106,8 %).

Объем производства и распределения воды за 9 месяцев 2017 года составил 11 832,8 тыс. куб. м. В связи с установкой приборов учета уменьшается объем реализации воды, который в процентном отношении к аналогичному периоду 2016 года составил 90,2 %. Объем реализации воды за 9 месяцев 2017 года в стоимостном выражении составил 180,4 млн. руб. (темп роста – 90,1 %).

Производство и распределение газа за 9 месяцев 2017 года составило 1 256 040,3 тыс. куб. м (темп роста – 89,3 %). Объем реализации газа за 9 месяцев 2017 года в денежном выражении составил 7 121,8 млн. руб. (темп роста – 90,8 %).

Производство и распределение электроэнергии за 9 месяцев 2017 года составило 501 618 тыс. кВтч (темп роста – 82,7 %). Объем оказания услуг электроснабжения за 9 месяцев 2017 года составил 1 773,4 млн. руб., что составляет 86,9 % к уровню аналогичного периода 2016 года.

Сельское хозяйство

Выпуск продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств за 9 месяцев 2017 года в действующих ценах составил 7 490 млн. руб.

По состоянию на 01 октября 2017 года земледельцами Старооскольского городского округа убрано 27,7 тыс. га зерновых и зернобобовых культур, 7,4 тыс. га сои, 3,5 тыс. га подсолнечника, 0,8 тыс. га сахарной свеклы.

По состоянию на 01 октября 2017 года в сельскохозяйственных предприятиях молочной отрасли поголовье крупного рогатого скота составляет 11 191 голову, в том числе 4 504 коровы. К соответствующему периоду прошлого года поголовье коров уменьшилось на 369 голов.

Производство молока за 9 месяцев 2017 года в хозяйствах всех категорий составило 37,7 тыс. тонн, в том числе в сельскохозяйственных предприятиях 31,2 тыс. тонн, надой на 1 корову составил 6 639 кг, что на 744 кг выше уровня соответствующего периода 2016 года.

По итогам 9 месяцев 2017 года хозяйствами всех категорий городского округа реализовано скота и птицы 52,4 тыс. тонн или 103,6 % к соответствующему периоду 2016 года, в том числе свинины – 31,1 тыс. тонн, птицы – 20,1 тыс. тонн, крупного рогатого скота – 1,2 тыс. тонн.

Реализация государственной программы «Развитие сельского хозяйства и рыболовства в Белгородской области на 2014-2020 годы» позволила предприятиям агропромышленного комплекса городского округа с начала года получить из федерального и областного бюджетов 206,4 млн. руб. по следующим направлениям:

- на компенсацию части затрат по привлеченным инвестиционным кредитам, полученным на строительство животноводческих комплексов – 173,9 млн. руб.;
- на товарное молоко – 20,7 млн. руб.;
- на получение грантов крестьянскими (фермерскими) хозяйствами – 6,5 млн. руб.;
- на закладку и уход за многолетними насаждениями – 3,6 млн. руб.;
- на возмещение части затрат по кредитам МФХ – 1,7 млн. руб.

В рамках реализации областной целевой программы «Семейные фермы Белогорья» на территории городского округа ведут деятельность 379 семейных ферм. За 9 месяцев 2017 года семейными фермами произведено продукции на сумму 567,9 млн. руб.

Инвестиции

Согласно реестру инвестиционных проектов на территории Старооскольского городского округа по состоянию на 01 октября 2017 года, реализуется 121 инвестиционный проект общей сметной стоимостью 114,7 млрд. руб., в том числе 32 инвестиционных проекта реализуется предприятиями промышленного комплекса. По оперативным данным предприятий за 9 месяцев 2017 года освоено

12,9 млрд. руб. инвестиций в основной капитал, в рамках реализации данных проектов создано 514 новых рабочих мест.

Наиболее крупные реализуемые инвестиционные проекты за 9 месяцев 2017 года:

- строительство фабрики окомкования ОАО «Стойленский ГОК», освоено в отчетном периоде 1 423,1 млн. руб.;
- реконструкция средне-мелкого дробления и увеличение мощности секций 1-4 ДОФ ОАО «Стойленский ГОК», освоено в отчетном периоде 967,5 млн. руб.;
- Строительство редукционно-калибровочного блока среднесортной линии стана 350 СПЦ-2 АО «ОЭМК», освоено в отчетном периоде 607 млн. руб.;
- строительство 3-й очереди завода по производству и переработке мясной продукции ООО «АПК «ПРОМАГРО», освоено в отчетном периоде 839 млн. руб.

С целью развития импортозамещения в городском округе реализуются следующие проекты строительства:

- тепличного комплекса по производству овощей и зеленых культур на территории Котовской сельской территории (ООО «Гринхаус»), общей стоимостью 5,2 млрд. руб.;
- тепличного комплекса по производству овощей закрытого грунта на территории промышленной зоны «Котел» (ООО «Оскольский тепличный комбинат»), общей стоимостью 1,2 млрд. руб.;
- завода по производству протеинового концентрата (ООО «АПК «ПРОМАГРО»), общей стоимостью 456 млн. руб.

Строительство

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по строительству за 9 месяцев 2017 года составил 1 854,9 млн. руб., темп роста к аналогичному периоду прошлого года – 82,1 %.

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 9 месяцев 2017 года введено жилья общей площадью 91 849,5 кв. м (80,3 % к уровню аналогичного периода прошлого года).

Индивидуальными застройщиками построено 588 индивидуальных жилых домов общей площадью 80 007 кв. м (79,3 % к уровню аналогичного периода прошлого года).

В сфере жилищного многоквартирного строительства на территории Старооскольского городского округа введено застройщиками в многоквартирных домах 203 квартиры общей площадью 11 843 кв. м (87,8 % к уровню аналогичного периода прошлого года).

За 9 месяцев 2017 года МКУ «УКС» выполнены следующие основные работы:

- выполнен комплекс строительно-монтажных работ по объекту «Детский сад с. Лапыгино» стоимостью 11 136,9 тыс. руб.;
- выполнены проектно-изыскательские работы по объекту «Строительство школы на 1 110 мест в мкр. Степной» стоимостью 2 618,1 тыс. руб.;
- выполнен капитальный ремонт помещений школы подгруппы дошкольного образования на 35 мест в с. Владимировка стоимостью 14 378,1 тыс. руб.;
- выполнен капитальный ремонт МБОУ «Основная общеобразовательная Владимировская школа» стоимостью 4 669,7 тыс. руб.;
- выполнен капитальный ремонт подземного пешеходного перехода мкр. Солнечный – мкр. Жукова стоимостью 2 682,1 тыс. руб.;
- выполнены работы по ремонту асфальтобетонного покрытия по улицам и магистралям города стоимостью 3 158,8 тыс. руб.

Развитие потребительского рынка

Потребительский рынок Старооскольского городского округа – это крупное хозяйственное образование, в котором по состоянию на 01 октября 2017 года осуществляют деятельность:

- 1270 стационарных предприятий розничной торговли, с численностью работающих 7 290 чел.;
- 399 предприятий общественного питания (2 045 чел.), кроме того 24 летних кафе;
- 716 предприятий бытового обслуживания населения (2 383 чел.);
- 148 предприятий, осуществляющих фармацевтическую деятельность (592 чел.);
- 69 предприятий оптовой торговли (1 126 чел.);
- 421 торговый киоск и павильон (730 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 (3 822 торговых места);
- 1 оптовый рынок (138 торговых мест);
- 26 торговых центра (1 105 отделов).

В отрасли торговли и оказания услуг населению занято более 20 тыс. человек. Анализируя развитие отрасли торговли и общественного питания за 9 месяцев 2017 года в сравнении с соответствующим периодом прошлого года, следует отметить рост сети в количественном выражении на 54 объекта, в т.ч. 33 – розничной торговли, 4 – общественного питания, и 17 – бытового обслуживания населения.

По состоянию на 01 октября 2017 года в реестре инвестиционных проектов числится 25 инвестиционных проектов на общую сумму 3 926,4 млн. руб., освоено – 1 238,5 млн. руб.

За 9 месяцев 2017 года розничный товарооборот в действующих ценах составил 45 847,5 млн. руб. (темп роста – 101,1 %), оборот общественного питания – 1 125,4 млн. руб. (94,4 %).

В целях стабилизации цен на социально значимые товары, стимулирования роста оборота розничной торговли, администрацией Старооскольского городского округа организованы ярмарки. За 9 месяцев 2017 года на территории Старооскольского городского округа проведена 226 ярмарок, в том числе еженедельно в селах Шаталовка, Роговатое, Монаково и Казачок.

Малое и среднее предпринимательство

Малое и среднее предпринимательство представляет собой наиболее гибкую, динамичную и массовую форму организации предприятий, обеспечивая занятость населения и создание конкурентной рыночной среды.

По состоянию на 01 октября 2017 года в Старооскольском городском округе осуществляют деятельность 12 160 субъектов малого и среднего предпринимательства.

Оборот малых и средних предприятий по всем видам экономической деятельности за 9 месяцев 2017 года по предварительной оценке составил 79,4 млрд. руб., что выше уровня 2016 года на 8,9 %.

Сумма налогов за 9 месяцев 2017 года, поступивших от субъектов малого и среднего предпринимательства во все уровни бюджетной системы, составила 4 074,6 млн. руб., что почти в 2 раза выше уровня 9 месяцев 2016 года, в том числе в бюджет Старооскольского городского округа – 314,9 млн. руб.

За 9 месяцев 2017 года общая сумма государственной региональной и областной финансовой поддержки в виде микрофинансирования субъектов малого и среднего предпринимательства составила 26,2 млн. руб., которой воспользовались 11 субъектов.

Поручительством Белгородского гарантийного фонда содействия кредитованию воспользовались 2 субъекта малого и среднего предпринимательства в размере 12,7 млн. руб., что позволило привлечь 30,0 млн. руб. кредитных ресурсов коммерческих банков.

В 2017 года продолжен мониторинг налоговой нагрузки по юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, уплачивающим налоговые платежи в консолидированный бюджет Белгородской области с применением специальных режимов налогообложения.

Фактический размер налоговой нагрузки по Старооскольскому городскому округу за 9 месяцев 2017 года сложился в сумме 41,37 тыс. руб. на 1 работающего или 100,3 % от установленного норматива (41,25 тыс. руб. на 1 работающего).

Финансы

За январь-август 2017 года крупными и средними предприятиями городского округа получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 49,1 млрд. руб., что в 1,8 раза выше уровня прошлого года. Данное увеличение обусловлено увеличением финансового результата по ОАО «Стойленский ГОК» и АО «ОЭМК».

Дебиторская задолженность по крупным и средним организациям городского округа по состоянию на 1 сентября 2017 года составила 49,8 млрд. руб., в том числе просроченная (удельный вес организаций, имеющих просроченную дебиторскую задолженность, составил 16,3 %) – 717,7 млн. руб. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме дебиторской задолженности составил 1,4 %.

Кредиторская задолженность составила 51,1 млрд. руб., в том числе просроченная (удельный вес организаций, имеющих просроченную кредиторскую задолженность составил 8,1 %) – 844,7 млн. руб. Удельный вес просроченной задолженности в общем объеме кредиторской задолженности составил 1,7 %.

Уровень жизни населения

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-август 2017 года составил 32 581 руб., с темпом роста 108,0 % к уровню соответствующего периода прошлого года.

Наиболее высокая заработная плата в августе 2017 года сложилась на предприятиях:

- профессиональной, научной и технической деятельности – 46 626 руб.;
- предоставляющих прочие услуги – 39 759 руб.;
- финансовой и страховой деятельности – 38 382 руб.;
- обрабатывающего производства – 38 335 руб.

По данным Белгородстата просроченная задолженность по выплате заработной платы по состоянию на 01 октября 2017 года отсутствует.

3.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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 использования. 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. Вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, размещение административных и офисных зданий может быть разрешенным видом использования на землях населенных пунктов и на землях промышленности.

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 производственных и административных зданий
			ЗУ для размещения производственных и административных зданий, 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 производственных и административных зданий
			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

№ п/п	Классы ЗУ	Принадлежность к категориям в соответствии с ЗК РФ	Основные ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	ЗУ сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями)
			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 ИЖС	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 объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
			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 принадлежат оцениваемые объекты, являются земельные участки под индустриальную недвижимость.

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 – 2017 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
Юго-Западный район	1	-	-	112,09
Центральный район	7	53,24	207,41	92,06
Котельский район	7	41,10	74,27	54,27
Южный район	4	113,21	195,79	146,18

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.⁷

⁷ 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

№ 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	31:06:0109003:417	2017	г. Старый Оскол м-н Заречье, 13	Город	Центральный район	54	для строительства котельной	11 200	11 200	207,41	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18807266&lotId=18807441&prevPageN=1
2	31:06:0113001:394	2017	г. Старый Оскол северная промкомзона	Город	Центральный район	4 400	производственная база	266 900	266 900	60,66	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23948619&lotId=23948808&prevPageN=1
3	31:06:0110004:81	2017	г. Старый Оскол проспект Алексея Угарова, № 116	Город	Центральный район	8 809	производственная база	469 000	469 000	53,24	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22184503&lotId=22185934&prevPageN=1
4	31:06:0000000:46	2017	г. Старый Оскол Северная промком зона, ж/д путь № 9	Город	Центральный район	3 559	промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации	237 900	237 900	66,84	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19628714&lotId=19628873&prevPageN=1
5	31:06:0401004:342	2017	г. Старый Оскол ст. Котел, промузел, пл. Монтажная, пр. М-4, 22а	Город	Котельский район	6 463	производственная деятельность	265 620	265 620	41,10	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=20396973&lotId=20396978&prevPageN=1
6	31:06:0401004:354	2017	г. Старый Оскол ст. Котел, промузел, площадка Монтажная, проезд Ш-6, № 16	Город	Котельский район	6 264	для оптовые базы и склады	321 700	321 700	51,36	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22516407&lotId=22516911&prevPageN=1
7	31:06:0401003:637	2017	г. Старый Оскол станция Котел, промузел, площадка Транспортная, проезд Ш-4, № 13а	Город	Котельский район	3 459	промышленные предприятия	142 300	142 300	41,14	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23262640&lotId=23266344&prevPageN=1
8	31:06:0409009:1669	2017	г. Старый Оскол пр-кт Алексея Угарова, № 180	Город	Южный район	2 423	промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной классификации	274 300	274 300	113,21	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21955294&lotId=21955474&prevPageN=1
9	31:06:0409009:1670	2017	г. Старый Оскол пр-кт Алексея Угарова, № 182	Город	Южный район	839	промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной классификации	98 800	98 800	117,76	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=21953856&lotId=21954154&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	31:06:0327001:282	2017	г. Старый Оскол юго-западный промрайон, площадка Атаманская, № 2	Город	Юго-Западный район	11 060	производственная деятельность	1 239 671	1 239 671	112,09	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24722994&lotId=2473256&prevPageN=1
11	31:06:0409009:1651	2016	г. Старый Оскол пр-кт Алексея Угарова, в районе здания 200, уч. 1	Город	Южный район	2 686	промышленные предприятия и коммунально-складские организации 1 класса	424 300	424 300	157,97	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=15185939&lotId=15186182&prevPageN=1
12	31:06:0409009:1652	2016	г. Старый Оскол пр-кт Алексея Угарова, в районе здания 200, уч. 2	Город	Южный район	214	промышленные предприятия и коммунально-складские организации 1 класса	41 900	41 900	195,79	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=15186408&lotId=15186573&prevPageN=1
13	31:06:0109003:414	2016	г. Старый Оскол м-н Заречье	Город	Центральный район	320	для строительства котельной	24 000	24 000	75,00	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18054131&lotId=18054740&prevPageN=1
14	31:06:0112001:36	2016	г. Старый Оскол ул. Первой Конной Армии, 45д	Город	Центральный район	2 631	оптовые базы и склады	212 200	212 200	80,65	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=16723228&lotId=16723417&prevPageN=1
15	31:06:0401004:47	2016	г. Старый Оскол ст. Котел, промузел, площадка Монтажная, проезд Ш-6, участок 2	Город	Котельский район	4 794	для строительства цеха металлоконструкций	356 040	356 040	74,27	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=12966189&lotId=12967029&prevPageN=1
16	31:06:0401003:570	2016	г. Старый Оскол ст. Котел, промузел, пл Транспортная, пр. М-1, 1к	Город	Котельский район	30	сооружения для хранения транспортных средств	2 100	2 100	70,00	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=16415777&lotId=16415933&prevPageN=1
17	31:06:0401004:322	2016	г. Старый Оскол ст. Котел, промузел, пл Монтажная пр. Ш-6, строение 3	Город	Котельский район	1 736	для строительства цеха формовки	100 900	100 900	58,12	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=16532424&lotId=16532635&prevPageN=1
18	31:06:0401003:561	2016	г. Старый Оскол ст. Котел, промузел, площадка Транспортная, проезд Ш-3, № 8л	Город	Котельский район	9 113	для строительства производственной базы	400 188	400 188	43,91	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=13084949&lotId=13085089&prevPageN=1
19	31:06:0136002:146	2016	г. Старый Оскол ул. Мира, 106	Город	Центральный район	475	оптовые базы и склады	47 800	47 800	100,63	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=16021926&lotId=16022083&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
	Мин									41,10	
	Макс									207,41	
	Среднее									90,59	

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. 3-6. 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 Объектов оценки» при использовании рыночных корректировок.

3.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки

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

Сегментом рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты, являются земельные участки под индустриальную недвижимость.

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 ОБЪЕКТОВ 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.⁸

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 Объектов оценки.

⁸ 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 ОБЪЕКТОВ 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 Объектов 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) предложений⁹.

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

⁹ 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 единовременной 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 положения¹⁰:

- 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 – 2017 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 оцениваемыми объектами. В данной связи, применение сравнительного подхода признано возможным для оценки рассматриваемых объектов.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов¹¹.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям¹¹.

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 рассматриваемых объектов.

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)¹².

¹⁰ ФСО №7, п. 22

¹¹ ФСО №7, п. 23

¹² ФСО №7, п. 24в

Поскольку в сегменте рынка, к которому относятся Объекты 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 ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В ходе применения сравнительного подхода к оценке Объектов 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, АНАЛОГИЧНЫХ ОЦЕНИВАЕМЫМ

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости.

Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемыми (объекты-аналоги¹³).

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.

Для последующих расчетов был выбран эталонный участок, наиболее схожий по основным характеристикам с оцениваемыми участками. Краткая характеристика данных эталонного участка представлена ниже.

Табл. 5-1. Характеристики эталонного земельного участка

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки
Группа		Земельные участки под индустриальную недвижимость
Кадастровый номер		-
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные
Условия продажи (предложения)		Рыночные
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		Сделка
Условия рынка (дата предложения)		01.01.2018
Адрес (местонахождение) объекта		-
Территория		Город
Район города / сельская территория		Юго-Западный район
Расположение отн. автомагистрали		на удалении от крупных автодорог

¹³ 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".

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки
Площадь	кв. м	5 000
Категория площади	га	<1
Категория земель		Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		-
Характеристика ВРИ		Производственное
Инженерные коммуникации		По границе

Источник: расчет Исполнителя

При выборе объектов аналогов использовалась информация о проведении торгов по аренде земельных участков, опубликованная на официальном сайт 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: Старооскольский городской округ Белгородской области;
- Вид разрешенного использования – земельные участки для размещения производственных и административных зданий.

Исходная выработка была нормализована путем исключения результатов, выделяющихся из общей выборки, в расчете не использовались данные, противоречащие выбранным ценообразующим факторам.

5.3.2 ВЫБОР ТИПИЧНЫХ ДЛЯ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ 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.

При проведении оценки были использованы обязательные элементы сравнения, установленные п. 22е ФСО № 7, а также дополнительные элементы сравнения, выявленные в ходе анализа рынка Объектов оценки. Далее приведен полный перечень элементов сравнения, использованных для сравнения эталонного объекта 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 отн. автомагистрали;
- 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 приведены выборки объектов-аналогов и элементы сравнения, по которым будет осуществляться сопоставление эталонного объекта и объектов-аналогов.

Табл. 5-2. Данные об объектах-аналогах

Наименование	Ед. изм.	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Группа		Земельные участки под индустриальную недвижимость	Земельные участки под индустриальную недвижимость	Земельные участки под индустриальную недвижимость	Земельные участки под индустриальную недвижимость
Кадастровый номер		31:06:0113001:394	31:06:0110004:81	31:06:0000000:46	31:06:0109003:414
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)		Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Условия рынка (дата предложения)		2017	2017	2017	2016
Адрес (местонахождение) объекта		г. Старый Оскол северная промкомзона	г. Старый Оскол проспект Алексея Угарова, № 116	г. Старый Оскол Северная промком зона, ж/д путь № 9	г. Старый Оскол м-н Заречье
Территория		Город	Город	Город	Город
Район города / сельская территория		Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Расположение отн. автомагистрали		на удалении от крупных автодорог	на удалении от крупных автодорог	на удалении от крупных автодорог	на удалении от крупных автодорог
Площадь	кв. м	4 400	8 809	3 559	320
Категория площади	га	<1	<1	<1	<1
Категория земель		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		производственная база	производственная база	промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации	для строительства котельной
Характеристика ВРИ		Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Начальная цена предмета аукциона	руб./год	266 900	469 000	237 900	24 000
Арендная плата	руб./год	266 900	469 000	237 900	24 000
Арендная плата	руб./кв.м/год	60,66	53,24	66,84	75,00
Источник информации		https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=23948619&lotId=23948808&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22184503&lotId=22185934&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19628714&lotId=19628873&prevPageN=1	https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=18054131&lotId=18054740&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 объектом недвижимого имущества 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);
- Расположение отн. автомагистрали;
- 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.

Расположение относительно крупных автомагистралей

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены на удалении от крупных автодорог, поэтому данная корректировка не применялась.

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 оцениваемыми объектами и объектами-аналогами:

- Условия рынка;
- Местоположение;
- 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. 5-3. Среднемесячные цены на земельные участки

Дата	Средние цены, руб./сотка
Январь 2016	207 713
Февраль 2016	211 662
Март 2016	206 211
Апрель 2016	185 215
Май 2016	185 624

Дата	Средние цены, руб./сотка
Июнь 2016	183 749
Июль 2016	198 799
Август 2016	202 942
Сентябрь 2016	204 583
Октябрь 2016	216 623
Ноябрь 2016	231 798
Декабрь 2016	244 064
Январь 2017	239 283
Февраль 2017	226 475
Март 2017	219 003
Апрель 2017	213 998
Май 2017	210 335
Июнь 2017	211 970
Июль 2017	209 900
Август 2017	208 416
Сентябрь 2017	211 872
Октябрь 2017	210 713
Ноябрь 2017	221 416
Декабрь 2017	218 972
Январь 2018	218 040
Февраль 2018	219 781

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. 5-4. Корректировка на условия рынка

Год	Средние цены, руб./сотка	К_время, %
2016	206 582	6,0%
2017	216 863	0,9%
2018	218 911	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»¹⁴).

На основании приведенных в кадастровом отчете данных о кадастровой стоимости земельных участков для размещения производственных и административных зданий, расположенных в Старооскольском городском округе Белгородской области были рассчитаны средние удельные показатели кадастровой стоимости для районов города и для сельских территорий.

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

№ п/п	Районы города / сельские территории	Средний УПКС, руб./кв. м
1	Северо-Восточный район	2 846,35
2	Юго-Западный район	2 844,25
3	Центральный район	2 766,67
4	Железнодорожный район	2 522,18
5	Котельский район	2 555,96

¹⁴ 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
6	Южный район	2 549,66
7	Сельская территория	385,72

Источник: данные государственной кадастровой оценки, расчет Исполнителя

На основании приведенных выше данных была составлена матрица корректировочных коэффициентов:

Табл. 5-6. 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	1,00	0,97	0,89	0,90	0,90	0,14
	Юго-Западный район	1,00	1,00	0,97	0,89	0,90	0,90	0,14
	Центральный район	1,03	1,03	1,00	0,91	0,92	0,92	0,14
	Железнодорожный район	1,13	1,13	1,10	1,00	1,01	1,01	0,15
	Котельский район	1,11	1,11	1,08	0,99	1,00	1,00	0,15
	Южный район	1,12	1,12	1,09	0,99	1,00	1,00	0,15
	Сельская территория	7,38	7,37	7,17	6,54	6,63	6,61	1,00

Источник: расчет Исполнителя

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 индустриальную недвижимость.

Табл. 5-7. Корректирующие коэффициенты на площадь для земельных участков под индустриальную недвижимость

Площадь, га		Аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	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%¹⁵, говорит об однородности выбранных аналогов и подтверждает возможность их использования при расчетах в рамках настоящего Отчета.

По рассматриваемым аналогам данный коэффициент составляет 17%, что является допустимым и говорит об однородности выборки и правильности расчетов.

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

¹⁵ Балинова В.С. Статистика в вопросах и ответах: Учеб. пособие. - Москва.: ТК. Ведби, Издательство Проспект, 2004 г.

Табл. 5-8. Расчет рыночной арендной платы эталонного земельного участка

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения	руб./кв.м/год		60,66	53,24	66,84	75,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		60,66	53,24	66,84	75,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		60,66	53,24	66,84	75,00
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения)	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		60,66	53,24	66,84	75,00
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)			Сделка	Сделка	Сделка	Сделка
Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		60,66	53,24	66,84	75,00
Условия рынка (дата предложения)		01.01.2018	2017	2017	2017	2016
Корректировка на условия рынка	%		0,9%	0,9%	0,9%	6,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		61,23	53,74	67,48	79,48
Местоположение						
Территория		Город	Город	Город	Город	Город
Район города / сельская территория		Юго-Западный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район	Центральный район
Корректировка на местоположение	коэф.		1,03	1,03	1,03	1,03
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		62,95	55,25	69,37	81,70
Расположение отн. автомагистрали		на удалении от крупных автодорог	на удалении от крупных автодорог	на удалении от крупных автодорог	на удалении от крупных автодорог	на удалении от крупных автодорог

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на расположение отн. автомагистрали	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		62,95	55,25	69,37	81,70
Площадь	кв. м	5 000	4 400	8 809	3 559	320
Категория площади		<1	<1	<1	<1	<1
Корректировка на площадь	коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		62,95	55,25	69,37	81,70
Вид разрешенного использования		-	производственная база	производственная база	промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации	для строительства котельной
Характеристика ВРИ		Производственное	Производственное	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка на вид разрешенного использования	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		62,95	55,25	69,37	81,70
Инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка на наличие (отсутствие) инженерных коммуникаций	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв.м/год		62,95	55,25	69,37	81,70
Рассматривается в качестве аналога или нет (1 - аналог, 0 - не аналог)			1	1	1	1
Сумма абсолютных значений корректировок	%		3,7%	3,7%	3,7%	8,8%
Весовой коэффициент	коэф.		0,96	0,96	0,96	0,91
Нормированный весовой коэффициент	коэф.		0,25	0,25	0,25	0,24
Средневзвешенное значение	руб./кв.м/год	67,13				
Коэффициент вариации	коэф.	17%				

Источник: расчет Исполнителя

5.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной арендной платы 33-х земельных участков, расположенных по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон производится от эталонного участка, с применением корректировки на площадь.

Далее приведен расчет рыночной арендной платы Объектов оценки сравнительным подходом.

Табл. 5-9. Определение рыночной арендной платы Объектов оценки сравнительным подходом

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь ЗУ, кв. м	Базовый показатель для р-на, руб./кв. м/год	Категория площади, га	К_пл-дь, коэфф.	Показатель для объекта, руб./кв. м/год	Арендная плата, руб./год
1	31:06:0329003:592	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 598,00	67,13	<1	1	67,13	308 653
2	31:06:0329003:590	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	8 162,00	67,13	<1	1	67,13	547 896
3	31:06:0329003:591	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 745,00	67,13	<1	1	67,13	452 776
4	31:06:0329003:597	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 001,00	67,13	<1	1	67,13	67 195
5	31:06:0329003:589	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 741,00	67,13	<1	1	67,13	318 252
6	31:06:0329003:593	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	516,00	67,13	<1	1	67,13	34 638
7	31:06:0329003:587	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	885,00	67,13	<1	1	67,13	59 408
8	31:06:0329003:599	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 070,00	67,13	<1	1	67,13	273 209
9	31:06:0329003:598	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 665,00	67,13	<1	1	67,13	111 768
10	31:06:0329003:581	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 888,00	67,13	<1	1	67,13	193 865
11	31:06:0329003:586	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 530,00	67,13	<1	1	67,13	102 705
12	31:06:0329003:604	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	18 642,00	67,13	1-2,5	0,94	63,10	1 176 310
13	31:06:0329003:601	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	10 359,00	67,13	1-2,5	0,94	63,10	653 653
14	31:06:0329003:603	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 651,00	67,13	<1	1	67,13	110 828
15	31:06:0329003:606	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	7 088,00	67,13	<1	1	67,13	475 801
16	31:06:0329003:575	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	10 546,00	67,13	1-2,5	0,94	63,10	665 452
17	31:06:0329003:612	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 364,00	67,13	<1	1	67,13	360 073
18	31:06:0329003:577	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 814,00	67,13	<1	1	67,13	121 770
19	31:06:0329003:578	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 498,00	67,13	<1	1	67,13	100 557

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь ЗУ, кв. м	Базовый показатель для р-на, руб./кв. м/год	Категория площади, га	К_пл-дь, коэфф.	Показатель для объекта, руб./кв. м/год	Арендная плата, руб./год
20	31:06:0329003:596	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 584,00	67,13	<1	1	67,13	441 968
21	31:06:0329003:580	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 109,00	67,13	<1	1	67,13	141 572
22	31:06:0329003:602	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	17 141,00	67,13	1-2,5	0,94	63,10	1 081 597
23	31:06:0329003:605	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 472,00	67,13	<1	1	67,13	367 322
24	31:06:0329003:584	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 049,00	67,13	<1	1	67,13	70 417
25	31:06:0329003:582	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 857,00	67,13	<1	1	67,13	191 784
26	31:06:0329003:579	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	16 997,00	67,13	1-2,5	0,94	63,10	1 072 510
27	31:06:0329003:609	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 834,00	67,13	<1	1	67,13	190 240
28	31:06:0329003:610	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 235,00	67,13	<1	1	67,13	351 413
29	31:06:0329003:585	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 688,00	67,13	<1	1	67,13	113 311
30	31:06:0329003:594	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 978,00	67,13	<1	1	67,13	468 417
31	31:06:0329003:595	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	8 793,00	67,13	<1	1	67,13	590 253
32	31:06:0329003:576	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	639,00	67,13	<1	1	67,13	42 895
33	31:06:0329003:600	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 835,00	67,13	<1	1	67,13	190 307

Источник: расчет Исполнителя

5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТОВ 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 Объектов 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. 5-10. Итоговая величина рыночной арендной платы Объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь ЗУ, кв. м	Арендная плата, руб./год
1	31:06:0329003:592	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 598,00	308 653
2	31:06:0329003:590	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	8 162,00	547 896
3	31:06:0329003:591	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 745,00	452 776
4	31:06:0329003:597	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 001,00	67 195
5	31:06:0329003:589	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 741,00	318 252
6	31:06:0329003:593	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	516,00	34 638
7	31:06:0329003:587	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	885,00	59 408
8	31:06:0329003:599	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	4 070,00	273 209
9	31:06:0329003:598	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 665,00	111 768
10	31:06:0329003:581	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 888,00	193 865
11	31:06:0329003:586	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 530,00	102 705
12	31:06:0329003:604	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	18 642,00	1 176 310
13	31:06:0329003:601	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	10 359,00	653 653
14	31:06:0329003:603	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 651,00	110 828
15	31:06:0329003:606	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	7 088,00	475 801
16	31:06:0329003:575	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	10 546,00	665 452
17	31:06:0329003:612	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 364,00	360 073
18	31:06:0329003:577	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 814,00	121 770
19	31:06:0329003:578	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 498,00	100 557
20	31:06:0329003:596	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 584,00	441 968
21	31:06:0329003:580	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 109,00	141 572
22	31:06:0329003:602	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	17 141,00	1 081 597
23	31:06:0329003:605	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 472,00	367 322

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Площадь ЗУ, кв. м	Арендная плата, руб./год
24	31:06:0329003:584	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 049,00	70 417
25	31:06:0329003:582	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 857,00	191 784
26	31:06:0329003:579	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	16 997,00	1 072 510
27	31:06:0329003:609	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 834,00	190 240
28	31:06:0329003:610	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	5 235,00	351 413
29	31:06:0329003:585	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	1 688,00	113 311
30	31:06:0329003:594	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	6 978,00	468 417
31	31:06:0329003:595	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	8 793,00	590 253
32	31:06:0329003:576	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	639,00	42 895
33	31:06:0329003:600	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон	2 835,00	190 307

Источник: расчет Исполнителя

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 Объектов оценки

1. Заявка № 2 от 14.09.2018 г на проведение оценки годового размера арендной платы за пользование земельными участками.

Законодательные и нормативные акты

2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ, часть вторая от 5 августа 2000 года N 117-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
4. 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.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. 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".
7. 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".
8. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. 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.
10. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
11. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
13. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденные решением Совета Партнерства «СМАО» 15 августа 2008 года, протокол № 78.

Монографии и методологические материалы

14. 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.
15. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009 г.
16. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. Под ред. д.э.н., проф. М.А. Федотовой. – 2-изд. – М.: КНОРУС, 2008
17. Озеров Е. С. Экономика и менеджмент недвижимости. Спб: Издательство «МКС», 2003.

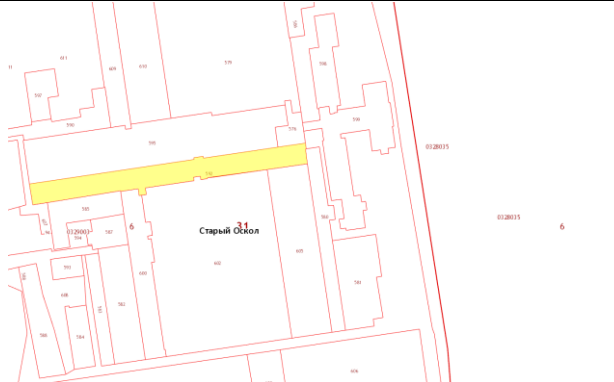

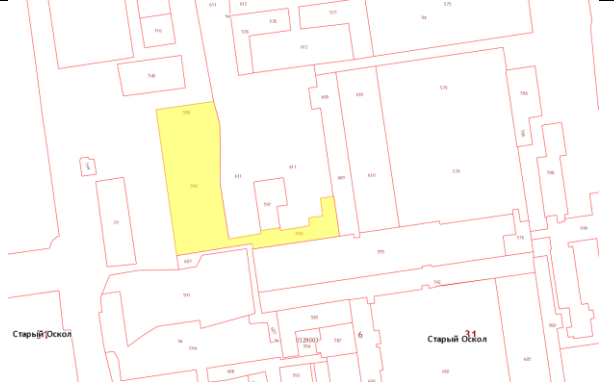
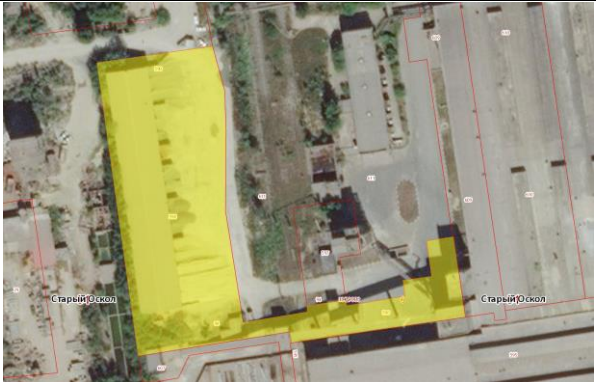
18. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007 г.
19. Тарасевич Е.И. Экономика недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2007 г.

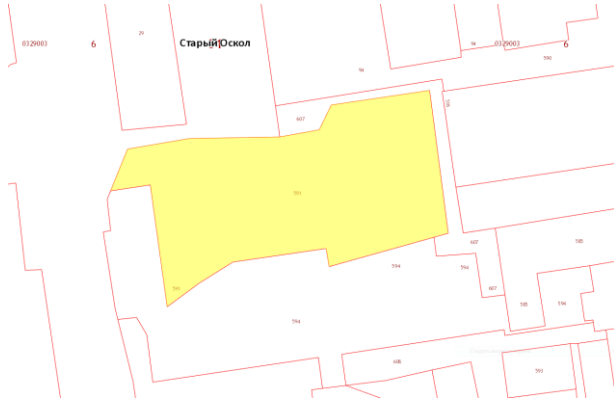

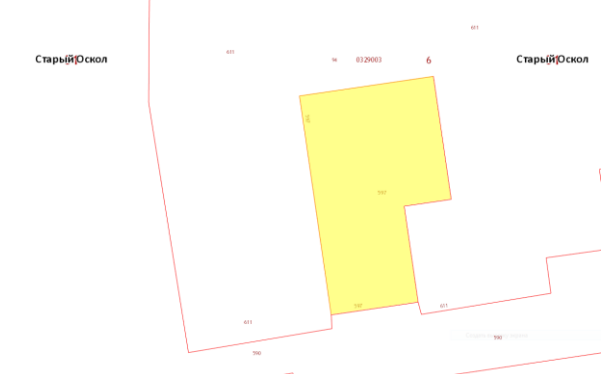
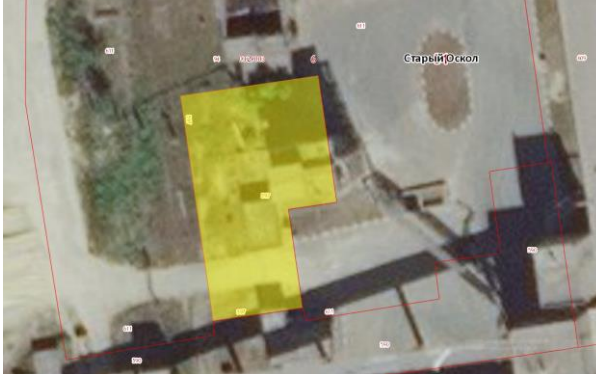
Источники внешней информации



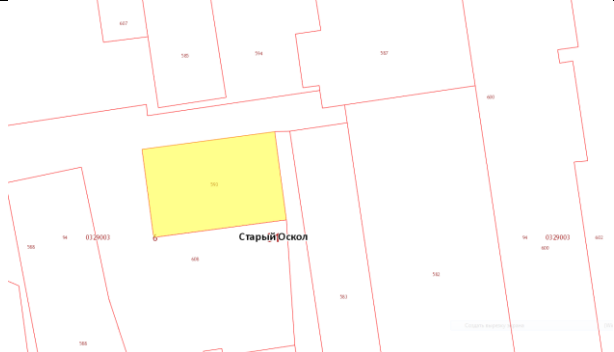

20. Министерство экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/>);
21. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://rosreestr.ru/>);
22. Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru/>);
23. Справочная информация по объектам недвижимости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

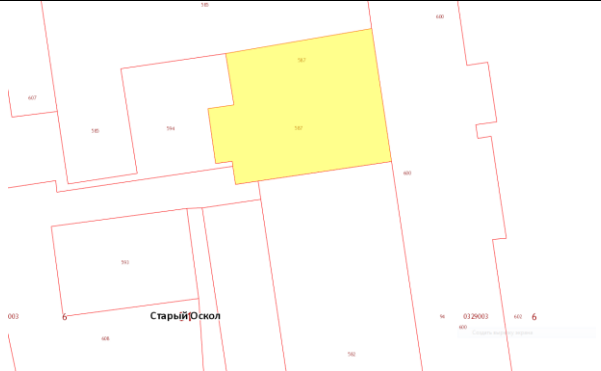



Прочие данные, в том числе сети Интернет, использованные в настоящем Отчете, указаны в виде ссылок по тексту.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

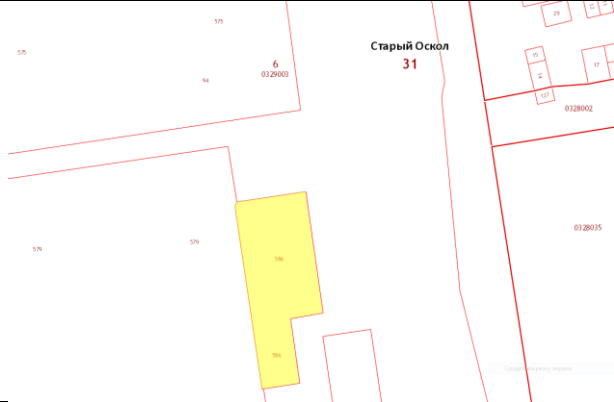

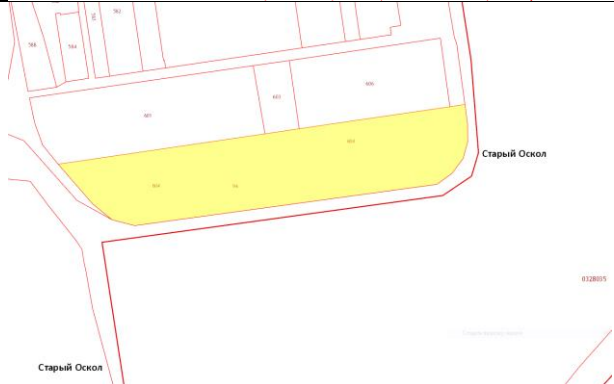

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
1	31:06:0329003:592	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
2	31:06:0329003:590	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

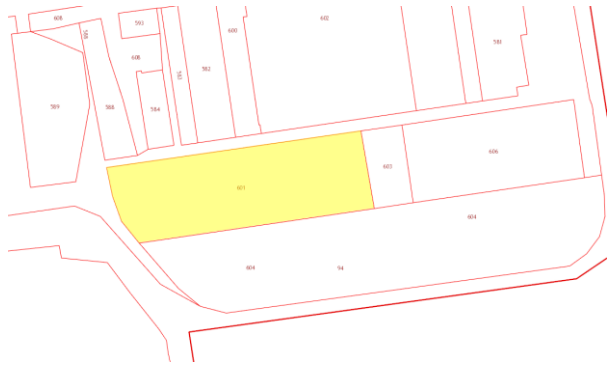
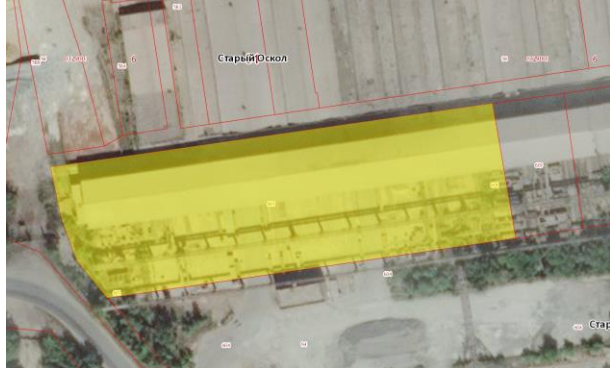
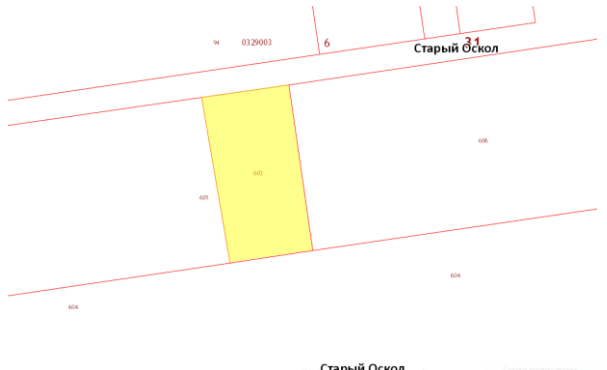

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
3	31:06:0329003:591	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
4	31:06:0329003:597	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

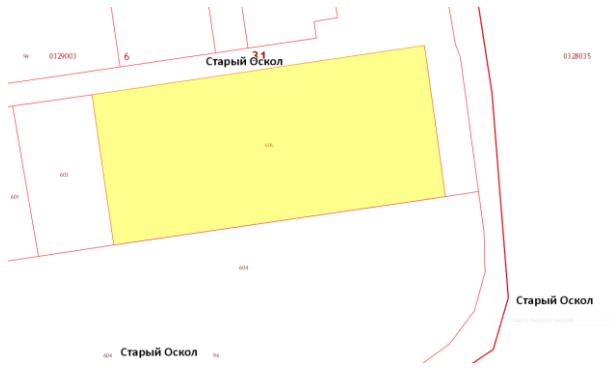
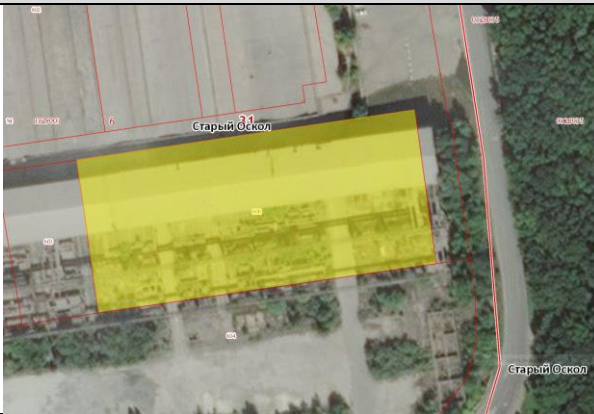
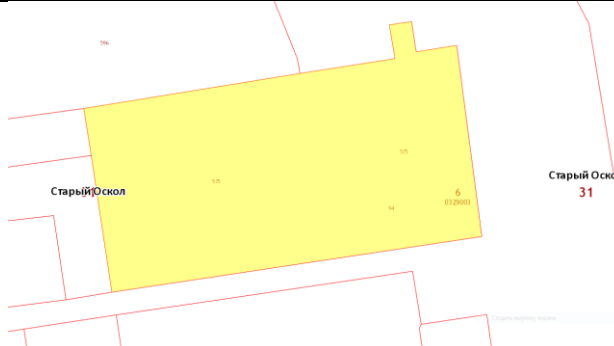

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
5	31:06:0329003:589	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
6	31:06:0329003:593	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		


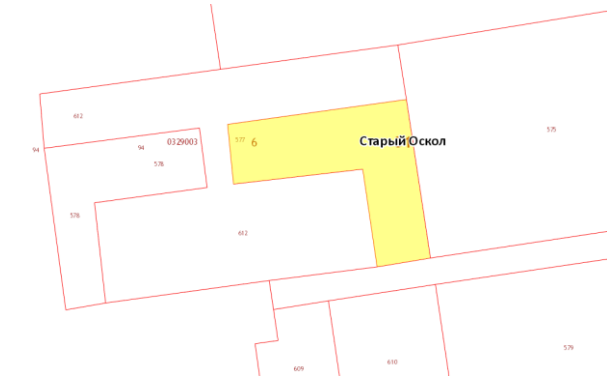

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
7	31:06:0329003:587	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
8	31:06:0329003:599	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

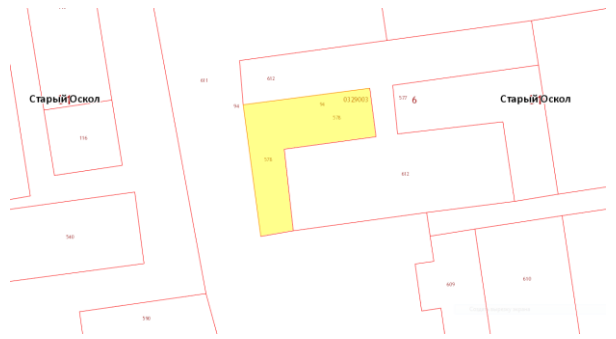

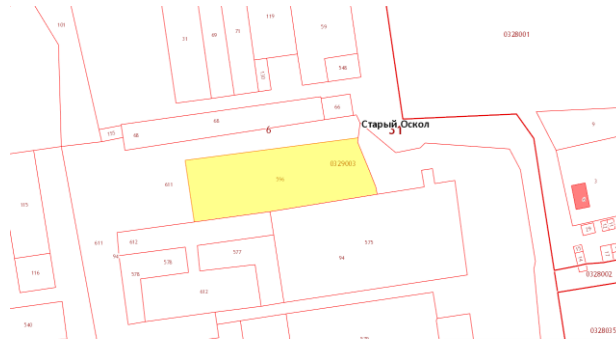
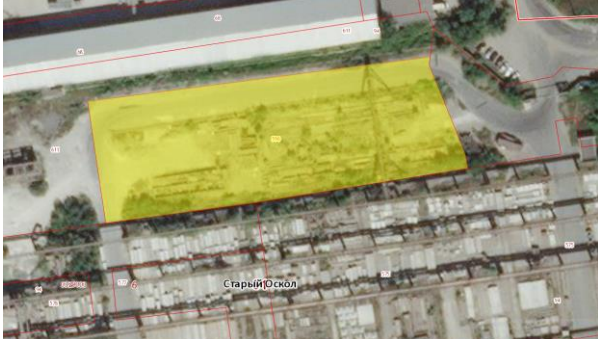
№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
9	31:06:0329003:598	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
10	31:06:0329003:581	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		



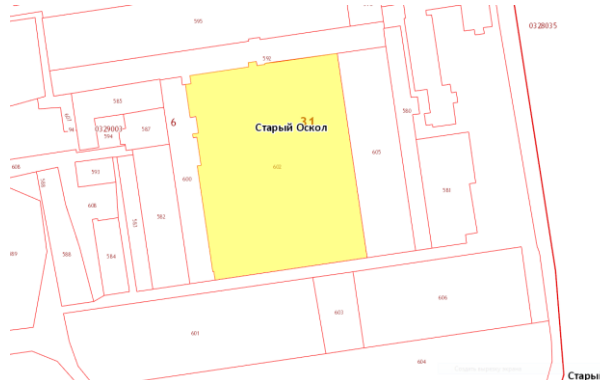

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
11	31:06:0329003:586	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
12	31:06:0329003:604	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

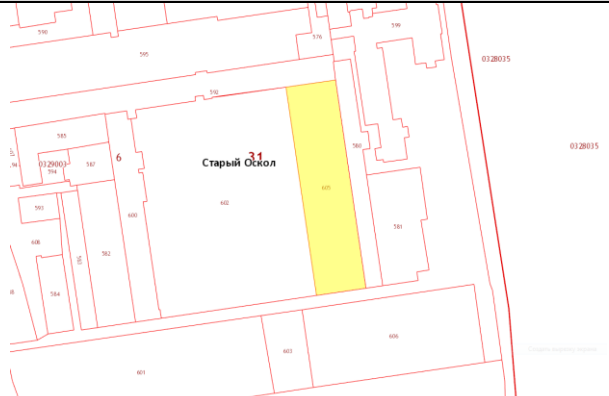
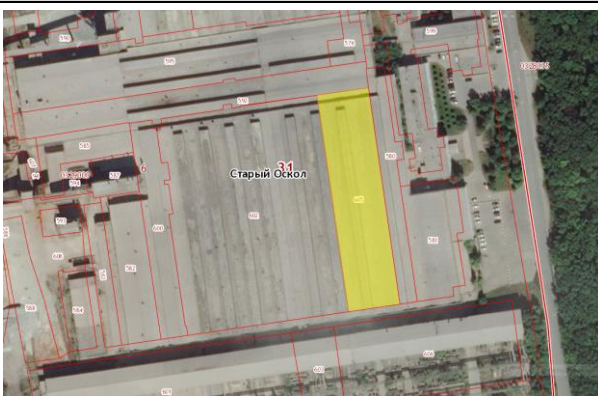
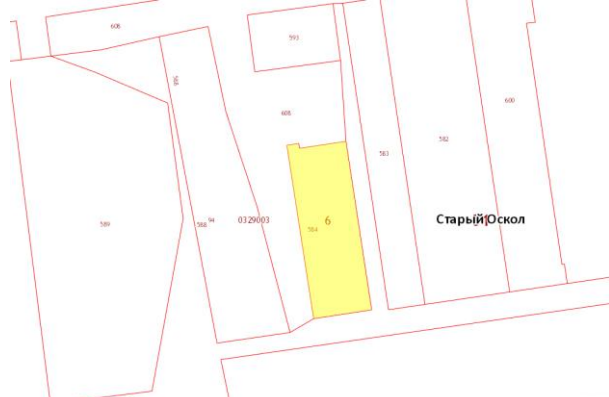

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
13	31:06:0329003:601	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
14	31:06:0329003:603	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
15	31:06:0329003:606	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
16	31:06:0329003:575	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
17	31:06:0329003:612	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
18	31:06:0329003:577	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

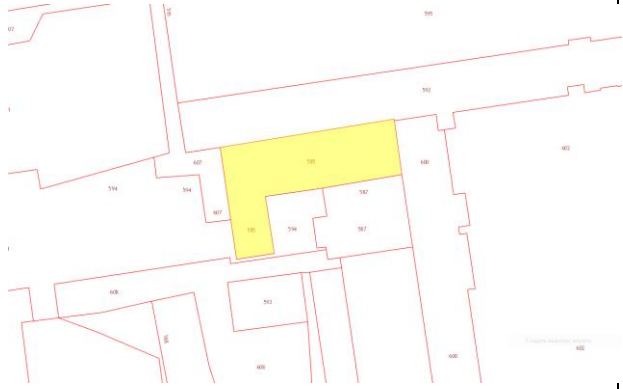

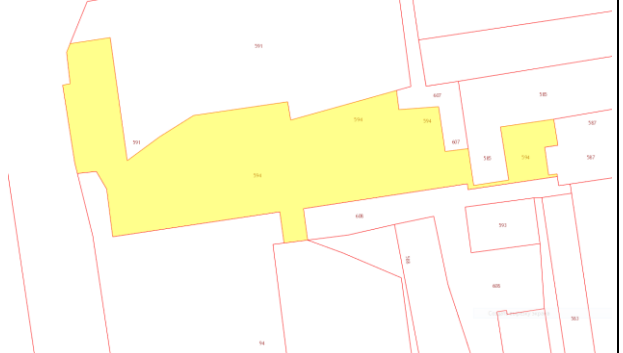

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
19	31:06:0329003:578	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
20	31:06:0329003:596	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

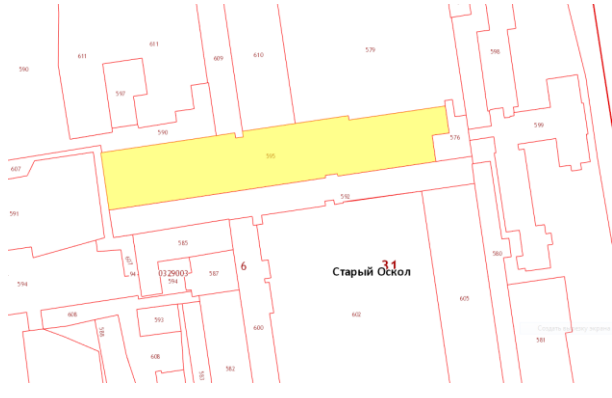

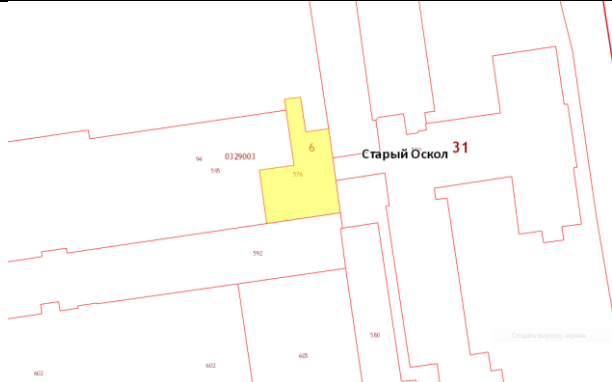

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
21	31:06:0329003:580	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
22	31:06:0329003:602	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
23	31:06:0329003:605	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
24	31:06:0329003:584	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
25	31:06:0329003:582	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
26	31:06:0329003:579	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
27	31:06:0329003:609	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
28	31:06:0329003:610	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
29	31:06:0329003:585	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
30	31:06:0329003:594	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
31	31:06:0329003:595	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		
32	31:06:0329003:576	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта	Объект на публичной кадастровой карте	Фото объекта
33	31:06:0329003:600	Белгородская область, г. Старый Оскол, Юго-западный промрайон		

**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.

СВИДЕТЕЛЬСТВО



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru ИНН 7728178
www.absolutins.ru КПП 772501001

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. <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>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование».</p> <p>2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 04.08.2017г.</p>

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:

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



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Петренко Евгений Юрьевич

(Подпись)
«04» августа 2017г.

(Петренко Е.Ю.)

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-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
т. (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, и 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.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/003 ОИПС РФ, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru



**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 проведение 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.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 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.

Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:
1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»
2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 05.07.2017г.

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, 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, Nagornyy 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 СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-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» июля 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. 611 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

*Желая, при Правилах страхования, получить, с упомянутыми

Правилами страхования ознакомиться, Страхователь

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



ПЛАНК-РЕСО-ПОЛИС-0915