



ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, ☎ (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р/счет № 40702810900000037622 АО «Райффайзенбанк»,

БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по ЦФО

E-Mail: ritmko@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Консультационно-аналитический центр «Ритм & Ко»

_____**Л.А. Бутенко**

ОТЧЕТ

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,

расположенного по адресу: **РФ, Белгородская обл., г.**

Старый Оскол, ул. Прядченко, 114 по состоянию на
07.11.2018 г.

Дата составления отчета: 19.11.2018 г.

Идентификационный номер отчета: 5780/18

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО УК «Глобал Инвест» Чистилин Игорь Алексеевич

Исполнитель:

ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко»

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.....	10
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
Итоговая величина стоимости объектов оценки	11
ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	12
МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	16
Экономический анализ России. 2018 год	16
Анализ региона.....	19
II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	21
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	21
ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
Территориальное расположение и краткое описание окружения объектов оценки	31
Сведения об имущественных правах	41
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	42
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	42
Информация о текущем использовании объекта оценки	48
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	48
Идентификация сегмента рынка объекта оценки	48
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	48
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
Краткое описание подходов оценки.....	49
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	75
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	111
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	114
П Р И Л О Ж Е Н И Я	115

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Дата: 19.11.2018 г.

Организация: ООО УК «Глобал Инвест»

Уважаемый Игорь Алексеевич!

В соответствии с договором № 517/18 от 16.10.2018 г., заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко», в лице Директора **Бутенко Ларисы Александровны**, действующей на основании Устава и ООО УК «Глобал Инвест», в Конкурсного управляющего И.А.Чистилина, действующего на основании Решения Арбитражного суда Белгородской области по делу №А08-16106/2017 от 27 июля 2018 года мы провели оценку рыночной стоимости **недвижимого имущества, находящегося в собственности организации**, расположенного по адресу: **РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул. Прядченко, 114 для продажи в рамках конкурсного производства по делу №А08-16106/2017** по состоянию на **07.11.2018** года.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции) и стандартов ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (Приказы Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 соответственно) и ФСО №7 «Оценка недвижимости», приказ № 611 от 25.09.2014 г.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, интервью со специалистами различных организаций, на основе предоставленных технической и иной документации, а также на основе результатов непосредственного осмотра объектов оценки.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

У нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в объектах оценки, и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами. Оплата наших услуг не связана с определяемой итоговой величиной стоимости объектов, и так же не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу кого-либо. Нами была произведена персональная инспекция оцениваемых объектов. Экспертиза правоустанавливающих документов нами не производилась. Объекты оценки по нашим предположениям не обладают какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на их стоимость.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные, или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объектов. Анализ исходной информации, рыночных данных представлен в соответствующих разделах, прилагающегося Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость недвижимого имущества, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости без НДС:

13 054 000

(Тринадцать миллионов пятьдесят четыре тысячи) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	104,4	182 733
2	Нежилое здание (Горчиный цех) Б4	843,0	10 359 980
3	Нежилое здание (Магазин №37)	128,6	1 938 551
4	Земельный участок, общей площадью 1256 кв.м. к.н.31:06:0214001:69	1256,0	572 736

Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже 8 (473) 240-33-54, факс 8 (473) 277-19-98.

С уважением,

Директор

ООО «Консультационно-аналитический центр

Ритм & Ко»

_____**Л.А. Бутенко**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Договор на проведение оценки должен включать Задание на оценку.

Содержание Задания на оценку в данном случае включает следующую информацию, представленную в составе нижеприведенной таблицы:

<u>Основание для проведения оценки:</u>	Договор № 517/18 от 16.10.2018 г. о выполнении оценочных работ.
<u>Наименование объекта:</u>	Недвижимое имущество расположенное по адресу: Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул. Прядченко, 114: Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5, общей площадью 104,4 кв.м., к.н.31:06:0214001:166 Нежилое здание (Горчичный цех) Б4, общей площадью 843 кв.м., к.н. 31:06:0214001:204 Нежилое здание (Магазин №37), общей площадью 128,6 кв.м., к.н. 31:06:0214001:168 Земельный участок, общей площадью 1256 кв.м. к.н.31:06:0214001:69
<u>Месторасположение объектов:</u>	РФ, Воронежская область, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул. Прядченко, 114, 124
<u>Собственник Объектов оценки:</u>	ООО Управляющая компания «Глобал Инвест» ОГРН 1083128004750, ИНН 3128069058 309501 Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Прядченко, 114
<u>Имущественные права на объекты оценки:</u>	Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, стр. 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.
<u>Ограничения прав:</u>	Оценка произведена из предположения отсутствия обременений правами иных лиц.
<u>Цель оценки:</u>	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в целях продажи в рамках конкурсного производства.
<u>Вид стоимости:</u>	рыночная стоимость: «... 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».
<u>Предполагаемое использование результатов оценки:</u>	Результат оценки может использоваться для продажи в рамках конкурсного производства по делу №А08-16106/2017
<u>Примененные стандарты оценки:</u>	В настоящем отчете согласно Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в РФ» применены стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 (Приказы Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 соответственно) и ФСО №7 «Оценка недвижимости», приказ № 611 от 25.09.2014 г.
<u>Дата осмотра объектов:</u>	16.10.2018 года.
<u>Дата оценки:</u>	07.11.2018 года.
<u>Дата составления отчета:</u>	19.11.2018 года.

<u>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</u>	<p>1. Вся существенная информация, которая необходима для количественного и качественного описания объектов оценки, предоставляется Заказчиком.</p> <p>2. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, предоставляются Заказчиком и считаются достоверными. Оценщики не несут ответственности за полноту, достоверность и объективность информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>3. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.</p> <p>4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость объекта оценки.</p> <p>5. При проведении оценки Оценщики исходят из предложения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений.</p> <p>6. Объем прав, подлежащий оценке, на земельный участок, определяется исходя из имеющейся на данный земельный участок документации и положений п. 6 ФСО7.</p> <p>7. Оценщики не должны проводить обмер объектов оценки. Данные о количественных характеристиках объектов оценки должны приниматься на основании сведений, содержащихся в копиях документации, предоставленной Заказчиком, без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщики не несут ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.</p> <p>8. В составе Отчета об оценке результаты оценки должны указываться в рублях РФ</p> <p>9. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа, с округлением по математическим правилам (округление к ближайшему целому). В рамках данной оценки не требуется определение возможного интервала, в котором может находиться стоимость объектов оценки.</p> <p>10. Выводы о ликвидности объекта оценки указываются в отчете об оценке, но не рассматриваются как результат оценки.</p> <p>В процессе проведения оценки Оценщиками могут быть введены дополнительные допущения и ограничения, которые, по их мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки.</p>
<u>Сведения об использовании объектов оценки, исходя из которого проводится определение стоимости объектов оценки</u>	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки проводится из предположения их использования по текущему назначению.</p> <p>Текущее назначение объектов оценки – производственная база с торговым помещением.</p>
<u>Форма отчета:</u>	<p>Настоящий отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 (Приказы Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 соответственно) и ФСО №7 «Оценка недвижимости», приказ № 611 от 25.09.2014 г.</p>

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

С учетом требований Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, в нижеприведенной таблице представлены сведения о Заказчике по Договору на оценку.

В данном случае Оценщики, проводившие оценку, работают на основании трудового договора в ООО «Консультационно - аналитический центр «Ритм & Ко». В нижеприведенной таблице представлены сведения об Оценщиках, проводивших настоящую оценку и указана информация о юридическом лице, являющемся исполнителем, с которым Оценщики заключили трудовой договор.

<u>Заказчик:</u>	<p>ООО Управляющая компания «Глобал Инвест» ОГРН 1083128004750, ИНН 3128069058 309501 Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Прядченко, 114 Конкурсный управляющий – Чистилин Игорь Алексеевич (действует на основании решения Арбитражного суда Белгородской области)</p>
<u>Исполнитель:</u>	<p>ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» ОГРН 1043600002115 от 14.01.2004 г. ИНН 3665043472, КПП 366401001 р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700. e-mail: ritmko@mail.ru. 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, 59, офис 17 т. (473) 240-33-54, 277-19-98. Страховая ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности № 433-524-006679/18 выдан 10 февраля 2018 года сроком действия с 11 февраля 2018 года по 10 февраля 2019 года на сумму 30 000 000 рублей. См. Приложения.</p>

<p>Квалификация оценщика:</p>	<p>Бутенко Евгений Викторович – Воронежская государственная технологическая академия, квалификация – инженер-механик, банковское дело; Московский международный институт эконометрии, информатики, финансов и права «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП № 606502; Квалификационный аттестат-оценка недвижимости №008505-1, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 04.04.2018 года. Квалификационный аттестат-оценка движимого имущества №012657-2, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 25.05.2018 года. Действительный член АРМО. Свидетельство о членстве в СПО № 1334-07; Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 25.01.2017 г., регистрационный № 64-01/17 Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-046068/18 выдан 15 июля 2018 г. Срок действия договора с 15 июля 2018 г. по 02 декабря 2019 г. на сумму 3 000 000 рублей. Стаж работы – 15 лет (с 2003 г.) Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, оф. 17, тел. 8 (473) 240-33-54 e-mail: ritmko@mail.ru</p> <p>Бутенко Лариса Александровна – Воронежский Государственный университет. Специальность-математик (прикладная математика), экономист (финансы и кредит). АНОО «Региональный Банковский Учебный Центр» «Профессиональная оценка и экспертиза прав собственности». Специализация – Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Диплом ПП-I № 944182, 2011г. Оценщик является членом «Российского общества оценщиков», расположенной по адресу: Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 для корресп. 107078, Москва, а/я 308 Оценщик имеет квалификационные аттестаты по направлению оценка недвижимости и оценка движимого имущества, оценка бизнеса (аттестат оценка недвижимости №004392-1, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 06.03.2018 года; аттестат оценка движимого имущества №004393-2, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 06.03.2018 года; аттестат оценка бизнеса №007715-3, выдан Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров 29.03.2018 года) Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-524-016976/18 выдан 02 апреля 2018 г. Срок действия договора с 01 апреля 2018 г. по 31 марта 2019 г. на сумму 3 000 000 рублей; Адрес: 394000, г. Воронеж, ул. Свободы, д.59, оф. 17, тел. 8 (903) 858-79-30. e-mail: ritmko@mail.ru копии см. Приложение</p>
<p>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой являются Оценщики, и место нахождения этой организации</p>	<p>НП Ассоциация Российских магистров Оценки Адрес: 115184,г. Москва, ул.Суворова, д. 19,стр.1 БЦ Галатекс Адрес для корреспонденции: 115280, Москва, а/я 10 Зарегистрирована 04 июля 2007 г. за №0002 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: (+7 495) 661-80-90 (многоканальный) 502-99-19, 507-78-54 E-mail: armo@sroarmo.ru Адрес сайта: http://www.sroarmo.ru Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1 Для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308. Зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Телефон/факс: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01, +7 (499) 261-45-09, +7 (499) 261-44-96 E-mail: info@sraroo.ru Адрес сайта: http://sraroo.ru/</p>

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Не привлекались.

ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом состава и особенностей данных, которыми располагают Оценщики, в составе процедуры настоящей оценки могут быть выделены следующие дополнительные, к указанным в Задании на оценку, допущения, использовавшиеся Оценщиками при проведении оценки:

Допущения к составу работ по оценке и содержанию Отчета об оценке:

1. Работы по оценке включают все этапы, определенные в ФСО1, действующем на дату оценки;
2. Состав работ по настоящей оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета об оценке удовлетворяют принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки
3. В соответствии с п. 8 ФСО 3, В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;
4. Оценка произведена с учетом всех допущений, содержащихся в настоящем разделе.

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Объекты оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуются какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.
3. Оценщики не несут ответственности за будущие изменения экономической среды (свойств Объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые они не могут прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки.
4. При проведении оценки Оценщики должны исходить из предположения о том, что объекты оценки не обременены какими-либо обязательствами.
5. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета об оценке, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиками услуги ограничиваются их квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению.
6. В составе процедуры наружного осмотра Оценщики не проводили экспертизу технического состояния Объектов недвижимости на дату оценки. Соответствующие данные, предоставленные Заказчиком и использованные Оценщиком при подготовке Отчета, в том числе информация о технических характеристиках и текущем техническом состоянии Объектов оценки, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность. Ответственность за достоверность предоставленных Оценщикам исходных данных, включая данные о технических характеристиках и состоянии Объектов оценки, ложится полностью на Заказчика.
7. Оценщики не проводили землеизмерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за таковые. Если не указано иное, Оценщики исходят из того, что не существует фактов выхода за территорию, нарушения положений зонирования, санитарных и экологических норм или иных нарушений действующего законодательства, касающихся Объектов оценки. Документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении объектов оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения объектов оценки не предоставлены. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, обременений (ограничений) и загрязнений.
8. В ходе расчетов Оценщики использовали площадь и планировку, указанную в паспорте БТИ и свидетельствах о государственной регистрации права.
9. Оценщики не производили обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной документации, представленной Заказчиком (техническая документация на здание, техническое задание на оценку).
10. Оценщики исходили из предположения, что физическое состояние Объектов оценки на дату оценки соответствовало их состоянию в моменты осмотра. Осмотр объектов проводился по состоянию на дату оценки.
11. В состав стоимости оцениваемого неделимого объекта недвижимости входит стоимость земельного участка под пятном застройки объекта недвижимости.
12. Расчеты производятся посредством программы Microsoft Excel.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценщики не берут на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов.
2. Оценщики не изучали вопрос о правовом статусе и исходили из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Собственность считается свободной от каких-либо обременений, претензий и исков со стороны третьих лиц.
3. Оценщики исходят из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.
4. Оценщики не берут на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.
5. Владелец Объектов оценки управляет ими исходя из наилучших интересов.

Допущения к источникам информации, использованным в Отчете

1. Информация, используемая в настоящем Отчете об оценке соответствует принципам существенности, подтвержденности, однозначности, достаточности и достоверности для доказательства результата оценки.
2. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
3. Оценщики не несут ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления Отчета об оценке.
4. В соответствии с п. 12 ФСО 3, использованная в Отчете информация, предоставленная Заказчиком, приложена в приложении к Отчету в виде справок, подписанных уполномоченным на то представителем Заказчика оценки. Данная информация считается достоверной, за исключением отдельных случаев, когда у Оценщика есть основания считать иначе. При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщиков информации, расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщиков.
5. Информация об объекте оценки Нежилое здание (Магазин №37) на основании Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №36-00-4001/5001/2018-5900 от 17.05.2018 госрегистрация 31-31-08/038/2014-940 от 17.04.2014 г., находится по адресу: РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 124. Что не верно, в сведениях базы Росреестра имеется ошибка. Необходимо внести изменения. Верный адрес: г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 114.
6. Чертежи и схемы, если таковые приведены в Отчете об оценке, являются приблизительными и призваны помочь пользователю получить наглядное представление об Объектах оценки, и не должны быть использованы в каких-либо других целях.

Допущения в отношении используемых методов расчета

1. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных подходов и методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в касающихся их разделах Отчета об оценке.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Итоговая величина стоимости, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с рассмотренными Объектами.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимал во внимание события, произошедшие после даты проведения оценки, в соответствии с п. 8 ФСО 1.
3. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относятся Объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщиков нет оснований считать иначе.
4. Оценщики не несут обязательств по обновлению настоящего Отчета об оценке или сделанной им оценки с учетом событий, произошедших после даты оценки.
5. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных

данных и вычисляемых Оценщиками параметров, используемых для расчета результата оценки.

6. В рамках данного отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимости объектов оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки с целью заключения договора аренды с открытых торгов и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Оценщики обязуются соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщики обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет об оценке или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиками.

4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщики при осуществлении оценочной деятельности обязаны соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой они являются.

Настоящий Отчет об оценке был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297, вступил в силу с 29.09.2015 года;
- федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298, вступил в силу с 29.09.2015 года;
- федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299, вступил в силу с 29.09.2015 года;
- федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611;
- федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 г. №271, вступил в силу с 17.11.2016 года.

А также, в части им не противоречащей, стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков

- Стандарты Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Кроме того, Заданием на оценку установлено, что оценка проводится для обоснования стоимости Объектов оценки с целью заключения договора купли-продажи с открытых торгов.

С учетом Задания на оценку, в данном случае целью оценки является **определение рыночной стоимости объекта оценки**. «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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.

Сведения о независимости оценщика

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Тип оцениваемых объектов: Объекты недвижимого имущества –

Недвижимое имущество расположенное по адресу: Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул. Прядченко, 114:

Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5, общей площадью 104,4 кв.м., к.н.31:06:0214001:166

Нежилое здание (Горчичный цех) Б4, общей площадью 843 кв.м., к.н. 31:06:0214001:204

Нежилое здание (Магазин №37), общей площадью 128,6 кв.м., к.н. 31:06:0214001:168

Земельный участок, общей площадью 1256 кв.м. к.н.31:06:0214001:69

Описание объектов: Подробное описание количественных и качественных характеристик объектов представлены в разделе "Точное описание объектов оценки";

Имущественные права на объект оценки: Право собственности;

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Идентификация имущественных прав: В целях настоящей оценки должна быть определена рыночная стоимость прав собственности;

Основание для проведения оценки: Договор на проведение оценки № 517/18 от 16.10.2018 г.;

Дата, по состоянию на которую проводится оценка (дата оценки): 07.11.2018 г.

Дата составления отчета: 19.11.2018 г.;

Порядковый номер отчета: 5780/18.

Дата инспекции объекта оценки: осмотр имущества проводился 16.10.2018 года;

Цель оценки и вид стоимости: Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости прав собственности на объекты оценки. Таким образом, определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результатов оценки: Результат оценки может быть признан в качестве рекомендуемого для принятия административных решений.

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ:

Наименование объекта оценки	Стоимость по затратному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по сравнительному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Стоимость по доходному подходу, (руб.)	Весовой к-т	Рыночная стоимость, (руб.)
Производственная база	14 833 095	0,2895	10 868 959	0,4079	14 298 550	0,3026	13 054 376
В том числе:							
Земельный участок							572 736

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13 054 000

(Тринадцать миллионов пятьдесят четыре тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	104,4	182 733
2	Нежилое здание (Горчичный цех) Б4	843,0	10 359 980
3	Нежилое здание (Магазин №37)	128,6	1 938 551
4	Земельный участок, общей площадью 1256 кв.м. к.н.31:06:0214001:69	1256,0	572 736

Оценщик,
Диплом ПП № 606502

Е.В. Бутенко

Источники информации и полнота исследования

Поиск и сбор информации проводился с использованием различных источников, перечень которых представлен в соответствующих разделах отчета.

В качестве исходной информации Заказчиком представлены:

1. Решение Арбитражного суда Белгородской области от 27.07.2018 г. по делу №А09-16106/2017 «О признании должника банкротом и введении конкурсного производства».
2. Инвентаризационная опись №1 от 01.10.2018 г.
3. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №36-00-4001/5001/2018-5900 от 17.05.2018 госрегистрация 31-31-08/038/2014-939 от 17.04.2014 г.
4. Технический паспорт ФГУП "Ростехинвентаризация" Старооскольский центр инв. №1191 по состоянию на 06.03.2002 г. к.н. 31:06:0214001:166
5. Технический паспорт ФГУП "Ростехинвентаризация" Старооскольский центр инв. №1191 по состоянию на 06.03.2002 г. к.н. 31:06:0214001:204
6. Реквизиты Заказчика.

Экспертиза представленной Заказчиком документации Оценщиками не проводилась. Соответствующая информация применяется Оценщиками в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

При составлении отчета так же были использованы следующие источники информации:

- Интернет сайт Федеральной Службы государственной статистики www.gks.ru
- Интернет сайт Федеральной налоговой службы <http://www.nalog.ru/>

- Интернет сайт Федеральной службы Росреестр <http://rosreestr.ru/>
- Интернет сайт Администрации Белгородской области <https://belregion.ru/>
- и др. Интернет сайты.

Вывод о ликвидности объектов оценки

В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

На основании проведенного в п. настоящего отчета об оценке анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объектов оценки, Оценщиками были сделаны следующие выводы о ликвидности объектов оценки.

Выводы о ликвидности объектов оценки

№ п/п	Наименование объектов оценки, местоположение	Ликвидность объектов оценки, месяцев	Степень ликвидности (в соответствии с рекомендациями АРБ ¹)
1	Производственная база с торговыми помещениями по адресу: Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул. Прядченко, 114	10	Низкая

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.

Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для обоснования стоимости Объектов оценки с целью заключения договора аренды с открытых торгов и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки прошло не более 6 месяцев. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на проведение оценки и Заданием на оценку.

Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости Объектов оценки могут использоваться только Заказчиков в соответствии с целью данной оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Оценщик,
Диплом ПП № 606502

Е.В. Бутенко

ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции) и стандартов ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 (Приказы Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№ 297-299 соответственно) и ФСО №7 «Оценка недвижимости», приказ № 611 от 25.09.2014 г.

Идентификационный номер отчета: 5780/18 по состоянию на 07 ноября 2018 г.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности. Слово *имущество*, употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимому, так и к движимому имуществу либо к их комбинации.

¹ Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных к применению решением комитета АРБ (протокол от 25.11.2011 года)

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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 N 2)".

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.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Существенное отличие - такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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.

Комплекс имущества – имущество, связанное общим функциональным назначением.

Специализированное имущество - понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами.

В качестве **характеристики ликвидности объекта оценки** в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости.

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.

Объекты-аналоги - объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

Определение стоимости с применением трех основных подходов к оценке:

- А) Затратный подход;
- Б) Сравнительный подход;
- В) Доходный подход.

Сведение результатов, полученных разными подходами.

Оценка затратным подходом

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомленный покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за какой-либо объект недвижимости большую сумму денег, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных издержек. Затратный подход показывает оценку рыночной стоимости имущества за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет стоимости возведения новых аналогичных зданий и сооружений, получение восстановительной стоимости с учетом предпринимательского дохода.
- Определение физического, функционального и внешнего износа имущества.
- Уменьшение восстановительной стоимости на сумму накопленного износа для получения текущей стоимости здания.
- Добавление к рассчитанной текущей стоимости имущества стоимости прав на землю.

Оценка сравнительным подходом

Данный подход основывается на принципе замещения, т.е. имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести равноценный по качеству и пригодности объект. По этому подходу рыночная стоимость определяется на основе анализа недавних продаж имущества, которое схоже с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, потребительским качествам, доходу, который они производят.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже имущества, аналогичного оцениваемому.
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. подбор подходящих единиц измерения (таких как доллар США или Российский рубль за куб. метр) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных на рынке по времени продажи, местоположению, условиям продажи и другим существенным характеристикам.
5. корректировка цены по каждому из сравнимых объектов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины корректировок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода сопоставимых пар, регрессивного анализа или других методов.
6. установление стоимости оцениваемого объекта путем скорректированных цен сравнимых объектов.

Оценка доходным подходом

Этот подход основывается на принципе ожидания, утверждающем, что типичный покупатель приобретает имущество в ожидании получения будущих доходов и выгод. Иными словами, стоимость имущества может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной арендной ставкой.
2. оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взыскания арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. расчет издержек по эксплуатации оцениваемого имущества основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи (выплаты по закладным), проценты и амортизационные отчисления.
4. полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость имущества рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Общие методические принципы

При определении рыночной стоимости объекта оценки следует руководствоваться следующими методическими основами (принципами):

- принцип полезности: рыночную стоимость имеет объект оценки, способный удовлетворять конкретные потребности пользователя в течение определенного периода времени;
- принцип спроса и предложения: рыночная стоимость объекта оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;
- принцип замещения: рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;
- принцип изменения: рыночная стоимость объекта оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату;
- принцип внешнего влияния: рыночная стоимость объекта оценки зависит от внешних факторов, определяющих условия их использования, например, обусловленных действием рыночной инфраструктуры, международного и национального законодательства, политикой государства в области объектов оценки, возможностью и степенью правовой защиты и других;

- принцип ожидания: рыночная стоимость объекта оценки зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения доходов (выгод), которые могут быть получены за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании; этот принцип обязательно учитывается на стадии проектирования.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагается, что результирующая величина стоимости Объектов оценки будет использована только в соответствии с целями, указанными в Задании на оценку. При использовании результатов оценки для других целей *Оценщик* не гарантирует, что полученное значение стоимости Объектов оценки будет корректным.

Результаты оценки действительны только с учетом всех допущений и ограничений, перечисленных в Задании на оценку и настоящем Отчете об оценке.

Итоговая величина стоимости имущества, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ. 2018 ГОД

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

В первом полугодии 2018 года доходы государственного бюджета составили 8,6 трлн руб., что на 21% выше показателя 2017 года, расходы составили 7,7 трлн руб. или на 3% выше прошлогоднего показателя. Профицит бюджета составил 0,9 трлн рублей или 1,9% от ВВП. Нефтегазовые доходы выросли на 33%, цена нефти превысила показатель 1 полугодия 2017 года на 35%, ненефтегазовые доходы - на 11%. Несмотря на профицит бюджета, Минфин продолжал привлекать заимствования на внутреннем рынке, всего в 2018 году планируется привлечь 1,04 трлн руб. По информации Центробанка, внешний долг России во втором квартале сократился на 34,3 млрд долл. - до 485,5 млрд долл.

По данным Центробанка, в первом полугодии чистый отток капитала из России составил 17,3 млрд долларов, показав увеличение на 20,1% (14,4 млрд долл. в 2017 году). Международные резервы России за первые 6 месяцев выросли на 30,6 млрд долл, в основном, за счет покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила, а также за счет возврата Центробанку ранее предоставленной валютной ликвидности. В основном, это были операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. В 2017 году, например, чистый вывоз капитала частным сектором составлял 31,3 млрд долл., в 2016 году - 19,8 млрд долл.

В секторе розничной торговли рост в мае составил 2,4%, в июне - 3%, таким образом, по итогам 1 полугодия темпы роста достигли 2,6%. Более высокие показатели июня объясняются ростом продаж продуктов питания, а также непродовольственных товаров (+2,9%), что связано, в том числе, с проведением ЧМ-2018. Состоявшийся в России Чемпионат мира вызвал закономерный инфляционный эффект, который может привести к ускорению темпов годовой инфляции. Однако, по прогнозам аналитиков Сбербанка России, она не должна превысить 3,2% к концу года (в случае хорошего урожая в августе – сентябре будет обеспечено дальнейшее снижение темпов инфляции (или дефляция). То есть показатель инфляции может стать даже ниже, чем сегодняшний прогноз ЦБ.

На локальном валютном рынке одним из основных событий стало заседание Совета директоров Центробанка России по денежно-кредитной политике (27 июля), в результате которого ключевая ставка была оставлена без изменений. На предыдущем заседании, в июне была озвучена информация о том, что ключевая ставка останется на уровне 7,25% до конца 2018 года. Однако если инфляция по итогам года будет в пределах 3–3,5%, по прогнозам Сбербанка, сохраняется вероятность снижения ключевой ставки на 25 б.п. в четвертом

квартале. Последнее решение о снижении ключевой ставки на 25 б.п. было принято Центробанком в марте. Далее, по итогам трех месяцев ключевая ставка осталась на уровне 7,25%. Ожидается, что годовая инфляция к концу года ускорится до 3,5–4%, а далее, в 2019 году может превысить 4% в связи с решением повысить НДС до 20% с 2019 года. С начала года инфляция составила 2,5%, продолжилось снижение цен на овощи и фрукты благодаря появлению нового урожая, при этом произошло повышение цен некоторых групп товаров, например, свинины и мяса курицы. В июне реальные располагаемые доходы населения выросли всего на 0,2% по сравнению июнем 2017 года. Во втором квартале годовой рост реальных доходов составил 2%, а по итогам первого полугодия - 1,6%. Реальная заработная плата продолжала расти быстрее, чем реальный доход: во втором квартале зарплаты выросли на 7,4%, за первый квартал - на 8,7%.

Недавно Росстат опубликовал основные социальные и экономические показатели за июнь, которые свидетельствуют о некотором ухудшении годовой динамики о некотором снижении экономической активности по сравнению с предыдущим месяцем: годовой рост производства в базовых отраслях замедлился в июне до 1,5% по сравнению с 3,8% в мае. Во всех секторах, за исключением розничной торговли зафиксирован некоторый спад. Если в мае годовые темпы роста сельского хозяйства показали 2,3% роста, то показатель июня составил только 0,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Средний показатель периода январь - июнь достиг 2,2%. Активность в строительстве в мае возросла на 5,6%, в июне сократилась на 1,3%, таким образом, показатель первого полугодия сложился отрицательный и составил -1%. Показатель выпуска в транспортном секторе в 1 полугодии на 2,9% превысил уровень прошлого года. Также в июне замедлились темпы роста промышленного производства (до 2,2%) по сравнению с майскими (3,7%), тем не менее, по итогам шести месяцев зафиксирован рост выпуска на 3% по отношению к 2017 году. В секторе розничной торговли годовой рост ускорился до 3% по сравнению с 2,4% в мае.

Несмотря на некоторое снижение показателей в июне второй квартал показал ускорение роста в ряде секторов, за исключением сельского хозяйства. Так, индекс промышленного производства во втором квартале вырос на 3,2% по сравнению с прошлым годом, в строительстве объем работ увеличился на 0,9%, в транспортном секторе годовой рост составил 3,3%, оборот розничной торговли увеличился на 2,7%, выпуск в базовых отраслях увеличился на 3,0%. Таким образом динамика второго квартала в целом показала неплохие результаты, поэтому рост ВВП в данном периоде может превысить 1,3%.

Несмотря на некоторое падение в июне, вызванное ухудшением динамики в обрабатывающей отрасли, годовой рост выпуска промышленного производства составил 3,2% во втором квартале и 3% в первом полугодии 2018 (рост составил 4% по отношению к периоду 2017 года). Согласно данным Росстата, зафиксировано замедление роста выпуска некоторых строительных материалов, металлов (включая алюминий), ряда продуктов питания, бензина и судового топлива. Ожидается, что рост добычи в нефтяном секторе и тенденция роста в строительстве дадут дополнительную поддержку выпуску в промышленности во 2 полугодии 2018 года. Учитывая, что статистические показатели Росстата подлежат периодическому пересмотру, их окончательное значение по итогам года может несколько отличаться.

В то же время, отмечалось ускорение в добывающей отрасли, где показатель за 1 полугодие составил 1,9%. Поддержку сектору оказал рост добычи нефти в июне на 1,5%, соответствовавший договоренностям ОПЕК+. Выработка электроэнергии, газа и тепла в первом полугодии составила 1,9%, грузооборот транспорта в первом полугодии на 2,9% превысил уровень прошлого года. Также, по данным Росстата, опубликованным на сегодня, за период январь-май 2018, ряд групп выпущенной продукции показал рост по отношению к периоду январь-май прошлого года. Так, например, производство газа горючего природного выросло на 7,5%, производство угля выросло на 7,3%, производство минеральных или химических удобрений - на 4,6%, производство грузовых автотранспортных средств - на 3,8%. Производство пассажирских железнодорожных вагонов выросло к указанному периоду на 70,3%, грузовых магистральных вагонов широкой колеи - на 22,1%, производство вертолетов - в 2,6 раза.

За сравнительный период первых пяти месяцев можно выделить рост производства мяса крупного рогатого скота, свинины, баранины, козлятины, конины (+9,4%), мяса и субпродуктов из домашней птицы (+3,6%), полуфабрикатов мясных и мясосодержащих замороженных (+5,9%), производство колбасных изделий (+7,1%), картофеля переработанного и консервированного (+30,5%), кондитерских изделий (+6,1%). Рост

показало производство плит ДСП (+7,9%), фанеры (+3%), трикотажных полотен (+8,9%), а также ряда другой продукции.

Наибольший вклад в совокупный объем инвестиций обеспечивает строительство. После роста активности в апреле - мае, в июне показатель снизился на 1,3% по отношению к прошлогоднему периоду. Как уже говорилось выше, несмотря на рост на 0,9% во 2 квартале, по итогам первого полугодия общее падение составило 1%. Рост другого важного показателя – импорта инвестиционных товаров в 1 квартале составил 9%, в апреле-мае показатель показал падение. По данным аналитиков Сбербанка, годовой рост инвестиций во 2 квартале должен был превысить 1,8%.

В структуре инвестиций за 1 квартал 2018 года лидировали инвестиции в добычу полезных ископаемых - 29,7% (-3,6% к прошлогоднему периоду), на втором месте - обрабатывающие производства - 18,6% (+3,1%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды составило 5,5%, транспортировка и хранение - 15,1%, операции с недвижимым имуществом - 6,7%, сельское хозяйство - 3%. В структуре источников финансирования в 1 квартале собственные средства составляли 62,9%, банковские кредиты - 7,9%, 4,5% - займы у других предприятий, инвестиции из-за рубежа - 0,5%, бюджетные средства - 9,6%, внебюджетные фонды - 0,2% и 14,4% - прочие источники.

Сбалансированное состояние рублевой ликвидности, благодаря точным прогнозам Центробанка, исключает возможность ее резкого сокращения. Центробанк также является основным «стерилизатором» рублевой ликвидности на коротких сроках до 1 недели, объемы недельных депозитных аукционов сегодня находятся в диапазоне 2,3–3 трлн руб. Процентные ставки на инструментах коротких сроков, инструментах со сроком 1 месяц, 3 месяца и более котируются на уровне ключевой процентной ставки. Продолжаются депозитные аукционы по насыщению рынка дополнительной ликвидностью на сроках от 1 до 35 дней, проводимые Федеральным казначейством и другими государственными финансовыми институтами. При этом на сегодняшний день на внутреннем рынке существует дефицит ликвидности в иностранной валюте. В условиях повышенного спроса на долларовую ликвидность стали востребованы депозитные аукционы, проводимые Федеральным казначейством по размещению валютных средств в российских банках на 12 дней. Ежедневные объемы краткосрочных свопов составляют сегодня порядка 12–15 млрд долларов ежедневно.

За последний месяц пара доллар/рубль и пара евро/рубль торгуются в своем относительно узком коридоре и характеризуются небольшой волатильностью. Эксперты CIB констатируют, что инвесторы готовы платить небольшую премию за возможность заработать на неожиданном значительном движении на рынке. По мнению аналитиков, рынок в целом находится в ожидании дальнейших новостей и достаточно сбалансирован, как на международном, так и на локальном уровне. При этом локальные игроки чаще покупают, а международные чаще продают инструменты волатильности. Нельзя выделить какие-то приоритетные стратегии покупателей/продавцов, можно сказать, что рынок находится в ожидании новой информационной составляющей.

Средний обменный курс по итогам июня оставался практически на уровне 2017 года и составлял 62,8 руб./доллар и 73,4 руб./евро. В первом полугодии, вследствие введения нового бюджетного правила, соотношение между курсом рубля и ценой нефти ослабло. Более очевидно на курс рубля по отношению к доллару и евро влияли геополитические тенденции и интервенции Министерства финансов (объем закупленной валюты в 1 полугодии составил 14,7 млн долл.). Как следствие происходящих торговых мер между США и Китаем, международные инвесторы продолжают сокращать позиции по развивающимся рынкам, что, в свою очередь является дополнительным негативным фактором ослабления рубля. По мнению аналитиков CIB, в случае сохранения подобного сценария рубль может протестировать отметку 66-67 руб. за доллар. В случае улучшения ситуации американо-китайских торговых противоречий рубль может укрепиться на позиции 62-63 руб./долл., однако потенциал дальнейшего укрепления рубля будет сдерживаться тем же ограниченным восприятием инвесторов развивающихся рынков в целом.

По мнению экспертов, повышение ставки НДС с 18% до 20% ускорит инфляцию в 2019 году на 1,1%, что может привести к общему показателю в 4,5% к концу 2019 года, соответственно, ускорится рост цен и ограничится рост реальных доходов и потребления (приблизительно на 0,5%). Таким образом негативный эффект на рост ВВП окажется в районе 0,4%, при этом он будет частично компенсирован запланированным повышением государственных расходов. Прогноз Минэкономразвития по росту ВВП в 2019 году на сегодняшний день составляет 1,4%, прогноз Сбербанка - 1,8% роста.

<https://wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ekonomika-rossii-itogi-pervogo-polugodiya/>

	Август 2018г.	В % к		Январь август 2018г. в % к январю- августу 2017г.	Справочно		
		августу 2017г.	июлю 2018г.		август 2017г. августу 2016г.	июлю 2017г.	январь август 2017г. в % к январю- августу 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	47086,0 ¹⁾	101,7 ²⁾			101,6 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,1	102,1	103,1	104,0	103,8	103,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	646,3	89,2	132,2	97,4	105,4	149,5	101,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	412,1	102,5	100,0	103,0	101,1	101,6	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	218,1	104,4	99,3	104,6	105,2	100,2	106,9
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2748,0	102,8	103,6	102,7	101,7	103,5	100,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	199,8	102,0	99,9	102,8	99,2	101,2	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	55,5 ⁴⁾	121,8 ⁵⁾	96,3 ⁶⁾	121,5 ⁷⁾	118,0 ⁸⁾	90,5 ⁹⁾	121,2 ¹⁰⁾
в том числе:							
экспорт товаров	34,4	139,5	94,1	128,5	110,0	83,6	126,8
импорт товаров	21,0	100,9	100,0	111,0	129,1	100,3	121,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5961,4 ¹¹⁾	103,2 ¹²⁾			103,6 ¹³⁾		
Индекс потребительских цен		103,1	100,0	102,4	103,3	99,5	104,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁴⁾		115,3	100,2	110,4	104,7	101,5	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁵⁾		99,1	99,3	102,2 ¹⁶⁾	99,0	102,5	97,3 ¹⁷⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	41140 ¹⁸⁾	110,3 ¹⁹⁾	97,0 ²⁰⁾	111,0 ²¹⁾	105,7	97,6	106,8
реальная		107,0 ²²⁾	97,0 ²³⁾	108,4 ²⁴⁾	102,3	98,1	102,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5 ²⁵⁾	92,4	91,3	91,1	93,9 ²⁶⁾	91,2	93,0 ²⁷⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	87,9	98,4	86,6	85,0	96,9	85,2

1) Данные за I полугодие 2018г. (первая оценка).
 2) I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017 года.
 3) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 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".
 5) Данные за июль 2018 года.
 6) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года в фактически действовавших ценах.
 7) Июль 2018г. и июль 2017г. в % к предыдущему месяцу в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-июль 2018г. и январь-июль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за I полугодие 2018 года.
 10) Оценка.
 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-августе 2018г. в % к январю-августу 2017г. составили 101,4%, в январе-августе 2017г. в % к январю-августу 2016г. - 98,0%.
 12) Предварительные данные.
 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

<https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozenii-rossii-kratkij-pdf>

АНАЛИЗ РЕГИОНА

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость имущества. Являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором оно расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-

экономической ситуации региона оказывает существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества.

Белгородская область образована 6 января 1954 года, входит в состав Центрально-Черноземного экономического района (ЦЧР) и в Центральный Федеральный округ Российской Федерации. Её площадь составляет 27,1 тыс. кв. км, протяженность с севера на юг - около 190 км, с запада на восток - около 270 км. На юге и западе она граничит с Луганской, Харьковской и Сумской областями Украины, на севере и северо-западе - с Курской, на востоке - с Воронежской областями РФ. Общая протяженность границ - около 1150 км, из них с Украиной - 540 км.

Область расположена на юго-западных и южных склонах Среднерусской возвышенности, в бассейнах рек Днепра и Дона, в лесостепной зоне на приподнятой всхолмленной равнине. Средняя высота над уровнем моря 200 м. Самая высокая точка, 277 м над уровнем моря - находится в Прохоровском районе. Самая низкая - в днище долин рек Оскола и Северского Донца. Область относится к числу маловодных: реками, озерами, болотами занято около 1% ее территории. Здесь протекает более 480 малых рек и ручьев. Наиболее крупные из них: на северо-западе - Северский Донец, Ворскла, Ворсклица, Псёл, в восточных районах - Оскол, Тихая Сосна, Черная Калитва, Валуй. Общая протяженность речной сети - 5000 км. Кроме того, в области насчитывается 1100 прудов и 4 водохранилища. Территория изрезана балками (логами), оврагами, по склонам которых произрастают дубравы.

Климат умеренно-континентальный, с довольно мягкой зимой, со снегопадами и оттепелями и продолжительным летом. Средняя годовая температура воздуха изменяется от + 5,4 градуса на севере до + 6,7 градуса на юго-востоке. Самый холодный месяц – январь. Безморозный период составляет 155-160 дней, продолжительность солнечного времени – 1900 – 2000 часов в год. Почва промерзает и нагревается до глубины 0,5 - 1 метр. Осадки неравномерны. Наибольшее их количество выпадает в западных и северных районах области. Годовая норма осадков составляет в среднем 540-550 мм. В восточных и юго-восточных отдельные годы уменьшается до 400 мм.

Белгородчина - высокоразвитый индустриально-аграрный регион, экономика которого опирается на колоссальные богатства недр и уникальные черноземы. В области сосредоточено более 40 процентов разведанных запасов железных руд страны. Выявлены и в разной степени разведаны крупные месторождения бокситов, апатитов, минеральных подземных вод (радоновых и лечебно-столовых), многочисленные месторождения строительных материалов (мела, песка, глины и т.д.). Известны проявления золота, графита и редких металлов. Имеются



географические предпосылки для выявления платины, углеводородного сырья и других полезных ископаемых.

Земельные угодья региона составляют 2713,4 тыс. гектара, более 70 % которых - черноземы. На душу населения приходится 1,43 гектара сельхозугодий, в том числе 1,1 гектара пашни.

Фауна Белгородской области лугово-степная и насчитывает по разным оценкам от 10 до 12 тысяч

видов. Особую неповторимость ей придают кальцефильные зоокомплексы, связанные с меловыми отложениями. Около 10% видов животных относятся к числу нуждающихся в особой охране, 47 видов занесены в Красную книгу РФ, 269 – в Красную книгу Белгородской области. На Белгородчине обитает около 250 видов птиц, в том числе 147 - гнездящихся. Наиболее многочисленны: воробьеобразные (111 видов); кулики (45 видов); гусеобразные (до 30 видов); дневные хищники (21 вид). Ежегодная численность охотничьих животных остается стабильной и приблизительно составляет: лось - 234; олень - 1237; косуля - 6245; кабан - 4854; заяц-русак - 19125; лисица - 7788; куница - 2904; хорь - 1120; волк – 13 особей.

Растительный покров области отражает черты северной лесостепи, для которой характерно чередование лесов с луговой степью. Он представлен двумя типами растительности - зональной и экстразональной. Зональная растительность - это плакорные дубравы (221 вид) и степные луга (211 видов). Экстразональная растительность - это луга (232 вида), кустарники и опушки (161 вид), водно-болотные сообщества (184 вида), фитоценозы меловых обнажений (93 вида) и синантропные сообщества (192 вида). В целом флора области насчитывает 1457 видов. Лесистость - 9,2%. Естественные леса занимают 246,3 тыс. гектара - 12,5 % территории области. Общие запасы древесины - 34,3 млн. куб.м. Заповедные лесные участки составляют 1,3 тыс. га.

ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

По данным Белгородстата индекс промышленного производства в январе-августе 2018 года к уровню января-августа 2017 года составил 105,2% (для сравнения: в Тамбовской области - 117,8%, Воронежской - 105,8%, Курской - 102,8%, в Липецкой области - 102,5%).

В строительном комплексе области объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство" (с учетом работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением) в январе-августе 2018 года составил 51838,8 млн.рублей, для сравнения: в Воронежской области - 76387,5 млн.рублей, Курской - 31049,6, Липецкой - 29485,4, в Тамбовской области - 13469,0 млн.рублей.

За счет всех источников финансирования в январе-августе 2018 года введено 700,0 тыс.кв.м общей площади жилых домов, по вводу жилья в расчете на 1000 человек населения (451,6 кв.м) область занимает 1 место в Центрально-Черноземном районе.

Всеми товаропроизводителями области (сельскохозяйственные организации, фермерские хозяйства, индивидуальные предприниматели и хозяйства населения) в январе-августе 2018 года произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 1113,1 тыс.тонн, молока - 416,4 тыс.тонн, яиц - 1121,8 млн.штук. Среди регионов ЦЧР по производству на душу населения скота и птицы на убой (в живом весе) и яиц область занимает лидирующие позиции, молока - на втором месте после Воронежской области. Средний надой молока на одну корову в сельхозорганизациях Белгородской области составил 5084 кг (в Липецкой области - 5076 кг, Воронежской - 4747, Курской - 3983, в Тамбовской области - 3859 кг).

Финансовое положение организаций области в январе-июле 2018 года характеризуется положительным сальдо, сальдированный финансовый результат прибыли и убытка составил 59,0 млрд.рублей.

Социальную сферу области характеризуют следующие показатели: денежные доходы на душу населения в июле 2018 года сложились в сумме 30982 рублей. По этому показателю область на 1 месте в Центрально-Черноземном районе. По величине средней номинальной начисленной заработной платы (в июле 2018 года она составляла 32422,2 рубля) Белгородская область занимает 2 место после Липецкой области в Центрально-Черноземном районе. По этому показателю в области образования (25906 рублей), здравоохранения и социальных услуг (31219,4 рубля) - Белгородская область на первой позиции среди областей ЦЧР.

Демографическая ситуация в области в январе-июле 2018 года сложилась следующим образом: родилось 8248 младенцев, умерло 12607 человек, естественная убыль составила 4,8 на 1000 человек населения (для сравнения: в Липецкой области - 5,3, Воронежской - 6,1, Курской - 6,7, в Тамбовской области - 8,0).

В январе-июле 2018 года в Белгородской области миграционный прирост на 10 тыс.человек населения составил 18,7, в Липецкой - 9,8, в Воронежской - 9,1. В Курской и Тамбовской областях сложилась миграционная убыль населения.

http://belg.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/belg/resources/fbf8580047273200b3d2bfa9f02e5c1a/press.htm

II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

***Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки
в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок объектов оценки, в***

том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценке.

Анализ социально-экономической обстановки, сложившейся в Белгородской области приведен в п. 7.2. В целом социально-экономическое и политическое положение повторяет тенденции Российской Федерации. Политическая и социально-экономическая обстановка на дату оценки характеризуется как нестабильная. К концу 2015 года наметился спад в экономической сфере, тенденции которого затрагивают и рынок недвижимости. Данное обстоятельство может выражаться в росте инфляции и ухудшении различных макроэкономических показателей, которые могут отразиться на состоянии регионального рынка недвижимости. Прогнозы по росту стоимости отсутствуют, возможен спад.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.

Что происходит на рынке недвижимости, будут ли расти цены в Воронеже, и что ждет недвижимость в 2018 году? Этими вопросами задается почти каждый человек, так или иначе связанный с недвижимостью. Зная реальные цифры, легко понять, в каком направлении движется рынок.

Что касается ситуации на рынке коммерческой недвижимости, то она показывает различные тенденции. Здесь наблюдается как снижение, так и стабильность в некоторых сегментах. Вследствие того, что наблюдается тенденция ухода с рынка зарубежных компаний, спрос начинает падать, а предлагающие площади компании вместо того, чтобы снижать цену ее повышают.

Цены на недвижимость в Белгородской области

Продажа					
Город	Квартиры цена за м ²	Дома общая стоимость	Земля цена за сотку	Офис цена за м ²	Торговая площадь цена за м ²
Белгород	55 254 руб.	5 076 150 руб.		58 993 руб.	62 710 руб.
Губкин	29 569 руб.	2 696 429 руб.			

Аренда				
Город	1 ком. квартира цена за месяц	2 ком. квартира цена за месяц	Офис цена за м ² в год	Торговая площадь цена за м ² в год
Белгород	9 936 руб.	14 152 руб.	4 400 руб.	

<https://rosrealt.ru/belgorodskaya-oblast/cena>

Несмотря на проблемы с кредитованием и общую нестабильную ситуацию, инвесторы, судя по аналитическим данным, продолжают покупать коммерческую недвижимость для своего бизнеса. Это связано с тем, что, несмотря на все обстоятельства, спрос на качественную коммерческую недвижимость продолжает оставаться на высоком уровне.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Рынком считается совокупность организационных, технических, правовых и других механизмов, обеспечивающих взаимодействие и совершение сделок между продавцами и покупателями.

Специфическими особенностями рынка недвижимости являются:

1. Локальный характер. В силу того, что недвижимость привязана к конкретному местоположению, покупателем с наибольшей степенью вероятности станет человек, живущий или осуществляющий деятельность в этой местности.

2. Слабая взаимозаменяемость и стандартизированность. Каждый объект недвижимости уникален, поэтому редко можно найти два объекта, обладающих одинаковым набором характеристик.

3. Соотношение спроса и предложения. В отличие от рынков, на которых соотношение спроса и предложения определяется большим количеством участников, на некоторых сегментах рынка может насчитываться всего несколько покупателей или продавцов. Кроме того, в силу уникальности объектов недвижимости некоторые события на этом рынке происходят из-за эмоций или недостаточной информированности отдельных участников.

4. Частный характер сделок. Сделки на этом рынке носят частный характер и обычно совершаются в результате относительно длинных переговоров. Открытая публичная информация часто бывает неполной и неверной.

Рынок недвижимости может быть сегментирован по следующим признакам:

- По функциональному назначению: жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная недвижимость и т.д.

- По географическому фактору - в различных частях города и области существуют различные рыночные условия.

- По цене.

- По качеству (классу) недвижимости.

- По инвестиционной мотивации. Инвестор может приобретать недвижимость для защиты от инфляции, для получения дохода от сдачи в аренду, для использования в бизнесе или для других целей.

- По типу прав в собственности - для различных прав на недвижимость существуют различные рынки.

Основными ценообразующими факторами рынка недвижимости являются:

- Местоположение.

- Отделка и состояние.

- Площадь.

На рынке коммерческой недвижимости выделим три основных сегмента:

- Торговая недвижимость;

- Офисная недвижимость;

- Производственно-складская недвижимость.

В целом на стоимость аренды или продажи объектов недвижимости влияют следующие факторы:

назначение,

местоположение,

площадь,

качество помещений,

их функциональное назначение,

тип и срок арендного договора, форма оплаты.

Величина рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости определяется рядом критериев, в том числе:

- Классом и категорией недвижимости

- Месторасположением и целевым использованием

- Доступностью объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)

- Различные ограничения в пользовании, накладываемые собственником (например: ограничение количества и времени прохода посетителей, узкопрофильные направления деятельности, антиконкурентная политика при выборе арендаторов и т.п.)

- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)

- Условия пользования площадями (ремонт, реконструкция)

- Профессионально управляющий состав и сервисное обслуживание

- Эксплуатация и комплексное управление зданием

- Системы безопасности
- Инфраструктура объекта

Обзор рынка коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость – это недвижимость, которая работает на Вас, путем поступления постоянного дохода своему хозяину. Ее чаще всего используют под офисы, магазины, производственные предприятия и предприятия сферы услуг.

Коммерческая недвижимость делится на три большие группы:

- **Торговая коммерческая недвижимость**, которая включает в себя магазины, торговые палатки, торговые центры, тоннары, отделы магазинов и другое.

- **Офисная коммерческая недвижимость** вобрала в себя огромное количество типов зданий: офисные здания, административные здания, бизнес центры, особняки, отдельно стоящие здания, помещения на первых нежилых этажах жилых домов, сдающиеся в аренду помещения в бывших или действующих предприятиях, цокольные этажи зданий, помещения свободного назначения и т.д.

- **Складская коммерческая недвижимость** содержит в себе как специально оборудованными складскими комплексами, так и складскими площадками в промзонах и на территориях предприятий. В настоящее время можно определить особенности и тенденции развития рынка недвижимости белгородской области, учитывая объективные факторы развития области в целом.

Развитие рынка недвижимости Белгородской области определяется следующими социально-экономическими характеристиками: географическим положением и расположением относительно основных федеральных транспортных магистралей; социально-демографическими характеристиками населения; состоянием экономики; объемом внешних и местных инвестиций; наличием эффективно работающих производственных предприятий; эффективностью работы местной администрации в интересах развития города и ее градостроительной политик; прозрачностью земельного рынка и т.п.

Обзор производственно-складской недвижимости. Общая характеристика, баланс спроса и предложения.

Рынок коммерческой недвижимости Белгорода демонстрирует прирост предложения и снижение объемов спроса. Это содействует снижению стоимости аренды и продажи недвижимости. Доходность таковой ниже, чем в среднем по РФ.

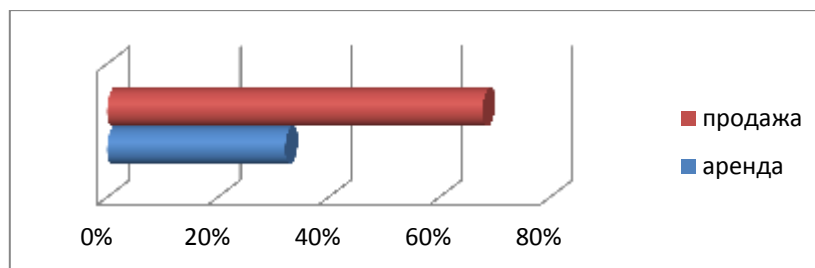
Различная законодательная база в области приватизации земли, жилых и нежилых объектов недвижимости послужила причиной образования, как минимум, трех сегментов на этом рынке:

- рынок жилья – с подразделением на городское и загородное жилье;
- рынок нежилых помещений (в том числе коммерческой недвижимости) - с выделением в его составе рынков офисов, торговых площадей, складских помещений и промышленной недвижимости;
- рынок земельных участков.

В данном случае с учетом типа Объектов оценки Оценщиком проводится анализ рынка коммерческой недвижимости (административные, производственные помещения) Белгородская область.

Наиболее развитыми сегментами рынка коммерческой недвижимости остаются офисные и торговые помещения.

Основываясь на базах данных риэлтерских компаний (в частности компании «Твой город», тел. (4722)58-57-19, <http://рк-твойгород.рф/>) был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости, который дал следующие результаты: в настоящее время на рынке предложение помещений коммерческого назначения на продажу примерно в два раза превышает предложение в аренду.



Доминируют на рынке помещения свободного назначения, а также торговая и офисная недвижимость. Если говорить о подробной классификации недвижимости, которую используют риэлтерские компании, то рынок коммерческой недвижимости можно представить следующим образом:



На сегодняшний день в Белгородской области, как и во многих крупных городах и регионах России, отмечается рост такого сегмента рынка, как торговая недвижимость. С развитием малого предпринимательства, растет потребность в торговых площадях хорошего качества. Однако большая часть торговых площадей размещена в помещениях, не соответствующих современным требованиям. Торговая недвижимость по-прежнему наиболее привлекательна для инвесторов, что обуславливает ее высокую стоимость. Однако, высокий рост цен на рынке коммерческой недвижимости заметно снизил выгодность спекулятивных операций, поэтому все чаще подобные объекты выкупаются для организации собственного бизнеса, а не для последующей перепродажи.

Главным фактором, определяющим цену продажи и аренды коммерческой недвижимости, является месторасположение объекта, что оказывает очень большое влияние на окупаемость объекта. Особо высокий спрос на объекты коммерческой недвижимости, мимо которых лежит путь людей к остановкам транспорта. Наиболее активно выкупаются сейчас объекты, расположенные на боковых ответвлениях от центральных улиц.

В Белгороде рынок офисной недвижимости находится в начале пути своего развития. Большинство офисов располагается в помещениях, лишь приспособленных под офис, в зданиях прошлых лет постройки, в жилых домах, а также в отдельных зданиях, в которых ранее располагались другие организации. Эти помещения имеют весьма скромный вид, часто требуют более качественного ремонта. Однако наряду с этими не совсем подходящими под категорию офисных помещений, в последние годы стали строиться здания бизнес-центров именно для размещения в них офисов. Также все больше офисных помещений появляется в новых, только что построенных торгово-офисных центрах.

Здесь располагаются современные офисные помещения, обладающие всем необходимым набором требуемого оборудования и средств связи. В Белгороде в последние несколько лет отмечается все больший спрос именно на такие офисные помещения в бизнес-центрах, причем преимущественно расположенные в центральной части города. Следует заметить, что и уровень ставок арендной платы за такие офисы намного выше, чем, к примеру, на офисы, относящиеся к более низкой категории.

По итогам экспертного анализа операторов рынка коммерческой недвижимости, прогнозируется дальнейший рост уровня цен во всех секторах нежилой недвижимости. Анализ рынка нежилых объектов, с использованием баз данных недвижимости Белгородской области (<http://рк-твойгород.рф/>) дал следующие результаты:

Складская недвижимость:

20	Производственное помещение, 995 м²	Валуйки	6 750 000 р. 📈
	Сегодня 14:47		
20	База сельхоз назначения. Ангары 4...	Строитель	15 500 000 р.
	Сегодня 13:20		
13	Производственное помещение, 3622...	Старый Оскол	38 000 000 р.
▶	Сегодня 09:16		
1	Производственное помещение, 1650 м²	Белгород	15 000 000 р.
	Сегодня 15:02		
8	Производственное помещение, 2567 м²	Белгород	23 000 000 р.
	Сегодня 15:01		
3	Стройцех	Томаровка	5 900 000 р.
	Сегодня 12:56		
11	Производственное помещение, 2400 м²	Старый Оскол	14 900 000 р.
	Сегодня 11:16		
19	Склад/цех И так далее	Старый Оскол	3 500 000 р.
	Сегодня 08:57		
5	Продам Ферма,Складское помещение	Губкин	1 600 000 р.
	Вчера 10:56		
3	Продам производственное помещен...	Старый Оскол	45 000 000 р.
	Вчера 05:44		
9	Производственно- Складское помещ...	Новый Оскол	11 000 000 р.
	12 ноября 10:05		
13	Производственное помещение, 600 м²	Старый Оскол	13 500 000 р.
	12 ноября 09:23		
6	Продам производство, п. Новосадов...	Белгород	15 000 000 р.
	11 ноября 20:47		
8	Производство 3492 м²	Роговатое	6 846 500 р.
	11 ноября 16:03		

10	Производственное помещение, 149 м²	Старый Оскол	2 400 000 р.
	7 ноября 13:48		
1	Под производство	Новая Таволжанка	700 000 р.
	7 ноября 11:11		
9	Производственная база	Губкин	30 000 000 р.
	7 ноября 11:05		
19	Производственная база, 4500 м²	Старый Оскол	6 498 000 р.
	7 ноября 10:19		
4	Производство 39820 м²	Старый Оскол	14 996 100 р.
	6 ноября 18:09		
7	Склад 2632 м²	Роговатое	4 832 000 р.
	6 ноября 18:07		

Средняя стоимость продажи производственных и складских помещений зависит от местоположения и наличие инфраструктуры составляет 16 000 рублей.

Предложения по аренде:

4	Складское помещение, 140 м²		36 000 р. в месяц
	12 ноября 09:24		
	Сдам		15 000 р. в месяц
	10 ноября 22:23		
10	Производственное помещение, ...		168 000 р. в месяц
	10 ноября 20:19		
2	Рефконтейнер 40 фут Складско...		15 000 р. в месяц
	9 ноября 14:37		
5	Склад 1150 м²		180 000 р. в месяц
	9 ноября 11:11		
5	Склад 336.8 м²		26 944 р. в месяц
	8 ноября 14:44		
3	Офисные, производственные п...		3 000 р. в месяц
	7 ноября 11:06		
2	Склад 140 м²		15 000 р. в месяц
	6 ноября 11:12		
8	Производственное помещение, ...		80 000 р. в месяц
	6 ноября 10:33		

Средняя стоимость 130 рублей за 1 кв.м.

Вывод по результатам анализа рынка коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость по-прежнему рассматривается в качестве выгодного вложения капитала. Примерно половина клиентов приобретают подобные объекты с целью дальнейшей сдачи в аренду.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, можно сделать заключение о достаточной инвестиционной привлекательности Объекта оценки. Уровень стоимости аналогичных Объектов может быть спрогнозирован в диапазоне 7000 - 14000 руб./кв.м. Ставка арендной платы составляет от 100- 170 руб./кв.м./мес. Арендная ставка и цена продажи зависит от класса помещения, его состояния (черновая отделка или ремонт), местоположения, этажа, наличия парковки и коммуникации, наличия отдельного входа. В среднем срок экспозиции на рынке недвижимости указанного назначения составляет от трех до двенадцати месяцев.

Другие характеристики рынка недвижимости

Операционные расходы:

Операционные расходы в отношении объектов недвижимости выражаются коммунальными платежами, в которые обычно входят: расходы на отопление, водоотведение и водопотребление, электроэнергию. При анализе рынка, было установлено, что данные расходы постоянны в течение календарного года, ежегодное повышение данных расходов составляет порядка 10-15%. На момент оценки средние величины данных расходов в анализируемом сегменте рынка составляли в месяц 30-50 руб./кв.м.

Условия договора аренды:

Договора аренды небольших помещений, не требующих больших капитальных затрат, заключаются чаще всего (особенно с местными арендаторами) на 1 год («11 месяцев» без госрегистрации). В случаях необходимости затрат на ремонт, реконструкцию, монтаж оборудования заключаются долгосрочные договора на 3-10 лет. В долгосрочном договоре может быть предусмотрено повышение арендной платы, как правило, не более чем на 10-15%.

Типичная скидка уторгование:

Типичная скидка на уторгование составляет 5-15% от первоначально установленной цены объекта. Чем крупнее и дороже объект, тем меньше скидка. В настоящее время ситуация стабилизировалась, в том числе и за счет того, что стоимость одного квадратного метра отражает реальную ценность недвижимости для участников рынка в существующих условиях. При этом общая тенденция пока не предвещает повышения цен.

Услуги посредников и риэлторов.

На сегодняшний день на рынке недвижимости услуги посредников и риэлторов в сумме составляют не более 10% от суммы сделки. Риэлторы по коммерческой недвижимости обычно берут 4-6%, посредники – 2-4%.

Площадь.

В каждом сегменте рынка есть предпочтения по площади, который отвечают наиболее приемлемым размерам объектов для покупателей либо арендаторов. При анализе рынка установлено, что в диапазоне предпочтения стоимость и аренда 1 кв.м. практически не меняются. Если площадь продаваемого либо сдаваемого объекта резко отличается (обычно в сторону повышения) от типичных объектов, то наблюдается понижение или повышение цены за 1 кв.м. в обратной зависимости от площади.

Средний срок экспозиции складских, производственных помещений составляют 180-210 дней, офисных помещений 90-120.

Дальнейшее развитие рынка недвижимости и земельных участков будет зависеть от общей экономической ситуации в стране.

В данных границах диапазона стоимости будут находиться результаты оценки, которые будут получены в рамках подходов к оценке.

Рынок земельных участков.

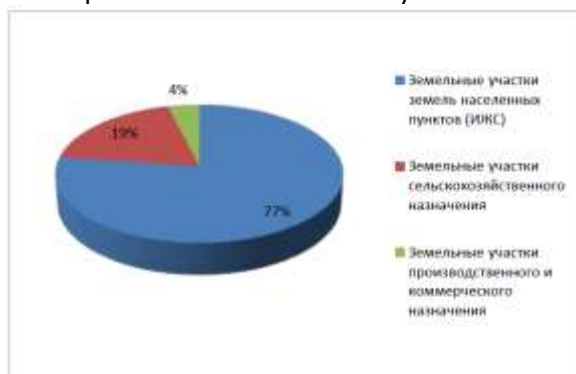
Земельный участок рассматривается в данном случае как товар, т.е. как вещь, не ограниченная в обороте, свободно отчуждаемая и переходящая от одного лица к другому. Земля действительно обладает свойствами, присущими любому товару: способностью удовлетворять широкий спектр человеческих потребностей (потребительная стоимость) и пригодностью к обмену (меновая стоимость).

В то же время, важнейшая роль земли как пространственного базиса жизнедеятельности государства, природного ресурса, ключевого звена в экосистеме не позволяет рассматривать весь земельный фонд государства в качестве товара. Оборотоспособность большинства земельных участков ограничена, а часть земельного фонда вообще исключена из оборота.

Значительную долю в структуре земельного фонда города составляют земли, занятые особо охраняемыми территориями (леса, скверами, парками), рекреационными объектами, объектами обороны и городской инфраструктуры, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации. На текущий момент в хозяйственный оборот вовлечено не более 45% земель города, среди которых:

- земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС);
- земельные участки под торговые и офисные объекты, гостиницы и МФК;
- земельные участки под прочие коммерческие объекты (АЗС, СТО, автостоянки, автомойки);
- земельные участки под производственно-складское назначение;
- земельные участки для сельскохозяйственного использования.

Таким образом, предметом рассмотрения в рамках настоящего исследования будут именно земельные участки вышеперечисленных традиционных видов разрешенного использования земель категории "земли населенных пунктов".



Анализ показывает, что больше всего представлено к продаже земельных участков под ИЖС (77%), в то время как наименьшее количество предложений приходится на земельные участки производственного и коммерческого назначения (4%).

	Участок	16.3 сот.	Промназначе	600 000 р.
	Вчера 22:14			
1	Участок	46.6 сот.	Промназначе 4 км	4 000 000 р.
	Сегодня 17:17			
4	Участок	33 сот.	Промназначе	1 100 000 р.
	Сегодня 08:57			
	Участок	26.8 сот.	Промназначе	26 000 000 р.
	10 ноября 10:39			
2	Участок	1.2 сот.	Промназначе	200 000 р.
	9 ноября 12:52			
4	Участок	1 сот.	Промназначе	100 000 р.
	7 ноября 20:27			
4	Участок	12.5 сот.	Промназначе	990 000 р.
	5 ноября 11:16			
2	Участок	3 сот.	Промназначе	1 100 000 р.
	3 ноября 12:10			
2	Участок	3 сот.	Промназначе	1 100 000 р.
	3 ноября 11:45			
2	Участок	43 сот.	Промназначе	2 900 000 р.
	30 октября 17:01			
5	Участок	17 сот.	Промназначе	1 050 000 р.
	26 октября 20:45			
	Участок	25 сот.	Промназначе	3 500 000 р.
	26 октября 10:33			
	Участок	32.2 сот.	Промназначе 17 км	520 000 р.
	25 октября 13:00			
1	Участок	9 сот.	Промназначе	490 000 р.
	22 октября 15:54			

Для анализа цен предложений продажи земельных участков под ИЖС были рассмотрены и отобраны доступные объявления предложений продажи в данном сегменте рынка недвижимости. В итоге были проанализированы цены на участки коммерческого назначения в Белгородской области за ноябрь 2018 г.

Вид сделки	Диапазон цен		Среднее значение
	min	max	
Продажа (руб./кв.м.) без НДС	333	3 667	858

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути – 10-15 %;
- ж/д пути – 20%;
- электроэнергия – 15-25 %;
- газоснабжение – 15-25 %;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Проблема дефицита свободных земель под многоэтажную и коммерческую застройку в Белгородской области решается за счет смены целевого назначения земель и реорганизации бывших промзон, расположенных недалеко от центра города и основных транспортных магистралей, а также земель сельскохозяйственного использования микрорайонов на окраинах города.

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, ландшафта и рельефа местности, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования, загруженности трассы и т.д.

Стоимость участка определяется не только местоположением, но и разрешенным использованием участка. Чем большую свободу пользования и распоряжения предоставляет участок своему собственнику, тем большей привлекательностью он обладает и, соответственно, имеет большую стоимость. Зависимость стоимости земли от основных ценообразующих факторов определена в следующих таблицах:

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ И КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Источники информации, позволяющие установить основные характеристики объекта оценки

Тип данных об объекте оценки	Характеристика объекта оценки, наименование документа
<i>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены на основании документации, предоставленной Заказчиком и поименованной ниже, а также результатов визуального осмотра объекта оценки. <ol style="list-style-type: none"> 1. Решение Арбитражного суда Белгородской области от 27.07.2018 г. по делу №А09-16106/2017 «О признании должника банкротом и введении конкурсного производства». 2. Инвентаризационная опись №1 от 01.10.2018 г. 3. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №36-00-4001/5001/2018-5900 от 17.05.2018 госрегистрация 31-31-08/038/2014-939 от 17.04.2014 г. 4. Технический паспорт ФГУП "Ростехинвентаризация" Старооскольский центр инв. №1191 по состоянию на 06.03.2002 г. к.н. 31:06:0214001:166 5. Технический паспорт ФГУП "Ростехинвентаризация" Старооскольский центр инв. №1191 по состоянию на 06.03.2002 г. к.н. 31:06:0214001:204
<i>Описание территориального расположения объектов оценки</i>	Описание объекта оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.
<i>Имущественные права</i>	Объекты оценки находятся в собственности юридического лица
<i>Реквизиты лица, правообладателя объектов оценки</i>	Данные сведения приведены в таблице ниже.
<i>Балансовая стоимость объектов оценки</i>	Данные о балансовой стоимости имеются ниже.
<i>Информация о разрешенном использовании объектов оценки и текущем использовании объектов оценки</i>	Описание объектов оценки представлено в таблицах ниже, по данным документации, предоставленной Заказчиком и приведенной в приложении, на основании осмотра объекта оценки на дату оценки.

<i>Преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий</i>	Не выявлены
<i>Обременения и обязательства в отношении объектов оценки, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки</i>	Описаны в соответствующем пункте отчета на основании представленных документов

Источник информации: Данные Заказчика

Информация о правах на объекты оценки, количественные и качественные характеристики объектов оценки, документация на объекты оценки получены от Заказчика. Кроме того для установления качественных характеристик объектов оценки Оценщиками лично производился осмотр объектов оценки на дату оценки.

Информация о рынке продаж аналогичных объектов (данные по объектам-аналогам) получена из периодических изданий, а так же материалы сети «Интернет». В оценке использовались как цены по совершившимся фактам продажи объектов, так и цены предложений объектов к продаже.

Сведения о Правообладателе объектов оценки

Правообладатель	ООО Управляющая компания «Глобал Инвест» ОГРН 1083128004750 дата присвоения 12.09.2008 г., ИНН 3128069058 309501 Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Прядченко, 114
------------------------	---

Источник информации: данные Заказчика

Территориальное расположение и характеристики окружения объектов оценки

Объекты оценки находятся на территории промышленной базы (бывшего маслозавода) по адресу: Белгородская область, г.Старый Оскол, ул.Прядченко, 114.

Здание находится в непосредственной близости к автотранспортной магистрали ул.Прядченко и Молодежный проспект, которая ведет к ул.Угарова и трассу межобластного значения.

Старый Оскол – административный центр Старооскольского городского округа Белгородской области, расположен на берегах реки Оскол и ее правового притока – реки Осколец, в 134 км от Белгорода.

В состав Старооскольского городского округа входит город Старый Оскол и 19 сельских территорий: Архангельская, Владимировская, Городищенская, Дмитриевская, Долгополянская, Знаменская, Котовская, Казачанская, Лапыгинская, Незнамовская, Обуховская, Озерская, Песчанская, Потуданская, Роговатовская, Солдатская, Сорокинская, Федосеевская, Шаталовская. Площадь территории округа – 1693,5 кв. км. В Старом Осколе проживает 224,1 тысячи человек, в Старооскольском районе – 35,3 тысячи.

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

На территории Старооскольского городского округа создан индустриальный парк «Котёл».

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

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

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

Промышленное производство (без субъектов малого предпринимательства)

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

2.1. Индекс промышленного производства

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

2.2. Добыча полезных ископаемых (раздел В)

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

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

На предприятии реализуется ряд инвестиционных проектов, наиболее крупные из них представлены в таблице:

млн. руб.

№ п/п	Наименование инвестиционного проекта	Стоимость проекта	Привлечено инвестиций за 1 полугодие 2018 года
1	Фабрика окомкования, мощностью 6 млн. тонн окатышей в год	32 852,2	102,7
2	Узел сгущения оборотного водоснабжения ЦХХ	6 178,8	12,2
3	ДООФ СГОК. Реконструкция средне-мелкого дробления и увеличение мощности секций 1-4	5 815,9	1 260,1
4	Программа увеличения объемов добычи и переработки руды до 42 млн. тонн в год	9 541,9	372,9

2.3. Обрабатывающие производства (раздел С)

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

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

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

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

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

Приоритетными направлениями модернизации промышленного комплекса являются: активизация привлечения инвестиций в экономику городского округа, обновление производств, внедрение новых технологий. По оперативным данным за 1 полугодие

2018 года обрабатывающими предприятиями освоено инвестиций в основной капитал на сумму 1 108,24 млн. руб.

Наиболее крупные инвестиционные проекты представлены в таблице:

млн. руб.

№ п/п	Наименование инвестиционного проекта	Стоимость проекта	Освоено инвестиций за 1 полугодие 2018 года
1	Техническое перевооружение 5 и 6 контуров циркуляции охлаждающей воды для обеспечения одновременной работы 5 машины непрерывного литья заготовок электросталеплавильного цеха АО «ОЭМК»	643,0	277,0
2	Строительство фабрики по производству мучных кондитерских изделий ООО «УК «Славянка»	921,7	103,0
3	Установка оборудования для розлива в ПЭТ бутылки ЗАО «МК «Авида»	94,7	31,7
4	Модернизация аппаратного цеха (теплообменный аппарат, резервуары, емкости для хранения, заквасочное отделение) ЗАО «МК «Авида»	121,9	54,1
5	Модернизация спиртового завода ОАО «Новопесчанское»	801,1	238,5

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

3. Развитие сельского хозяйства

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Инвестиционная деятельность

Администрация Старооскольского городского округа в рамках исполнения пункта 1.5 «Внедрение мониторинга инвестиционных проектов, реализуемых и планируемых к реализации хозяйствующими субъектами на территории Белгородской области» постановления Правительства Белгородской области от 24 марта 2014 года № 111-пп «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») по исполнению Указов Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года № 596» осуществляет ежеквартальный мониторинг реализуемых и планируемых к реализации на территории городского округа инвестиционных проектов. Согласно реестру инвестиционных проектов на территории Старооскольского городского округа по состоянию на 01 июля 2018 года реализуется 98 инвестиционных проектов общей

сметной стоимостью 86,7 млрд. руб., в том числе 36 инвестиционных проекта реализуется предприятиями промышленного комплекса. По оперативным данным предприятий за 1 полугодие 2018 года освоено 4,9 млрд. руб. инвестиций в основной капитал, в рамках реализации данных проектов создано 571 новое рабочее место.

Наиболее крупные реализуемые инвестиционные проекты за 1 полугодие 2018 года:

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

С целью развития импортозамещения в городском округе реализуются следующие проекты:

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

5. Строительство

5.1. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство»

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

6. Развитие потребительского рынка

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

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

В отрасли торговли и оказания услуг населению занято более 20 тыс. человек. Анализируя развитие отрасли торговли и общественного питания за январь-июнь 2018 год в сравнении с соответствующим периодом прошлого года следует отметить рост сети в количественном выражении на 77 объектов, в т.ч. 53 – розничной торговли, 7 – общественного питания, 3 – торговых центра, 14 – бытового обслуживания населения.

Следует отметить продолжающийся рост и расширение торговых площадей на территории Старооскольского городского округа. Так в 1 полугодии 2018 года запущена третья очередь ТРЦ «БОШЕ». Она представляет собой дополнительно 40 000 квадратных метров торговых площадей к уже действующим. После открытия третьей очереди ТРЦ «БОШЕ» общая площадь торгового комплекса превысила 80 000 квадратных метров.

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

В целях подготовки анализа состояния потребительского рынка Старооскольского городского округа проводится конъюнктурный обзор с участием выборочных предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения различных форматов, видов оказываемых услуг и форм собственности.

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

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

Управлением развития потребительского рынка и защиты прав потребителей департамента по экономическому развитию за январь-июнь 2018 года рассмотрено 1 792 обращения потребителей по поводу нарушения их потребительских прав, из них на 1 704 обращений дана устная консультация (95,1 %). Индивидуальное консультирование потребителей в настоящее время является одним из важных направлений деятельности администрации. Всем обратившимся даны консультации о практическом применении законодательства, о том, как грамотно сформулировать свои требования, составить письменную претензию. В досудебном порядке потребителям возвращено ущерба на сумму 83 тыс. руб.

На территории городского округа действует единая общественная приемная по вопросам защиты прав потребителей. За отчетный период рассмотрено 147 обращений по вопросам защиты прав потребителей, возвращено покупателям 39,0 тыс. рублей.

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

В распоряжение гостей и горожан округа предлагается:

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

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

Функционирует электронный сборник-путеводитель «Путешествие по земле Оскольской», в котором представлены 30 экскурсий для самостоятельного следования.

7. Малое и среднее предпринимательство

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

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

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

Для повышения инвестиционной привлекательности территории Старооскольского городского округа и создания условий для ведения грамотного и успешного бизнеса реализуются программные мероприятия по развитию предпринимательского потенциала и улучшению делового климата. Кроме этого, реализована дорожная карта внедрения успешных практик, вошедших в Общероссийский Атлас муниципальных практик, направленных на развитие малого и среднего предпринимательства и снятие административных барьеров в Старооскольском городском округе.

Приоритетными направлениями деятельности являются:

- субсидирование из бюджета Старооскольского городского округа субъектам малого и среднего предпринимательства части расходов по арендным платежам и рекламе;
- содействие, консультационно-разъяснительная помощь в разработке и оформлении бизнес-проектов и бизнес-идей предпринимателей с целью представления документации в различные государственные фонды и организации, оказывающие финансово-кредитную помощь;
- формирование доступной инфраструктуры для размещения производственных

объектов путем создания и развития деятельности индустриального промышленного парка в районе промышленной зоны «Котел», главной целью которого станет динамичное развитие производственного предпринимательства;

– сопровождение органами администрации Старооскольского городского округа проектов муниципально-частного партнерства, развитие модели государственно-муниципально-частного партнерства;

– проведение публичных консультаций с участием общественности по нормативным правовым актам, затрагивающим интересы предпринимателей, в рамках процедур оценки регулирующего воздействия; в течение 1 полугодия 2018 года проведено 9 процедур оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Старооскольского городского округа;

– организация деятельности Старооскольского муниципального межведомственного Совета по защите интересов субъектов малого и среднего предпринимательства и улучшению инвестиционного климата.

**Основные показатели социально-экономического развития
Старооскольского городского округа за январь-июнь 2018 года**

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь-июнь
I.	Промышленное производство *		
1.	Индекс промышленного производства	в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	100,3
2.	Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, в том числе:	млн рублей	129 494,2
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	123,8
2.1.	Добыча полезных ископаемых - В	млн рублей	38 165,8
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	140,6
2.2.	Обрабатывающие производства - С	млн рублей	81 117,9
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	120,0
2.3.	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - E	млн рублей	1 757,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах))	99,5
II.	Сельское хозяйство		
1.	Выпуск продукции сельского хозяйства всеми сельхозтоваропроизводителями	млн рублей	3 350,8
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	94,5
2.	Производство основных видов сельскохозяйственной продукции (все категории хозяйств):		
2.1.	Зерно (в весе после доработки)	тыс. тонн	x
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x
2.2.	Сахарная свекла	тыс. тонн	x
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x
2.3.	Подсолнечник	тыс. тонн	x
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	x
2.4.	Скот и птица (в живом весе)	тыс. тонн	39,9
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	110,0

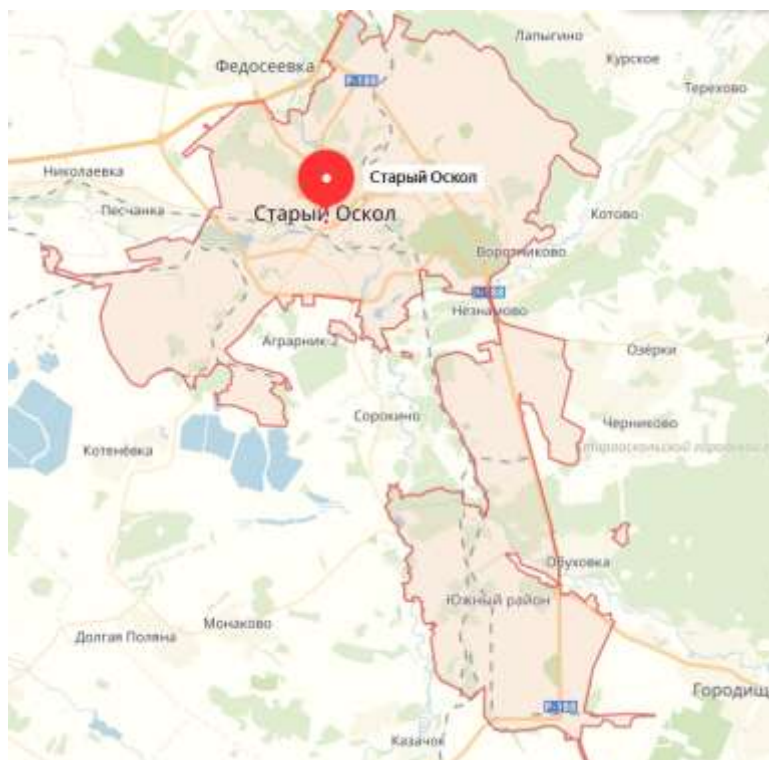
№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь-июнь
	в том числе:		
	птица	тыс. тонн	15,7
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	126,6
	свиньи	тыс. тонн	23,5
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,3
2.5.	Молоко	тыс. тонн	24,6
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	101,0
2.6.	Яйца	млн штук	4,6
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	100,0
III.	Инвестиции		
1.	Объем инвестиций в основной капитал (за счет всех источников финансирования) (по оперативным данным из реестра инвестиционных проектов)	млн рублей	4 892,2
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	84,2
IV.	Строительство		
1.	Объем выполненных работ по виду экономической деятельности «строительство»*	млн рублей	1 200,2
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	117,2
2.	Строительство жилых домов	кв. метров общей площади	51 280,1
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	127,04
	из них: населением за счет собственных и заемных средств	кв. метров общей площади	41 406,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	128,16
V.	Потребительский рынок		
1.	Оборот розничной торговли	млн рублей	32 310,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	102,0
2.	Оборот общественного питания	млн рублей	786,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)	101,2
VI.	Малое и среднее предпринимательство		
1.	Количество малых (включая микропредприятия) и средних предприятий (юридических лиц)	единиц	4 391
2.	Среднесписочная численность работников малых и средних предприятий	человек	24 363
3.	Оборот малых и средних предприятий	млн рублей	60 734,0
		в % к аналогичному периоду предыдущего года (в действующих ценах)	111,7
4.	Численность индивидуальных предпринимателей на конец отчетного периода	человек	7 526
5.	Численность работающих у индивидуальных предпринимателей по найму на конец периода	человек	6 631
VII.	Финансы *		
1.	Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних предприятий и организаций (за январь-май)	млн рублей	38 506,1
		в % к аналогичному периоду предыдущего года	165,6

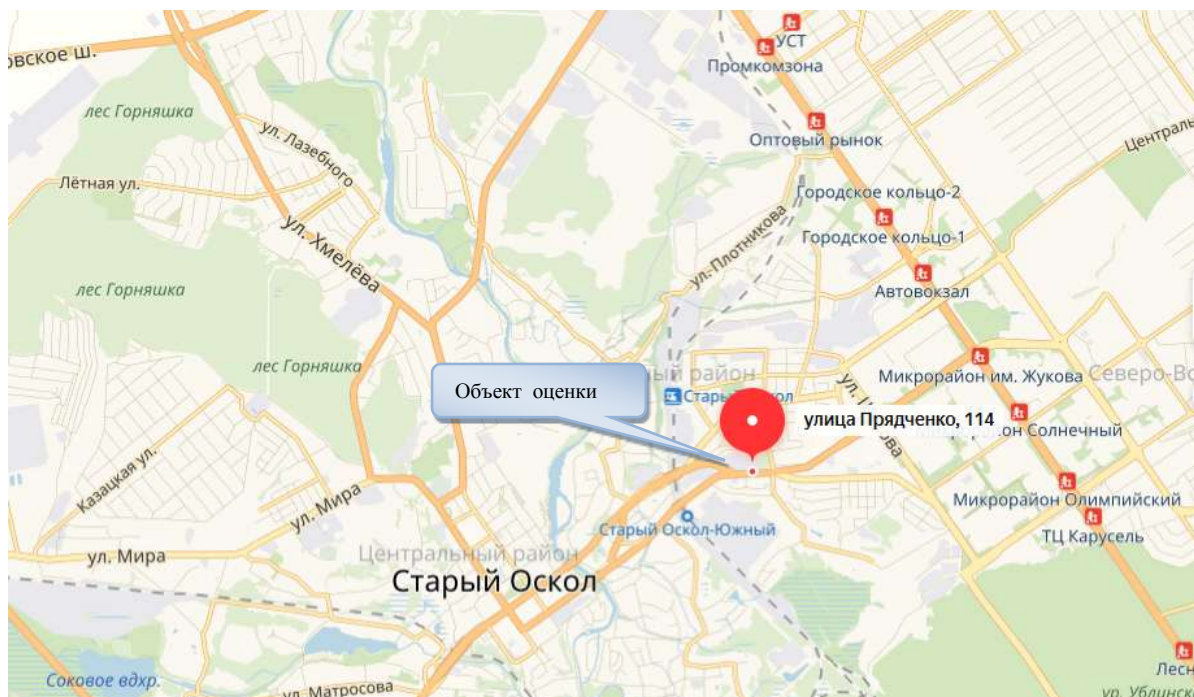
№ п/п	Показатели	Единица измерения	Январь-июнь
2.	Число прибыльных предприятий и организаций (за январь-май)	единиц	71
		в % к общему количеству	69,2
VIII.	Бюджетный баланс		
1.	Собственные налоговые и неналоговые доходы бюджета городского округа	млн рублей	1 205,7
2.	Расходы бюджета городского округа	млн рублей	3 058,7
IX.	Уровень жизни населения		
1.	Численность населения трудоспособного возраста (среднегодовая)	тыс. человек	146,7
2.	Среднесписочная численность работников *	человек	66 871
3.	Численность официально зарегистрированных безработных на конец квартала	тыс. человек	0,5
4.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (нарастающим итогом с начала года) *	рублей	36 458
		в % к соответствующему периоду предыдущего года	113,5
		в % к предыдущему месяцу текущего года	96,0

Примечание: * Без субъектов малого предпринимательства.

<http://oskolregion.ru/deyatelnost/ekonomika/>

Местоположение объекта относительно карты города.





К объекту оценки имеется подъезд с ул. Прядченко. Перед объектом оценки, находится место для парковки автомобилей.

Доступность до общественных транспортных средств хорошая: объект расположен прямо у остановки городского транспорта. Людские потоки, в месте расположения объекта достаточные.

В коммерческом отношении объект привлекателен. На данной улице располагаются промышленные и коммерческие предприятия, а также жилой микрорайон.

Степень застройки района высокая. Динамика застройки - стабильная.

Район обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. К объекту оценки подведены электроосвещение, газоснабжение, водоснабжение. Территория огорожена, но одно здание (торговое) имеет выход на улицу, «красную линию».

Следует подчеркнуть относительно выгодное месторасположение объекта оценки для производственного предприятия. Удобство подъезда, расположение непосредственно возле крупной транспортной магистрали.

Динамика застройки – стагнация, большую часть составляют производственные здания.

Описание земельного участка

Земельный участок имеет автомобильный подъездной путь с твердым асфальтовым покрытием со стороны ул. Прядченко.

Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Транспортная доступность	<i>Хорошая</i>
Обеспеченность общественным транспортом	<i>Хорошая</i>
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	<i>Складские и производственные здания и сооружения.</i>
Расстояние от остановок общественного транспорта:	<i>В пределах 50м</i>
Расстояние от основных магистралей города:	<i>В пределах 100м</i>
Основной тип застройки	<i>Отдельные здания</i>
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	<i>Низкая</i>
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	<i>Собственный транспорт, общественный транспорт</i>
Состояние прилегающей территории	<i>Хорошее</i>

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Оценка проведена из расчета права собственности на недвижимое имущество, что отражено в правоустанавливающих документах.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве источника количественных и качественных характеристик объекта оценки был использован Технический паспорт ФГУП "Ростехинвентаризация" Старооскольский центр инв. №1191 по состоянию на 06.03.2002 г. (копии представлены в Приложении).

На основании представленной Заказчиком документации, а также результатов осмотра объектов, проведенного Исполнителем в присутствии представителя Заказчика, были определены данные, позволяющие установить основные характеристики объектов оценки для их точного описания. Полученная информация сведена в таблицы ниже.

Состав и количественные характеристики оцениваемых строений:

Наименование показателя/показатель		
Наименование объекта оценки		
Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	Нежилое здание (Горчичный цех) Б4	Нежилое здание (Магазин №37)
Адрес объекта оценки		
РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 114		РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 124
Документы основания (Приложение №1)		
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №36-00-4001/5001/2018-5900 от 17.05.2018 госрегистрация 31-31-08/038/2014-939 от 17.04.2014 г.	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №36-00-4001/5001/2018-5900 от 17.05.2018 госрегистрация 31-31-08/038/2014-941 от 17.04.2014 г.	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №36-00-4001/5001/2018-5900 от 17.05.2018 госрегистрация 31-31-08/038/2014-940 от 17.04.2014 г.
Технический паспорт ФГУП "Ростехинвентаризация" Старооскольский центр инв. №1191 по состоянию на 06.03.2002 г. к.н. 31:06:0214001:166	Технический паспорт ФГУП "Ростехинвентаризация" Старооскольский центр инв. №1191 по состоянию на 06.03.2002 г. к.н. 31:06:0214001:204	н/д к.н.31:06:0214001:168
Балансодержатель		
ООО УК "Глобал Инвест"		
Общие описание объекта оценки		
Год постройки		
1956	1972	1972
Год реконструкции		
н/д	н/д	н/д
Площадь по внутреннему обмеру, м²		
104,4	843,0	128,6
Высота, м		
3,30	8,60	3,50
Площадь застройки, м²		
118,8	496,0	141,5
Объем, м³		
392,1	4 265,6	495,1
Этаж расположения		
1 этаж	2 этаж	1 этаж
Конструктивные системы		
Фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - железобетонное; полы - бетонные.	Фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - ж/бетонные плиты; полы - цементные, керамическая плитка.	Фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпичные; перекрытия - ж/бетонные плиты; полы - цементные, керамическая плитка.
Техническое состояние		

Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Заполнение проемов		
Окна - отсутствуют; ворота - деревянные	Окна - деревянные; двери - деревянные, металлические	Окна - деревянные; двери - деревянные, металлические
Внутренняя отделка		
Полы - бетонные; стены - кирпичные, без отделки	Полы - цементные, керамическая плитка; стены - окрашены; потолки - пластиковые	Полы - цементные, керамическая плитка; стены - окрашены; потолки - пластиковые
Инженерное обеспечение		
Электроосвещение.	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, слаботочное обеспечение	Электроосвещение, отопление, водопровод, канализация, слаботочное обеспечение
Текущее использование		
Гараж	Производственные помещения	Торговое помещение
Использование исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования		
Производственно- складское помещение	Производственные помещения	Торговое помещение

Сведения из Росреестра:

ОКС - 31.06.0214001.166 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 31.06.0214001.166 Вы можете купить
Белгородская область, г. Старый Оскол, ул...

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	31.06.0214001.166
Кад. квартал:	31.06.0214001
Статус:	Такая учётной
Наименование:	автономный гараж
Адрес:	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Придченко, д. 114
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	370 169,82 руб.
Общая площадь:	104,4 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	1
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1996
вид в эксплуатацию:	-
Назначение:	техническое здание
Кадастровый инженер:	Белгородский филиал ФГУП «РТИ-ФЭТИ»
Дата постановки на учёт:	27.06.2012
Дата изменения сведений в ГИС:	30.08.2018
Дата выгрузки сведений из ГИС:	31.08.2018

ОКС - 31.06.0214001.204 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства

1. 31.06.0214001.204 Вы можете купить
Белгородская область, г. Старый Оскол, ул...

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	31.06.0214001.204
Кад. квартал:	31.06.0214001
Статус:	Ранее учтенный
Наименование:	Здание торгово-офисного назначения
Адрес:	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Придченко, д. 114
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	23 167 270,00 руб.
Общая площадь:	643,0 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	2
подземная этажность:	-
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1972
вид в эксплуатацию:	-
Назначение:	офисное здание
Кадастровый инженер:	Белгородский филиал ФГУП «РТИ-ФЭТИ»
Дата постановки на учёт:	27.06.2012
Дата изменения сведений в ГИС:	30.08.2018
Дата выгрузки сведений из ГИС:	31.08.2018



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	31:06:0214001:166
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.06.2012
Площадь ОКС'а:	104,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	870169,82
Дата внесения стоимости:	06.12.2015
Дата утверждения стоимости:	26.11.2015
Дата определения стоимости:	05.07.2015
Адрес (местоположение):	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Автомобильный гараж)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1956
Дата обновления информации:	31.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	14:440:002:038007060
Условный номер:	31:06:0000:1035
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 31:31-08/038/2014-939 от 17.04.2014 (собственность)	№ 31-31/008-31/008/010/2016-443/1 от 21.09.2016 (запрет на отчуждение)
	№ 31-31/008-31/008/010/2016-444/1 от 21.09.2016 (запрещение)
	№ 31:06:0214001:166-31/008/2017-2 от 16.10.2017 (запрещение)
	№ 31:06:0214001:166-31/008/2017-3 от 17.10.2017 (арест)
	№ 31:06:0214001:166-31/008/2017-4 от 17.10.2017 (запрещение)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	31:06:0214001:204
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.06.2012
Площадь ОКС'а:	843
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	25197270
Дата внесения стоимости:	06.12.2015
Дата утверждения стоимости:	26.11.2015
Дата определения стоимости:	05.07.2015
Адрес (местоположение):	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Здание горчичного цеха)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Завершение строительства:	1972
Дата обновления информации:	31.08.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	14:440:002:038007060
Условный номер:	31:06:0000:1035
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 31-31-08/038/2014-941 от 17.04.2014 (собственность)	№ 31-31/008-31/008/010/2016-447/1 от 21.09.2016 (арест)
	№ 31-31/008-31/008/010/2016-448/1 от 21.09.2016 (запрещение)
	№ 31:06:0214001:204-31/008/2017-2 от 16.10.2017 (запрещение)
	№ 31:06:0214001:204-31/008/2017-3 от 17.10.2017 (арест)
	№ 31:06:0214001:204-31/008/2017-4 от 17.10.2017 (запрещение)

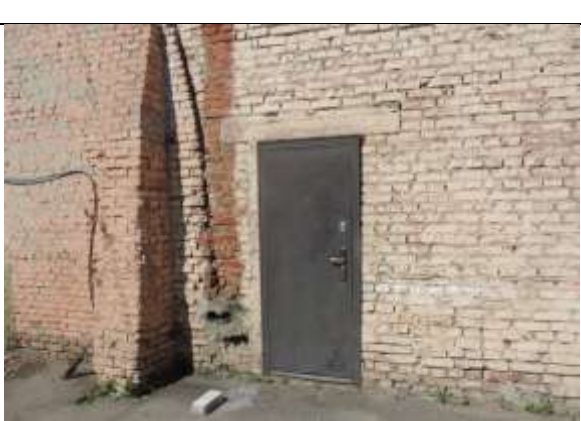
Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	31:06:0214001:168
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.06.2012
Площадь ОКС'а:	128,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2257484,27
Дата внесения стоимости:	06.12.2015
Дата утверждения стоимости:	26.11.2015
Дата определения стоимости:	05.07.2015
Адрес (местоположение):	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 124
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Магазин №37)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
Дата обновления информации:	09.10.2018
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	14:440:002:038007030
Форма собственности:	Частная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 31-31-08/038/2014-940 от 17.04.2014 (собственность)	№ 31-31/008-31/008/010/2016-445/1 от 21.09.2016 (арест)
	№ 31-31/008-31/008/010/2016-446/1 от 21.09.2016 (запрещение)
	№ 31:06:0214001:168-31/008/2017-2 от 16.10.2017 (запрещение)
	№ 31:06:0214001:168-31/008/2017-3 от 17.10.2017 (арест)
	№ 31:06:0214001:168-31/008/2017-4 от 17.10.2017 (запрещение)

Обследование оцениваемых помещений проводилось в октябре 2018 года.

Основные конструктивные элементы здания в удовлетворительном состоянии. Для общего представления о техническом состоянии объекта оценки в настоящем отчете представлены результаты фотофиксации.







ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты частично эксплуатируются. Используются в качестве производственных помещений, а магазин в качестве торгового.

ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Дополнительных факторов, влияющих на стоимость не выявлено.

ИДЕНТИФИКАЦИЯ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки относится к сегменту рынка – производственно – складская недвижимость.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование - это разумный и вероятный вариант использования земельного участка и существующих улучшений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект. При отборе различных вариантов использования объекта для выбора наиболее эффективного из них учитываются четыре основных критерия:

☐ Законодательная допустимость: рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонообразовании.

☐ Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

☐ Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

☐ Максимальная эффективность: рассмотрение такого экономически приемлемого использования, которое будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного, так и с учетом существующих улучшений, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие

строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующее использование (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным. И наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта традиционно предусматривает две стадии:

1. Анализ НЭИ земельного участка, как свободного, т.е. с возможностью изменения его целевого назначения.

2. Анализ земельного участка с учетом существующих улучшений.

Рассмотрение сноса объекта оценки не производится также потому, что потребуются дополнительные (значительные по объему) финансовые и временные затраты на снос существующих зданий и возведение новых. Это не является целесообразным с точки зрения окупаемости объектов оценки, так как после возведения новых они смогут окупиться лишь через 15-20 лет (затраты на строительство сопоставимы с рыночной стоимостью), а также по тому, что рассматриваемые объекты являются частью единого здания с единой стеной.

Следовательно, в дальнейшем земельный участок не рассматривается как свободный, а рассматривается только с существующими улучшениями.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования объектов недвижимости, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- ☐ размещение объекта производственно-складского назначения.
- ☐ размещение объекта административного назначения;
- ☐ размещение объекта торгового назначения;
- ☐ размещение объекта жилого назначения.

Накладываются ограничения правового характера на использование оцениваемых объектов недвижимости в качестве жилых в связи с необходимостью юридического перевода разрешенного использования из нежилого в жилое.

Исходя из критериев соответствия рассматриваемых вариантов использования, можно сделать вывод, что использование здания по назначению является наиболее эффективным.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Описание процесса оценки объектов оценки

Оценка – это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объекты оценки. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлению) сумму денег. Процесс оценки стоимости объектов оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов оценки. Он должен состоять из следующих основных этапов.

а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку. Идентификация объектов оценки. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вид оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений. В данном случае проводится оценка рыночной стоимости объектов оценки;

б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Были проанализированы данные, характеризующие, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах региона. Была собрана более детальная информация, относящаяся как к объекту оценки, так и к сопоставимыми с ними аналогичными объектами. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей

документации, визуального осмотра (выезд оценщиков на место нахождения объектов оценки, его осмотр и исследование). Был проведен анализ наиболее эффективного способа использования объектов оценки. Под наиболее эффективным использованием понимается «наиболее вероятное использование объектов оценки, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость объектов оценки будет максимальной»;

в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов оценки используются три традиционных подхода: затратный, сравнительный и доходный, которые определены федеральными стандартами оценки. На основании федеральных стандартов оценки Оценщики самостоятельно выбирают подходы и методы в рамках подходов, которые должны быть применены при проведении оценки.

Затратный подход – 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).

Сравнительный подход – Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО 1 п. 12).

Доходный подход – Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО 1 п. 15).

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объектов оценки является составление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости.;

д) составление отчета об оценке. сводятся воедино данные, полученные на всех вышеперечисленных этапах, и излагаются в форме краткого отчета об оценке.

Выбор используемых при проведении оценки подходов и методов

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Для применения данного подхода требуется достоверная и достаточная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Так как данный рынок развит и предложений достаточно оценщики приняли решение применить сравнительный подход.

Доходный подход.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Выгодным источником информации для доходного подхода является сдача помещений в аренду. Доходный подход применялся, так как предложений сдачи в аренду аналогичных объектов достаточно. Доходный подход не применялся.

Затратный подход.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В связи с тем, что имеется возможность найти аналог в сборниках УППС и существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. А также возможно рассчитать уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием. А также есть информация о земельном участке, на котором располагается данный объект. Затратный подход возможен к применению.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования стоимости Объектов оценки с продажи.

Цели данной оценки, с учетом вида объектов оценки, наиболее соответствуют затратный, сравнительный и доходный подходы.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве объекта, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемому объекту.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, рассчитывается как стоимость права аренды арендованного земельного участка или стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности, плюс стоимость нового строительства улучшений, плюс прибыль предпринимателя минус совокупный накопленный износ.

$$C = C_{\text{па}}(C_{\text{земли}}) + C_{\text{восст}} + П_{\text{пр}} - И_{\text{нак}},$$

где:

C – стоимость по затратному подходу, руб.;

C_{па} – стоимость права аренды на земельный участок, руб.;

C_{земли} – стоимость земельного участка, руб.;

C_{восст} – полная восстановительная стоимость, руб.;

П_{пр} – предпринимательская прибыль, руб.;

И_{нак} – совокупный накопленный износ, руб.

Стоимость земельного участка, на котором расположены объекты оценки, будет рассчитана ниже в настоящем Отчете.

Определение восстановительной стоимости объектов оценки

Полная восстановительная стоимость представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Полная восстановительная стоимость определяется одним из трех методов: методом удельных затрат на единицу площади или объема, методом поэлементного расчета и методом сметного расчета.

Метод удельных затрат на единицу показателя измерения (площади или объема) заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичного объекта разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема здания или сооружения). Умножая соответствующий норматив удельных затрат на общую площадь или на общий объем, получаем полную восстановительную стоимость, оцениваемого объекта.

В настоящем отчете определялась полная восстановительная стоимость с использованием сборника Укрупненных показателей стоимости строительства «Промышленные здания» (КО-ИНВЕСТ, М., 2017) и «Общественные здания» (КО-ИНВЕСТ, М., 2017).

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2017 г. Пересчет в текущие цены на 07.11.2018 г. производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих – строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых в главах 1, 3-7 для условий точечной застройки объектов.
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

Поправка на разницу в площади (объеме) зданий

Поправка на различие в площади (S , м²) между оцениваемым зданием (S_o) и ближайшим параметром из справочника ($S_{сп}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Далее по **Таблице** определяем соответствующую величину поправки.

Разница в объеме	
$S_o / S_{сп}$	K_o
<0,25	1,25
0,25-0,49	1,2
0,50-0,86	1,1
0,86-1,15	1
1,16-1,50	0,95
>1,51	0,87

Коэффициент рассчитывался по формуле:

$$\Delta S = \frac{S_o}{S_{сп}},$$

где: S_o - площадь оцениваемого здания, м²;

$S_{спр}$ - параметр из справочника, м².

В данном случае не вводится.

Поправка на региональное различие в уровне цен
Поправка на изменение цен после издания справочника

Тип конструктивных систем	КС-1	КС-3	КС-4
Региональный экономический коэффициент	0,813	0,83	0,74
Индекс СМР для Московской области на 01.01.2017 г.	9,576	9,576	9,576
Индекс СМР для Московской области на 01.11.2018 г.	10,183	10,183	10,183
Индекс пересчета	1,063	1,063	1,063

Обоснование поправок к единичной стоимости

Поправок к единичной стоимости не применялось.

Таблица расчета полной восстановительной стоимости объекта оценки

Тип конструктивной системы	Наименование объекта оценки	Ед. изм. м ³	Источник	Стоимость 1 м ³ по сборнику укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ 2017 г., (руб.)	Корректирующие поправки на 1 м ³ (руб.)	Стоимость 1 м ³ по сборнику укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ 2017 г. с учетом корректирующих поправок, (руб.)	Корректирующий коэффициент на показатель	Корректирующий коэффициент на степень строительной готовности здания	Регионально-экономический коэффициент	Коэффициент пересчета на дату определения стоимости	ПВС в тек. ценах, (руб.)
КС-1	Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	392	ru03.09.000.0031	5 305,00	0,00	5 305,00	1,000	1,000	0,813	1,063	1 798 181
КС-4	Нежилое здание (Горчичный цех) Б4	4 266	ruП3.19.000.0083	9 826,00	0,00	9 826,00	1,000	1,000	0,740	1,063	32 982 992
КС-3	Нежилое здание (Магазин №37)	495	ru03.08.000.0011	14 122,00	1,00	14 123,00	1,000	1,000	0,830	1,063	6 171 748
	Итого:										40 952 921

Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера)

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

В теории оценки на данный момент отсутствует единое понимание прибыли предпринимателя. Ряд авторов, использует следующее понятие: прибыль предпринимателя это разница между рыночной стоимостью объектов и рыночной стоимостью затрат на воспроизводство или замещение объектов (с учетом затрат на приобретение прав на земельный участок).

Прибыль предпринимателя, таким образом, должна рассчитываться в абсолютных цифрах и на основе соответствующей статистики может рассчитываться средняя величина прибыли предпринимателя в процентах к сумме затрат. Такое понимание прибыли предпринимателя, однако, не находит поддержки в практических работах, поскольку чрезвычайно трудно провести анализ затрат и выручки инвесторов в строительстве на реальном рынке.

При определении размера предпринимательской прибыли необходимо учесть факторы рентабельности строительного производства, востребованности объектов в данном сегменте рынка недвижимости.

Расчет величины предпринимательской прибыли должен опираться и на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне.

В настоящем отчете расчет прибыли застройщика для оцениваемого объекта проведен с учетом перечисленных выше факторов с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета: к.т.н. доцентом Кузнецовым Д.Д. и д.т.н. профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Озеровым Е.С.

Согласно этой методике расчет прибыли предпринимателя основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Основная зависимость:

$$П_{пр} = n * \frac{ya}{2} * \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C'_0 * \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right]$$

где: $П_{пр}$ - прибыль застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

$C'_0 = C_0/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

Период строительства (n) определяется по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и заделов в строительстве предприятий».

ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Соотношение C_0 принято равным 0,5. Иначе говоря, предполагается, что инвестор первоначально авансирует в строительство 50% от общей стоимости работ.

Расчет годовой нормы отдачи на капитал.

Безрисковую ставку дохода принимаем на уровне ключевой ставки, которая устанавливается Центральным банком России (источник - <http://cbr.ru/>) и составляет: 7,50 %.

Поскольку инвестиции будут проводиться в России, следует учесть вероятность потери доходов от принятия определенных политических решений, экономической нестабильности, социальных потрясений и т.д. На дату оценки Россия относится к группе стран со средним уровнем риска. Но ключевая ставка ЦБ уже учитывает риск инвестиций в России.

Эта величина должна быть увеличена на поправку за риски и законодательные изъятия (налоги), характерные для девелоперского бизнеса. Поправка за риск владения объектом включена в безрисковую ставку.

Ставка налога на имущество составляет 2,2 % в год.

Требуемая инвестором процентная ставка составит:

Компонент коэффициента	Величина ставки
Уровень безрисковой доходности	7,50 %
Налоговые изъятия (на имущество)	2,20%
Итого:	9,70 %

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичных объектов составит 9 месяцев.

А также подставив все известные величины в формулу получили прибыль предпринимателя в следующем виде:

Расчет величины предпринимательской прибыли

Число лет строительства, (n)	Доля авансовых платежей, C_0	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	Прибыль предпринимателя, % ($П_{пр}$)
-------------------------------------	--------------------------------	--	---

1	2	3	4
9/12	0,50	9, 5	5,56%

Таким образом, полная восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя составит:

Наименование объекта оценки	Полная восстановительная стоимость, (руб.)	Полная восстановительная стоимость с учетом предпринимательской прибыли, (руб.)
Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	1 798 181	1 897 996
Нежилое здание (Горчиный цех) Б4	32 982 992	34 813 837
Нежилое здание (Магазин №37)	6 171 748	6 514 334
Итого:	40 952 921	43 226 167

Оценка величины накопленного износа

Под *накопленным износом* понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая *физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием* или комбинацией этих источников.

Физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и конструктивных элементов объекта в результате естественного старения или неправильной его эксплуатации. Различают устранимый и неустранимый физический износ.

С точки зрения функциональной эксплуатации объектов недвижимости принято выделять несколько видов сроков жизни. Есть сроки экономической жизни, которые определяют конкретный промежуток времени, в который недвижимость может быть использована в качестве источника прибыли. Такие сроки заканчиваются, когда улучшения, производимые на объекте, заканчивают делать вклад в стоимость здания. Существует собственно время жизни объекта недвижимости, то есть такой промежуток времени, когда здание существует и пригодно для жизни или работы. В типичном **сроке физической жизни**, который определяется различными нормативными актами, различают следующие подвиды сроков. **Эффективный возраст**, в котором отражается возраст объекта, зависящий от экстерьера и технических характеристик. **Хронологический возраст**, который соответствует времени нахождения здания в эксплуатации. **Оставшийся срок экономической жизни**, который используется с целью оценки здания оценщиком, исчисляется периодом от даты самого оценивания до конца экономической жизни здания.

Данный метод основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку экономической жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$I_{\Phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

При определении накопленного физического износа здания, срок жизни общественных зданий в зависимости от группы капитальности и конструктивных элементов определялся по следующей таблице:

Капитальность, общий срок службы и периодичность ремонтов жилых и общественных зданий

Группа зданий	Общий срок службы зданий, годы	Вид ремонта	Периодичность ремонта, год
Б. Общественные здания			
I. Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
II. Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные;	150	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30

колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам			
III. С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
IV. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	30
V. Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80	ТР	3
		ВКР	6
		ККР	24
VI. Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	18
VII. Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25	ТР	2
		ВКР	6
		ККР	6
VIII. Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15	ТР	2
		ВКР	5
		ККР	-
IX. Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10	ТР	2
		ВКР	5
		ККР	-

Примечание: Текущий ремонт (ТР), Выборочный капитальный ремонт (ВКР), Комплексный капитальный ремонт (ККР)

http://www.baurum.ru/library/?cat=build_works&id=651

Функциональное устаревание вызывается несоответствием устройства объекта (его планировки, отделки, инженерного оборудования и т.п.) современным рыночным требованиям.

По результатам анализа строительных конструкций, с учетом современных строительно-технологических требований, предъявляемым к объектам аналогичного назначения, функциональный износ принят равным нулю.

Внешнее (или экономическое) устаревание или износ внешнего воздействия - это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими факторами. Причиной внешнего износа является отсутствие «внешних» удобств (благоустройства территории, подъездных путей, мест парковки автотранспорта и т.п.); ограничения, накладываемые на использование оцениваемого объекта микрорайоном в целом и расположенными объектами в частности.

Экономическое устаревание объектов оценки принято нулю.

Определение стоимости объектов недвижимости по затратному подходу

$$C = C_{\text{восст}} + П_{\text{пр}} - И_{\text{нак}}$$

где: C – стоимость по затратному подходу, руб.;
 $C_{\text{восст}}$ – полная восстановительная стоимость, руб.;
 $П_{\text{пр}}$ – предпринимательская прибыль, руб.;
 $И_{\text{нак}}$ – совокупный накопленный износ, руб.

$$И_{\text{нак}} = (C_{\text{восст}} + П_{\text{пр}}) \times [1 - (1 - И_{\text{физ.}}) \times (1 - И_{\text{функц}}) \times (1 - И_{\text{вн}})],$$

где: $И_{\text{физ}}$ – физический износ в %;
 $И_{\text{функц}}$ – функциональный износ в %;
 $И_{\text{вн}}$ – внешний износ в %.

Наименование объекта оценки	ПВС с учетом ПП, (руб.)	Физический износ, (%)	Функциональный износ, (%)	Внешний износ, (%)	Накопленный износ, (%)	Накопленный износ, (руб.)	Стоимость по затратному подходу, (руб.)
Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	1 897 996	89,0	0,0	0,0	89,0	1 689 216	208 780
Нежилое здание (Горчиный цех) Б4	34 813 837	66,0	0	0	66,0	22 977 132	11 836 705
Нежилое здание (Магазин №37)	6 514 334	66,0	0	0	66,0	4 299 460	2 214 874
Итого:	43 226 167						14 260 359

Анализ затратного подхода

Стоимость объекта оценки по затратному подходу определяется как полная восстановительная стоимость зданий и сооружений с прибылью предпринимателя за вычетом всех видов износа и устареваний плюс стоимость прав на земельный участок.

Таким образом, рыночную стоимость объекта оценки по затратному подходу с учетом прав на земельный участок определим по формуле:

$$C_{\text{затр.}} = \text{ПВС с приб. предпр.} - \text{Нак.Износ} + C_{\text{прав на зем.уч.}}$$

Характеристики земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Подходы к оценке, метод оценки земельных участков

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

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

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденным распоряжением Минимущества России 06.03.2002 года за № 568-р, рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентно полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, характером и видом использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка;

Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка включает в себя следующие этапы:

- Установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка
- Определение стоимости с применением трех основных подходов к оценке:
 - а. затратный подход;*
 - б. сравнительный подход;*
 - в. доходный подход.*
- Сведение результатов, полученных разными методами.

Методы оценки земельных участков.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основан метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшения земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Оценка затратным подходом

Затратный подход оценки основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый покупатель, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности объекта в приемлемый для строительства период. Информационной базой затратного подхода является первичный рынок недвижимости.

Затратный подход может быть реализован методом инвестиционных контрактов. Также элементы затратного подхода используются в методе выделения.

В **методе инвестиционных контрактов** оценка земель поселений также проводится на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок). К затратам на воспроизводство относят магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др. Алгоритм оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры:

1. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов за вычетом земель, занятых под объектами коммунально-бытового обслуживания.

2. Определение себестоимости строительства 1 квадратного метра площади жилых домов по типовому проекту.

3. Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

4. На основе полученной оценки стоимости замещения жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

5. На основе интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений 1 га городских земель многоэтажной жилой застройки.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Информационной базой метода является рынок продаж земельных участков с улучшениями и стоимость затрат на строительство. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка (с учетом износа);

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Оценка сравнительным подходом

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что земельный участок будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на

рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Сравнительный подход может быть реализован:

1. Методом сравнения продаж;
2. Методом распределения.

Метод сравнения продаж применяется как для застроенных, так и для незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж земельных участков с улучшениями или без них. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

К характеристикам сделок с земельными участками относятся: условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств), условия платежа (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.), обстоятельства совершения сделки (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства), изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж земельных участков с улучшениями.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок.
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Оценка доходным подходом

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. Информационной базой доходного подхода является рынок аренды земельных участков.

Доходный подход может быть реализован:

1. Методом капитализации земельной ренты;
2. Методом остатка дохода;
3. Методом предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условия применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий.

1. расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
2. определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
3. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет проводится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка дохода определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как результат капитализации разницы между доходами от всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и доходами от улучшений с учетом их износа.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
4. Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
2. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
3. Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
4. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
5. Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

Определение рыночной стоимости земельного участка с использованием сравнительно подхода

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

1. Принцип полезности – рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

2. Принцип спроса и предложения – рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

3. Принцип замещения – рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т. е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

4. Принцип ожидания – величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от

сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

5. Принцип внешнего влияния – рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

6. Принцип соответствия – оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем. Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

7. Принцип наиболее эффективного использования – рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов. Прежде всего это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Существуют различные методы определения рыночной стоимости земли:

- метод наилучшего и наиболее эффективного использования;
- метод сравнительного анализа продаж;

- метод капитализации земельной ренты;
- метод определения нормативной цены земли путем приведения ставки единого земельного налога к полной стоимости земли и др.

Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, спросе и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки.
2. Анализ информации с целью повышения ее достоверности.
3. Подбор подходящих единиц сравнения (гектар, кв. метр, базовый или типичный участок) и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы сравнения.
4. Сравнение оцениваемых объектов и отобранных для сравнения проданных и продающихся объектов на рынке по отдельным элементам, корректировка рыночных цен объектов, выбранных для сравнения.
5. Установление рыночной стоимости оцениваемых объектов путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Для определения стоимости земельных участков был проведен анализ сделок по купле–продаже и предложений по свободным от застройки земельным участкам, предоставленным для размещения промышленной застройки, в том же районе города, где расположены объекты оценки.

В состав стоимости оцениваемого неделимого объекта недвижимости входит стоимость земельного участка под пятном застройки объекта недвижимости.

Для анализа были выбраны следующие объекты-аналоги:

Объект-аналог №1

Все объявления в Старом Осколе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

Назад Следующие →

Участок 9 сот. (промназначения)

490 000 ₽

№ 1201100747, размещено 22 октября в 15:54 285 (+5)

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 9 сот.

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, Проспект Алексея Угарова, 38

Скрыть карту



Продам земельный участок промназначения.
Собственность (свидетельство без обременения).
Площадь участка 900 кв. м. (45*20 метров).
Все коммуникации рядом.
Участок расположен на въезде в город (район авторынка).
Осмотр в рабочие дни с 10 до 18 часов.
Подробности по телефону.

8 910 325-71-68

Написать сообщение

АВТОЭКСПРЕСС

Агентство

На Авито с апреля 2013

Завершено 191 объявление

19 объявлений пользователя

Контактное лицо

Михаил

Адрес

Белгородская область, Старый Оскол,
Проспект Алексея Угарова, 38

МАГНИТ
у дома

24.10-30.10.2018

КОРОНА

-42%

Чай черный
МАЯСКИЙ,
Корона Российской
Империи, 100
граммов

205²⁰
119⁰⁰

MAZ 6312C5 с КМУ DY
SS1956

mroteh.ru



Рядом Дзержинск


https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1201100747

Объект-аналог №2

Участок 33 сот. (промназначения)

№ 1301664272, размещено 14 октября в 16:44 292 (+4)

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




[8 960 627-75-95](#)
[Написать сообщение](#)

лучшее предложение !!!
 Агентство
 На Авито с февраля 2017
 Завершено 56 объявлений
 5 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Виктор Александрович
 Адрес
 Белгородская область, Старый Оскол, улица 1-й Конной Армии, 47А


Площадь: 33 сот.
 Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, улица 1-й Конной Армии, 47А
[Скрыть карту](#)




Промышленная Земля в черте города от главной дороги 300 метров !!! Газ свет вода !!! Фундамент на 400 квадратов !
 Сделан проект на здание ! который стоит не мало денег ! Рядом живые базы которые торгуют каждый день ! Хороша доступность ! Везде асфальт !!!

[В](#)
[o](#)
[f](#)
[G+](#)
[t](#)
[v](#)
[p](#)

[Пожаловаться](#)




24.10-30.10.2017




-42%
119⁰⁰
 Чай черный МАКСИМ
 Марка Российской Империи, 100 пакетиков

Купить барсучий жир от охотников!
 барсучий-жир22 рф



Яндекс Директ

Требуется насос KM 80 50 200E?
[azs-st.ru](#)



https://www.avito.ru/starvy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_1301664272

Объект-аналог №3

Участок 50 сот. (промназначения)

№ 1177238976, размещено 27 сентября в 12:38 2838 (+4)

Площадь: 50 сот.

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, ул Первой Конной Армии 100

есть фундамент уч ок огорожен первая линия от дороги

8 919 288-28-25

Частное лицо
 На Авито с июля 2016
 Завершено 14 объявлений
 6 объявлений пользователя

Адрес
Белгородская область, Старый Оскол, ул Первой Конной Армии 100

КИДБУРГ 27.10 - 05.11 2018

КАНИКУЛЫ ПРОФЕССИЙ БУДУЩЕГО

Насос для бензина mskompany.ru

Яндекс.Директ

Похожие объявления

<p>Участок 5 га (пром...) 3 000 000 Р</p>	<p>Участок 33 сот. (пр...) 1 400 000 Р</p>	<p>Участок 9 сот. (про...) 490 000 Р</p>	<p>Участок 45 сот. (пр...) 3 000 000 Р</p>

https://www.avito.ru/staroy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1177238976

Объект-аналог №4

Участок 43 сот. (промназначения)

№ 1181451205, размещено 30 сентября в 16:57 917 (+2)

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

2 900 000 ₽

8 915 520-00-29

[Написать сообщение](#)

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с октября 2014
Завершено 11 объявлений

3 объявления пользователя

Адрес
Белгородская область, Старый Оскол

Площадь: 43 сот.

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол [Скрыть карту](#)

Продам участок под строительство многофункционального центра. Участок находится на против белого Храма, за фитнес-центром Айсберг.

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [p](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Энергосберегающие обогреватели от производителя

ТЕПЛАКО [ЗАКАЗАТЬ](#)

Сумасшедшие скидки на iHerb! [ru.iherb.com](#)

Олег Дрозд

Купить барсучий жир от охотников! [барсучий-жир22 рф](#)

Олег Дрозд

https://www.avito.ru/staryj_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot._promnaznacheniya_1181451205

Характеристика используемых в расчете стоимости объектов-аналогов.

Характеристики объектов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение земель	Под коммерческую застройку	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов	Под строительство коммерческих объектов
Местоположение	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол, ул.Алексея Угарова, 38	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол, ул.1-й Конной Армии, 47А	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол, ул.1-й Конной Армии, 100	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол,
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Фактор цены	предложение	предложение	предложение	предложение
Инфраструктура	развитая	развитая	развитая	развитая
Транспортная доступность	хорошая , вдоль автомагистрали	хорошая , выход "на красную линию"	хорошая , выход "на красную линию"	хорошая , выход "на красную линию"
Физические характеристики. рельеф	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Цена предложения, руб.	490 000,00	1 400 000,00	2 100 000,00	2 900 000,00
Площадь земельного участка, м ²	900,00	3 300,00	5 000,00	4 300,00
Площадь земельного участка, сотка	9,00	33,00	50,00	43,00
Площадь земельного участка, га	0,09	0,33	0,50	0,43
Период предложения	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Вид разрешенного использования	под строительство зданий коммерческого назначения	под строительство коммерческих объектов	под строительство коммерческих объектов (торгово-офисного назначения)	под строительство коммерческих объектов (многофункционального центра)
Техническое и инженерное оснащение	Водоснабжение, электроснабжение, газификация, канализация	Водоснабжение, электроснабжение, газификация, канализация	Водоснабжение, электроснабжение, газификация, канализация	Водоснабжение, электроснабжение, газификация, канализация
Стоимость предложения 1 кв.м./руб.	544,44	424,24	420,00	674,42
Цена предложения сотка, руб.	54 444,44	42 424,24	42 000,00	67 441,86
Источник информации	Информационный портал	Информационный портал	Информационный портал	Информационный портал
	https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_1201100747	https://www.avito.ru/staryy_oskol/ze_melnye_uchastki/uchastok_33_sot._pr_omnaznacheniya_1301664272	https://www.avito.ru/staryy_oskol/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_1177238976	https://www.avito.ru/staryy_oskol/ze_melnye_uchastki/uchastok_43_sot._pr_omnaznacheniya_1181451205

Обоснование вводимых корректировок

При расчете стоимости объекта оценки использовались коэффициентные (процентные), а также денежные корректировки и мультипликативный метод внесения корректировок. Оценщиками рассматривались корректировки, показанные в расчетной таблице.

Если по ценообразующей характеристике объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом, корректировка составляла для них величину 1,00 (0%).

Поправка на вид передаваемых прав. Вид вещного права на земельный участок налагает определенные правовые ограничения либо разрешения, которые могут в значительной степени повлиять на его рыночную стоимость.

Право собственности является для потенциального покупателя гораздо более привлекательным, нежели право аренды, за счет приведенных во времени арендных платежей.

Корректировку определим согласно следующего источника информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017. Разница в стоимости земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде по сравнению с земельными участками, находящимися в собственности.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75

В настоящем отчете объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковые права, поэтому поправки не вводятся.

Поправка на условия финансирования. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Поправка на условия совершения сделки. Все объекты выставлены на продажу в условиях конкурентного рынка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Поправка на фактор цены. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая поправка.

Скидку на торг определим согласно следующего источника информации: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017.

Таблица 195

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	6,4%	14,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	9,6%	19,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	6,7%	15,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	5,1%	12,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	8,9%	18,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	7,7%	16,2%

Таким образом, учитывая все факторы, для объектов-аналогов скидку на уторговывание определим равную: -11,5% (земельные участки под индустриальную застройку) или 0,885 (из расширенного интервала 7,4%-15,6%).

Поправка на дату предложения. Все объекты выставлены на продажу в разное время, но позиционируются и на момент оценки. Ситуация на рынке может измениться, что повлияет на спрос и предложение. В настоящий момент ситуация стабильна, введение корректировки не требуется.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области:

- А. Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.)
- В. Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра).
- С. Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади).
- Д. Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки).
- Е. Общая площадь строения.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017.

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Таблица 50

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78
Окрainны городов, промзоны	0,74	0,72	0,76
Районы крупных автомагистралей города	0,60	0,78	0,82

Корректировка для объектов не вводилась. Рассчитывается как отношение коэффициента на местоположение для объекта оценки к поправочному коэффициенту на местоположение для объекта аналога.

Поправка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Так как объект оценки и объекты аналоги демонстрируют небольшой разброс значений и относятся к различным диапазонам значений, то поправки вносились на основании Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости-2017. «Земельные участки». – Нижний Новгород, 2017.

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	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

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующих таблицах.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка, кв.м	1 256	900	3 300	5 000	4 300
Коэффициент корректировки (K _с)		1,000	1,000	1,000	1,000

Поправка на разрешенное использование. Разрешенное использование участка является определяющим при выборе того или иного варианта застройки. Согласно правоустанавливающим документам разрешенное использование земельного участка из категории земли населённых пунктов – под оптовые базы и склады. Разрешенное использование объектов аналогов – производственное назначение.

Землями населённых пунктов (земли поселений) называются земли, которые используются и предназначены для застройки, а также развития населённых пунктов.

Объект оценки и объекты аналоги имеют сопоставимые виды разрешенного использования, поэтому поправки не вносятся.

Поправка выход «на красную линию». Доступность земельного участка, так называемая «выход на красную линию» также влияет на стоимость, привлекательность земельного участка. Объект оценки и объекты аналоги имеют выход «на красную линию», прямую транспортную доступность с автодороги, имеется возможность организации парковки, поэтому поправки не вносятся.

Поправка на техническое и инженерное оснащение. В отдаленных сельских населенных пунктах и дачных товариществах значительное влияние на стоимость земельного участка оказывает наличие коммуникаций, в том числе и таких как газификация либо возможность её осуществления.

Корректировки не вводились, так как все объекты имеют одинаковую доступность к инженерным коммуникациям.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого земельного участка выбираются итоговые скорректированные цены предложений сравниваемых объектов, по которым число корректировок минимально.

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
Цена предложения 1 м², руб.		544	424	420	674
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0	1,0
Условия совершения сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0	1,0
Фактор цены	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка коэффициентная		0,885	0,885	0,885	0,885
Дата предложения	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18	ноя.18
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0	1,0
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Прядченко, 114 - территория завода	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол, ул.Алексея Угарова, 38	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол, ул.1-й Конной Армии, 47А	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол, ул.1-й Конной Армии, 100	РФ, Белгородская область, г.Старый Оскол,
Корректировка коэффициентная		1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь земельного участка	1 256	900	3 300	5 000	4 300
Корректировка коэффициентная		1,000	1,000	1,000	1,000
Категория земель	Земли населенных пунктов.	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0	1,0
Разрешенное использование	под предприятие	под строительство зданий коммерческого назначения	под строительство коммерческих объектов	под строительство коммерческих объектов (торгово-офисного назначения)	под строительство коммерческих объектов (многофункционального центра)
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0	1,0
Наличие коммуникаций	Все коммуникации, хорошая парковка	Водоснабжение, электроснабжение, асфальтовое покрытие, хорошие подъездные пути	Водоснабжение, электроснабжение, асфальтовое покрытие, хорошие подъездные пути	Водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, асфальтовое покрытие, хорошие подъездные пути	Водоснабжение, электроснабжение, асфальтовое покрытие, хорошие подъездные пути
Корректировка коэффициентная		1,00	1,0	1,0	1,000
Состояние подъездных путей	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие
Корректировка коэффициентная		1,0	1,0	1,0	1,00
Количество корректировок		1	1	1	1

Произведение коэффициентных корректировок		0,885	0,885	0,885	0,885
Скорректированная цена, руб/м2		482	375	372	597
Вес		1,1299	1,1299	1,1299	1,1299
Сумма весов	4,5196				
Нормированный вес		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Вклад		120	94	93	149
Расчётная стоимость измерителя.	456				
Стоимость земельного участка с учетом относительных корректировок, руб.	572 736				

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость земельного участка на дату определения стоимости составляет округленно:

572 736 рублей.

Результаты расчетов по затратному подходу:

№	Параметры	Нежилые помещения
1.	Полная восстановительная стоимость, руб.	43 226 167
2.	Общий износ, руб.	28 965 808
3.	Стоимость за вычетом износа (с. 1 – с. 2), руб.	14 260 359
4.	Рыночная стоимость права на земельный участок, руб.	572 736
5.	Рыночная стоимость по затратному подходу (с.3+с.4), руб.	14 833 095

Стоимость объекта недвижимости, полученная с применением затратного подхода, на дату определения стоимости составляет:

14 833 095 рублей.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объектов оценки путем сравнения объектов оценки с объектами-аналогами. (ФСО 1 п. 12).

Сравнительный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения базируется на том, что рынок является открытым и конкурентным, на нем взаимодействует достаточное количество продавцов с типичной мотивацией, не находящихся под посторонним давлением. Также подразумевается, что Объекты оценки будут приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находится на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

С учетом информации, имеющейся в распоряжении, Оценщики приняли решение проводить расчет рыночной стоимости Объектов оценки на основании сравнительного подхода, используя метод количественных корректировок.

Метод количественных корректировок

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемых. Информационной базой сравнительного подхода является вторичный рынок продаж коммерческой недвижимости, производственно-складского назначения. При отсутствии информации о ценах сделок с объектами недвижимости допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Подбор объектов-аналогов;
2. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение Объектов оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от Объектов оценки;
4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен объектов-аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемых объектов недвижимости;
5. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого объекта-аналога, сглаживающая их отличия от Объектов оценки;

6. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

При более детальном анализе могут выявляться те или иные предпочтения тех или иных мест, например, связанные с различием в обеспеченности электроэнергией вблизи или на удалении от тех или иных подстанций. Однако само проведение такого анализа требует сбора информации об энергообеспеченности районов в этой части города, что является недоступной информацией. Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- местоположение и окружение: Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц: насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось;

- физические характеристики (износ, материал, площадь и др.) – поправка на износ вносилась при проведении прямого сравнения продаж, по методике, описанной ниже, единица сравнения – процент износа. Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- Объем СМР – объекты могут различаться объемом проведенных строительно-монтажных работ вследствие двух основных причин: а) незавершенности СМР для строящихся объектов; б) отсутствия тех или иных конструктивных элементов зданий и сооружений вследствие их разбора, разрушения или незавершенной реконструкции.

Во всех случаях, когда аналог отличается по объему СМР от объекта оценки, единицы сравнения корректируются на отличие от объекта оценки по данному элементу сравнения по весам конструктивных элементов, согласно сборникам УПВС с учетом доли отсутствующего элемента в прибыли предпринимателя;

- транспортная доступность;

- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

К характеристикам сделок относятся:

- условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

В дальнейшем расчете, рыночная стоимость объекта оценки будет рассчитываться на основании стоимости 1 кв.м. основного строения.

Чтобы применить сравнительный подход Оценщики провели исследование рынка, на котором находятся объекты оценки, с тем, чтобы найти недавно осуществленные факты продажи либо предложения похожих объектов. Был выявлен ряд предложений на продажу объектов-аналогов, близких по функциональному назначению и конструктивным элементам к объектам оценки.

В результате исследования рынка нами были выделены данные по предложению объектов, аналогичных объектам оценки. Для расчетов по сравнительному подходу были использованы данные, полученные из сети Интернет (все распечатки приведены в приложении к настоящему отчету об оценке).

Оцениваемый объект представляют собой производственные помещения и торговые.

Анализ рынка показал, что для рынка не существует разницы между покупателями плательщиками НДС и неплательщиками НДС. Цена предложения (или цена оферты) одинакова для тех и других. Таким образом, бремя уплаты НДС ложится на продавца – плательщика НДС, и в таком контексте может рассматриваться как его убыток, в том случае если его возмещение будет невозможно. Но на цене предложения на открытом рынке данное обстоятельство не отразится. Таким образом, считаем, что найденные цены предложения фактически включают в себя все особенности налогообложения и отдельно НДС в цены предложений не вводится.

Производственные помещения:

Объект-аналог №1

Все объявления в Старом Осколе / ... / Коммерческая недвижимость / Продажа / Помещение свободного назначения

Выход Служба поддержки

Коммерческое здание с гаражом, 216 м²

№ 1335758751, размещено сегодня в 09:41 538 (+8)



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

8 965 752-30-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов


Александр
Частное лицо
На Авито с апреля 2013
Завершено 14 объявлений

Адрес
Старый Оскол, Белгородская область,
Комсомольский проспект, 10А

Площадь: 216 м²

Адрес: Старый Оскол, Белгородская область, Комсомольский проспект, 10А
[Скрыть карту](#)




Продам (обмену) нежилое здание с гаражом в 300 м. от Комсомольского проспекта (район "Дубка").
Могут быть размещены мастерские, мелкое производство, магазин оборудования, типография и т.д. Есть торговый зал с отдельным входом с фасада, офисные комнаты.
Здание отдельно стоящее (вокруг закрываемый проход).
Коммуникации, газ, городской телефон.

Краткая характеристика основных помещений:
Зал (7,0х5,7)
Помещение на 1 этаже (6,2х4,2)
Помещение над гаражом (6,0х4,6)
Три кабинета с площадью 7, 13 и 15 кв.м.
Гараж (6,0х4,6)


ОБМЕН на жилую недвижимость рассматривается!
Аренду не предлагать

НОВЫЙ JEEP CHEROKEE
Обновленный дизайн
передней и задней части
автомобиля

Франшиза от молодого миллионера!
[franchising5.ru](#)



Купить барсучий жир от охотников!
[Барсучий-жир22.рф](#)




Объект-аналог №2

Помещение свободного назначения, 212 м² 2 900 000 ₽
 Кредит под залог

№ 728792883, размещено 8 октября в 09:59 1712 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку




8 906 603-48-48

Написать сообщение

Владелец
 Частное лицо
 На Авито с февраля 2012
 Завершено 12 объявлений


7 объявлений пользователя

Адрес:
 Белгородская область, Старый Оскол,
 Комсомольский проспект 73




Площадь: 212 м²

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, Комсомольский проспект 73
 Скрыть карту




Продам производственное (складское) помещение под любой вид деятельности. 212 кв.м. (12х18), здание панельное, высота 7м. Вода, свет проведены, Газ на территории. Всё огорожено. Земля и помещение в собственности. Рассмотрю варианты обмена.

ДОВЕРЬСЯ ИНСТИНКТАМ.
 УТОЛИ ЖАЖДУ ПРИКЛЮЧЕНИЙ!




Арендный бизнес от 12,9 млн. руб.!
 saverent.ru



Реклам: Директ

Свой дом вместо тесной квартиры?
 строительство-домов-36.рф



https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_212_m_728792883

Объект-аналог №3

Производственное помещение, 149 м²

№ 1456340748, размещено 3 октября в 13:45 516 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

2 300 000 ₽

Кредит под залог

8 951 152-77-00

Написать сообщение

ООО Новоселье
Агентство
На Авито с июня 2014

Контактное лицо
Галина Николаевна

Адрес
Старый Оскол, Белгородская область, ул. Мира



Весь спектр услуг на рынке недвижимости!

114 объявлений агентства

КИД ВСЕ НАЧИНАЕТСЯ

КАНИКУЛЫ ПРОФЕССИЙ БУДУЩЕГО

Производственные здания под ключ gesskmet.ru

Площадь: 149 м²

Адрес: Старый Оскол, Белгородская область, ул. Мира Посмотреть карту

ПРОДАМ отдельно стоящее одноэтажное здание рядом с ДОСААФ по ул. Мира. Этот производственно-технический объект прекрасно оснащён оборудованием для ремонта больших автомобилей, автобусов. Имеющееся электроснабжение с локальным освещением рабочих мест и смотровая яма на всю длину помещения обеспечивают качественное проведение ремонтов в любое время суток. Стоимость оборудования обсуждается отдельно.

При высоте 4,5 м, и наличии хороших оконных заполнений, утеплённых ворот, ремонты и зимнее время будут происходить без потерь тепла.

Это ВЫГОДНОЕ предложение для любого набирающего обороты бизнеса в черте города! Цена актуальна до 01.11.2018г. ТОРГ на месте. ЗВОНИТЕ!"


https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_149_m_1456340748

Объект-аналог №4

Помещение свободного назначения, 198 М² 1 750 000 Р
Кредит под залог

№ 1043608640, размещено 16 октября в 18:18 ☎ 972 (+12)

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



Avito

8 952 711-75-09


Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

ООО "Ермак-Авто"
 Агентство
 На Авито с июля 2015
 Завершено 2 объявления

3 объявления пользователя


Контактное лицо
Продавец

Адрес:
 Старый Оскол, Белгородская область, улица Ватутина, 38



Площадь: 198 м²

Адрес: Старый Оскол, Белгородская область, улица Ватутина, 38
[Скрыть карту](#)




Продается помещение свободного назначения под любой вид деятельности. Площадь данного помещения 198 кв.м. имеются два больших бокса и помещения офисного типа. Есть возможность покупки помещения вместе с земельным участком 2715 кв. м. кад. номер 31:08:0321014:180. Стоимость объекта вместе с земельным участком 2 750 000 рублей. + Продажа от собственника. ТОРГ реально заинтересованному лицу!!!

[В](#) [o](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [u](#) [v](#)

[Показать](#)

Похожие объявления



Сервисный портал помогает клиентам оперативно и легко...

ТБС

Депутаты Государственной Думы считают, что ситуация может перерасти в открытый конфликт

www.sovrent.ru

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_198_m_1043608640


Торговые помещения:
Объект-аналог №1

Все объявления в Старом Осколе / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 230 м²

№ 1243634557, размещено 19 октября в 13:36 • 1447 (+11)

Добавить в избранное • Добавить заметку




8 904 082-82-30

Написать сообщение

Сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2016
Завершено 1 объявление

2 объявления пользователя


Адрес:
Белгородская область, Старый Оскол,
улица Хмелева



Площадь: 230 м²

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, улица Хмелева


Скрыть карту




Продам 2х этажное помещение свободного назначения у дороги ,первая линия.Расположенное по улице хмелева ,р-он кирпичного завода можно использовать под любой вид деятельности.Офис.магазин склад и т.п. Сделан ремонт.Пожарная и охранная сигнализация,отопление центральное и газ тоже подведен.Электричество- 380В. В здании есть арендаторы,стабильно работающие и готовые остаться.Можно как арендный бизнес.Доход от аренды 30тыс руб в месяц,и еще есть свободное место чтобы сдать в аренду...Возможен торг...Звоните договоримся

НОВЫЙ JEEP CHEROKEE
РОЖДЕН БЫТЬ СВОБОДНЫМ

Арендный бизнес от 12,9 млн. руб.!
soverent.ru



Аренда нежилых помещений.
m36.ru



https://www.avito.ru/starvy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230_m_1243634557

Объект-аналог №2

Торговое помещение, 150 м²

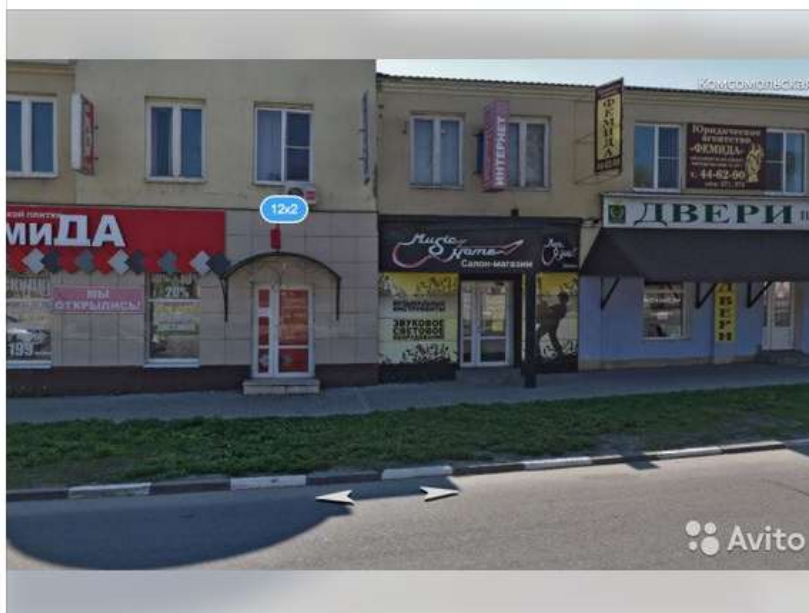
№ 1083793754, размещено сегодня в 00:28 833 (+34)

4 700 000 ₽

Кредит под залог

Добавить в избранное

Добавить заметку



Площадь: 150 м²

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, ул. Коммунистическая 12к2

[Посмотреть карту](#)

1 этаж. Собственный выход на Комсомольский пр. Не агентство. Торг.

8 910 324-15-81

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Светлана

Частное лицо

На Авито с мая 2016

Завершено 8 объявлений



4 объявления пользователя

Адрес

Белгородская область, Старый Оскол, ул. Коммунистическая 12к2



https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1083793754

Объект-аналог №3


NITTO ШАЙБА КОТОРЫЕ НЕ РАЗРУШАЮТСЯ НИКОГДА РЕЗИНОВАЯ СМЕСЬ ДЛЯ НАДЁЖНОГО КОНТАКТА С ДОРОЖЕЙ **используйте ВСЕ 9** **YUKITO** www.yukito.ru

Всё объявление в Старом Осколе / Коммерческая недвижимость / Продажа Помещение свободного назначения / Новое, Старое

Помещение свободного назначения, 400 М²

№ 1060843716, размещено 11 октября в 10:33 (1102 (+1))

Добавить в избранное Добавить закладку



8 910 229-18-83

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

А-И "МОНОДИАГ" Агентство
На Avito с апреля 2014
Завершено 953 объявления

19 объявлений пользователя

Контактное лицо
Наталья, Дмитрий, Наталья

Адрес:
Старый Оскол, Белгородская область,
улица 1-й Конной Армии

Площадь: 400 м²

Адрес: Старый Оскол, Белгородская область, улица 1-й Конной Армии
[Посмотреть карту](#)

Коммерческое здание свободного назначения, земля в собственности и здание тоже. С федеральными арендаторами Вверху можно пристроить еще 2 этажа, что дает легкое основание к развитию. Удобные подъездные пути в черте города. Высокий автомобильный и пешеходный трафик, что в особенности не мало важно свое автономное отопление, в одной части здания сделан ремонт под кафе, в другом магазин. Помимо собственной земли возможна долгосрочная аренда или покупка большой площади земли еще для большого развития. Все вопросы по телефону!! Реальному покупателю хороший торг!! Земля 0.1 Га

[В](#) [g](#) [f](#) [+](#) [t](#) [v](#) [o](#) [w](#)

[Поговорить](#)

Похожие объявления

Да, уже 100 000 Datsun на дорогах

Узнать больше!

Стоимость арматуры от 18745 руб! [armaturoff.ru](#)

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_1060843716

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

Основные характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Производственно - складские помещения			
Источник информации	www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_zdanie_s_garazhom_216_m_1335758751	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_212_m_728792883	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_149_m_1456340748	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_198_m_1043608640
Назначение	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 10А	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 73	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Мира	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Ватутина, 38
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление
Цена предложения, руб.	2 400 000	2 900 000	2 300 000	1 750 000
Цена предложения, руб./м²	11 111	13 679	15 436	8 838
Общая площадь, м²	216,0	212,0	149,0	198,0
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Доп.информация	Свободный доступ, есть возможность разместить офисы	Свободный доступ, есть возможность разместить офисы	Свободный доступ, есть возможность разместить офисы	Свободный доступ, есть возможность разместить офисы

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Торговые помещения		
Источник информации	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_230_m_1243634557	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_150_m_1083793754	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_400_m_1060843716
Назначение	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Хмелева	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Коммунистическая, 12	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.1-й Конной Армии
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление
Цена предложения, руб.	4 500 000	4 700 000	8 888 888
Цена предложения, руб./м²	19 565	31 333	22 222
Общая площадь, м²	230,0	150,0	400,0
Наличие парковки	есть	есть	есть
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Выбор единицы сравнения.

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр основной площади и т.д.

Объекты относятся к сегменту рынка – производственно-складская недвижимость, офисно-торговая недвижимость. Учитывая то, что общий состав построек в целом идентичен, основной характеристикой, играющей роль в сопоставлении объектов и формировании цены, играет площадь основных построек. Поэтому в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади.

Определение элементов сравнения.

После выбора единицы сравнения определяются основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость объекта оценки посредством необходимых корректировок цен продажи объектов-аналогов.

Выделяют шесть основных элементов сравнения для объектов нежилой недвижимости «Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. «Финансы и статистика» 2007 год)

- I. Передаваемые права.*
- II. Условия финансирования сделки.*
- III. Условия продажи.*
- IV. Время продажи.*
- V. Местоположение.*
- VI. Физические характеристики.*
- VII. Наличие инженерной инфраструктуры.*
- VIII. Транспортная доступность*

Расчет стоимости объектов оценки.

После анализа имеющейся информации, Оценщиками было принято решение проводить расчет стоимости объектов оценки с помощью метода сравнения продаж. При этом расчет корректировок для объектов-аналогов проводился с помощью качественных («общерыночные» корректировки) и количественных методов.

Объекты аналоги – отдельностоящие складские помещения, располагающиеся на земельных участках различной площади с различным объемом прав, поэтому стоимость единых объектов недвижимости была очищена от стоимости земельного участка.

Поправка на вид передаваемых прав. Объем передаваемых прав как у объекта оценки, так и для объектов-аналогов идентичен. Рассматривается право собственности. Поэтому корректировка не применялась.

Поправка на условия финансирования. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

Поправка на условия совершения сделки. Все объекты выставлены на продажу в условиях конкурентного рынка. Корректировка отсутствует.

Поправка на фактор цены. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка².

Производственные помещения:

Корректировка на "цены предложений" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018

² Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010). <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

**Значения скидки на торг, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таким образом, скидка на "цены предложений" принята на уровне среднего для производственно-складских объектов -11,5%.

Торговые помещения:

Корректировка на "уторговывание" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович)

Таблица 170

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%

Таким образом, скидка на "уторговывание" принята на уровне среднего для офисно-торговых объектов: - 10,0%, учитывая ликвидность оцениваемого имущества.

Поправка на дату предложения. Все объекты выставлены на продажу в разное время, но позиционируются и на момент оценки по той же цене, что и на момент выставления. Ситуация на рынке может измениться, что повлияет на спрос и предложение. В настоящий момент ситуация стабильна, поэтому корректировки не вводятся.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его рыночную стоимость. На корректировку по месту положения влияют в первую очередь такие факторы, как размер населённого пункта, активность инвестиций, местоположение в населённом пункте, удобство местоположения.

Анализ рынка коммерческой недвижимости позволил выделить следующие существенные факторы, определяющие рыночную стоимость объектов, находящихся в отдаленных районах области:

- А. Статус района (промышленный потенциал, уровень заработной платы и т.д.)
- В. Характеристика местонахождения внутри района (районный центр, небольшое поселение вне районного центра).
- С. Функциональное назначение коммерческого объекта (офисно – торговые площади, производственно – складские площади).
- Д. Площадь земли, относящаяся к строению (измеряется плотностью застройки).

Е. Общая площадь строения.

Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

коэффициентов приведены ниже

Таблица 49

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83

В данном случае корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги относятся к одному диапазону по местоположению и расположению около автотранспортных магистралей.

Поправка на назначение. Поправка не вносится, так как по данному параметру аналоги и объект оценки сопоставимы.

Поправка на наличие парковки. Все объекты сравнения имеют парковку и имеют доступный подъезд для осуществления необходимой деятельности. Корректировки не вводятся.

Поправка на площадь. При прочих равных условиях большие по площади помещения имеют более низкую удельную цену. В настоящее время на рынке недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения меньшей площади. При возрастании общей площади здания удельная стоимость 1 м² при прочих равных условиях падает.

Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду ст-ть 1 кв.м.).

Корректировка на площадь не вводилась, так как и объекты аналоги и объекты оценки относятся к не крупной недвижимости до 1000 кв.м.

Поправка на наличие коммуникаций. Наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.) имеют влияние на стоимость объекта: оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Корректировка на "коммуникации" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

в г. Нижний Новгород, 2010.

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

В настоящем отчете корректировка на отсутствие коммуникаций не применялась.

Поправка на состояние подъездных путей. Все объекты имеют подъезд твердое покрытие. Корректировка отсутствует.

Поправка на техническое состояние. Техническое состояние определяет полезность объекта недвижимости, поэтому влияет на стоимость.

Для определения величины скидки воспользуемся информацией из книги «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

г. Новосибирск, 2010 г.

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

Поправки не вносились, так как объект оценки как объекты аналоги находятся в рабочем состоянии.

После внесения поправок, в качестве базиса стоимости оцениваемого объекта выбираются итоговые скорректированные цены предложений сравниваемых объектов, по которым число корректировок минимально.

Стоимость измерителя для оцениваемого объекта определим как средневзвешенное скорректированных цен сравниваемых объектов. При расчете весов учитываем два фактора достоверности: количество корректировок (отличий) и величину введенных поправок.

Проводится расчет относительного отклонения по всем объектам-аналогам по следующей формуле:

$$O_{Ak} = \frac{|C_{cAk} - C_{Ak}|}{C_{Ak}},$$

где: O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_{cAk} – скорректированная стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

C_{Ak} – стоимость 1 м² по объекту-аналогу k , руб./м²;

1. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением

на единицу шкалы.

$$Ш_{\text{в}} = \frac{O_{\text{о max}} - O_{\text{о min}}}{Ш - 1},$$

где: $Ш_{\text{в}}$ – шаг веса;

$O_{\text{о max}}$ – максимальное относительное отклонение;

$O_{\text{о min}}$ – минимальное относительное отклонение;

$Ш$ – шкала.

В настоящем отчете Оценщиком была принята пятибалльная шкала.

2. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{ненорм Ak}} = \frac{O_{\text{о max}} - O_{Ak}}{Ш_{\text{в}} + 1},$$

где: $B_{\text{ненорм Ak}}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$O_{\text{о max}}$ – максимальное относительное отклонение;

O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$Ш_{\text{в}}$ – шаг веса.

3. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{норм.}Ak} = \frac{B_{\text{ненорм.}Ak}}{\sum_{k=1}^n B_{\text{ненорм.}Ak}}$$

где: $B_{\text{норм.}Ak}$ – нормированный вес объекта аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$B_{\text{ненорм.}Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

4. Рассчитывается средневзвешенная стоимость 1 м²:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (B_{\text{норм.}Ak} \times C_{cAk}), \text{ где:}$$

Все расчеты запрограммированы и сведены в таблицы ниже.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Производственные помещения					
Назначение	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Цена предложения единого объекта недвижимости, руб.		2 400 000	2 900 000	2 300 000	1 750 000
Площадь	947,4	216,0	212,0	149,0	198,0
Цена предложения существующего улучшения, руб.		11 111	13 679	15 436	8 838
<i>Величина корректировки на НДС (18%)</i>		<i>1 695</i>	<i>2 087</i>	<i>2 355</i>	<i>1 348</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		9 416	11 593	13 081	7 490
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Величина корректировки на оцениваемые права</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		9 416	11 593	13 081	7 490
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Величина корректировки на условия финансирования</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		9 416	11 593	13 081	7 490
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Величина корректировки на оцениваемые права</i>		<i>-11,5%</i>	<i>-11,5%</i>	<i>-11,5%</i>	<i>-11,5%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Дата предложения		ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.	ноябрь 2018 г.
<i>Корректировка на дату предложения</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 114	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 10А	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, Комсомольский пр-т, 73	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Мира	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Ватутина, 38
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Назначение помещений	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
<i>Величина корректировки на назначение</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Площадь объекта, м ²	947,4	216,0	212,0	149,0	198,0
<i>Величина корректировки на площадь</i>		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629

Конструкция зданий, этажность	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание	капитальное здание
<i>Величина корректировки на конструкцию зданий, этажность</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление	Электроосвещение, водопровод, отопление
<i>Величина корректировки на наличие коммуникаций</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Техническое состояние	Рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
<i>Величина корректировки на техническое состояние</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Наличие парковки	есть	есть	есть	есть	есть
<i>Величина корректировки на наличие парковки</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Состояние подъездных путей	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие	твердое покрытие
<i>Величина корректировки на состояние подъездных путей</i>		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		8 333	10 260	11 577	6 629
Относительное отклонение		0,2500	0,3024	0,2500	0,2500
Шкала		4			
Шаг веса		0,01750			
Ненормированный вес		4	1	4	4
Удельный вес аналога		0,3077	0,0769	0,3077	0,3077
Значение весовых частей, руб.		2 564	734	3 562	2 040
Стоимость, руб./м ²		8 900			
Стоимость улучшения по сравнительному подходу, руб.		8 431 860			

Торговое помещение:

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
	Торговое помещение			
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Цена предложения, руб./м²		19 565	31 333	22 222
<i>Величина корректировки на НДС (18%)</i>		<i>2 984</i>	<i>4 780</i>	<i>3 390</i>

Скорректированная цена 1 м ² , руб.		16 581	26 553	18 832
Оцениваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Величина корректировки на оцениваемые права</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		16 581	26 553	18 832
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
<i>Величина корректировки на условия финансирования</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		16 581	26 553	18 832
Условия продажи	цена продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Величина корректировки на условия продажи</i>		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		14 923	23 898	16 949
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 114	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Хмелева	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.Коммунистическая,12	РФ, Белгородская обл., г.Старый Оскол, ул.1-й Конной Армии
<i>Величина корректировки на местоположение</i>		0%	0%	10%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		14 923	23 898	18 644
Площадь, м²	128,6	230,0	150,0	400,0
<i>Величина корректировки на площадь</i>		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		14 923	23 898	18 644
Инженерная обеспеченность	Отапливаемые помещения, охранная и пожарная сигнализации	Все коммуникации, пожарная и охранная сигнализации	Все коммуникации, пожарная и охранная сигнализации	Все коммуникации, пожарная и охранная сигнализации
<i>Величина корректировки на инженерную обеспеченность</i>		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 м ² , руб.		14 923	23 898	18 644
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Величина корректировки на техническое состояние</i>		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 923	23 898	18 644
Относительное отклонение		0,2373	0,2373	0,1610
Шкала		3		
Шаг веса		0,0382		
Ненормированный вес		1	1	3
Удельный вес аналога		0,2000	0,2000	0,6000
Значение весовых частей, руб.		2 985	4 780	11 186
Стоимость без НДС, руб./м ²	18 951			
Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	2 437 099			

Стоимость объектов недвижимости, полученная с применением сравнительного подхода по состоянию на дату определения стоимости составляет:

10 868 959 рублей.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО-1).

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход оценки подразумевает, что цена объектов оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. сдачи недвижимости в аренду или размещения на ее территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных потоков наличности.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения.

Типичный владелец имуществом имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для объектов-аналогов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой (тарифом).
2. Оценка потерь. Производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к объекту оценки. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации объектов оценки. Основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из потенциального валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объектов оценки рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Описание доходов

Доходы от владения объектом оценки могут поступать в следующем виде:

- текущих и будущих денежных поступлений (в т.ч. периодических платежей);
- текущей и будущей экономии на налогах;
- доходов от прироста стоимости объектов оценки, получаемых от продажи этого объекта в будущем и/или при его залоге под кредит;
- налоговых сбережений от продажи, обмена или дарения объектов оценки в будущем;
- других возможных денежных поступлений.

При использовании доходного подхода анализ доходов обычно проводят в следующей последовательности:

1. Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при ее 100%-ной загрузке, без учета всех потерь и расходов.
2. Действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидок на простой и неполучение платежей.
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧЭД) – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
4. Поток денежных средств до уплаты налогов – ЧЭД за вычетом псевдо расходов: амортизации (т.к. не является расходом, а, наоборот, служит для уменьшения налогооблагаемой прибыли) и расходов по обслуживанию кредита (т.к. эти прибыли увеличивают стоимость прав инвестора).
5. Поток денежных средств после выплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

За показатели дохода обычно принимают ЧОД или поток денежных средств после уплаты налогов.

Описание расходов

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются *операционными расходами*.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы, или издержки;
- условно-переменные, или эксплуатационные расходы;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К расходам на замещение относят амортизационные отчисления в счет расходов, которые либо имеют место один-два раза за несколько лет или сильно варьируются от года к году.

Описание проведенных расчетов рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Оценка объектов оценки по доходу основана на предположении, что стоимость объектов оценки на дату оценки равна текущей (сегодняшней) стоимости чистых доходов которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи объектов оценки в аренду. В данном случае для расчета рыночной стоимости использовался метод капитализации дохода.

Для полноценной реализации данного метода необходимо определить две основные величины:

- чистый операционный доход при наиболее эффективном использовании объектов оценки за год (сдача объектов оценки в аренду);
- определение коэффициент капитализации к данному доходу.

Метод прямой капитализации дает достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения). По данному методу стоимость объектов оценки рассчитывается как частное от деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где

V – текущая стоимость объектов оценки;

NOI – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Анализ доходов и расходов

Определение арендопригодной площади

Для определения арендопригодной площади воспользуемся данными технической документации на объекты оценки и данными фактического исследования с выявлением функционального использования площадей объектов оценки. На основании проведенного анализа, как объектов оценки, так и рыночных предложений, установлено, что в качестве **арендопригодной площади будет использоваться общая площадь.**

Анализ доходов и расходов

Расчет арендной платы

При определении рыночной ставки годовой арендной платы был применен метод прямого сравнения ставок арендной платы. Для реализации этого метода были отобраны и проанализированы объекты-аналоги, предложенные к сдаче в аренду.

В процессе анализа были выявлены все существенные особенности и отличия объектов-аналогов, которые влияют на определяемый признак (в данном случае – рыночная ставка годовой арендной платы).

После введения всех корректировок в месячную ставку арендной платы аналогичных объектов недвижимости определяется искомая рыночная ставка годовой арендной платы по объекту оценки.

Характеристика используемых в расчете арендной платы объектов-аналогов представлена в следующей таблице. Следует отметить, что месячные ставки арендной платы по объектам-аналогам приведены с НДС и без учета расходов по коммунальному обслуживанию.

В настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости ставки арендной платы является стоимость арендной платы за единицу. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно.

Для определения рыночной величины ставки арендной платы нами была проанализирована информация <http://vrx.ru>, <http://cmlt.ru>, или <http://www.avito.ru/voronezh> и имеющаяся в распоряжении оценщика собственная информация. Для расчетов рыночной ставки арендной платы были использованы данные, полученные из сети Интернет. (см.Приложения).

Предложения по аренде торговые помещения:

Аналог №1:

Все объявления в Старый Оскол / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / торговое помещение

Назад Страница


Торговое помещение, 45 м²

№ 1721098087, размещено вчера в 11:31 123 (+22)

30 000 ₽ в месяц

Залог 30 000 ₽

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




8 950 716-41-92

Написать сообщение

Александр
Арендодатель
На Авито с 24 сентября 2018
Завершено 1 объявление

4 объявления пользовались

Адрес:
Старый Оскол, Белгородская область,
улица Ленина, 129



Площадь: 45 м²

Адрес: Старый Оскол, Белгородская область, улица Ленина, 129
[Посмотреть карту](#)

сдам в аренду пивной магазин (кафе) есть столы, отличный ремонт, прилегающая территория, первая линия от дороги, постоянная клиентура, возможна сдача с оборудованием, имеется камера для пива по адресу Ленина 129.

Франшиза от молодого миллионера! [franchiseb.ru](#)

https://www.avito.ru/starvy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_1721098087

Объект №2:

Риск: размещение в старом здании / гидроизоляция / коммерческая недвижимость / 1 этаж / торговое помещение

14:00:11 17.02.2017


Торговое помещение, 127 м²

№ 1696446601, размещено 4 ноября в 17:02 (+12)

102 000 ₽ в месяц

Звонок 102 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку



8 4725 44-43-33

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Аренда без посредников
Агентство
На Авито с октября 2017
Завершено 6 объявлений

5 объявлений пользователя

Контрагент: ИП
ИФР

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

Площадь: 127 м²

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

Посмотреть карту

ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ

Сдается помещение свободного назначения на 1 этаже, общей площадью 127 м² по адресу: Старый Оскол, Приборостроитель мкр. Б

Оптимальное сочетание цены, качества и расположения

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

Открыайтесь завтра, качественный ремонт уже сделан

- отдельный вход
- запасной выход
- помещение с качественным ремонтом 2017 года
- все коммуникации, свой санузел
- потолочная система отопления

Разумные условия

- 2 мес. аванс
- без комиссии

LADA VESTA
Создана для российских условий

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

ЛАДА

Арендный бизнес от 12,9 млн. руб.!

24 часа

Коттеджи из ЛСТК - производитель!

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_127_m_1696446601

Объект №3:

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_1543646581

Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко»

Все объявления в Старом Осколе / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

Назад Следующее

Склад 140 м²

№ 972914358, размещено 3 октября в 10:54 379 (+5)

15 000 ₽ в месяц

Залог не указан

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 919 435-44-92

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Золотая Середина»

Агентство

На Авито с декабря 2014

Контактное лицо

Владимир

Адрес

Белгородская область, Старый Оскол, улица Архитектора Бутовой, 19



Площадь: 140 м²

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, улица Архитектора Бутовой, 19

Скрыть карту



Сдаются 2 складских помещения по 70 м² каждый. Перегородку между ними можно демонтировать. Высокие ворота. Удобный заезд. Рядом рынок Юбилейный.

Вместе с Bosch Aerotwin



Сумасшедшие скидки на iHerb!

ru.iherb.com



Рядом: Дарит

Аренда склада от собственника

skladelena.ru



https://www.avito.ru/staroy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_140_m_972914358


Объект №2:

Все объявления в Старый Оскол / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение

Производственное помещение, 200 м² ≈ 35 000 ₽ в месяц

№ 773677943, размещено 4 ноября в 18:07 → 833 (+9) Звонок 35 000 ₽

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



8 963 933-32-49

Написать сообщение

Где-то:
Арендодатель:
На Avito с марта 2013
Завершено 1 объявление

2 объявления пользователю

Адрес:
Белгородская область, Старый Оскол,
Коммунистическая ул 12

Площадь: 200 м²

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, Коммунистическая ул 12
[Посмотреть карту](#)

Сдаётся в аренду действующая пекарня в центре города.
Производственный цех 200 кв. м, складское помещение 34,5 кв. м и 2 гаража. 2 участка земли общей площадью 700 кв. м. Все в собственности. Оформлено на одно частное лицо. Тестомяс, расстойный шкаф, каминная печь, дополнительное пекарное оборудование. Вода, тепло, электричество, газ подключены. Собственник.

[В](#) [О](#) [R](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [e](#)


[Пожаловаться](#)

От мечты к действию
ОДИН ШАГ!

Кредит на любые суммы от 10,0%

Стоимость арматуры от 18745
руб!

арматурофф.рф



Реклама Директ

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_773677943

Объект №3:

Производственное помещение, 2400 м²

№ 1394120827, размещено 13 октября в 12:21 150 (+13) Залог 400 Р

Добавить в избранное Добавить заметку

8 980 324-62-42

Написать сообщение
Отвечает около часа

Арендодатель
На Авито с апреля 2012
Завершено 6 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес:
Белгородская область, Старый Оскол, территория Фабричная площадка

Площадь: 2400 м²

Адрес: Белгородская область, Старый Оскол, территория Фабричная площадка [Скрыть карту](#)

Долгосрочная аренда. от 100 м2 Можно по частям
Складские Производственные
Цех по производству плиток
Промышленная сушка материалов -
Оборудование,
Гаражные боксы с ямами ТЕПЛЫЕ для грузовиков, Автоцех , столарка,
отдельное здание под грузовой шиномонтаж, автосервис. МОЩНЫЕ КРАН
БАЛКИ !!! Удобные подача и загрузка Высокие потолки и ворота!!! Бункера для
приема сыпучих материалов встроены в здания. Своя скважина и
водонапорная башня.

Возможна аренда по частям или всего объекта с правом субаренды.

1. -Бетонно-растворный узел:
силосы для хранения цемента,
склады крытые хранения песка инертных материалов с конвейерной линией
подачи материалов на БРУ.
Лаборатория.
Промышленная сушка материалов, газовая для зимнего производства –
блоков плит и стеновых панелей, дерева, доски и т.д.

2. Производственное здание 1500 м² – два этажа потолки 7м. Оборудовано
лебедками 5тн. Цех по производству тротуарной плитки с оборудованием и
формами. Столярный цех производство дверей и окон.

https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_1394120827

Основные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Торговые помещения			
Источник информации	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_1721098087	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_127_m_1696446601	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_61_m_1543646581
Назначение	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Ленина, 129	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, м-он Приборостроитель	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, м-он Солнечный
Месячная арендная ставка с НДС, руб./м ²	667	803	574
Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, м ²	30,0	127,0	61,0
Объем передаваемых прав	право аренды	право аренды	право аренды
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Наличие парковки	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	Водопровод, канализация, электроосвещение, отопление	Водопровод, канализация, электроосвещение, отопление	Водопровод, канализация, электроосвещение, отопление
Уровень транспортной доступности	Красная линия	На красной линии	На красной линии
Этаж расположения помещений	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Производственные (складские) помещения			
Источник информации	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_140_m_972914358	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_773677943	https://www.avito.ru/staryy_oskol/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_1394120827
Назначение	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Арх. Бутовой	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Коммунистическая, 12	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, Фабричная площадка
Месячная арендная ставка с НДС, руб./м ²	107	175	200
Общая площадь помещений, сдаваемых в аренду, м ²	140,0	200,0	2400,0
Объем передаваемых прав	право аренды	право аренды	право аренды
Условия продажи	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Наличие парковки	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление	электроосвещение, отопление
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее

Обоснование корректировок

Различия в условиях договоров аренды и существенные особенности сравниваемых объектов, делают необходимым введение соответствующих поправок, на основе которых определяется рыночная ставка годовой арендной платы по оцениваемому объекту недвижимости. Используемые для расчетов поправки приведены в *таблице*.

ДАТА ПРОДАЖИ. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение.

Объекты – аналоги выставлены на продажу в различное время, но представлены на рынке и на дату оценки по той же стоимости, что и на дату размещения. Никаких резких изменений за период экспозиции объектов не происходило, поэтому корректировка не вводилась.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ. Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка³.

<http://www.imperia-a.ru/files/articles/c6204bc65a42910bc13547816f2c4223.pdf>

Торговые помещения:

Корректировка на "уторговывание" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович)

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

Таким образом, скидка на "уторговывание" принята для офисно-торговых объектов свободного назначения из расширенного интервала (4,9%-12,0%): - 8,4%.

Производственно-складские:

Корректировка на "уторговывание" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Нижний Новгород, 2018.

Класс объектов	Таблица 164 (продолжение)		
	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

Таким образом, скидка на "уторговывание" принята для производственно-складских объектов из расширенного интервала (5,2%-13,5%): - 9,3%.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ. Предусматривается оплата всех объектов денежными средствами покупателей. Корректировка отсутствует.

³ Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости (февраль, 2010). <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. Эта поправка учитывает различие уровней цен, характерных для расположения аналогов и оцениваемого объекта. Основные характеристики местоположения объекта оценки и аналогов приведены в таблице сравнения. На величину поправки на местоположение оказывают влияние: уровень развития рынка коммерческой недвижимости в регионе, в котором расположен объект-аналог, расположение объектов в деловой зоне, близость объектов к центральной части, наличие развитой инфраструктуры, престижность района, проходимость, транспортная доступность и т.д.

Величина корректировки на "местоположение" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Значения корректирующих коэффициентов приведены ниже:

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,81	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,75	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,82
Окраины городов, промзоны	0,61	0,52	0,70
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,66	0,82

В данном случае корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ, ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ, УРОВЕНЬ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Корректировка не вводится, так как различия по данным параметрам учтены, при введении корректировки на местоположение.

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ. Объекты сопоставимы по данному параметру. Корректировка не вводится.

БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОММУНИКАЦИИ. Объекты аналоги имеют аналогичное оцениваемому объекту благоустройство территории и стандартный для города набор коммуникаций. Корректировка не вводилась из-за отсутствия принципиальных отличий.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И КАЧЕСТВО ОТДЕЛКИ.

Корректировка на "техническое состояние" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович).

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,13	1,31

Объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данному параметру. Корректировки вводятся.

СОСТАВ АРЕНДНЫХ СТАВОК. В данном случае корректировка не вводится, из-за отсутствия принципиальных отличий, поскольку, арендная ставка объектов-аналогов как и оцениваемого объекта включает в себя все платежи, включая НДС, кроме коммунальных услуг.

КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА.

Наличие отдельного входа влияет на стоимость объекта.

Корректировка на "наличие отдельного входа" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович)

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Корректировка на "наличие отдельного входа" вводится, так как объекты не сопоставимы по данному параметру.

КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ.

Корректировка на "этаж" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович):

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Корректировка на "этаж" вводится, так как объекты аналоги имеют отличия от объекта оценки по данному параметру.

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
Этаж	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Коэффициент	0,81	0,89	0,89	0,89
Поправка (ОО/ОА)		0,91	0,91	0,91
Корректировка		-9%	-9%	-9%

ПЛОЩАДЬ. Как показывает анализ рынка недвижимости, объекты меньшей площади всегда дороже крупных объектов (имеется в виду ст-ть 1 кв.м.).

Корректировка на "площадь" принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (ООО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович)

Таблица 104

Арендная ставка

Площадь, кв. м	до 100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000
до 100	1,00	1,07	1,18	1,28	1,31	1,37	1,43	1,50
100-250	0,93	1,00	1,10	1,12	1,22	1,28	1,33	0,81
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,18	1,21	0,81
500-750	0,80	0,88	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,85	0,95	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,88	0,92	0,98	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,73	0,82	0,89	0,92	0,98	1,00	0,70
2000-3000	0,68	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,99	0,68

В данном случае, корректировка не вводилась.

После внесения поправок в качестве базиса ставки арендной платы оцениваемого объекта рассчитывается средневзвешенная месячная ставка арендной платы по сравниваемым объектам. Расчет средневзвешенной месячной ставки арендной платы по сравниваемым объектам производился в следующей последовательности:

1. Проводится расчет относительного отклонения по всем объектам-аналогам по следующей формуле.

$$O_{Ak} = \frac{|C_{cAk} - C_{Ak}|}{C_{Ak}},$$

где: O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

C_{cAk} – скорректированная месячная ставка арендной платы по объекту-аналогу k , руб./м²;

C_{Ak} – месячная арендная ставка по объекту-аналогу k , руб./м²;

2. Рассчитывается шаг веса.

Шаг веса – это разность между максимальным и минимальным относительным отклонением на единицу шкалы.

$$Ш_{\text{в}} = \frac{O_{\text{о max}} - O_{\text{о min}}}{Ш - 1},$$

где: $Ш_{\text{в}}$ – шаг веса;

$O_{\text{о max}}$ – максимальное относительное отклонение;

$O_{\text{о min}}$ – минимальное относительное отклонение;

$Ш$ – шкала.

В настоящем отчете Оценщиком была принята пятибалльная шкала.

3. Рассчитывается ненормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{ненорм Ak}} = \frac{O_{\text{о max}} - O_{Ak}}{Ш_{\text{в}} + 1},$$

где: $B_{\text{ненорм Ak}}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;

$k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

$O_{\text{о max}}$ – максимальное относительное отклонение;

O_{Ak} – относительное отклонение по объекту-аналогу k ;

$Ш_{\text{в}}$ – шаг веса.

4. Рассчитывается нормированный вес по каждому объекту-аналогу.

$$B_{\text{норм } Ak} = \frac{B_{\text{ненорм } Ak}}{\sum_{k=1}^n B_{\text{ненорм } Ak}},$$

где: $B_{\text{норм } Ak}$ – нормированный вес объекта аналога k ;
 $k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 $B_{\text{ненорм } Ak}$ – ненормированный вес объекта-аналога k ;
 5. Рассчитывается средневзвешенная месячная ставка арендной платы:

$$C_{\text{ср.вз.знач.}} = \sum_{k=1}^n (B_{\text{норм } Ak} \times C_{c Ak}),$$

где: $C_{\text{ср.вз.знач.}}$ – средневзвешенная месячная ставка арендной платы, руб./м²;
 $k = 1, \dots, n$ – принятый порядковый номер-объекта аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 $B_{\text{норм } Ak}$ – нормированный вес аналога k ;
 $C_{c Ak}$ – скорректированная месячная ставка арендной платы по объекту-аналогу k , руб./м².

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Помещение под магазин				
Назначение	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения	Торговые помещения
Месячная арендная ставка с НДС, руб./м ²		667	803	574
Месячная арендная ставка без НДС, руб./м ²		565	681	486
Величина корректировки на уторговывание		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		518	623	446
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 114	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Ленина, 129	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, м-он Приборостроитель	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, м-он Солнечный
Величина корректировки на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		518	623	446
Площадь, м²	128,6	30,0	127,0	61,0
Величина корректировки на площадь		1,000	1,000	1,000
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		518	623	446
Техническое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки на техническое состояние		0%	0%	0%
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		518	623	446
Относительное отклонение		0,0836	0,0845	0,0831
Шкала		3		
Шаг веса		0,00070		
Ненормированный вес		2	1	3
Удельный вес аналога		0,3333	0,1667	0,5000
Значение весовых частей, руб.		173	104	223
Месячная ставка арендной платы без НДС, руб./м ³		500		
Годовая ставка арендной платы		6 000		

без НДС, руб./м ²	Производственное помещение			
Назначение	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения	Производственные помещения
Месячная арендная ставка с НДС, руб./м ²		107	175	200
Месячная арендная ставка без НДС, руб./м ²		91	148	169
Величина корректировки на уторговывание		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		82	135	154
Местоположение	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Прядченко, 114	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Арх.Бутовой	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул.Коммунистическая, 12	РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, Фабричная площадка
Величина корректировки на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		82	135	154
Площадь, м ²	947,3	140,0	200,0	2400,0
Величина корректировки на площадь		1,000	1,000	1,000
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		82	135	154
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Величина корректировки на техническое состояние		0%	0%	0%
Скорректированная месячная арендная ставка, руб./м ²		82	135	154
Относительное отклонение		0,2336	0,2286	0,2300
Шкала		3		
Шаг веса		0,0025		
Ненормированный вес		1	3	2
Удельный вес аналога		0,1667	0,5000	0,3333
Значение весовых частей, руб.		14	69	51
Месячная ставка арендной платы без НДС, руб./м ³	134			
Годовая ставка арендной платы без НДС, руб./м ²	1 608			

Анализ и расчет чистого операционного дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого Объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

Где S - арендопригодная площадь, м²;

Ca – арендная ставка, руб./кв.м.

Эффективный валовой доход (ЭВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площади и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

Определение коэффициента недоиспользования осуществляется на базе ретроспективной и текущей информации, следовательно, для расчета предполагаемого ЭВД полученный коэффициент должен быть скорректирован с учетом возможной загрузки в будущем, которая зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;

- соотношение спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости.

Для определения величины эффективного валового дохода потенциальный валовой доход должен быть скорректирован на величину предполагаемой недозагруженности.

Коэффициент загрузки принимается в размере 86,3%. Данный показатель определяется по данным ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), Корректировка на "недогрузку" принят на основании Справочника оценщика «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» из интервала 13,0%-14,4%, среднее 13,7%

Показатель		Объект оценки		
		Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	Нежилое здание (Горчиный цех) Б4	Нежилое здание (Магазин №37)
		Производственные помещения	Производственные помещения	Торговые помещения
Годовая арендная ставка за 1 м ² без учета НДС, руб.		1 608	1 608	6 000
Площадь объекта оценки, м ²		104,4	843,0	128,6
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.		167 875	1 355 544	771 600
заполняемость, %	86,3%	144 876	1 169 834	665 891
Действительный операционный доход, руб.		144 876	1 169 834	665 891

В составе данной работы при оценке объектов оценки доходным подходом прочие доходы не прогнозируются.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) - эффективный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год.

В состав операционных расходов входят обычно расходы на страхование объекта, налоги, затраты в фонд возмещения, коммунальные платежи и др.

Величину операционных расходов Оценщик принимает в размере 17,7% от ПВД. Данный показатель определяется по данным ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович). Величина операционных расходов принята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Показатели выбраны для активного рынка.

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	8,2% 17,7%

Показатель		Объект оценки		
		Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	Нежилое здание (Горчиный цех) Б4	Нежилое здание (Магазин №37)
		Производственные помещения	Производственные помещения	Торговые помещения
Действительный операционный доход, руб.		144 876	1 169 834	665 891
Операционные расходы, %	17,7%	25 643	207 061	117 863
Расходы всего, руб.		25 643	207 061	117 863
ЧОД, руб.		119 233	962 774	548 028
Чистый операционный доход, руб.	1 630 035			

Определение ставки капитализации

Экспертный метод

Доходность от владения такого рода недвижимостью характерна для административно – производственных баз с эффективной концепцией, расположенных в промышленных зонах с хорошим доступом, что применимо к оцениваемому объекту недвижимости.

Объект оценки относится к группе «производственно-складские объекты», учитывая, что предложения объектов данного типа имеются, величина коэффициента капитализации принимается на уровне равной 11,4%, из доверительного интервала (11,4%-13,0%) на основании данных ЗАО «Приволжский федеральный центр финансового консалтинга и оценки» (научный руководитель Лейфер Лев Абрамович), справочник «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Учитывая местоположение объектов оценки выбраны показатели для активного рынка.

Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервал

Таблица 1.38

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4% - 12,6%

Таким образом, величина коэффициента капитализации для оцениваемых объектов – 11,4%

Определение стоимости объекта оценки по доходному подходу

Наименование объекта оценки	Назначение	Площадь, (м ²)	ЧОД, (руб.)	Коэффициент капитализации (Ro)	Стоимость по доходному подходу без учета НДС, (руб.)
Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	Производственные помещения	104,4	119 233	0,1140	1 045 905
Нежилое здание (Горчицкий цех) Б4	Производственные помещения	843,0	962 774	0,1140	8 445 384
Нежилое здание (Магазин №37)	Торговые помещения	128,6	548 028	0,1140	4 807 261
Итого:					14 298 550

**Стоимость имущества, полученная с применением доходного подхода, без учета НДС по состоянию на дату определения стоимости составляет:
14 298 550 рублей.**

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем пункте отчета об оценке мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Для оценки рыночной стоимости было использовано три подхода. Применение нескольких подходов повышает достоверность результатов оценки, дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций: с позиции производителя, дилера, покупателя, инвестора.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;

- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов сделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

Для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества было использовано три подхода.

На основе нормированных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого объекта путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в таблице.

Ранжирование результатов оценки стоимости, полученных с помощью разных подходов

№ п/п	Критерий качества	Результат, полученный с использованием подхода			Итого
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный	
1	Соответствие оцененной с помощью данного подхода стоимости цели оценки	5	5	3	13
2	Преобладание надежных исходных данных	3	5	4	12
3	Использованные методики	4	5	4	13
4	Преобладание строгих формализованных процедур над интуитивными оценками и допущениями	3	5	3	11
5	Степень приближенности результата к действительно рыночной стоимости на момент оценки	3	5	4	12
6	Использование дублирующих сведений из разных источников для подтверждения результатов расчета	4	6	5	15
	<i>Суммарный ранг</i>	22	31	23	76
	Коэффициент доверия	0,289	0,408	0,303	

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующее заключение.

Согласование результатов произведено в таблице.

Критерий	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
Вес подхода	28,95%	40,79%	30,26%	100,00%
Расчёт стоимости объекта				
<i>Стоимость по подходам</i>	14 833 095,00	10 868 959,00	14 298 550	
<i>Вклад</i>	4 293 792,39	4 433 391,17	4 327 192,76	13 054 376,33
Рыночная стоимость объекта оценки (округленно)=			13 054 000,00	рублей.
Рыночная стоимость земельного участка			572 736,00	рублей
Рыночная стоимость зданий, без учета ЗУ			12 481 264,00	рублей

Согласование результатов оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта

В соответствии со стоимостью, полученной по затратному подходу, стоимость, полученная в рамках согласования, распределялась по объектам оценки по долям в стоимости, полученной по затратному подходу.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная с применением затратного подхода, руб.	Доля объекта, в стоимости, полученной с применением затратного подхода	Рыночная стоимость, полученная в результате согласования стоимости, полученной различными подходами, руб.
	Здания и сооружения			
1	Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	208 780	0,0855	182 733
2	Нежилое здание (Горчиный цех) Б4	11 836 705	0,6903	10 359 980
3	Нежилое здание (Магазин №37)	2 214 874	0,2242	1 938 551
4	Земельный участок			572 736
	ИТОГО:			13 054 000

Конечным этапом расчета стоимости является этап округления результатов расчета. Указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение Заказчика, т. к. результаты оценки не могут иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:

Итоговая величина стоимости объектов оценки

13 054 000

(Тринадцать миллионов пятьдесят четыре тысячи) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости, (руб.)
1	Нежилое здание (Автомобильный гараж) Б5	104,4	182 733
2	Нежилое здание (Горчиный цех) Б4	843,0	10 359 980
3	Нежилое здание (Магазин №37)	128,6	1 938 551
4	Земельный участок, общей площадью 1256 кв.м. к.н.31:06:0214001:69	1256,0	572 736

Оценщик
Действительный член НП АРМО
Диплом ПП № 606502

Е.В. Бутенко

Директор
ООО «Консультационно-аналитический центр
Ритм & Ко»

_____ **Л. А. Бутенко**

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ (в действующей редакции).
2. Налоговый кодекс РФ (с учетом поправок, внесенных федеральными законами от 18.07.2006 № 119-ФЗ, от 26.07.2006 № 134-ФЗ, от 27.07.2006 № 137-ФЗ, от 27.07.2006 № 144-ФЗ, от 27.07.2006 № 151-ФЗ, от 27.07.2006 № 153-ФЗ).
3. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции).
4. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации № 586-р от 06.03.2002 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. Беляев С.Г., и. Кошкин В.И., Теория и практика антикризисного управления. Учебник. - М., Юнити, 1996г.
10. Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. - М.; Альпина Бизнес Букс, 2004 г.
11. Гражданский кодекс РФ.
12. Ежемесячный информационно-аналитический журнал "Строительство и цены"
13. Есипов В. Е, Теория и методы оценки недвижимости: Уч. пособие. — СПбГУЭФ., 1998г.;
14. Купчин А. Н., Новиков Б. Д. Рынок недвижимости: состояние и тенденции развития,—Учебное пособие. М.: 1995.
15. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в учреждениях и организациях состоящих на государственном бюджете, М.; 1971г.
16. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости», Санкт-Петербург, 2003 г.
17. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса), учебник под редакцией В.И. Кошкина.
18. Оценка недвижимости / Москва «Финансы и статистика» под. ред. Грязновой А.Г., 2002г.
19. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты /Под. ред. В.В. Григорьева.- М.: ИНФРА-М, 1997.-320С.
20. Постановление СМ СССР от 22.10.1990г. № 1072 «Норма амортизационных отчислений».
21. Правила оценки физического износа ВСН 53 - 86 (р).
22. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, М.; 1995г.
23. Рекомендации по периодичности планово-предупредительных ремонтов (ВСН 58-88 (Р)).
16. Рутгайзер В. М., Оценка рыночной стоимости недвижимости: Уч. пособие. — М., Дело, 1998г.;
17. Дамодаран Асват Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. - М.; Альпина Бизнес Букс, 2004;
18. Сайт журнала «Эксперт» www.expert.ru.
19. Самойлов А.Г., Оценка зданий и сооружений, М: Дело, 1992г.
20. Тарасевич ЕИ. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997.
21. Теория и методы оценки недвижимости; Учебное пособие / Под ред. В. Е. Есипова. — СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
22. Укрупненные показатели полной восстановительной стоимости, — М: Колос, 1969-1972г.г.
23. Самойлов А. Г. «Оценка зданий и сооружений»
24. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
25. Копия Схемы помещения.

ПРИЛОЖЕНИЯ



18_2050436



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Народный бульвар, д.135, г. Белгород, 308000
Тел./ факс (4722) 35-60-16, 32-85-38
E-mail: info@belgorod.arbitr.ru, Сайт: <http://belgorod.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Дело № А08-16106/2017

27 июля 2018 года

Резолютивная часть решения оглашена 23.07.2018 года

Полный текст решения изготовлен 27.07.2018 года

Арбитражный суд Белгородской области
в составе судьи Родионова М. С.

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи, системы видеопотоколирования секретарём судебного заседания Кильдюшевой А.А., рассмотрел в открытом судебном заседании отчет временного управляющего Чистилина Игоря Алексеевича о своей деятельности и результатах процедуры наблюдения в отношении общества с ограниченной ответственностью управляющая компания "Глобал Инвест" (ИНН 3128069058, ОГРН 1083128004750, адрес: 309501, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114).

при участии в судебном заседании:

от должника – не явились, извещены надлежащим образом;

от временного управляющего должника – Меркулов Я.В., представитель по доверенности, паспорт;

от конкурсных кредиторов – не явились, извещены надлежащим образом;

от уполномоченного органа – не явились, извещены надлежащим образом;

от органа по контролю (надзору) – не явились, извещены надлежащим образом;

от саморегулируемой организации – не явились, извещены надлежащим образом;

УСТАНОВИЛ:

Федеральная налоговая служба (далее - ФНС, заявитель) обратилась в Арбитражный суд Белгородской области с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью "Глобал Инвест" (ИНН 3128069058, ОГРН 1083128004750) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Белгородской области от 18.04.2018 (резолютивная часть объявлена 11.04.2018) в отношении должника ООО УК «Глобал Инвест» (ИНН 3128069058, ОГРН 1083128004750) введена процедура наблюдения на срок до 23.07.2018, временным управляющим утвержден Чистилин Игорь Алексеевич.

Сведения о введении в отношении должника процедуры наблюдения опубликованы в официальном печатном издании «Коммерсантъ» № 75 от 28.04.2018.

К дате судебного заседания по рассмотрению отчета временного управляющего по результатам процедуры наблюдения, суду представлен отчет временного управляющего о своей деятельности и о результатах процедуры наблюдения, ходатайство о признании

должника несостоятельным (банкротом) и открытии конкурсного производства, протокол первого собрания кредиторов от 13.07.2018 года, анализ финансового состояния должника, иные документы.

Согласно отчета временного управляющего общая сумма требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов на дату проведения первого собрания кредиторов составила 367 844,82 руб.

Результаты анализа финансового состояния должника, материалы дела, в том числе, отчет временного управляющего о ходе процедуры наблюдения свидетельствуют о невозможности восстановления платежеспособности ООО УК «Глобал Инвест» (ИНН 3128069058, ОГРН 1083128004750) и удовлетворения требований кредиторов в полном объеме.

Решение арбитражного суда о признании должника банкротом принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу.

Согласно статьям 3 и 6 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, и составляют не менее 300 000 руб.

Как установлено материалами дела кредиторская задолженность ООО УК «Глобал Инвест» превышает триста тысяч рублей и не погашена свыше трех месяцев.

Временным управляющим сделан вывод о достаточности у должника средств, необходимых для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, а также о целесообразности открытия в отношении должника процедуры конкурсного производства.

В соответствии со ст. 73 Закона о банкротстве к компетенции первого собрания кредиторов относится принятие решения об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Согласно протокола собрания кредиторов от 13.07.2018 года собранием кредиторов должника принято решение об обращении в Арбитражный суд с ходатайством о признании ООО УК «Глобал Инвест» несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства.

Определена саморегулируемая организация арбитражных управляющих из числа которой должна быть представлена кандидатура арбитражного управляющего в целях утверждения конкурсным управляющим должника - Союз «СРО АУ «Стратегия».

В соответствии с требованиями Закона о банкротстве арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Согласно пункту 2 статьи 124 Закона о банкротстве конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев.

В соответствии со статьей 127 Закона о банкротстве арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 указанного закона.

От Союза «СРО АУ «Стратегия» представлена кандидатура арбитражного управляющего – Чистилина Игоря Алексеевича, соответствующего, согласно представленных сведений, требованиям ст.ст. 20, 20.2. Закона о банкротстве.

В пункте 2 статьи 20.2 Закона о банкротстве установлен перечень причин, при которых в качестве временных управляющих, административных управляющих, внешних

управляющих или конкурсных управляющих не могут быть утверждены в деле о банкротстве арбитражные управляющие.

Согласно абзацам 1 и 2 пункта 4 статьи 45 Закона о банкротстве заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих направляет в арбитражный суд, заявителю (собранию кредиторов или представителю собрания кредиторов) и должнику информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, способом, обеспечивающим доставку в течение пяти дней с даты направления, либо представляет кандидатуру арбитражного управляющего, а также при необходимости информацию о наличии допуска арбитражного управляющего к государственной тайне. Заявленная саморегулируемая организация несет ответственность за предоставление недостоверных сведений об арбитражных управляющих.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 года N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)", согласно абзацам первому и второму пункта 4 статьи 45 Закона саморегулируемая организация направляет в суд, заявителю (собранию кредиторов или представителю собрания кредиторов) и должнику информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона, либо представляет кандидатуру арбитражного управляющего, а также при необходимости информацию о наличии допуска арбитражного управляющего к государственной тайне. Саморегулируемая организация несет ответственность за предоставление недостоверных сведений об арбитражных управляющих.

По общему правилу саморегулируемая организация не представляет суду документы, подтверждающие соответствие кандидатуры арбитражного управляющего установленным требованиям, и суд не проверяет достоверность представленной ею информации о таком соответствии.

В соответствии с абзацем 1 пункта 5 статьи 45 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения представленной саморегулируемой организацией арбитражных управляющих информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным пунктами 2 - 4 статьи 20 (в том числе требованиям, установленным саморегулируемой организацией арбитражных управляющих в качестве условий членства в ней) и статьей 20.2 настоящего Федерального закона, или кандидатуры арбитражного управляющего арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего, соответствующего таким требованиям.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Каких-либо сведений о наличии причин, при которых Чистилин Игорь Алексеевич не может быть утвержден в деле о банкротстве в качестве конкурсного управляющего должника, материалы дела не содержат.

Суд, с учетом изложенного, утверждает конкурсным управляющим должника Чистилина Игоря Алексеевича, и устанавливает вознаграждение в размере 30 000 рублей ежемесячно за счет имущества должника.

Руководствуясь статьями 45, 52-53, 214, 216 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Заявление уполномоченного органа ФНС России в лице УФНС России по Белгородской области (ИНН 3123022024, ОГРН 1043107045761, адрес: 308000, г. Белгород, ул. Преображенская, 61) о признании общества с ограниченной

ответственностью управляющая компания "Глобал Инвест" (ИНН 3128069058, ОГРН 1083128004750, адрес: 309501, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114) несостоятельным (банкротом) удовлетворить.

Признать общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "Глобал Инвест" (ИНН 3128069058, ОГРН 1083128004750, адрес: 309501, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114) несостоятельным (банкротом), открыть конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим Чистилина Игоря Алексеевича, являющегося членом Союза «СРО АУ «Стратегия».

Утвердить размер вознаграждения конкурсному управляющему на период конкурсного производства в сумме 30 000 рублей в месяц. Выплаты осуществлять во внеочередном порядке за счет имущества должника.

Обязать конкурсного управляющего опубликовать сведения о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства в соответствии со статьями 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», сведения о публикации представить в суд.

Обязать конкурсного управляющего до 23.01.2019 года представить в суд отчет о ходе конкурсного производства в порядке пункта 3 статьи 143 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» рассмотрение которого назначить на 21.01.2019 года на 10 час. 00 мин., в помещении арбитражного суда по адресу: г. Белгород. Народный бульвар, 135, зал № 13.

С даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать руководителя ООО "Глобал Инвест" в течение трех дней обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему Чистилину Игорю Алексеевичу.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью управляющая компания "Глобал Инвест" (ИНН 3128069058, ОГРН 1083128004750, адрес: 309501, Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114) в доход федерального бюджета 6000 руб. государственной пошлины.

Выдать исполнительный лист.

Решение может быть обжаловано в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца после его вынесения через Арбитражный суд Белгородской области. Обжалование решения не приостанавливает его исполнения.

Информация о движении дела, а также тексты судебных актов могут быть получены через официальный источник «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru>).

Судья

М.С. Родионов

Унифицированная форма № ИИ (ИВ-1)
Утверждена постановлением Госкомстата
России от 18.08.98 № 88

Код	
710001	
88752904	
Форма по ОКУД	
по ОКПО	
Вид деятельности	92.20
номер	01
дата	01.10.2018
Дата начала инвентаризации	01.10.2018
Дата окончания инвентаризации	01.10.2018
Вид операции	

Общество с ограниченной ответственностью "Глобал Инвест"

(полное наименование)

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение
(подпись и печать)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Здания сооружения

Основные средства

Номер документа	Дата составления
01	01.10.2018

находящиеся в собственности ООО УК "Глобал Инвест"

(в собственности организации, на имуществом которой, в т.ч. арендованное)

Местонахождение Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Прудченко, д. 114

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сланы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(подпись) (подпись) (подпись)
(инициалы) (инициалы) (инициалы)
(подпись) (подпись) (подпись)
(подпись) (подпись) (подпись)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, наименование и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (архив)			Год ввода в эксплуатацию (постройка, приобретение)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Земельный участок (оптовые базы и склады, земли населенных пунктов) 1256 кв. м. к.н. 31:06:0214001:69								1	0		
2	Нежилое здание 104,4 кв. м. к.н. 31:06:0214001:166								1	0		
3	Нежилое здание 843 кв. м. к.н. 31:06:0214001:204								1	0		
4	Нежилое здание 128,6 кв. м. к.н. 31:06:0214001:168								1	0		
Итого									4			

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

четыре

б) общее количество единиц фактически

четыре

в) на сумму фактически

(противно)

ООО
"РИТМ
& КО"Digitally signed
by ООО "РИТМ
& КО"
Date: 2018.11.09
10:29:01 +03'00'

Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 17.05.2018

№ 36-00-4001/5001/2018-5900

На основании запроса от 16.05.2018, поступившего на рассмотрение 16.05.2018, сообщаем, что правообладателю

ООО УК "Глобал Инвест", ИНН 3128069058 по состоянию на дату предоставления сведений принадлежат следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	31:06:0214001:69
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	оптовые базы и склады Земли населенных пунктов
		Адрес:	Белгородская обл., г. Старый Оскол, ул. Прядченко, 114-территория завода
		Площадь:	1256 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	17.04.2014
		номер государственной регистрации:	31-31-08/038/2014-942
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.03.2014 г.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1.	вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	31-31/008-31/008/010/2016-449/1
	1.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31-31/008-31/008/010/2016-450/1
	1.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:69-31/008/2017-2
	1.3.4.	вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:69-31/008/2017-3
	1.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:69-31/008/2017-4
	1.3.6.	вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:69-31/008/2018-5

		Кадастровый номер:	31:06:0214001:166
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114
		Площадь:	104.4 кв. м
		2.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	2.2.	дата государственной регистрации:	17.04.2014
		номер государственной регистрации:	31-31-08/038/2014-939
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.03.2014 г.
		2.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		2.3.1. вид:	запрет на отчуждение
		номер государственной регистрации:	31-31/008-31/008/010/2016-443/1
		2.3.2. вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31-31/008-31/008/010/2016-444/1
		2.3.3. вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:166-31/008/2017-2
		2.3.4. вид:	Аресты
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:166-31/008/2017-3
		2.3.5. вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:166-31/008/2017-4
		2.3.6. вид:	Прочие ограничения/обременения
		номер государственной регистрации:	31:06:0214001:166-31/008/2018-5
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	31:06:0214001:204
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Прядченко, д. 114
		Площадь:	843 кв. м
		3.2. Вид права, доля в праве:	собственность
			17.04.2014

	регистрации:	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.03.2014 г.
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	31-31/008-31/008/010/2016-447/1
3.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	31-31/008-31/008/010/2016-448/1
3.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:204-31/008/2017-2
3.3.4.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:204-31/008/2017-3
3.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:204-31/008/2017-4
3.3.6.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:204-31/008/2018-5
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	31:06:0214001:168
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Белгородская область, г. Старый Оскол, ул. Придченко, д. 124
	Площадь:	128,6 кв. м
4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	17.04.2014
	номер государственной регистрации:	31-31-08/038/2014-940
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 18.03.2014 г.
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	31-31/008-31/008/010/2016-445/1
4.3.2.	вид:	Прочие ограничения/обременения

4.3.3.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:168-31/008/2017-2
4.3.4.	вид:	Аресты
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:168-31/008/2017-3
4.3.5.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:168-31/008/2017-4
4.3.6.	вид:	Прочие ограничения/обременения
	номер государственной регистрации:	31:06:0214001:168-31/008/2018-5
5. Получатель выписки:		Временный управляющий (Чистилин Игорь Алексеевич)

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории :

Белгородская область;
 Республика Адыгея;
 Республика Башкортостан;
 Республика Бурятия;
 Республика Алтай;
 Республика Дагестан;
 Республика Ингушетия;
 Кабардино-Балкарская Республика;
 Республика Калмыкия;
 Карачаево-Черкесская Республика;
 Республика Карелия;
 Республика Коми;
 Республика Марий Эл;
 Республика Мордовия;
 Республика Саха (Якутия);
 Республика Северная Осетия;
 Республика Татарстан;
 Республика Тыва;
 Удмуртская Республика;
 Республика Хакасия;
 Чеченская Республика;
 Чувашская Республика;
 Алтайский край;
 Краснодарский край;
 Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
 Приморский край;
 Ставропольский край;
 Хабаровский край;
 Амурская область;
 Архангельская область и Ненецкий АО;
 Астраханская область;
 Брянская область;
 Владимирская область;
 Волгоградская область;