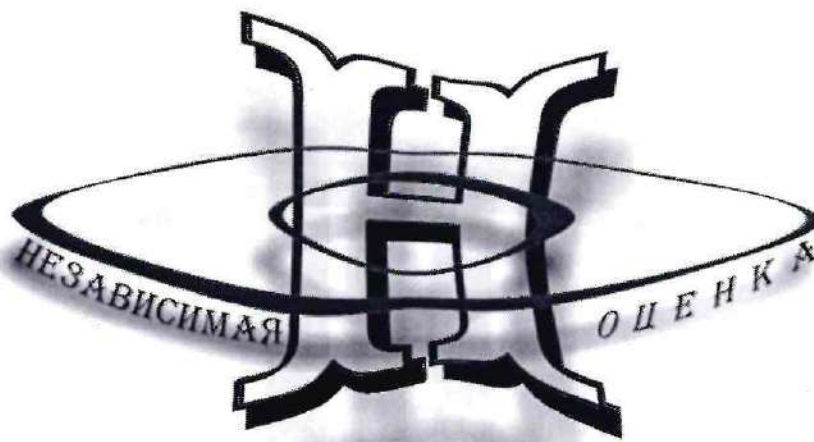




ОТЧЕТ №162/1-10/04-24

об оценке рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО),
расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4-6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа)

по состоянию на 10 апреля 2024 года

Заказчик: Муниципальное автономное учреждение «Парк культуры и отдыха «Теплый берег» в лице директора Пенкиной Ирины Михайловны

Оценщик: ООО "Независимая оценка"

дата составления отчета 12 апреля 2024 года

Курск - 2024

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Директору МАУ «Парк культуры и отдыха «Теплый берег»
Пенкиной И.М.

Уважаемая Ирина Михайловна!

По Вашему запросу нами определена рыночная стоимость 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа).

Целью оценки является определение рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения объекта оценки в день, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными Приказом от 14 апреля 2022 г. N 200 Минэкономразвития России и в соответствии с действующим законодательством для обоснования платы за объект для места размещения НТО.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки произведена по состоянию на 10 апреля 2024 года. Оценка произведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме и визуального осмотра на месте.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа), при существующем использовании, по состоянию на 10 апреля 2024 года составляет:

№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. места размещения НТО в день, руб.
1.	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	60,00
2.	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности	20,00
3.	Торговое место без использования торгового объекта	20,00

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых

были получены определенные данные.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике проведения оценки использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, телефон (4712) 545-707.

С уважением,

ООО "Независимая оценка"
Директор



Воротынцева Н.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	7
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	11
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ	12
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ	12
6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	12
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	16
11.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год	16
11.2. Мониторинг социально-экономического развития Курской области по итогам 2023 года	20
11.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты	23
11.4. Ценообразующие факторы	25
11. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
12.1. Права собственности на объект оценки	29
12.2. Права, подлежащие оценке	29
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	30
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	31
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	45
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА	46

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Право размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа)		
Общая информация, идентифицирующая объект аренды:	1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа). Муниципальное автономное учреждение «Парк культуры и отдыха «Теплый берег», 307251, Курская область, г. Курчатов, ул. Космонавтов, д. 35 ИНН/КПП 4634013494/463401001, ОГРН 1204600010845, лицевой счет УФК по Курской области (МАУ «ПК и О «Теплый берег» л/с 30446Е50600), казначейский счет 03234643387080004400, ЕКС 40102810545370000038, БИК 013807906, Банк – Отделение Курск Банка России/УФК по Курской области г. Курск. Источник информации: 1. Договор №б/н оказания услуг оценщика от 10.04.2024 г.		
Дата оценки:	по состоянию на дату осмотра - 10.04.2024 г.		
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке:	<i>Мотивированный отказ от применения подхода</i>		
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке:	№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО) в день, руб.
	1	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	60,00
	2	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности	20,00
	3	Торговое место без использования торгового объекта	20,00
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке:	<i>Мотивированный отказ от применения подхода</i>		
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО) в день, руб.
	1	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата;	60,00

		торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	
	2	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности	20,00
	3	Торговое место без использования торгового объекта	20,00
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	При проведении оценки Объекта Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта: 1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта. 2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов. 3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации. 4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. 5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав. 6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное. 8. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 9. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. 10. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.		
	Дата (проведения) оценки:		
	Дата осмотра:		
	Период проведения оценочных работ:		
	Дата составления отчета:		
	10.04.2024 г.		
	10.04.2024 г.		
	10.04.2024 г. – 12.04.2024 г.		
	12.04.2024 г.		

Порядковый номер отчета:	162/1-10/04-24
Основание:	основанием для проведения оценки является договор №б/н оказания услуг оценщика от 10 апреля 2024 года между Заказчиком Муниципальным автономным учреждением «Парк культуры и отдыха «Теплый берег» в лице директора Пенкиной И.М., действующего на основании Устава и оценочной фирмой ООО «Независимая оценка» в лице директора Воротынцевой Н.В., действующего на основании Устава

Оценщик:

Директор ООО «Независимая оценка»



Хорольская Ж.В.

Воротынцева Н.В.

2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Право размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа)
Объект аренды:	1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа). Муниципальное автономное учреждение «Парк культуры и отдыха «Теплый берег», 307251, Курская область, г. Курчатов, ул. Космонавтов, д. 35 ИНН/КПП 4634013494/463401001, ОГРН 1204600010845, лицевой счет УФК по Курской области (МАУ «ПК и О «Теплый берег» л/с 30446Е50600), казначейский счет 03234643387080004400, ЕКС 40102810545370000038, БИК 013807906, Банк – Отделение Курск Банка России//УФК по Курской области г. Курск. Источник информации: 1. Договор №б/н оказания услуг оценщика от 10.04.2024 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа), для обоснования начальной цены при заключении договоров размещения НТО в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Требования к проведению оценки:	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденными Приказом от 14 апреля 2022 г. N 200 Минэкономразвития России

Вид стоимости:	Рыночная стоимость: <i>Рыночная стоимость</i>¹ 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
Дата оценки:	по состоянию на дату осмотра - 10.04.2024 г.
Специальные допущения:	Допущения: ▪ Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. ▪ Оценка проводится только на основании документов предоставленных Заказчиком и визуального осмотра. ▪ Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. ▪ Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете. ▪ Заказчик несет ответственность за непредставление, подтверждающих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки. ▪ Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

¹ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (FCO Nell)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.
Иные существенные допущения:	В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком. Допущения: - Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены. - Сведения по объекту оценки получены от Заказчика в электронном виде без ЭЦП 10.04.2024 года. - Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток при естественном освещении. - Оценщик оставляет за собой право провести дополнительные расчеты и внести изменения в отчет при предоставлении дополнительного пакета документов для объекта оценки. - Заказчик в полном объеме несет ответственность за непредставление или ненадлежащее предоставление информации об объекте оценки
Ограничения оценки:	Ограничивающие условия: - Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых законодательством и отдельными договорами. - Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. - Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом. <i>Рыночная стоимость</i>² 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

² Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №II)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

	аналогичных объектов оценки; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. ▪ Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка³. ▪ В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности. ▪ В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит. ▪ Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат. ▪ Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке:	На бумажном носителе
Состав и объем документов и материалов, предоставляемых заказчиком оценки:	Источник информации: 1. Договор №б/н оказания услуг оценщика от 10.04.2024 г.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекались
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Юридические лица
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки представлен в валюте – рубли Российской Федерации

³ п. 14 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №11)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

	ской Федерации
--	----------------

2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Фамилия, имя и (при наличии) отчество:	Хорольская Жанна Васильевна
Номер контактного телефона:	89092360077
Почтовый адрес:	305520, Курская область, Курский район, д. 1-я Моква, ул. Центральная, д. 11
Адрес электронной почты:	appraiser02@yandex.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Хорольская Жанна Васильевна является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»), регистрационный №734 от 30 октября 2018 года, адрес: 109147, Москва Город, ул. Марксистская, д. 34, к. 10
Иная информация (опционально)	Образовательный уровень: Оценка бизнеса, Диплом о профессиональной переподготовке ПП №412206 Белгородский университет потребительской кооперации, г. Белгород, 14.05.2005 г., свидетельство о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности», выданное ОУ ВПО «Белгородский университет потребительской кооперации», регистрационный номер 234/2008, свидетельство о повышении квалификации по программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности», выданное АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права», регистрационный номер 134/2011, удостоверение о повышении квалификации 312400715709, регистрационный номер 100/2014, дата выдачи 26 ноября 2014 г., выданное АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» по дополнительной профессиональной программе «Новое в нормативно-правовом регулировании оценочной деятельности». Страховой полис № 23510B4000095 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 11 апреля 2023 года, выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия с 20 мая 2023 г. по 19 мая 2024 г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025818-1 от 22 июля 2021 года по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 22 июля 2021 года №209

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

МАУ «Парк культуры и отдыха «Теплый берег», директор Пенкина Ирина Михайловна
307251, Курская область, г. Курчатова, ул. Космонавтов, д. 35,
ИНН/КПП 4634013494/463401001, ОГРН 1204600010845, Лицевой счет УФК по Курской области (МАУ «ПК и О «Теплый берег» л/с 30446Е50600), Казначейский счет 03234643387080004400, ЕКС 40102810545370000038, БИК банка 013807906, Банк ОТДЕЛЕНИЕ КУРСК БАНКА России/УФК по Курской области г. Курск.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Данные об оценочной фирме:	ООО «Независимая оценка»
Юридический адрес:	305004, г. Курск, проезд Мирный, 7
Фактический адрес:	305004, г. Курск, проезд Мирный, 7
Телефон (факс):	(4712) 545-707, 545-772
E-mail:	appraiser02@yandex.ru
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица:	№1024600947315, выдано инспекцией МНС России по г. Курску 29.10.2002 г.
Реквизиты:	ОГРН: 1024600947315, Дата присвоения ОГРН: 29.10.2002, ИНН: 4632026441, КПП: 463201001 р/с 40702810833000011468 КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8596 ПАО СБЕРБАНК, БИК 043807606, Корр. счет 30101810300000000606
Данные о страховании ответственности:	Страховой полис №23510В4000093 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 27 апреля 2023 г.; выдан САО «Военно-страховая компания», срок действия полиса с 20 мая 2023 года по 19 мая 2024 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Директор:	Воротынцева Нина Викторовна

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Настоящим оценщик Хорольская Жанна Васильевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Хорольская Жанна Васильевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Хорольская Жанна Васильевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: *не привлекались.*

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29

ноября 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. с изменениями.

2. Федеральный закон от 01 августа 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с изменениями.

3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

4. Специальные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки №7. «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);

5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик.

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Специальные допущения:

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия.
- Оценка проводится только на основании документов предоставленных Заказчиком и визуального осмотра.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.
- Юридическая экспертиза прав на объекты оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.
- Заказчик несет ответственность за непредставление, подтверждающих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки.

- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы Отчета, любая его трансформация, в том числе перевод Отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов и за необходимость выявления таковых.

Иные существенные допущения:

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с заказчиком.

Допущения:

- Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- Сведения по объекту оценки получены от Заказчика в электронном виде без ЭЦП 10.04.2024 года.
- Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток при естественном освещении.
- Оценщик оставляет за собой право провести дополнительные расчеты и внести изменения в отчет при предоставлении дополнительного пакета документов для объекта оценки.
- Заказчик в полном объеме несет ответственность за непредставление или ненадлежащее предоставление информации об объекте оценки.

Ограничивающие условия:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным отчетом.
- *Рыночная стоимость*⁴ 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:
 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

⁴ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО №III)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка⁵.
 - В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
 - В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
 - Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Оценщика. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
 - Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта представлены в табл. "Описание характеристик объекта оценки".

Таблица 10.1

Описание характеристик объекта оценки

№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта
1	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)
2	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности
3	Торговое место без использования торгового объекта

Документы, представленные Заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта:

Таблица 10.2

⁵ п. 14 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО №11)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. №200)

Наименование документа	Источник информации	Примечание
Договор №б/н оказания услуг оценщика от 10.04.2024 г	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве оценщика

Таблица 10.3

Собственник имущества:	Муниципальное образование «Город Курчатов» Курской области 307251, Курская область, г. Курчатов, пр. Коммунистический, д. 33 р/с 40204810900000000524 в ГРКЦ ГУ Банка России по Курской области, л/с 03001041000 в УФК по Курской области, БИК 043807001, ИНН 4634001202, КПП 463401001, ОГРН 1024601276150, от 12 ноября 1999 года
Балансодержатель:	Муниципальное автономное учреждение «Парк культуры и отдыха «Теплый берег», 307251, Курская область, г. Курчатов, ул. Космонавтов, д. 35 ИНН/КПП 4634013494/463401001, ОГРН 1204600010845, лицевой счет УФК по Курской области (МАУ «ПК и О «Теплый берег» л/с 30446Е50600), казначейский счет 03234643387080004400, ЕКС 40102810545370000038, БИК 013807906, Банк – Отделение Курск Банка России/УФК по Курской области г. Курск.

10. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

11.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год

По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к

2021 г. рост на +3,9%).

В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности - 2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.). За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г. Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г.

Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,9	4,5	5,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-23,0	4,0	2,4	1,1	1,5	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	5,6	6,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	9,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,8	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	8,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,8	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 ²	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	90,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-18,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,5	44,4	40,2
Обрабатывающие производства	2,6	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,5	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 ¹	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата рублей	70 969 ²	-	-	73 363	73 830	70 539	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 794	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ³	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7 ⁴	5,0 ⁴	2,0 ⁴	-0,5 ⁴	1,1 ⁴	-3,6 ⁴	-1,6 ⁴	2,0 ⁴	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ⁴	5,2 ⁴	4,4 ⁴	-1,0 ⁴	-0,1 ⁴	-4,2 ⁴	-0,7 ⁴	1,4 ⁴	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,8	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,8	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,5	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,5	-23,2	-20,6	-18,9	-18,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 16 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Уточненные данные за 2022 г.² В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.³ Январь-ноябрь 2023 г.⁴ Уточненные данные за 2022 г. и 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	5,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,8	-0,3	5,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-0,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0	-1,9	0,0	-1,6	3,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-5,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,6	26,0	-15,3	-0,3	-0,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,6	11,3	-1,5	5,6	3,0	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,0	9,0
Обрабатывающие производства	7,6	7,8	5,1	6,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
в т.ч.	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
пищевые продукты	5,9	4,8	4,1	4,3	5,5	5,7	5,8	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
текстиль	1,4	2,0	-0,3	3,6	4,5	-2,0	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	8,3	12,5	7,6
табачные изделия	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-25,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,8	-22,5	-4,6	2,3
Лёгкая промышленность	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8	11,6
в т.ч.	0,6	5,6	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-1,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
одежда	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	5,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,6	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
Деревобрабатывающий комплекс	-0,4	7,2	8,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-4,3	-5,8	-1,3	8,7	10,6
в т.ч.	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	5,7	11,9
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,4	2,6	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
бумага и бумажные изделия	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,0	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации														
Производство кокша и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8	3,6

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и окладу продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) учтены данные за 2022 г. и 2023 г.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Химический комплекс	5,0	9,4	7,3	10,9	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3	8,7
в т.ч.	4,8	7,4	5,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
химические вещества и химические продукты	1,9	16,3	13,6	26,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	0,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
фармацевтические средства и медицинские материалы	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
различные и пластмассовые изделия														
Производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,6	5,2	3,3	5,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7	9,3
Металлургический комплекс	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4	4,1
в т.ч.	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
металлургия	27,6	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	25,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,0
готовые металлургические изделия														
Машиностроительный комплекс	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5	11,8
в т.ч.	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,1	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
компьютеры, электроника, оптика	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	4,5	3,9	-3,5	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
автомобильные, мотоциклы и легковые автомобили	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,6	-50,9	-52,5	-13,7	14,0
прочие транспортные средства и оборудование	25,5	14,8	3,3	22,3	27,6	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,6
Прочие производства	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	8,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4	4,3
в т.ч.	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,0	10,7	9,0	0,9	4,0	29,8	17,7
прочие готовые изделия	6,1	9,3	2,0	8,7	10,8	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,2	0,5	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,5	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	5,4	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	84,7	92,7	90,6	90,6	94,1	81,0	72,7	07,5	62,3	59,4	60,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам	8,2	9,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % ГП)												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,5	17,8	17,8	15,4	12,5	16,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	25,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,9	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,5	9,5	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

11.2. Мониторинг социально-экономического развития Кур- ской области по итогам 2023 года

Промышленность

По итогам 2023 года индекс промышленного производства составил 109,6%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 97,1%; обрабатывающих производствах – 115,8%, обеспечении электрической энергией, газом и паром, кондиционировании воздуха – 102,6%; водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 136,6%.

В обрабатывающем комплексе индекс производства превысил уровень 2022 года в 13 отраслях, в том числе:

- в производстве пищевых продуктов – на 25,7%;
- в производстве напитков – на 11,9%;
- в производстве текстильных изделий – на 18,3%;
- в производстве бумаги и бумажных изделий – на 11,2%;
- в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях – на 13,9%;
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 4,2%;
- в производстве прочей неметаллической минеральной продукции – на 4,1%;
- в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий – на 13,0%;
- в производстве электрического оборудования – на 18,7%;
- в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки – на 32,1%;
- в производстве прочих транспортных средств и оборудования – на 20,2%;
- в производстве мебели – на 5,5%;
- в производстве прочих готовых изделий – на 42,7%.

Не достигнут уровень производства в производстве одежды, кожи и изделий из кожи, в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения, в производстве химических веществ и химических продуктов, в металлургическом производстве, в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

В пищевой и перерабатывающей промышленности, одной из ведущих отраслей области, увеличено производство говядины, свинины, изделий колбасных, полуфабрикатов мясных, мясо-содержащих, охлажденных, замороженных, масел растительных и их фракций нерафинированных, масла подсолнечного, масла соевого, жмыха и прочих твердых остатков растительных жиров или масел, масла сливочного, сметаны, сливок, сахара, круп, напитков безалкогольных и др.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства за 2023 год составил 105,8% (в сопоставимых ценах к 2022 году).

В 2023 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 691 тыс. тонн (103,7%), молока – 464,9 тыс. тонн (106,5%), яиц – 169,6 млн. штук (102,0%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) на 1 корову в январе-декабре 2023 года составили 10065 кг против 9646 кг в январе-декабре 2022 года.

На конец декабря 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 164,6 тыс. голов (на 2,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 58,0 тыс. голов (на 4,5% меньше), свиней – 2478,7 тыс. голов (на 1,9% больше), овец и коз – 152,4 тыс. голов (на 2,2% больше).

По предварительным итогам в 2023 году валовой сбор зерновых культур составил 5,8 млн тонн, сахарной свеклы – 5,2 млн тонн (115% к 2022 году).

Произведено порядка 1,4 млн тонн масличных культур с ростом на 10% к 2022 году (предварительные данные). Это рекордный показатель для Курской области. В хозяйствах всех категорий произведено 325 тыс. тонн картофеля, 98 тыс. тонн овощей (предварительные данные), что достаточно для обеспечения потребностей населения области в этой продукции.

Строительство

Работы по виду деятельности «Строительство» в 2023 году выполнены в объеме 172,1 млрд. рублей (106,9% к 2022 году).

Сданы в эксплуатацию жилые дома площадью 619,5 тыс. кв. метров (111,9 % к 2022 году). В 2023 году застройщиками построено 6395 новых квартир и реализовано 3613 квартир (за 2022 год – 2172 квартиры).

Продолжается строительство жилого поселка «Северный» в г. Курске (застройщик АО «Курский завод КПД им. А.Ф. Дериглазова»). В 2023 году введено в эксплуатацию 4 жилых дома общей площадью 50,892 тыс. кв. м.

Продолжалась реализация мероприятий по строительству средней общеобразовательной школы на проспекте А. Дериглазова в г. Курске (на 1000 ученических мест), пристроя (реконструкции) к зданию средней общеобразовательной школы № 45 в г. Курске, Саморядовской средней общеобразовательной школы в Большесолдатском районе (на 150 мест), Залининской средней общеобразовательной школы в Октябрьском районе (на 250 мест), многопрофильной областной детской клинической больницы в г. Курске, поликлиники областного клинического противотуберкулезного диспансера в г. Курске, 2 врачебных амбулаторий в Курском районе, экспозиционного корпуса Курского областного краеведческого музея, 2 культурно-досуговых центров (в г. Рыльске и сл. Пригородняя Слободка в Рыльском районе), дома-интерната для престарелых и инвалидов, в д. Чурилово Курского района), крытого футбольного манежа в г. Курске.

В 2023 году введены в эксплуатацию 2 дома-интерната для престарелых и инвалидов в п.

Глушково Глушковского района и в с. Черкасская Конопелька Суджанского района, здание взросло-детской поликлиники на проспекте А. Дериглазова и крытый легкоатлетический манеж в городе Курске, 4 отделения общей врачебной практики в Курской районе, 13 фельдшерско-акушерских пунктов в Глушковском, Горшеченском, Курском, Октябрьском и Пристенском районах, взрослая поликлиника ОБУЗ «Обоянская центральная районная больница», культурно-досуговый центр в с. Красниково Пристенского района и мемориальный комплекс «Курская битва» в поселке Поныри.

Транспорт

В 2023 году грузооборот автомобильного транспорта по крупным и средним предприятиям составил 742,0 млн. т-км (106,7% к 2022 году). Пассажиरोоборот автомобильного транспорта составил 484,7 млн. пасс-км (105,9% к 2022 году).

Потребительский рынок товаров и услуг

В городах и районах области в январе-декабре 2023 года проведено 529 ярмарок-продаж; реконструировано и введено в эксплуатацию 88 предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

В январе-декабре 2023 года оборот розничной торговли составил 304,5 млрд. рублей или 101,4 % к январю-декабрю 2022 года.

Основную часть оборота розничной торговли (95,6%) формируют торгующие организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в стационарной сети (вне рынка), объем продаж, которых в декабре 2023 года увеличился на 5,9% к аналогичному периоду 2022 года и составил 28,7 млрд. рублей.

В декабре 2023 года в структуре оборота розничной торговли доля непродовольственных товаров составила 50,6% (в декабре 2022 года – 49,8%).

Оказано платных услуг на сумму 68,6 млрд. рублей (98,5 % к уровню января-декабря 2022 года).

Оборот общественного питания составил 8,7 млрд. рублей или 103,3% к аналогичному периоду 2022 года.

Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги в декабре 2023 года к декабрю 2022 года составил 107,85% против 113,274% в декабре 2022 года, в том числе на продовольственные товары – 107,51% (в декабре 2022 года – 109,98%), непродовольственные товары – 108,3% (в декабре 2022 года – 115,83%), услуги – 107,77% (в декабре 2022 года – 114,82%).

В декабре 2023 года стоимость минимального набора продуктов питания составила 5187,68 рублей (3 место среди регионов ЦФО после Белгородской и Липецкой, областей), что ниже, чем в среднем по России – 5890,61 рублей.

Уровень жизни населения

Среднемесячная начисленная заработная плата в целом по области за январь-декабрь 2023 года составила 53,1 тыс. рублей с ростом на 15,3% к январю-декабрю 2022 года.

Наибольшая заработная плата сложилась: в электроэнергетике (78,3 тыс. рублей, с ростом на 24,5%), в добыче полезных ископаемых (73,9 тыс. рублей, с ростом на 4,8%), в строительстве

(70,4 тыс. рублей, с ростом на 19,6%), в финансовой и страховой деятельности (67,5 тыс. рублей, с ростом на 19,0%).

Средний размер назначенных месячных пенсий на 01.01.2024 года составил 19083,83 рубля с ростом на 7,5% к аналогичному периоду 2023 года.

Рынок труда

Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 января 2024 года уменьшилась по сравнению с соответствующей датой 2023 года на 899 человек и составила 1528 человек; уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% (на 1 января 2023 года – 0,43%).

Заявленная работодателями в органы службы занятости потребность в работниках на 1 января 2024 года составила 10327 вакансий. Напряженность на рынке труда на 1 января 2024 года составила 0,2 человека на одну заявленную вакансию.

По состоянию на 1 января 2024 года пособие по безработице получали 1333 человек, средний размер пособия по безработице составил 14834,72 рубля.

Финансовые результаты деятельности предприятий области

В январе-ноябре 2023 года организациями области по крупным и средним организациям (без кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) получен положительный финансовый результат в сумме 100173,1 млн. рублей (83,7% к январю-ноябрю 2022 года), в том числе прибыль прибыльных организаций составила 105283,5 млн. рублей (83,3% к январю-ноябрю 2022 года).

Доля прибыльных организаций в целом по области составила 74,6% (в январе-ноябре 2022 года – 73,0%).

Источник информации: <https://economy.kursk.ru/economy/page-398889/>

11.3. Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- * объекты недвижимости
- * субъекты рынка
- * процессы функционирования рынка
- * механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделить

видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- * земельные участки;
- * жилье (жилые здания и помещения);
- * нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

I земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- * жилая;
- * общественно-деловая;
- * производственная;
- * инженерных и транспортных инфраструктур;
- * рекреационная;
- * сельскохозяйственного использования;
- * специального назначения;
- * военных объектов;
- * иные территориальные зоны.

II. жилье (жилые здания и помещения):

- * многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- * индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

III. коммерческая недвижимость:

- * офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

- * гостиницы, мотели, дома отдыха;
- * магазины, торговые центры;
- * рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- * пункты бытового обслуживания, сервиса.

IV. промышленная недвижимость:

- * заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- * мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- * паркинги, гаражи;
- * склады, складские помещения.

V. недвижимость социально-культурного назначения:

- * здания правительственных и административных учреждений;
- * культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- * религиозные объекты.

11.4. Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 11.4.1

Факторы влияния		Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)		
Экономические		
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения		Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные		
Свободное время; структура населения;		Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности		
Физические		
Экология; природные ресурсы;		Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические		
Политические		
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии		Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)		
Местоположение		
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность		Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики		
Физические параметры; функциональная пригодность и использование		Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж		

Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (здание)	
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов (см. таблицу 11.4.2).

Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Таблица 11.4.2

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
	Наименование
	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты
	Производственно-складские объекты
	Земельные участки под ИЖС
	Земельные участки под коммерческие объекты
	Земельные участки под производственно-складское назначение
	Земельные участки сельхозназначения

<i>Местоположение</i>	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
<i>Физические характеристики</i>	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.
<i>Размер объекта</i>	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
<i>Техническое состояние</i>	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
<i>Этаж расположения объекта недвижимости</i>	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
<i>Строительная характеристика объекта</i>	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
<i>Инженерные коммуникации</i>	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
<i>Передаваемые права собственности</i>	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<i>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</i>	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<i>Условия продажи</i>	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
<i>Условия арендных отношений</i>	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы; - Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.

Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Источники информации: <http://xn--35-9kcp4ugaz2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>.

III. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1. Права собственности на объект оценки

Исследуемые объекты принадлежат МО «Город Курчатов» Курской области.

12.2. Права, подлежащие оценке

Оценке подлежит право размещения 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа).

IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать наиболее эффективному использованию, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение оценщиков в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий. Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, позволяющим отнести его к наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта недвижимости четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - возможность возведения зданий и сооружений с целью наиболее эффективного их использования на рассматриваемом участке.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника при использовании земельного участка.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику недвижимости.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода, либо максимизацию максимальной стоимости самого объекта.

Наилучшее использование определяется для земельного участка как бы он был использован (или не использован), а также для всего объекта недвижимости в целом. Так как участок находится в частной собственности, а государственной в лице муниципального

образования «Город Курчатов» Курской области, то не можем определить эффективное использование для земельного участка как бы не застроенного.

Основываясь на анализе и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономические, делаем вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта и единственно возможное могло бы быть в качестве его целевого назначения – 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа).

Использование объекта в качестве 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа) (в зависимости от потребности и финансовых возможностей потенциальных покупателей и инвесторов) является наиболее эффективным использованием, никакое другое использование недвижимости не будет столь же выгодным или прибыльным. Никакое другое использование не будет юридически и финансово возможным.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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 (п. 18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО №1).

Затратный подход базируется на том, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдутся приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности в приемлемый для строительства период.

Затратный подход включает:

- метод изъятия;
- определение затрат на освоение;
- оценки городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям типовых ин-

вестиционных контрактов.

Метод изъятия определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Условия использования метода изъятия:

- при определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;
- если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными земельными участками.

Стоимость воспроизводства – это затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же строительных материалов, технологий, по такому же проекту, но в ценах на дату оценки. Если определение стоимости воспроизводства невозможно или нецелесообразно, то рассчитывается стоимость замещения.

Стоимость замещения – это затраты в текущих рыночных ценах на строительство современного объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, но с использованием современных видов оборудования, материалов, проектов и технологий.

Стоимость воспроизводства или замещения состоит из трех частей: прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Метод определения затрат на освоение применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки – широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке. Данные методы неприменимы.

В данном отчете затратный подход не применяется.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

Для расчета арендных платежей пользуемся следующими распространенными методами:

- методом прямолинейного возврата капитала, или методом Ринга (straight-line method, или

Ring method);

- методом равномерно-аннуитетного возмещения капитала, или методом Инвуда (level annuity capital recovery method, или Inwood method).

Метод Ринга предполагает, что возмещение основной суммы (возврат инвестиций) происходит равномерно по годам, а проценты (доход на инвестиции) начисляются на оставшуюся сумму. При данном методе собственник получает денежные потоки, постепенно уменьшающиеся с течением времени (так как основная сумма инвестиций, на которую начисляются проценты, в каждом периоде снижается).

Метод Инвуда предполагает, что собственник актива ежегодно получает равновеликие денежные потоки, которые включают в себя как выплату основной суммы инвестиций, так и доход на инвестиции. Однако соотношение в этих потоках возмещения основной суммы и выплаты процентов постоянно меняется: выплата процентов снижается, а возмещение увеличивается от периода к периоду.

Для вычисления доли участия других активов очень важно временное распределение денежных потоков, получаемых собственником актива. При использовании метода Ринга собственник получает большую долю доходов в первые годы, при методе Инвуда - равномерно по годам. В теории оценки доли участия других активов, используемой западными компаниями, наибольшее распространение получил метод Инвуда. Этот же метод ближе всего к практике, поскольку компания, фактически арендуя чужие основные средства, обычно выплачивает равновеликую ежегодную арендную плату.

Формула расчета денежного потока выглядит следующим образом (метод Инвуда с учетом дисконтирования на конец года).

$$PMT = \frac{PV \times i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1},$$

где

PMT — аннуитетный платеж;

PV — текущая (рыночная) стоимость объекта;

i — ставка доходности на инвестиции;

n — период получения денежных потоков.

После вычисления требуемого инвестором ежегодного денежного потока нужно учесть еще две обязательные составляющие расчетов: а) налог на прибыль компании (НП) и б) налоговое преимущество.

На этом можно было бы остановиться, если бы компания М действительно брала основные средства в аренду. Поскольку в рассматриваемом примере компания А является гипотетическим собственником здания, необходимо также учесть и то обстоятельство, что фактически стоимость здания учитывается на балансе компании М. Следовательно, эта компания начисляет на здание амортизацию, которая признается в качестве расходов, снижающих налогооблагаемую базу при расчете налога на прибыль. В результате сам факт того, что здание стоит на балансе у компании

М, позволяет ей экономить на налоге на прибыль, что в теории и практике оценки получило название налогового преимущества» (tax amortization benefit).

Расчет гипотетических арендных платежей по другим активам в полном виде (т.е. с учетом налога на прибыль и налогового преимущества) по методу Инвуда проводят по представленной ниже формуле:

$$PMT = \frac{\frac{PV \times i \times (1+i)^n}{(1+i)^n - 1} - \frac{1}{n} \times PV}{1 - Tax} + \frac{1}{n} \times PV,$$

где

PMT — аннуитетный платеж;

PV — текущая (рыночная) стоимость объекта;

i — ставка доходности на инвестиции;

n — период получения денежных потоков.

Tax — ставка налога на прибыль.

Расчет ставки дисконтирования.

Для расчета ставки дисконтирования применяем метод кумулятивного построения.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Таблица 15.1

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Износ здания	статичный										
Получение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминальные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		2	6	0	1	0	0	0	0	0	0

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ний											
Взвешенный итог		2	12	0	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	18										
Количество факторов	10										
Средневзвешенное значение балла	1,8										
Величина поправки за риск, (1 балл = 1%)	1,8%										

Определение премии за низкую ликвидность

Определение премии за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q},$$

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b – безрисковая ставка;

В качестве безрисковой ставки принято значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) на 10.04.2024 г. – 14,85% (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=10.04.2024&UniDbQuery.To=10.04.2024).

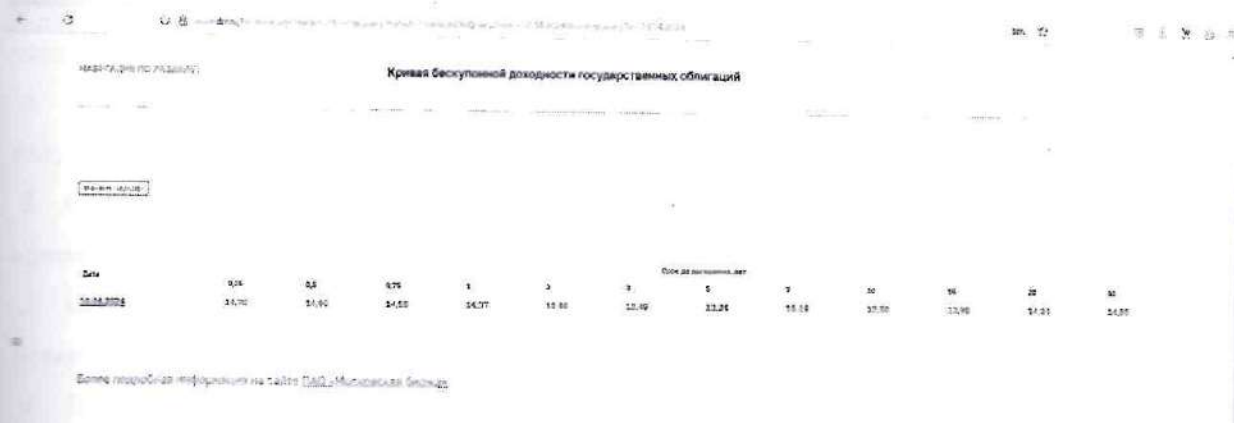


Рис. 15.1 -

http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=10.04.2024&UniDbQuery.To=10.04.2024

L – период экспозиции (в месяцах), 12;

Q – общее количество месяцев в году.

$\Pi = 14,85$

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 14,85%, что соответствует двенадцати месяцам экспонирования объекта.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Премию за инвестиционный менеджмент оценивают на уровне 3% (Иванова Е.Н. "Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие" под ред. д-ра эконом. наук проф. М.А. Федотовой.

2008г.), так как объект оценки привлекателен для потенциальных покупателей.

Расчет ставки дисконтирования

Таблица 15.2

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	14,85%
Премия за риск	1,80%
Премия за низкую ликвидность	14,85%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%
Ставка дисконтирования	34,50%

Расчет текущей рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется минимальной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости объектов сравнения к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

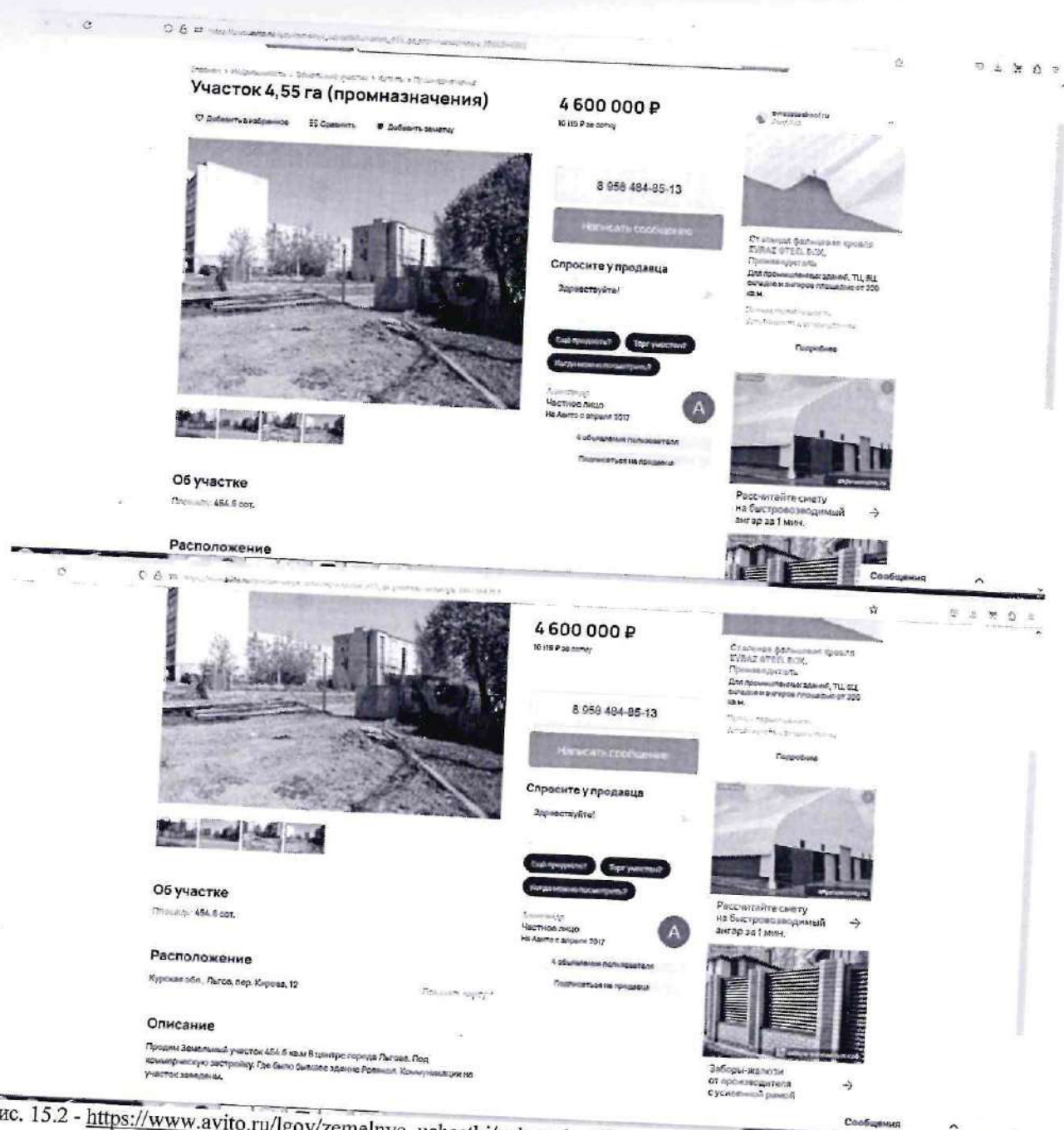


Рис. 15.2 - https://www.avito.ru/lgov/zemelnye_uchastki/uchastok_455_ga_promnaznacheniya_3951566393

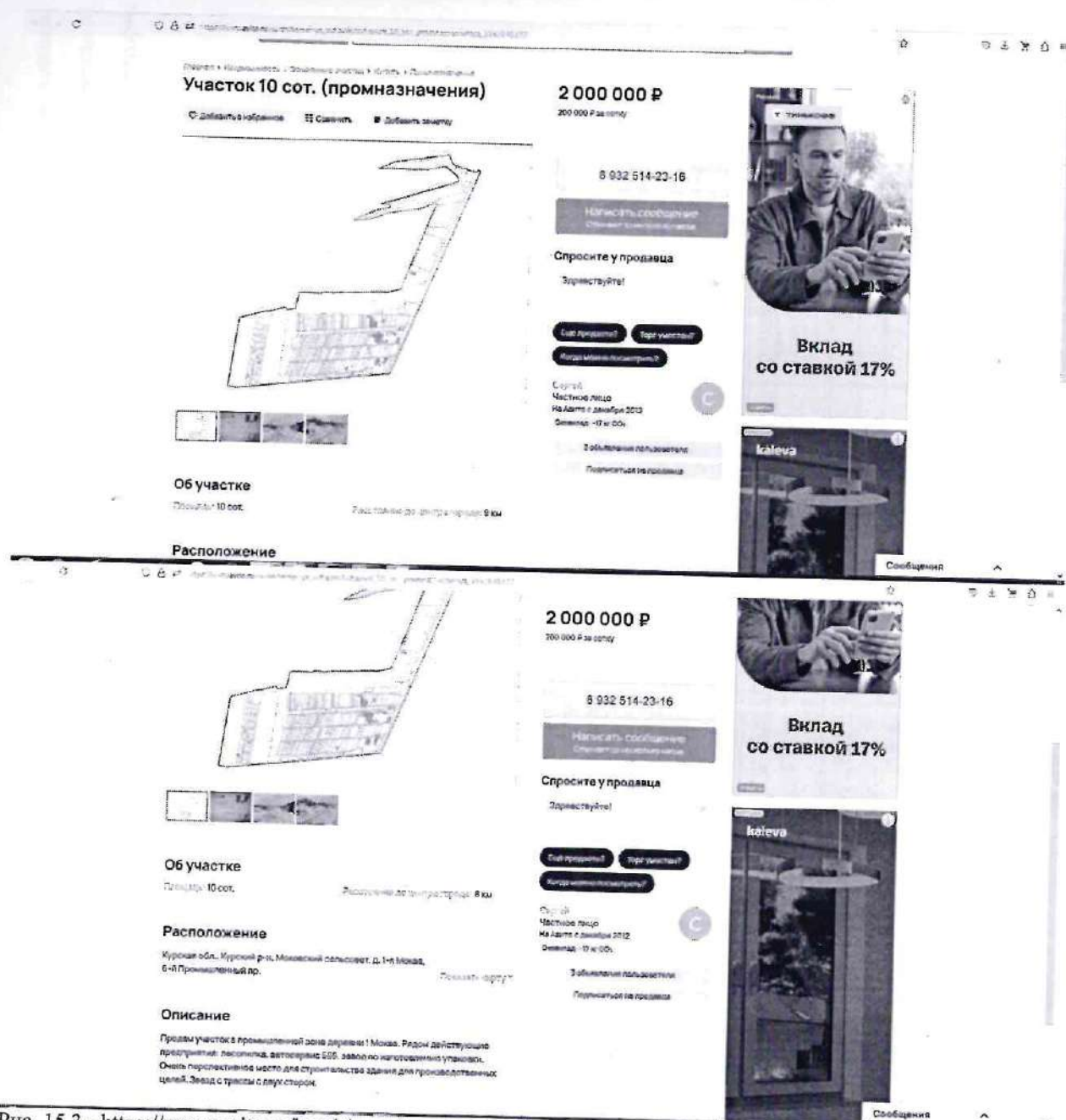


Рис. 15.3 - https://www.avito.ru/kursk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_3592645377

Рассчитаем стоимость 1 кв.м. земельного участка под размещение - торгового павильона; киоска; автомата (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатова, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа):

Таблица 15.3

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи объекта	руб.		7 500 000	4 600 000	2 000 000
Общая площадь	м ²	1,0	1 600,0	454,6	1 000,0
Единицы сравнения					
1. Цена за объект	руб.		7 500 000,0	4 600 000,0	2 000 000,0
2. Цена за един. общей площади	руб./м ²		4 687,5	10 118,8	2 000,0
Номер единицы сравнения =>	2				
Корректировки					
Цена за един. общей площади	руб./м ²		4 688	10 119	2 000
Право собственности			есть	есть	есть
Корректировка	руб./м ²				
Скорректированная цена	руб./м ²		4 687,5	10 118,8	2 000,0
Условия финансирования			аналогичные	аналогичные	аналогичные
Корректировка	руб./м ²				
Скорректированная цена	руб./м ²		4 687,5	10 118,8	2 000,0
Условия продажи			рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%				
Скорректированная цена	руб./м ²		4 687,5	10 118,8	2 000,0
Условия рынка (время продажи)	мес		публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта
Корректировка	%				
Скорректированная цена	руб./м ²		4 687,5	10 118,8	2 000,0
Торг			возможен	возможен	возможен
Корректировка	%		-5,5	-5,5	-5,5
Скорректированная цена	руб./м ²		4 429,7	9 562,3	1 890,0
Местоположение		г. Курчатова	Курская область, автодорога Курск-Курчатова	Курская область, г. Львов	Курская область, Курский район
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0

Скорректированная цена	руб./м ²	земли населенных пунктов	4 429,7	земли населенных пунктов	9 562,3	земли населенных пунктов	1 890,0
Назначение							
Корректировка	%		0,0		0,0		0,0
Скорректированная цена	руб./м ²		2 646,0		1 360,8		1 814,4
Назначение		для размещения НТО - торгового павильона; автокиоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	промназначение	под коммерческое использование	промназначение		
	%		37,0		0,0		37,0
	руб./м ²		6 068,7		9 562,3		2 589,3
		высокая	низкая		низкая		низкая
	%		40,0		40,0		40,0
	руб./м ²		8 496,1		13 387,2		3 625,0
		сезонный	круглогодичный		круглогодичный		круглогодичный
	%		35,0		35,0		35,0
	руб./м ²		11 469,8		18 072,7		4 893,8
	руб./м ²		11 469,8		18 072,7		4 893,8
Для выводов:							
Общая чистая коррекция	руб./м ²		6 782,3		7 953,9		2 893,8
в % от цены продажи	%		144,7		78,6		144,7
Общая валовая коррекция	руб./м ²		7 297,9		9 066,9		3 113,8

в % от цены продажи					
Весовой коэффициент				155,7	89,6
Стоимость объекта оценки			11 475	0,60	0,20
					155,7
					0,20

Рассчитаем стоимость 1 кв.м. земельного участка под размещение – нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности; Торговое место без использования торгового объекта, расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатова, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа):

Таблица 15.4

Элементы сравнения	Единица измерения	Оценив.	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи объекта	руб.		7 500 000	4 600 000	2 000 000
Общая площадь	м ²	1,0	1 600,0	454,6	1 000,0
Единицы сравнения					
1. Цена за объект	руб.				
2. Цена за един. общей площади	руб./м ²		7 500 000,0	4 600 000,0	2 000 000,0
Номер единицы сравнения =>	2		4 687,5	10 118,8	2 000,0
Корректировки					
Цена за един. общей площади	руб./м ²				
Право собственности			4 688	10 119	2 000
Корректировка	руб./м ²		есть	есть	есть
Скорректированная цена	руб./м ²				
Условия финансирования			4 687,5	10 118,8	2 000,0
Корректировка	руб./м ²		аналогичные	аналогичные	аналогичные
Скорректированная цена	руб./м ²				
Условия продажи			4 687,5	10 118,8	2 000,0
Корректировка	%		рыночные	рыночные	рыночные
Скорректированная цена	руб./м ²				
Условия рынка (время продажи)	мес		4 687,5	10 118,8	2 000,0
Корректировка	%		публичная oferta	публичная oferta	публичная oferta
Скорректированная цена	руб./м ²				
Торг			4 687,5	10 118,8	2 000,0
Корректировка	руб./м ²		возможен	возможен	возможен
Скорректированная цена	%		-5,5	-5,5	-5,5
Местоположение	руб./м ²	г. Курчатова	4 429,7	9 562,3	1 890,0
		Курская область, г. Курчатова, район городского пляжа			

Корректировка				Курчатов		
Скорректированная цена	%			0,0	0,0	0,0
Назначение	руб./м ²			4 429,7	9 562,3	1 890,0
Корректировка			земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Скорректированная цена	%			0,0	0,0	0,0
	руб./м ²			4 429,7	9 562,3	1 890,0
Назначение			для размещения - нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности; Торговое место без использования торгового объекта	промназначение	под коммерческое использование	промназначение
Корректировка				37,0	0,0	37,0
Скорректированная цена	%			6 068,7	9 562,3	2 589,3
Скорректированная цена	руб./м ²			6 068,7	9 562,3	2 589,3
Для выводов:						
Общая чистая коррекция	руб./м ²			1 381,2	556,5	589,3
в % от цены продажи	%			29,5	5,5	29,5
Общая валовая коррекция	руб./м ²			1 896,8	556,5	809,3
в % от цены продажи	%			40,5	5,5	40,5
Весовой коэффициент				0,25	0,25	0,50
Стоимость объекта оценки	руб.		5 202			

Корректировка на торг.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» значение корректировки составляет 5,5% (стр. 214, таб. 100).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Корректировка на назначение

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2020» под редакцией Лейфера Л.А. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации» значение корректировки составляет 37% (стр. 167, таб. 68).

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,66	0,63	0,68
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,96	0,93	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,67	0,63	0,70

Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, «Теплый берег», расположенного по адресу: Курская область, г. Курчатова, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа), по сравнительному подходу на дату оценки 10 апреля 2024 года, составляет:

Таблица 15.5

№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка под размещение НТО, руб.
1.	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомата (торгового автофургона, автолавки): торговой	11475

	палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	
2.	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности	5202
3.	Торговое место без использования торгового объекта	5202

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО) – торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа):

Таблица 15.6

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Обозначение	Значение
1	Текущая (рыночная) стоимость объекта	Руб.	PV	11 475
2	Ставка дисконтирования	%	i	34,50%
3	Период получения денежных потоков	мес.	n	3
4	Ставка налога на прибыль	%	Tax	20,00%
5	Итого плата в год	Руб.	PMT	21 679,44
	Итого плата в месяц за 1 кв.м.	Руб.	PMT	1 806,62
	Итого плата в день за 1 кв.м. округленно	Руб.	PMT	60,22

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО) – Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности; Торговое место без использования торгового объекта, расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа):

Таблица 15.7

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Обозначение	Значение
1	Текущая (рыночная) стоимость объекта	Руб.	PV	5 202
2	Ставка дисконтирования	%	i	34,50%
3	Период получения денежных потоков	мес.	n	3
4	Ставка налога на прибыль	%	Tax	20,00%
5	Итого плата в год	Руб.	PMT	7 296,99
	Итого плата в месяц за 1 кв.м.	Руб.	PMT	608,08
	Итого плата в день за 1 кв.м. округленно	Руб.	PMT	20,27

Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа), при существующем использовании, по со-

стоянию на 10 апреля 2024 года составляет:

№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. места размещения НТО в день, руб.
1.	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	60,00
2.	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности	20,00
3.	Торговое место без использования торгового объекта	20,00

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1).

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 (п. 13 ФСО №1).

Сравнительный подход основывается на данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их можно использовать для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества.

При оценке сравнительным подходом учитываются:

- спрос и предложение (цены на недвижимость устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);

- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса, на рынке; однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются; рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений приводит к тому, что спрос все время меняется; точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных объектов сделок);

- замещение (замещение означает, что стоимость объекта недвижимости, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта замещения);

- внешние факторы (внешние силы, положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, эти внешние силы становятся первостепенными при анализе стоимости).

В связи с отсутствием на открытом рынке информации о сделках купли-продажи и предложений к продаже аналогичных объекту оценки объектов недвижимости, т.е. схожих по местоположению, физическому состоянию, функциональному назначению и текущему использованию, оценщик принял решение отказаться от применения сравнительного подхода⁶.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА

Согласование результатов производится с использованием метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных подходов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

промежуточный уровень – критерии согласования;

нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер).

После декомпозиции согласование результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений (см. Таблицу 16.1.).

Табл. 16.1. Шкала отношений важности критериев оценки.

Важность параметра оценки	« 1 - 9 »
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.	

Для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_j' = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij} \right)^{1/n},$$

где, a_{ij} – важность критерия (индекса)

Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}_j' = \frac{W_j'}{\sum_{j=1}^m W_j'}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Получаем следующие результаты.

Таблица 16.2

№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта	Размер торговой площади объекта, кв.м.	Рыночная стоимость по запрашиваемому подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость по сравнению с рыночному подходу, руб.	Рыночная стоимость права на размещение 1 кв.м. объекта, руб./в день
1	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	1,0	мотивированный отказ от применения подхода	60,00	мотивированный отказ от применения подхода	60,00
2	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности	1,0	мотивированный отказ от применения подхода	20,00	мотивированный отказ от применения подхода	20,00
3	Торговое место без использования торгового объекта	1,0	мотивированный отказ от применения подхода	20,00	мотивированный отказ от применения подхода	20,00

Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м. места размещения нестационарных торговых объектов (НТО), расположенных по адресу: Курская область, г. Курчатов, набережная 4 - 6 микрорайона (территория парка культуры и отдыха Теплый берег 1, территория парка культуры и отдыха Теплый берег 2, 6 микрорайон, район городского пляжа), при существующем использовании, по состоянию на 10 апреля 2024 года составляет:

№ п/п	Специализация нестационарного торгового объекта	Рыночная стоимость 1 кв.м. места размещения НТО в день, руб.
1.	Торговое место для размещения: торгового павильона; киоска; автомагазина (торгового автофургона, автолавки); торговой палатки; торгового автомата; торговой галереи; торговой тележки; холодильного оборудования (торговлю мороженым, напитками)	60,00
2.	Место для размещения нестационарных аттракционов и иных объектов досуговой деятельности	20,00
3.	Торговое место без использования торгового объекта	20,00

Оценщик

ООО "Независимая оценка",
Директор



Хорольская Ж.В.

Воротынцева Н.В.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Независимая оценка»

ИНН 4632026441

Адрес: 305000, г. Курск, ул. К. Зелено, 1

Свидетельство № 1127

Дата выдачи: 25 декабря 2007 г.



Президент НП «СМАО»

Федотова М.А.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Безопасная оценка»	
Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, г. Курск, проезд Мирный, 7	
Объект страхования: на противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех исключений, определенных в исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	18 000 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,0186%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» мая 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» мая 2023 г. по «19» мая 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика до судебных расходов и издержек Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по всем расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее по тексту - заявление на страхование) - ил. 5 а.

Приложение № 2 - Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН. ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое предприятие общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Оружейная, д. 4

Курский филиал

г. Курск, ул. Октябрьская, д. 1

От имени Страховщика:

Директор

М.П. _____

М.П. _____

Место подписания: г. Курск

Дата выдачи «27» апреля 2023 г.



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Хорольская Жанна Васильевна

паспорт: серия 3817 № 143862, выдан 07.08.2017 г.
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО КУРСКОЙ ОБЛ. В КУРСКОМ Р-НЕ
Код подразделения 460-020

включен в реестр СРО «СФСО»:
, регистрационный № 734

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.
Выдано «30» октября 2018г.



М.А. Скотов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Хоральцева Жанна Васильевна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, и результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи восемьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,076%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика и срок не позднее «20» мая 2023 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» мая 2023 г.	по «19» мая 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным им в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, во всем страховом случае (общая сумма страховых возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, зафиксированной по наступлению страхового случая. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховщик не является случай причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке возмещательной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные восстания, вторжения/нападения, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайной ситуации.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (листе по тексту - заявление на страхование) - на 4 л.

Приложение № 2 - Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОНАКОМПЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Росси́йская Феде́рация, 121552,

г. Москва, ул. Сокольническая, д. 4

Курский филиал:

г. Курск, ул. Хуторская, д. 2

От имени Страховщика:

_____/ И.А. Дмитриев/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Курск

Дата выдачи «11» апреля 2023 г.

Диплом является государственной документацией
о профессиональной подготовке



Диплом дает право на ведение новой или
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 374



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О профессиональной подготовке

ПП № 412206

Настоящий диплом выдан

Хоролюкской
Жанне Васильевне

в том, что он(а) с 14 сентября 2004 г. по 14 мая 2005 г.
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) *Велигородском*
университете потребительской
кооперации

по программе *"Оценка стоимости*
предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 мая 2005 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Хоролюкской*
Жанны Васильевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*
стоимости предприятия (бизнеса)



г. *Белгород* 2005

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025818-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хорольской Жанне Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «Федеральный ресурсный центр» ОГРН 1045000000000

Прошито, пронумеровано, скреплено
печатью листов 36

Игорь Сергеевич

Директор ООО "Независимая оценка"

Воротынцева Н.В.

оценщик ООО "Независимая оценка"

Корольская Ж.В.

