

**Частнопрактикующий Оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна**

Местонахождение: Россия, 660028, г. Красноярск, пр-т Свободный д. 59 «А» оф.1-09. Тел. 89029433408.

ОГРН 312246819100159, дата присвоения 09 июля 2012 года. ИНН 246308188854.

Р/сч. 40802810400600004233 в Филиале «Сибирский» Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске, корр.счет № 30101810850040000788, БИК 045004788.

---

**ОТЧЕТ № ЧПО23/2022**

**об оценке рыночной стоимости жилого дома и рыночной стоимости арендной платы за пользование жилым домом, расположенным по адресу: Красноярский край, Назаровский район, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21**

Дата оценки 21 марта 2022 г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**Частнопрактикующий оценщик:**

**Н.Е. Шестопалова**

21.03.2022 г.  
Г. Красноярск

---

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

**Частнопрактикующий Оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна**

Местонахождение: Россия, 660028, г. Красноярск, пр-т Свободный д. 59 «А» оф.1-09. Тел. 89029433408.

ОГРН 312246819100159, дата присвоения 09 июля 2012 года. ИНН 246308188854.

Р/сч. 40802810400600004233 в Филиале «Сибирский» Банка ВТБ (ПАО) в г. Новосибирске, корр.счет № 30101810850040000788, БИК 045004788.

---

*В соответствии с договором № 23п/2022 от 15 марта 2022 года, мы произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, согласно представленной Вами документации и личного осмотра оценщиком объекта оценки. Подробное описание объекта оценки приведено в соответствующем разделе Отчета об оценке.*

*Оценка имущества проведена по состоянию на 21 марта 2022 года.*

*Рыночная стоимость арендной ставки за пользование жилым домом, общей площадью 33,40 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21, по состоянию на 21 марта 2022 года, составляет:*

**1300 (Одна тысяча триста) рублей в месяц.**

*Рыночная стоимость жилого дома, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21, по состоянию на 21 марта 2022 года, составляет:*

**164 000,00 рублей**

**Сто шестьдесят четыре тысячи рублей 00 коп.**

*Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297-299, ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и иными законодательными актами РФ.*

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

*Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.*

С уважением,  
Частнопрактикующий оценщик

*Н.Е. Шестопалова*

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Страница
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	36
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКОВ	51
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	52

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 23п/2022 от 15 марта 2022 года.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	-Рыночная арендная плата за пользование жилым домом, общая площадь 33,40 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21. - Рыночная стоимость жилого дома, общая площадь 33,40 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке здания	Затратный подход – обоснованно не применялся; Сравнительный подход: Рыночная арендная плата – 1300,00руб. в месяц; рыночная стоимость – 164 000,00руб. Доходный подход – обоснованно не применялся.
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	<b>Рыночная арендная плата за пользование жилым домом: 1300 (Одна тысяча триста) рублей в месяц. Рыночная стоимость жилого дома: 164 000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) рублей</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет и рыночная стоимость, определенная в нем, не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Рыночная арендная плата за пользование жилым домом. Рыночная стоимость жилого дома
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	-Рыночная арендная плата за пользование жилым домом, общая площадь 33,40 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21. - Рыночная стоимость жилого дома, общая площадь 33,40 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности – при оценке рыночной стоимости жилого дома. Право аренды – при оценке арендной ставки за пользование жилым домом. Существующие ограничения (обременения) права – не выявлены.
Цели и задачи проведения оценки	Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости жилого дома, величины арендной платы при сдаче его в аренду на открытом рынке.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311  
от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ  
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня  
2022 года).*

Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки — определение рыночной стоимости объекта оценки для его продажи на открытом рынке, определение рыночной арендной ставки за пользование жилым домом для передачи объекта оценки в аренду на открытом рынке.
Вид стоимости	<p>Определению подлежит рыночная стоимость объекта оценки.</p> <p><b>Рыночная стоимость</b> в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст.3) определяется следующим образом: это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;</li> <li>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;</li> <li>5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ol> <p>Это определение соответствует также ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости».</p> <p>В соответствии с международными стандартами оценки, <i>рыночная стоимость</i> есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки <i>на дату оценки</i> в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.</p> <p>Это определение предполагает выполнение следующих условий:</p> <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон оценки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату</p>

	оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку. Дополнительно определяется ликвидационная стоимость объектов оценки при условии их ускоренной реализации.
Дата оценки. Срок проведения оценки.	Оценка проводится на 21 марта 2022. Отчет выполнен 21 марта 2022 года.
Особенности проведения осмотра объектов оценки, либо основания, препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проведен 15 марта 2022 года.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки предоставлены заказчиком 15.03.2022 года.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Нет
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. ниже.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалисту и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объектов проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов оценки РОО (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»).

4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

5. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

6. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика.

Частнопрактикующий оценщик,  
Оценщик I категории

Н.Е. Шестопалова

#### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

Процесс оценки — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

Основной задачей *первого этапа* процесса оценки следует считать определение цели оценки, или, в общем виде, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных подходов и методов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации.

*Третий этап* процесса оценки заключается в сборе и подтверждении (верификации) той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта оценки. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее достаточности, полезности и актуальности. Работа обычно ведется по двум направлениям: сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта; сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию об объекте оценки и сопоставимых объектах.

*Четвертый этап* является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех

подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Подход основывается на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

**Сравнительный (рыночный) подход** наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Подход предполагает, что разумный покупатель изучает рынок и ориентируется на средние рыночные цены, отражающие соотношение спроса и предложения на рынке данного объекта на дату оценки.

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

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения в сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от него должен быть мотивирован.

*Пятый этап* процесса оценки заключается в проведении процедуры согласования результатов, полученных при применении уместных подходов к оценке. Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с позиций трех концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка, неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д. Наиболее предпочтительным вариантом согласования для целей оценки является взвешенное усреднение результатов, полученных с применением различных подходов.

Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся в заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.



Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе произведен осмотр, фотографирование объекта оценки, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.

Сведения о Заказчике оценки	Администрация Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края. Адрес: 662200, Красноярский край, г. Назарово, ул. Кооперативная, 16В. ИНН/КПП 2427000687/245601001. ОГРН 1022401589033. ОКТМО 04637404. ОКПО 04096244. Тел.8 (39155) 5-94-67; 5-03-38 . Факс 8(39155) 5-94-67. E-mail: vadadim_selsovnet@mail.ru
Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке.	Шестопалова Нина Евгеньевна, паспорт 04 04 № 093293, выдан 04.06.2003 года УВД Октябрьского района гор. Красноярска, код подразделения 242-004. Юридический адрес: Красноярский край, Емельяновский район пос. Элита, пер. Ореховый 2. Фактический адрес: г. Красноярск, пр. Свободный, д. 59 «А» оф.1-09. Член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Свидетельство о повышении квалификации в области оценочной деятельности рег. № 738/2011 от 22 июня 2011 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025494-1 от 15 июля 2021 года по направлению «Оценка недвижимости». Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года). Стаж работы в оценочной деятельности — 19 лет. Оценщик осуществляет свою деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой. ОГРН 312246819100159, дата присвоения 28 июля 2012 года.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311  
от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ  
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня  
2022 года).*

	E-mail: <a href="mailto:900376@mail.ru">900376@mail.ru</a> . Телефон 89029433408.
Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Не привлекались.

## 6. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.

### Основные предположения.

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

*Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, и не является гарантией того, что объект будет передан в аренду на открытом и свободном рынке по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в отчете.*

Мнение оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости оцениваемого объекта *действительно только на дату оценки*. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта, его ближайшего окружения, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки. Однако в соответствии со Стандартами *результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев, следующих за датой составления отчета.*

Оценка была произведена *только для указанных целей* строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен только в *полном объеме*.

### Ограничения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам.

Оцениваемые права, относящиеся к объекту оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объекта оценки, что позволяет использовать в оценке *стандарт рыночной стоимости*. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемый объект. Предполагается, что оцениваемая собственность свободна от каких-либо претензий или правовых ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете.

### Предположения, касающиеся информации об объектах и объеме проводимых исследований.

*Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.* Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

*Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете*

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна, член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

*все видимые важные дефекты, которые могли быть замечены. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объекта, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемому объекту.*

#### **Условия проведения оценки, определяемые этическими нормами оценщиков.**

*В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.*

*От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по специальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.*

*Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.*

#### **Заключительные положения.**

*Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и Федеральных стандартов оценки (ФСО 1-3,7), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ №№ 297-299 от 20.05.15 г., Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611, Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.*

*Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объекты оценки переходят другому лицу (лицам).*

*Особых допущений (определение специального вида стоимости и др.), нет.*

#### **7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

*Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция); Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 299, ФСО № 7*

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

«Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, Сводом стандартов оценки РОО (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»). Обоснованием применения Федеральных стандартов является обязательность их применения на территории Российской Федерации. Обоснованием применения ССО РОО является обязательность их применения членами РОО.

## 8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Под **оценочной деятельностью** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]) понимается профессиональная деятельность *субъектов оценочной деятельности*, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Оценщик (субъект оценочной деятельности)** (ст. 4 № 135-ФЗ [4]) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.

**Проведение оценки включает следующие этапы** (п. 16 ФСО № 1 [5]):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение *подходов* к оценке, включая выбор *методов* оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) *согласование (обобщение) результатов* применения подходов к оценке и определение *итоговой величины стоимости объекта оценки*;
- д) составление *отчета* об оценке.

К **объектам оценки** (п. 3 ФСО № 1 [5]) относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** (п. 4 ФСО № 1 [5]) определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 1 [5]) определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на *дату оценки* в соответствии с выбранным *видом стоимости*. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 2 [6]): **рыночная стоимость**; **инвестиционная стоимость**; **ликвидационная стоимость**; **кадастровая стоимость** (п. 5 ФСО № 2 [6]).

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]; п. 6 ФСО № 2 [6]) понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на *дату оценки* на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях (п. 7 ФСО № 2 [6]):

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) (п. 8 ФСО № 1 [5]) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**Срок экспозиции объекта оценки** (п. 12 ФСО № 1 [5]) рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** (Понятия, лежащие в основе Общепринятых принципов оценки, п. 6.3, стр. 24 ССО РОО 2010 [8]) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

**Подход к оценке** (п. 7 ФСО № 2 [6]) представляет собой совокупность *методов оценки*, объединенных общей методологией. **Методом оценки** (п. 7 ФСО № 2 [6]) является

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО № 1 [5]).

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 20 ФСО № 1 [5]).

**Доходный подход** (п.п. 13, 21 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

**Сравнительный подход** (п.п. 14, 22 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

*член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

**Затратный подход** (п.п. 15, 23 ФСО № 1 [5]) – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении *затрат*, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При установлении *затрат* (п. 9 ФСО № 1 [5]) определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Итоговая стоимость объекта оценки** (п. 6 ФСО № 1 [5]) определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании *подходов к оценке* и обоснованного оценщиком *согласования (обобщения) результатов*, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет **согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки** (п. 24 ФСО № 1 [5]) при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

**Отчет об оценке** (п. 3 ФСО № 3 [7]) представляет собой документ, составленный в соответствии с **законодательством** Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 “Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)”, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** (п. 11 ФСО № 1 [5]) осуществляется

совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## **9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Описание подлежащего оценке имущества проводится на основании следующих данных:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.07.2021г;
- Технический план здания ;
- Декларация об объекте недвижимости.

Копии указанных документов и источников информации, использованных при расчетах, приведены в приложении к настоящему Отчету.

Оценщик по результатам анализа полученной и собранной информации, необходимой для проведения оценки, делает вывод о том, что как внутренняя, так и внешняя информация — достаточна и достоверна.

Полный анализ всех доступных исходных данных позволил Оценщику дать описание оцениваемых объектов и сделать выводы о состоянии объектов оценки.

### **9.1 Сведения об имущественных правах на объекты оценки.**

Объект оценки является муниципальной собственностью: Муниципальное образование Верхнеададымский сельсовет Назаровского района Красноярского края. Адрес: 662200, Красноярский край, г. Назарово, ул. Кооперативная, 16В. ИНН/КПП 2427000687/245601001. ОГРН 1022401589033. ОКТМО 04637404. ОКПО 04096244. Тел.8 (39155) 5-94-67; 5-03-38 . Факс 8(39155) 5-94-67. E-mail: vadadim\_selsovnet@mail.ru

### **9.3 Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.**

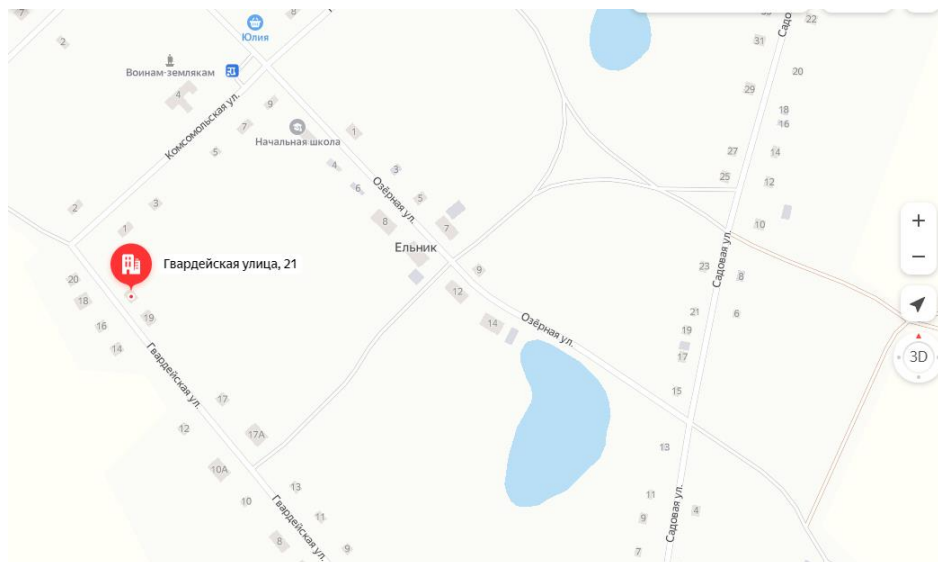
Существующие ограничения (обременения) права – не выявлены.

### **9.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки.**

Объект оценки представляет собой жилой дом, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21.

Существующее окружение объекта оценки – частные жилые дома, магазины, школа. Местоположение здания на карте с. Ельник:



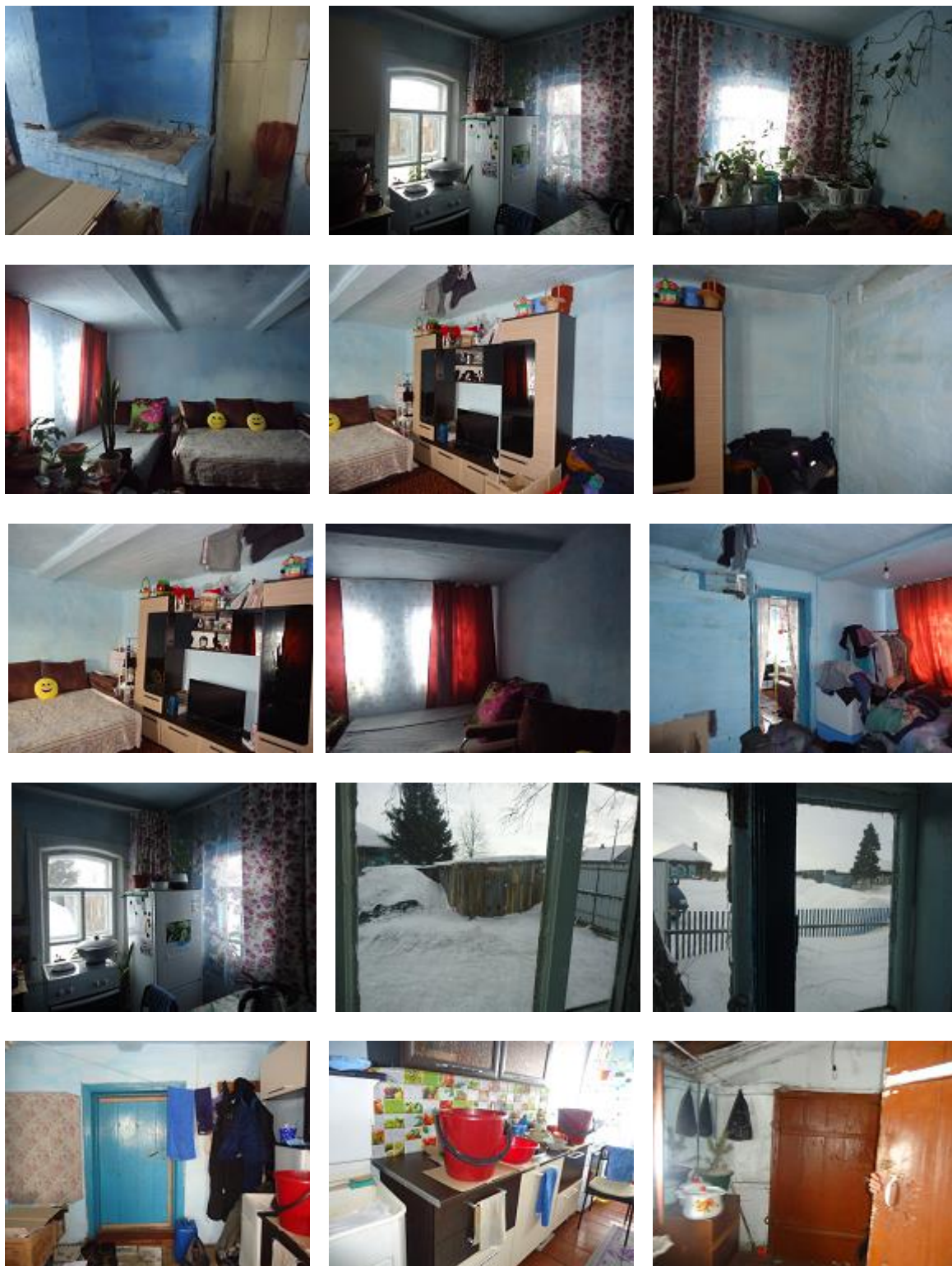


Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок объектов жилого назначения
Текущее использование	Жилое
Техническая документация на объект оценки	Представлена
Окружение объекта оценки	Расположен в центре поселка
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Год постройки здания	1948
Число этажей	1
Общая площадь, м2	33,40
Строительный объем, м3	Данные отсутствуют
Площадь застройки, м2	Данные отсутствуют
Высота здания (помещения) внутренняя, м.	Данные отсутствуют
Группа капитальности	VII
Фундаменты	Данные отсутствуют
Стены	Деревянные
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Шиферная по деревянной обрешетке
Полы	Дощатые
Оконные проемы	Деревянные окрашенные
Дверные проемы	Деревянные

Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
 член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311  
 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ  
 ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня  
 2022 года).

Внутренняя отделка	Внутренняя отделка помещений – бюджетный тип ремонта.
Инженерное обеспечение	Имеется электроснабжение, печное отопление
Сведения об износе объекта оценки	Объект оценки находится в пригодном для эксплуатации состоянии, требует проведения значительных ремонтных работ.
Сведения об устареваниях объекта оценки	Зданию не присущ функциональный износ, так как его существующее состояние соответствует современным требованиям, предъявляемым к современным объектам культурно-развлекательного назначения и использования. Внешний (экономический) износ не присущ объекту оценки, так как не выявлено никаких внешних факторов, которые как-либо влияли бы на стоимость объекта оценки.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены





Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311  
от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ  
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня  
2022 года).



## 10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

**10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

### 10.1.1 Характеристика социально-экономического положения в России по итогам 2021 года.

1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

2. Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

4. В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

5. Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы 29 декабря 2021 г. в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10мес19).

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2%

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

*член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

г/г1 (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

7. Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб. 21 / нояб. 19	окт.21	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП*</b>	4,7	1,5	5,2*	3,2	4,8*	4,3	0,9	3,7*	4,1*	5,0*	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-1,1	0,2	12,9	10,8	5,5	-6,2	-3,4	-5,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,5	5,5	6,9	7,5	0,0	5,0	6,2	0,1	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,6	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,9	1,6	15,1	18,0	0,9	14,9	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	24,2	-4,0	10,6	-8,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,9	31,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,9	5,5	6,8	1,3	5,1	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**			-	7,8	2,4				11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,9	7,4	6,2	1,5	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,9	4,5	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	5,2***	-	-	0,6	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,9	9,6	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,0	0,1	-1,0	0,7	0,5	-0,1	0,4	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,6	-	75,6	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,9	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-

Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,

член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб. 19	окт.21	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
<b>Численность занятых</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-0,3	2,1	-0,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
<b>Численность безработных</b>														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	5,9	-29,9	-7,8	-30,3	-29,7	0,6	-31,5	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,8	4,1	-	-
<b>Уровень занятости</b>														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
<b>Уровень безработицы</b>														
в % к рабочей силе	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	4,9	-	4,2	-	4,3	4,5	-	4,4	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

\*\*9 месяцев 2021 г.

\*\*\*10 месяцев 2021 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
<b>Промышленное производство</b>	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	10,2	2,2	11,1	9,2	9,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	55,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	6,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.		0,0								
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	16,7	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.		0,0								
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.		0,0								
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,6	9,4	9,5	8,5	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,5	19,6	16,6	22,6	19,8	10,9	-5,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	-7,1	-5,0
<b>химический комплекс</b>	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.		0,0								
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	36,8	28,5	12,7	7,1	15,6	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2

Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,

член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).

в % к соотв. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
производство прочей неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	-2,7	0,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.		0,0								
металлургия	6,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	4,5
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.		0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,8	5,8	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-0,8	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,0	13,7	15,0	2,7	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-6,9	0,7	-16,5	1,3	-9,2	7,0	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	21,4	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	3,7	10,9
в т.ч.		0,0								
мебель	0,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	21,4	6,8
прочие готовые изделия	-8,6	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6,8	1,2	-2,2	-4,6	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	-1,4	13,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>3,9</b>	<b>1,0</b>	<b>8,3</b>	<b>7,8</b>	<b>9,6</b>	<b>6,8</b>	<b>6,8</b>	<b>7,0</b>	<b>8,2</b>	<b>-2,4</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>10,0</b>	<b>22,8</b>	<b>7,4</b>	<b>14,0</b>	<b>11,7</b>	<b>12,7</b>	<b>17,9</b>	<b>30,1</b>	<b>13,4</b>	<b>2,1</b>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ**

	ноя.21	окт.21	III кв.21	сен.21	авг.21	июл.21	I кв.21	II кв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>										
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,7	7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
<b>Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)</b>										
Кредит экономике	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты		25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты		18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
<b>Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % r/r)</b>		-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

По данным

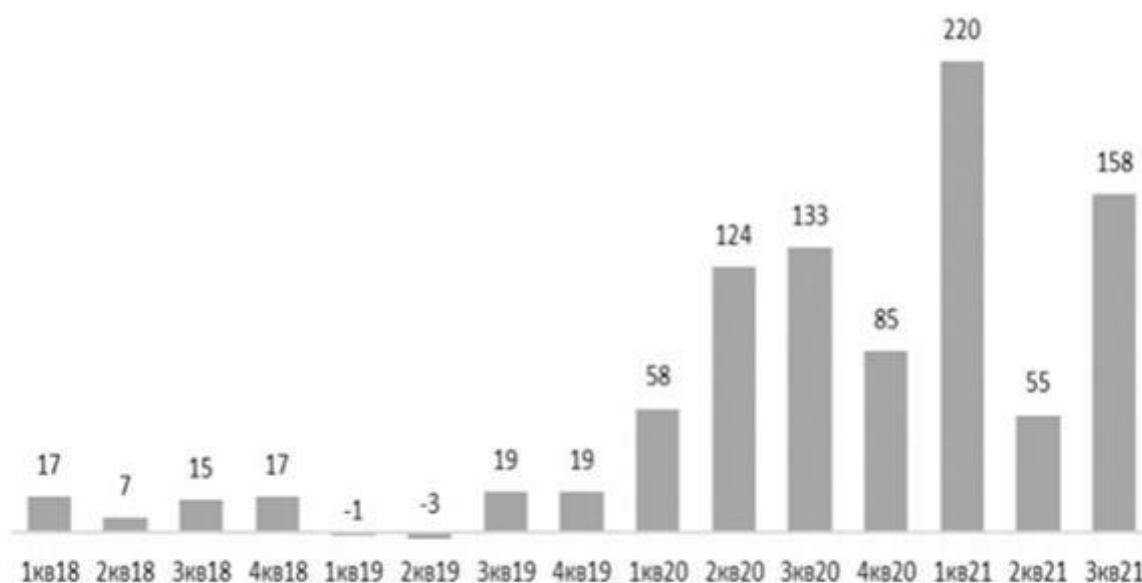
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf>.

Аналитики Финам прогнозируют рост российского ВВП на уровне 1,5% в 2022 г. По их мнению, в целом предстоящий год принесет с высокой долей вероятности сильную финансовую волатильность, создав, при этом, негативный фон с точки зрения повестки экономического роста. Российская экономика продолжает выигрывать от смягчения квот по добыче в рамках соглашения ОПЕК и существуют отложенные из-за пандемии инвестиционные проекты, ожидающие своего завершения. Эксперты утверждают, что финансовая неопределенность и геополитические риски отвлекают внимание от вопросов экономического развития и делают экономическую повестку малоинтересной с точки зрения финансовых рынков. На рисунке ниже представлены чистые инвестиции российских домохозяйств в акции иностранных компаний в млрд руб. за период с 1 кв. 2018 года по 3 кв. 2021 года.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).





*Источники: Финам по данным ЦБ РФ, Альфа-Банка*

Восстановление экономической активности в первой половине 2021 года вызвало рост торговли, превысивший допандемийный уровень. В связи с этим эксперты Всемирной торговой организации (ВТО) повысили свои прогнозы по торговле в 2021 и 2022 гг.

По расчётам экспертов, объем мировой торговли товарами в этом году вырастет на 10,8% у (предыдущий прогноз - 8%), а в 2022 году показатель составит 4,7%. Прогнозный показатель роста глобальной торговли в следующем году ниже практически в 2 раза, поскольку торговля товарами постепенно приблизилась к своей долгосрочной тенденции до пандемии, соответственно, в дальнейшем ее рост должен замедлиться.

Аналитики ВТО согласны с мнением большинства экономистов, что наибольшие риски дальнейшему развитию несет распространение новых штаммов коронавируса. К другим угрозам для мировой экономики необходимо отнести существующий сегодня дефицит полупроводников, а также нагрузку на порты, которые не справляются с объемами грузов. Эти проблемы могут создать дополнительное давление на цепочку поставок в целом, но не должны оказать глобального влияния.

Рост торговли положительно скажется на динамике мирового ВВП, который, по прогнозам ВТО, составит 5,3% в 2021 и 4,1% в 2022 году. До этого экономисты прогнозировали увеличение на 5,1% и 3,8%, соответственно. Генеральный директор Всемирной торговой организации Нгози Оконджо-Ивеала заявила, что торговля имела критическое значение в борьбе с пандемией, и сегодняшний сильный рост подчеркивает, насколько будет велико ее значение в восстановлении мировой экономики.

Вместе с ростом мировой торговли увеличатся и различия между странами. Аналитики ВТО считают, что отсутствие вакцин в нуждающихся государствах может привести к появлению более опасных штаммов, которые отбросят назад мировой прогресс, достигнутый в области здравоохранения и экономики. Показатели развивающихся регионов и сегодня значительно отстают от среднемировых. Причиной эксперты считают неравный доступ к вакцинам. Так импорт в азиатском регионе увеличится на 9,1%, по сравнению с 2019 годом, в группе

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

*член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

наименее развитых стран снизится на 1,6%. В странах СНГ экспорт вырастет на 0,6%, а импорт на 13,1%.

Помощник президента России Максим Орешкин, выступая на международном форуме «Россия зовет!», который проходил в конце ноября в Центре международной торговли Москвы, рассказал о том, что правительства стран говорят о трех сценариях развития мировой экономики на фоне появления нового штамма Омикрон. Один из них – негативный, в случае, если новый вирус несет в себе высокую тяжесть заболевания и устойчивость к существующим вакцинам. Второй сценарий - «ложная тревога», возможный в том случае, если новый штамм окажется не таким серьезным, как предполагают, и позитивный сценарий, если тяжесть заболевания будет невысокой и новый штамм вытеснит Дельту.

По словам Максима Орешкина, ученым необходимо несколько недель для выявления степени угрозы нового штамма. Однако достоверных данных по Омикрону пока крайне мало, поэтому строить точные прогнозы сложно. Оптимизм внушает то, что его выявили гораздо быстрее, чем штаммы Дельта и Бета. В свою очередь, главный экономист «Эксперт РА» Антон Табах обращает внимание на опыт прошлых пандемий и утверждает, что последующие волны почти всегда проходят мягче предыдущих. По его мнению, развал соглашений ОПЕК+, по объемам добычи нефти может иметь гораздо больший негативный эффект, чем новая волна пандемии. Высокие темпы вакцинации в России могли бы улучшить прогноз и они, скорее всего, будут повышаться в результате ужесточения требований со стороны государства.

С утверждением, что основной риск для глобальной экономики несут новые штаммы COVID-19 и медленная вакцинация согласны эксперты [Bloomberg Economics](#). Объясняя осенью неравномерное восстановление экономики, эксперты отметили, что именно по этим причинам США и Китай существенно вырвались вперед, в то время, как, например, Япония осталась в состоянии рецессии из-за медленного процесса вакцинации.

Аналитики Всемирного банка также видят риски для перспектив восстановления мировой экономики из-за вероятности новой волны COVID-19. По их оценкам, количество случаев заражения растет во всем мире, что может сказаться на уровне экономической активности в 2022 году. Экономисты утверждают, что уровень вакцинации населения от COVID-19 станет одним из основных факторов, определяющих прогноз для стран на предстоящий год.

Всемирный банк также опубликовал доклад по России, в котором прогноз по росту российской экономики был снижен на 0,4 п. п. по сравнению с октябрьскими ожиданиями (до 2,4%). По словам главного экономиста ВЭФ по России Дэвида Найта, это связано с более быстрыми темпами восстановления экономики в 2021 году, которые сокращают потенциал роста в 2022 году.

В этом году российские экономические показатели превысили пиковые значения. Ожидания по следующему году ухудшились из-за новой волны COVID-19, низких темпов вакцинации в стране и потенциальных ограничений на передвижение (инициативы по введению QR-кодов в транспорте, кафе и магазинах). Также сдерживающее влияние на рост экономики России оказывает и ужесточение денежно-кредитной политики из-за ускорения инфляции.

Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) ухудшила прогноз роста мирового ВВП в текущем году на 0,1 п. п. до 5,6%. В следующем году, по ее оценкам, глобальная экономика вырастет на 4,5%, что соответствует сентябрьскому прогнозу ОЭСР.

По мнению главного экономиста Альфа-банка Наталии Орловой, ухудшение прогнозов, которое сегодня делают международные организации, отражает скорее осознание того, что ограничительные меры сохранятся в ежедневной жизни: «Снижение прогнозов является следствием неприятного сюрприза, что пандемия не заканчивается, – все-таки была надежда, что мы перевернем эту страницу. Это транслируется в новые параметры деятельности бизнеса и рынка труда, и это становится не временным, а постоянным, встроенным ограничением, которое несет дополнительные издержки».

Эксперт считает, что вопрос вакцинации пока является дополнительным фактором стресса для российского рынка труда и именно от него будет зависеть ускорение этого процесса. Если в Европе в ряде стран уже были приняты решения, что трудовая деятельность подразумевает вакцинацию, то в России, по ее словам, такой прямой связи не было: «Не было такого, что люди, которые приняли решение не вакцинироваться, на длительном промежутке были ограничены в своих социальных возможностях».

Многие аналитики полагают, что основным ограничением для российской экономики в 2022 году может стать ужесточение денежно-кредитной политики, что повлечет сдерживание потребительского спроса. При этом драйверами роста будут нефтегазовый сектор и останавливающаяся сфера услуг. Главный экономист «ВТБ капитала» Александр Исаков заявляет, что наибольшее ускорение придется на добычу нефти и ассоциированные секторы, такие как нефтехимия: «Мы ждем роста российской экономики на 2,5% в следующем году в условиях, когда циклические секторы будут скорее замедляться – это касается розничной торговли, финансового сектора и кредитования».

По данным <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analitics/ekonomika-rossii-2021-itogi-prognozy/>

### **10.1.2 Социально-экономическое положение Красноярского края по итогам января-сентября 2021 года.**

Итоги социально-экономического развития края за январь-сентябрь 2021 года подготовлены на основе данных Красноярскстата.

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2021 года составил 95,6 % при среднем показателе по России – 104,7 %.

Сложившийся показатель промышленного производства обусловлен изменениями в основных промышленных видах деятельности:

добыча полезных ископаемых – 95,9 % (Россия – 103,0 %);

обрабатывающие производства – 94,3 % (Россия – 105,2 %);

обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 102,8 % (Россия – 107,7 %);

водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 102,0 % (Россия – 118,9 %).

В *добывающем секторе* сократился объем нефтедобычи – за январь-сентябрь добыто 14,6 млн тонн нефти, включая газовый конденсат, что на 5,7 % меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года. В тоже время добыча нефти в сентябре увеличилась на 11,1 % к сентябрю 2020 года, что связано с постепенным снятием ограничений в России с августа 2021 года в рамках сделки ОПЕК+.

Добыча газа природного и попутного увеличилась на 26,5 % (7 291,9 млн куб. м), за счет увеличения добычи природного газа, поставляемого для нужд Норильского промышленного района.

Добыча угля увеличилась – на 7,2 % (добыто 25,6 млн тонн) с учетом увеличения поставок потребителям на территории края.

В энергетике индекс производства составил 102,8 % (Россия – 107,7 %).

При этом, выработка электроэнергии в январе-сентябре 2021 года увеличилась на 2,6 % к уровню января-сентября 2020 года, (выработано 49,6 млрд кВт·ч), в том числе выработка гидроэлектростанциями увеличилась на 7,6 % (Богучанская ГЭС, Красноярская ГЭС, «НТЭК» в г. Норильске). Выработка электроэнергии тепловыми электростанциями сократилась на 7,3 %.

Производство тепловой энергии (пара и горячей воды) увеличилось на 6,5 % (произведено 29,4 млн Гкал) ввиду сложившейся потребности и влияния погодных факторов в отопительном периоде 2021 года.

В обрабатывающих производствах в целом индекс производства составил 94,3 % (Россия – 105,2 %). Увеличение выпуска продукции отмечено в 12 из 23 видов деятельности.

Положительными результатами характеризуется производство в значимых видах деятельности: производство напитков (край – 113,3 %, Россия – 107,3 %), производство химических веществ и химических продуктов (край – 129,8 %, Россия – 106,2 %), производство лекарственных средств и материалов (край – 108,6 %, Россия – 117,9 %), производство прочей неметаллической минеральной продукции (край – 115,4 %, Россия – 106,6 %), производство электрического оборудования (край – 125,9 %, Россия – 106,6 %), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (край – 107,5 %, Россия – 125,1 %).

Отмечено снижение показателей в металлургическом производстве (край – 92,1 %, Россия – 100,7 %), в производстве пищевых продуктов (край – 98,9 %, Россия – 102,2 %), в производстве кокса, нефтепродуктов (край – 82,1 %, Россия – 101,6 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (край – 93,9 %, Россия – 108,9 %), в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (край – 69,6 %, Россия – 110,6 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (край – 40,8 %, Россия – 114,2 %), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (край – 93,1 %, Россия – 106,7 %), в ремонте и монтаже машин и оборудования (край – 98,8 %, Россия – 100,6 %).

По значимым видам деятельности обрабатывающих производств отмечены следующие изменения.

В производстве пищевой продукции отмечено сокращение объемов выпуска продукции - индекс производства составил 98,9 % (Россия – 102,2 %).

Сократилось производство изделий колбасных – на 7,4 %, молока, кроме сырого – на 10,3%, масла растительного – на 17,1 %, сока из фруктов и овощей – на 57,8 %.

Производство сыра, муки из зерновых культур, кондитерских изделий сохранилось практически на уровне января-сентября 2020 года (98,4 %, 100,8 %, 100,0 соответственно).

Вместе с тем, увеличилось производство говядины – на 10,2 %, свинины – на 5,6 %, мяса и субпродуктов домашней птицы – на 15,7 %, творога – на 1,5 %, крупы – на 11,3 %,

Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,

член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).

макаронных изделий – на 24,0 %, что обусловлено потребительским спросом.

В металлургии – основной отрасли обрабатывающего сектора и промышленности края в целом, индекс производства составил 92,1 % (Россия – 100,7 %). Наибольшее влияние на снижение объемов производства оказала приостановка в февралемарте работы Норильской обогатительной фабрики и рудников «Октябрьский» и «Таймырский» в Заполярном филиале ПАО «ГМК «Норильский никель».

При этом в сентябре по отношению к августу текущего года отмечается рост производства - 102,8 %, к сентябрю 2020 года – 107,2 %, в связи с поэтапным наращиванием объемов добычи и переработки руды на ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель» на фоне завершения восстановительных работ на рудниках «Октябрьский», «Таймырский» и на Норильской обогатительной фабрике.

Сократился выпуск продукции *лесопромышленного комплекса* – 93,9 % (Россия – 108,9 %), за счет сокращения выпуска основных видов продукции.

Производство пиломатериалов в январе-сентябре 2021 года составило 3 968,7 тыс. кубометров, что на 5,4 % меньше аналогичного периода 2020 года. По России отмечается рост производства пиломатериалов – 102,5 %.

Снижение производства пиломатериалов в крае сложилось в условиях ограничения поставок на внешний рынок (в Китай) в связи с эпидемиологической ситуацией.

Выпуск *прочей неметаллической минеральной продукции* (строительных материалов) увеличился – 115,4 % (Россия – 106,6 %).

Высокий показатель в отрасли сложился на фоне снижения объемов производства в первой половине 2020 года, когда в условиях действия мер по сдерживанию распространения новой коронавирусной инфекции был снижен спрос на продукцию.

В отчетном периоде с учетом спроса строительного комплекса увеличился выпуск товарного бетона – на 8,2 %, цемента – на 10,2 %, сборных строительных блоков для зданий и сооружений из цемента и искусственного камня – на 12,5 %. Производство кирпича строительного сократилось на 18,9 процента.

По некоторым *машиностроительным видам* экономической деятельности отмечено снижение объемов производства относительно января-сентября 2020 года.

В том числе: *производство прочих транспортных средств* – 40,8 %, *производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки* – 69,6 %. (по России в указанных видах деятельности отмечается рост производства – 114,2 %, 110,6 % соответственно). При этом в производстве *автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов* индекс производства по итогам января-сентября 2021 года составил 107,5 % (Россия – 125,1 %).

Машиностроительные организации края в связи со снижением потребительского спроса, а также спроса в потребляющих отраслях в январе-сентябре 2021 года сократили:

производство светильников и осветительных устройств – на 34,7 %;

объем оказания услуг по ремонту железнодорожного подвижного состава (АО «Красноярский ЭВРЗ», ООО «Боготольский ВРЗ») – на 23,0 %.

Выпуск шкафов и витрин холодильных увеличился на 12,0 % и 73,6 % соответственно.

Производство холодильников и морозильников бытовых увеличилось на 9,6 %.

Положительный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в условиях увеличения спроса на продукцию внес *химический комплекс*, в том числе фармацевтическая промышленность.

*Производство лекарственных средств* и материалов в январе-сентябре 2021 года

составило – 108,6 % к январю-сентябрю 2020 года (Россия – 117,9 %).

*В сельском хозяйстве* края по итогам января-сентября 2021 года объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий составил 61,5 млрд. рублей, в сопоставимых ценах ниже уровня января-сентября 2020 года – 92,0 % (Россия – 95,7 %).

В январе-сентябре 2021 года относительно аналогичного периода 2020 года сократились объемы производства скота и птицы на убой в сельскохозяйственных организациях – на 0,3 % (произведено 91,7 тыс. тонн), в том числе мяса птицы на 9,0 % (19,3 тыс. тонн). Производство мяса КРС увеличено на 5,3 % (19,6 тыс. тонн), мяса свиней на 0,9 % (52,3 тыс. тонн).

Производство молока в сельхозорганизациях снижено к уровню января-сентября 2020 года – 96,6 % (300,5 тыс. тонн) в результате снижения поголовья коров на 5,3 %.

В отчетном периоде относительно соответствующего периода 2020 года снизилось производство яиц – на 0,7 % (564,2 млн штук) по причине сокращения поголовья птицы на птицефабриках в связи с реконструкцией и модернизацией.

В отрасли растениеводства по состоянию на 27.10.2021 по оперативной информации министерства сельского хозяйства края намолочено 2,875 млн тонн зерновых и зернобобовых культур, что соответствует уровню 2020 года. Урожайность зерновых культур составила 31,3 ц/га (в 2020 году – 31,7 ц/га) в первоначально оприходованном весе.

На 27.10.2021 намолочено рапса 360,67 тыс. тонн при средней урожайности 20,41 ц/га (на аналогичную дату 2020 года – 279,7 тыс. тонн при урожайности 22,11 ц/га).

Сельскохозяйственными организациями по состоянию на 27.10.2021 года накопано картофеля – 84,5 тыс. тонн (102,9 %), собрано овощей – 21,2 тыс. тонн (62,2 %).

В январе-сентябре 2021 года организациями края использовано 376,8 млрд рублей *инвестиций в основной капитал*, что составило 124,7 % к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах.

Увеличение инвестиционной активности отмечается в металлургическом производстве на 70,3 %, в том числе в производстве меди в 2,1 раза в связи с началом реализации ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель» новых крупных проектов экологической программы и модернизации мощностей металлургического производства. Кроме того, отмечается рост капитальных вложений в добыче металлических руд – на 90,8 %, в строительстве – в 3,2 раза к январю-сентябрю 2020 года. Снижение инвестиционной активности отмечено в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром на 16,1% к январю-сентябрю 2020 года.

*Объем работ в строительстве* в январе-сентябре 2021 года составил 151,1 млрд рублей или 122,9 % к соответствующему периоду 2020 года (Россия – 106,0 %).

В сфере жилищного строительства в январе-сентябре 2021 года в крае введено 793,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на участках для ведения садоводства, что на 10,4 % выше показателя января-сентября 2020 года (Россия – 129,7 %).

Указанная динамика сложилась в основном за счет большего объема ввода жилья индивидуальными застройщиками, которые зарегистрировали жилье общей площадью 442,0 тыс. кв. метров с учетом домов на дачных участках, что на 32,6 % больше, чем в январе-сентябре 2020 года.

По важнейшим социальным показателям отмечаются следующие изменения.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна, член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

*Инфляция на потребительском рынке края* (сводный индекс потребительских цен) за сентябрь 2021 года сложилась на уровне 105,5% (по отношению к декабрю 2020 года), что на 3,2 п.п. выше уровня аналогичного показателя прошлого года (102,3%).

Краевая инфляция на 0,2 п.п. выше среднероссийского уровня (105,3%), но на 0,2 п.п. ниже среднего уровня, сложившегося по Сибирскому федеральному округу (105,7%).

Рост потребительских цен составил: на продовольственные товары – 105,3 % (Россия – 105,5 %), непродовольственные товары – 106,9 % (Россия – 106,3 %).

*Уровень зарегистрированной безработицы* на 01.10.2021 составил 0,9 % к численности рабочей силы (на 01.01.2021 – 3,5 %), сложился ниже среднероссийского показателя и среднего значения по Сибирскому федеральному округу (СФО – 1,5 %, Россия – 1,2 %).

*Численность безработных граждан*, зарегистрированных в органах службы занятости населения края на конец сентября 2021 года составила 12,8 тыс. человек, относительно начала года снизилась на 39,3 тыс. человек (на 01.01.2021 – 52,1 тыс. человек).

*Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника* за январь-сентябрь 2021 года составила 57 993,6 рубля и увеличилась по отношению к аналогичному периоду 2020 года номинально на 9,1 %, реально – на 2,5 % (Россия – 54 447,0 рублей, номинально увеличилась на 9,3 %, реально – на 3,0 %).

По данным: [http://econ.krskstate.ru/ser\\_kray/itog/0/id/51102](http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/51102)

### **10.1.3 Вывод о влиянии общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, наметившиеся тенденции и их прогноз.**

Основные макроэкономические показатели России в период 2000-2021 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (временное ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие).

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой

создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря унаследованной от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Намечившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики, что обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в 2021 году отмечен рост практически всех экономических показателей.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.



4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано: - отложенным в весенний период спросом, - снижением объемов строительства, - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания, - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 6,5% и ставка по льготной ипотеке до 7%.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к будущему росту экономики.

По

данным

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202021%20%D0%B0%D0%B2%D0%B3%D1%83%D1%81%D1%82.pdf>

#### 10.1.4 Краткая справка об оцениваемом имуществе, его местоположении. Перспективы развития населенного пункта и района.

Объект оценки расположен в с. Ельник Назаровского района Красноярского края, входит в состав Верхнеададымского сельсовета. Село расположено в 31 км к юго-западу от районного центра – г. Назарово. Численность населения на 2010 год – 318 человек.

Рынок жилой и нежилой недвижимости в данном населенном пункте отсутствует, спрос на недвижимость очень низкий, что связано с достаточно большим расстоянием до районного центра, неразвитостью промышленности, отсутствием рабочих мест, слабо развитой социальной инфраструктурой.

#### 10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значения цен.

Объект оценки принадлежит к сегменту малоэтажной возрастной жилой недвижимости.

Рынок жилой и нежилой недвижимости в с. Ельник Назаровского района Красноярского края отсутствует, спрос на недвижимость очень низкий, что связано с достаточно большим расстоянием до районного центра, неразвитостью промышленности, отсутствием рабочих мест, слабо развитой социальной инфраструктурой.

Предложения о продаже жилых домов в районе объекта оценки и иных населенных пунктах Верхнеададымского сельсовета приведены в таблице ниже.

Табл.1 Предложения о продаже жилых домов в районе объекта оценки

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Верхний Ададым, Курская ул.	Красноярский край, Назаровский р-н, д. Нижний Ададым
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_uchastke_20_sot._2099234741">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_uchastke_20_sot._2099234741</a>	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_32_m_na_uchastke_12_sot._2222526348">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_32_m_na_uchastke_12_sot._2222526348</a>	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_10_sot._2324854471">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_uchastke_10_sot._2324854471</a>	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_27_sot._2365348075">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_uchastke_27_sot._2365348075</a>
Дата предложения	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Март 2022
Объект	Дом, земельный участок	Дом, земельный участок	Дом, земельный участок	Дом, земельный участок
Завершенность строительством	100%	100%	100%	100%
Материал дома	Брус	Брус	Брус	Брус
Состояние дома	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние отделки	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный
Инженерное обеспечение	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
Площадь улучшения, м <sup>2</sup>	34,00	32,00	50,00	36,00
Цена предложения	450 000,00	180 000,00	500 000,00	220 000,00

Все данные предложения действовали на 21 марта 2022года.

Рынок аренды жилых домов в Назаровском районе Красноярского края отсутствует.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

*член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость домовладений в небольших населенных пунктах Красноярского края, это:

Таблица 6. Ценообразующие факторы.  
Жилые дома, 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,28
2	Материал стен	0,14
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
4	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
5	Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку	0,06
6	Физическое состояние дома	0,05
7	Состояние отделки	0,04
8	Наличие дополнительных улучшений на участке	0,04
9	Благоустройство. Энергоснабжение	0,03
10	Уровень отделки	0,03
11	Благоустройство. Отопление	0,03
12	Благоустройство. Водоснабжение и канализация	0,03

### 10.3 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

На основании изложенного выше, сделаны следующие выводы относительно рынка малоэтажного жилищного строительства в с. Ельник Назаровского района Красноярского края:

1) Рынок жилой и нежилой недвижимости в с. Ельник Назаровского района Красноярского края отсутствует, спрос на недвижимость очень низкий, что связано с достаточно большим расстоянием до районного центра, неразвитостью промышленности, отсутствием рабочих мест, слабо развитой социальной инфраструктурой. Рынок аренды жилых домов в Назаровском районе Красноярского края отсутствует.

2) Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость домовладений в районах Красноярского края: местоположение, площадь, материал стен, состояние дома, характер отделки, наличие инженерных коммуникаций и др.

3). Мотивацию покупателей и продавцов домовладений предугадать трудно, в основном, это приобретение с целью дальнейшего проживания или сохранения свободных денежных средств.

4) Ликвидность домовладений в районе объекта оценки - низкая. Срок реализации составляет от полугода и более.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

*член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

## **11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.**

*Наиболее эффективное использование* – это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект. Наиболее эффективное использование не является истиной в последней инстанции. Оно отражает мнение оценщика о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа основных рыночных условий.

Данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию.

**В связи с тем, что объект оценки по иному назначению, кроме как под жилье, не может быть использован, принято, что наиболее эффективным использованием объекта является его жилое использование.**

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **12.1 Характеристика подходов и методов к оценке объекта оценки.**

Для оценки имущества используются различные методы оценки, объединенные в три подхода: затратный, сравнительный (рыночный) и доходный.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

При применении затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется суммированием рыночной стоимости (свободного) земельного участка и полных затрат застройщика (девелопера) на его благоустройство и строительство на нем улучшений объекта недвижимости на дату оценки. При этом учитывается (добавляется) предпринимательская прибыль инвестора (застройщика) и вычитается накопленный за время эксплуатации совокупный износ улучшений.

Этапы оценки недвижимости затратным подходом:

1. Оценка рыночной стоимости земельного участка как незастроенного, с учетом варианта его наиболее эффективного использования;
2. Оценка прямых и косвенных затрат на строительство улучшений на дату оценки;
3. Оценка величины предпринимательской прибыли, соответствующей требованиям рынка;
4. Расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения) улучшений как суммы прямых и косвенных затрат и предпринимательской прибыли;
5. Оценка общего накопленного износа улучшений как суммы оцененного физического, функционального и внешнего устареваний;
6. Расчет рыночной стоимости улучшений, как разницы между восстановительной стоимостью и рассчитанной величиной общего накопленного износа;
7. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости как суммы рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости улучшений.

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов и устареваний. Он ограничен в использовании для объектов недвижимости: приносящих доход (не учитывает доходный потенциал); с чрезмерным износом (дает значительную погрешность); имеющих историческую ценность (здания-памятники); при отсутствии в составе объекта недвижимости земельного участка (квартиры, помещения и др).

В данном случае, **Оценщик принял решение не использовать затратный подход для оценки рыночной стоимости жилого дома, по причине имеющихся нескольких предложений на продажу индивидуальных жилых домов в районе объекта оценки и возможности применения наиболее корректного сравнительного подхода к оценке.**

**Сравнительный (рыночный) подход** наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и

каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход к оценке недвижимости представлен двумя методами:

- метод сравнительного анализа продаж, который предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену;

- метод соотнесения цены и дохода, представленный двумя модификациями: методом валового рентного мультипликатора и методом общего коэффициента капитализации, основан на анализе степени зависимости цены аналога от его дохода и ее распространении на оцениваемый объект.

**Сравнительный подход применяется для оценки рыночной стоимости жилого дома. При этом используется метод сравнительного анализа продаж.**

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить доходы после периода прогнозирования;

- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

- осуществить процедуру приведения потоков ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, которые потенциально могут быть сданы или сдаются в аренду. На практике применяются либо метод дисконтирования денежных потоков, либо метод капитализации денежных потоков.

В связи с тем, что рынок аренды жилья остается «темным», договора аренды жилья в большинстве случаев не регистрируются, определить корректную арендную ставку за объект оценки практически невозможно. Вторая причина некорректности применения доходного подхода для оценки жилья — тот факт, что при сдаче в аренду, жилые объекты продолжают использоваться только для проживания, но не для коммерческих целей. Третья причина заключается в том, что на рынке аренды и продажи жилья в Красноярском крае существует

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

*член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

дисбаланс, вследствие чего ставка капитализации (или ставка дисконтирования), слишком велика (на уровне не ниже 14-15%), что приводит к недостоверной, заниженной стоимости жилых объектов. **На основании изложенного, принято решение отказаться от использования доходного подхода при оценке рыночной стоимости земельного участка и улучшений на нем.**

**Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов к оценке, Оценщиком принято решение для определения рыночной стоимости жилого дома на участке использовать сравнительный подход.**

## **12.2 Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.**

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

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

### **Обоснование набора ценообразующих факторов.**

Обоснование должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

В данном случае, проанализировав сегмент рынка коммерческой недвижимости, сделан вывод о влиянии следующих факторов на данную недвижимость:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### Выбор удельных единиц сравнения.

Единицы сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Выбор единицы сравнения зависит от оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является арендная ставка за 1м<sup>2</sup> общей или полезной площади. В данном случае, в качестве единицы сравнения принимается цена 1м<sup>2</sup> общей площади аналогов.

Рынок аренды жилых домов в с. Ельник Назаровского района не развит, таких объектов в доступной на дату оценки информации отсутствуют, поэтому оценщиком в качестве объектов-аналогов принимаются продажа жилых домов в Назаровском районе, с последующими корректировками на местоположение и иные ценообразующие факторы.

Табл. 4 Предложения на продажу жилых домов в с. Ельник Назаровского района Красноярского края и с. Верхний Ададым.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Верхний Ададым, Курская ул.	Красноярский край, Назаровский р-н, д. Нижний Ададым
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_u_chastke_20_sot_20992_34741">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_34_m_na_u_chastke_20_sot_20992_34741</a>	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_32_m_na_u_chastke_12_sot_222526348">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_32_m_na_u_chastke_12_sot_222526348</a>	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_u_chastke_10_sot_23248_54471">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_50_m_na_u_chastke_10_sot_23248_54471</a>	<a href="https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_u_chastke_27_sot_23653_48075">https://www.avito.ru/nazarovo/doma_dachi_kottedzhi/dom_36_m_na_u_chastke_27_sot_23653_48075</a>
Дата предложения	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022	Март 2022
Объект	Дом, земельный участок	Дом, земельный участок	Дом, земельный участок	Дом, земельный участок
Завершенность строительством	100%	100%	100%	100%
Материал дома	Брус	Брус	Брус	Брус
Состояние дома	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние отделки	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный	Бюджетный
Инженерное обеспечение	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление	Электричество, отопление
Площадь улучшения, м <sup>2</sup>	34,00	32,00	50,00	36,00
Цена предложения	450 000,00	180 000,00	500 000,00	220 000,00

Источники информации приведены в приложении к настоящему Отчету. Информация о материале стен аналогов, состоянии, возрасте уточнялась у продавцов объектов-аналогов.

Следующим этапом по результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.

**Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих права.** Данная корректировка учитывает разницу в стоимости улучшений в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). Оформленные права на оцениваемый объект и на объекты-аналоги – собственность. Корректировка не применяется.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,  
член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*



Не выявлено юридических ограничений (см: условия допущение и ограничения в настоящем отчете), ограничивающих характер использования объектов аналогов - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Учитывая вышеизложенное, корректировка отсутствует.

**Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** Поправка не применяется, так как в таблице выше приведены цены предложений, а не реально сложившихся сделок, по которым предугадать условия финансирования невозможно.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Поправка на условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в феврале-марте 2022 года, поэтому корректировка на дату предложения не проводится.

**Фактор продажи / предложения.** Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на предположении о типичной скидке, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом.

**Корректировка на торг.** Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на предположении о типичной скидке, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Для расчета корректировки применяется источник «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие и территориальные коэффициенты» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018:

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений жилых домов</b>			
1. Дачи	14,6%	9,5%	19,7%
2. Дома	13,6%	8,8%	18,5%
3. Таунхаусы	13,0%	8,5%	17,4%
4. Коттеджи	14,1%	9,3%	18,9%

Скидка на торг от цены предложения – 13,6%, корректировка – 0,86.

*Частнопрактикующий оценщик Шестопалова Нина Евгеньевна,*

*член Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 28 июля 2007 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01/21/ГО-ОЦ2203647, срок действия с 23 июня 2021 года по 22 июня 2022 года).*

**Вид использования и зонирование.** Данная корректировка учитывает отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от разрешенного использования. Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковое разрешенное и фактическое использование – жилое, поэтому корректировка на разрешенное использование не применяется.

**Поправка на местоположение.** Так как предложения какой-либо недвижимости в небольших населенных пунктах очень ограничены, для корректировки на местоположение применяется источник «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие и территориальные коэффициенты» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018:

**Значения территориальных коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дороговому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома			
Областной центр		1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,85	0,83	0,86
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62	0,67
Прочие населенные пункты	0,53	0,50	0,55

Данная корректировка применяется для объектов-аналогов в с. Верхний Ададым, принятый как центр Верхнеададымского района, и составляет  $0,50/0,64 = 0,78$ .

**Поправка на различие в физических характеристиках.**

Данная поправка включает в себя корректировки на размер объекта, качество строительства, строительные материалы, возраст и состояние объекта, привлекательность, благоустройство, экологическое состояние.

*Корректировка на площадь.* Рассчитать корректировку на площадь для жилых домов чрезвычайно сложно, так как на стоимость жилого дома оказывают влияние и другие ценообразующие факторы: площадь участка, на котором дом расположен, наличие и состояние надворных построек и т.д. Поэтому для корректировки на площадь оценщик использует данные статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 4 квартал 2020 года», опубликованной на сайте <http://www.nogo.ru>. В приведенном в статье опросе участвовали специалисты-оценщики Красноярского края, поэтому приведенная выше величина коэффициента может использоваться и в данном регионе. По данной статье, корректировка может быть определена как отношение общей площади объекта оценки к общей площади объекта-аналога с коэффициентом торможения -0,13. Для объектов-аналогов, незначительно отличающихся площадью от объекта оценки, корректировку на площадь возможно не применять.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,20	-0,11
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,19	-0,10
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,26	-0,14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,27	-0,14
Дома	-0,01	-0,24	-0,13

*Материал стен жилого дома.* Данная корректировка не применяется, так как объект оценки и объекты-аналоги представляют собой деревянные жилые дома сопоставимой группы капитальности.

*Корректировка на состояние дома.* Данная корректировка не применяется, так как техническое состояние объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо.

*Корректировка на характер отделки.* Данная корректировка не применяется, так как характер отделки объекта оценки и объектов-аналогов сопоставим.

*Корректировка на наличие (отсутствие) некоторых видов инженерного обеспечения объекта оценки.* Для расчета корректировки также применяется источник – «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Жилые дома. Под ред. Лейфера Л.А. Корректирующие и территориальные коэффициенты» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018:

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с невыполненной разводкой коммуникаций (при подведенных коммуникациях на земельный участок), к цене такого же дома с выполненной разводкой коммуникаций	0,83	0,82	0,84

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с водоснабжением от скважины к цене такого же дома без водоснабжения	1,12	1,11	1,13
<b>2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с центральным водоснабжением к цене такого же дома без водоснабжения	1,15	1,14	1,16

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с канализацией в виде септика к цене такого же дома без канализации	1,11	1,10	1,13
<b>2. Дома, 4. Коттеджи</b>			
Отношение цены жилого дома с центральной канализацией к цене такого же дома без канализации	1,16	1,15	1,18

*Корректировка на экологическую ситуацию* в районе также не проводится, так как данные факторы в районе расположения аналогов схожи с объектом оценки.

**Поправка на экономические характеристики.** В связи с тем, что объект оценки и аналоги предназначены для личного использования, а не для извлечения дохода, корректировка на экономические характеристики не применяется.

**Корректировка на наличие служебных строений.** Служебные строения представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – сараи, теплицы, гаражи, бани, летние кухни и т.д. а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Поскольку дополнительные постройки на территории домовладения могут существенно различаться между собой по конструктивным особенностям, классом качества, а также их наличием или отсутствием, то необходимо оценить вклад в стоимость единого объекта недвижимости. Как правило хозяйственные постройки в одном сегменте рынка недвижимости схожи по основным конструктивным особенностям, классам качества, а также их наличием. Сопоставление полученных результатов анализа рынка подтверждает, что у выбранных объектов аналогов также, как и у объекта оценки, несущественное различие хозяйственных построек, не оказывает влияния на стоимость самого объекта.

*Таблица 25. Величина влияния наличия типовых дополнительных улучшений на стоимость объекта*

Наименование дополнительного улучшения	Наиболее типичное значение, %	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %
Сарай (деревянный в составе домовладения площадью ориентировочно до 50 кв.м.)	1,2	0,5	3
Баня (кирпичная/рубленая ориентировочной площадью 10-30 кв.м.) отдельно стоящая	5,1	0,5	10
Баня, учтенная в общей площади объекта (дома)	3,1	0,5	7
Гараж на 1 м/место капитальный	2,8	0,5	10
Гараж на 2 м/места капитальный	3,9	0,5	10
Ландшафтный дизайн	1,5	0,5	7
Тротуарная плитка на территории	1,3	0,5	5
Теплица некапитальная	0,8	0,5	1,5
Теплица на фундаменте	1,2	0,5	3
Мангальная зона/зона барбекю/беседка	1,5	0,5	5
Утепление дачного дома (пригодность для зимнего проживания)	7,3	3	15
Наличие бани для дачи (кирпичной/рубленной 7-20 кв.м.)	9,8	3	12
Наличие посадок многолетних	4,3	2	10

Данная корректировка применяется для объектов-аналогов №1,2,3,4.

**Поправка на наличие движимого имущества.**

Корректировка применяется к ценам предложений объектов-аналогов, в которые включена мебель. По данным <http://news.ners.ru/iz-chego-skladyvaetsya-tsena-kvartiry.html>, наличие мебели в квартире повышает ее стоимость на 10-20%. Для объектов-аналогов, в цену предложения которых входит вся мебель и техника, корректировка на исключение движимого имущества – 0,90.

Результат корректировки аналогов приведен в таблице ниже. При этом, перед проведением всех корректировок, из цен предложений аналогов вычитаются ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых указанные аналоги расположены.

Результат корректировки аналогов и расчет рыночной арендной платы за 1 кв.м. объекта оценки приведен в таблице ниже.

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Красноярский край, Назаровский р-он, с. Еленик, ул. Гвардейская, д.21	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Верхний Ададым, Курская ул.	Красноярский край, Назаровский р-н, д. Нижний Ададым
Площадь улучшения, м2	33,40	34	32	50	36
Цена предложения, руб.		450000,00	180000,00	500000,00	220000,00
Корректировка на торг		0,86	0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб.		387000,00	154800,00	430000,00	189200,00
Корректировка на вид права, ограничения (обременения)		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия финансирования сделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		387000,00	154800,00	430000,00	189200,00
Корректировка на условия рынка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		387000,00	154800,00	430000,00	189200,00
<b>Исключение земельного участка из стоимости единого объекта оценки</b>					
Корректировка, исключающая дополнительные улучшения		0,91	0,94	0,95	0,94
Стоимость улучшения, руб.		352170,00	145512,00	408500,00	177848,00
Скорректированная стоимость объекта капитального строительства, руб./м2		10358,00	4547,00	8170,00	4940,00
Корректировка на вид использования ОКС		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость объекта капитального строительства, руб./м2		10358,00	4547,00	8170,00	4940,00
корректировка на местоположение		1,00	1,00	0,78	0,78

Скорректированная стоимость 1м2, руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на физические характеристики – площадь		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на состояние здания		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на характер отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие инженерного обеспечения		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на наличие движимого имущества		1,00	1,00	1,00	0,95
Скорректированная стоимость 1м2, руб.		10358,00	4547,00	6373,00	3661,00
Согласование результатов оценки					
Весовой коэффициент		0,01	0,33	0,33	0,33
<b>Взвешенная стоимость 1м2 объекта капитального строительства, руб.</b>	<b>4915,00</b>				

**Рыночная стоимость жилого дома**, полученная сравнительным подходом, на дату оценки составляет:

$$4915,00 \text{ руб./м}^2 \times 33,40 \text{ м}^2 = 164\,171,00 \text{ руб.}$$

**Округленно: 164 000,00 руб.**

### **12.3 Подходы к оценке рыночной арендной ставки за пользование жилым домом.**

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

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды (либо предложений к аренде).

Основные требования к порядку выполнения метода сравнительного анализа

договоров аренды следующие:

1) Обоснование набора ценообразующих факторов. Должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2) На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3). Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв.м.) в единицу времени (год, квартал, месяц).

4) По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.

5) Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались на рынке на дату оценки.

б) На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

**Затратный подход** основывается на принципе замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. С учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав — пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Этапы расчета арендной ставки затратным подходом приведены ниже:

1) Рассчитывается рыночная стоимость объекта аренды затратным и / или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты;

2) Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода;

3) Рассчитать требуемый чистый операционный доход от объекта аренды умножением

рыночной стоимости на коэффициент капитализации;

4) Определить величину операционных расходов, включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах.

5) Определить требуемый действительный валовый доход от объекта аренды как сумму требуемых ЧОД и учтенных ОР.

6) Определить возможные прочие доходы от объекта аренды;

7) Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате;

8) Определить требуемый потенциальный валовый доход от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9) Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

В соответствии с ФСО 7, п. 24, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Кроме того, затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). Так как приведенные выше условия выполняются для объекта оценки (оценке подлежит жилой дом на слабо развитом рынке с. Ельник Новосибирского района Красноярского края), **оценщиком принято решение использовать затратный подход для оценки рыночной арендной платы 1 кв.м. жилого дома.**

**Доходный подход** основан на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход от его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя добавочную продуктивность земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма - «добавочная продуктивность» - и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим для оценки торговых объектов. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты могут быть недостоверными.

**Принимая во внимание, что невозможно корректно разделить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми факторами производства, вычлняя сумму, генерируемую недвижимостью, т.е. невозможно определить добавочную продуктивность земли и улучшений по остаточному принципу, доходный подход для оценки 1 кв.м. жилого дома не применяется.**

**Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов к оценке, Оценщиком принято решение для определения рыночно обоснованной величины**



арендной платы 1 кв.м. жилого дома использовать затратный подход как наиболее корректный.

#### 12.4 Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Рыночная стоимость жилого дома определена ранее в п.п. 12.2 настоящего Отчета об оценке, и составляет 164000 (Сто шестьдесят четыре тысячи) рублей.

В таблице ниже определяется ставка доходности для жилых домов в Красноярском крае, определяемая как отношение годовой арендной ставки к цене предложения 1м2 жилых домов:

Местоположение дома	Арендная ставка, руб./мес.	Арендная ставка, руб./год	Средняя цена предложения, руб.	Расчетная ставка доходности
Гор. Канск пос. Строителей, 40м2	5000,00	60000,00	800000,00	0,075
Енисейский район, с. Каргино, 90м2	20000,00	240000,00	2250000,00	0,1067
Гор. Ужур, 37м2	7500,00	90000,00	925000,00	0,0973
Гор. Ачинск, ул. Тракторная, 39, 120м2	35000,00	420000,00	4200000,00	0,10
Среднее				0,0948 или 9,48%

Годовая расчетная арендная ставка за пользование оцениваемым жилым домом составляет:  $4915,00 \text{ руб./м}^2 \times 0,0948 = 466,00 \text{ руб. за } 1 \text{ м}^2 \text{ в год}$  или  $39,00 \text{ руб./1м}^2/\text{мес.}$

Месячная арендная ставка за пользование жилым домом площадью 33,40м2 составит округленно 1300 руб.

#### 12.5 Согласование результатов оценки

Согласование — это анализ альтернативных заключений, полученных применением различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Принимая во внимание, что в рамках оценки объекта оценки использовался только сравнительный подход (в случае расчета арендной ставки – затратный подход), согласование результатов оценки не требуется.

**13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Рыночная стоимость арендной ставки за пользование жилым домом, общей площадью 33,40 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21, по состоянию на 21 марта 2022 года, составляет:**

**1300 (Одна тысяча триста) рублей в месяц.**

**Рыночная стоимость жилого дома, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, с. Ельник, ул. Гвардейская, д.21, по состоянию на 21 марта 2022 года, составляет:**

**164 000,00 рублей  
Сто шестьдесят четыре тысячи рублей 00 коп.**

Частнопрактикующий оценщик

Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета 21.03.2022 г.

#### **14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКОВ.**

1. Гражданский кодекс РФ (части I и IV);
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями в действующей редакции);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. ССО РОО 02-010-2014. Система нормативных документов Российского общества оценщиков. Основные положения (принят и введен в действие решением Совета РОО 01.04.2014 г., протокол № 29);
8. Система нормативных и методических документов Российского общества оценщиков. СНМД РОО 02-020-2014. Разработка, рассмотрение, принятие, применение, внесение изменений и отмена стандартов, методических рекомендаций и правил РОО (принят и введен в действие решением Совета РОО 01.04.2014г., протокол № 29);
9. ССО РОО 2010 (Свод стандартов и правил оценки Российского общества оценщиков).
10. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 384 с.: ил;
11. Оценка стоимости земельных участков / В.И.Петров; под ред. М.А. Федотовой. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: КНОРУС, 2010. - 264с.;
12. Оценка недвижимости / под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008.
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2000.;
14. Статья В.Ю. Рослова - начальника отдела методологии, анализа и оценки обеспечения управления по работе с залогами «Альфа-Банк», а также экспертов А.И.Мышанова, И.А.Подколзина: «Расчет ликвидационной стоимости объектов с неэластичным спросом» («Вопросы оценки» № 1, 2003)
15. Периодическое издание «Недвижимость Красноярья»;
16. Сайты в сети Интернет ([www.kn24.ru](http://www.kn24.ru), [www.posad.ru](http://www.posad.ru), [www.651020.ru](http://www.651020.ru), [www.arevera.ru](http://www.arevera.ru), [www.nbs-online.ru](http://www.nbs-online.ru) и др.).

**15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.**

1. Источники информации для оценки объекта оценки;  
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе документы технической инвентаризации, документы специальных экспертиз;
2. Другие документы по объектам оценки (при их наличии);
3. Документы оценщика, дающие право на выполнение работ по оценке.

## ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Назарово - Недвижимость - Дома, дачи, коттеджи - Купить - Дома

## Дом 34 м<sup>2</sup> на участке 20 сот.

450 000 ₽ ▾  
13 235 ₽ за м<sup>2</sup>

8 913 520-90-04



Написать сообщение

Светлана  
Частное лицо  
На Авито с мая 2018

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2099234741, 2185 (+1)

**О доме**

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 34 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 20 сот.

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно

RU 12:34 21.03.2022

450 000 ₽ ▾  
13 235 ₽ за м<sup>2</sup>

8 913 520-90-04

Написать сообщение

Светлана  
Частное лицо  
На Авито с мая 2018

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2099234741, 2185 (+1)

**О доме**

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 34 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 20 сот.  
Этажей в доме: 1

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно  
Ремонт: косметический  
Расстояние до центра города: 25 км

**Расположение**

Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник [Показать карту ▾](#)

**Описание**

Продам домик в селе Ельник Назаровского района. Имеется:


- новая баня из бруса 6x4 (с отдельной парилкой и комнатой отдыха),
- новая 2-х этажная постройка 5x9: 1 этаж - гараж с погребом и смотровой ямой, гараж оснащен современными автоматическими гаражными воротами с электроприводом; 2 этаж - жилое помещение,
- теплица из поликарбоната 3x6,
- садовые насаждения,
- летний водопровод,
- колония рядом с домом.

Двор большой, так же большая придомовая территория, удобный подъезд. Огород 20 соток с отдельным въездом для спецтехники. Рядом фельдшерский пункт, магазины и детская игровая площадка. Цена 450 000 руб (возможен торг). Можно под маткапитал. Возможен обмен, с нашей доплатой, на дом в черте г. Назарово, п. Строитель.


**Спросите у продавца**

Ещё продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?


RU 12:35 21.03.2022



Kia Sorento 2022



KIA Rio X-Line от 611 900Р - КАСКО в подарок!



Suzuki Jimny 2022

Почта | ставки | Spravo | Оцен | Прил | Банк | Гвард | Дом 3 | Дом 5 | Дом 3 | Дома | Дом 3 | Дом 4 | Дом 5 | Дом 6

avito.ru/nazarovo/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_32\_m\_na\_uchastke\_12\_sot\_2222526348


Сервисы | СвангЙонг Родуус... | Список для чтения

Назарово · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

## Дом 32 м<sup>2</sup> на участке 12 сот.

180 000 ₽ 5 625 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное | Добавить заметку | 25 февраля в 09:40



8 983 150-27-17

**Написать с сообщением**  
Отвечает в течение дня

**МИХАИЛ НИКИТИН**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2021

Подписаться на продавца

№ 2222526348, 2444 (+5)

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

Поможем вам построить ангар на особых условиях в 2022 г.

Уголовный адвокат в Красноярске

СТАРТ ПРОДАЖ  
2 очереди

yandex.ru/.../WxSejl\_zOAE3RHq0j38AHVGNxHhUqWK0gW6n8\_atOW00000uv9gbyzhH...

Почта | ставки | Spravo | Оцен | Прил | Банк | Гвард | Дом 3 | Дом 5 | Дом 3 | Дома | Дом 3 | Дом 4 | Дом 5 | Дом 6

avito.ru/nazarovo/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_32\_m\_na\_uchastke\_12\_sot\_2222526348

Сервисы | СвангЙонг Родуус... | Список для чтения

### О доме

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 32 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 12 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно

Санузел: на улице  
Коммуникации: электричество  
Ремонт: косметический  
Интернет и ТВ: телевидение  
Парковка: нет  
Инфраструктура: магазин, школа  
Расстояние до центра города: 26 км

### Расположение

Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник [Показать карту](#)

### Описание

Дом теплый, баня, стайки, можно под дачу, можно под мат капитал

### Спросите у продавца

Ещё продаёте? | Торгу уместен? | Когда можно посмотреть?

8 983 150-27-17

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**МИХАИЛ НИКИТИН**  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2021

Подписаться на продавца

№ 2222526348, 2444 (+5)

ПРОДАЖ  
2 очереди  
УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

ВЫБИРАЕШЬ ОТОПЛЕНИЕ?  
УЗНАЙ КАК ЭКОНОМИЧНО ОТАПЛИВАТЬ ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ

8 (391) 205-1-205


Почта | ставки | Spravo | Оцен | Прил | Банк | Гвар | Дом 3 | Дом 3 | Дс | Дом 3 | Дома | Дом 3 | Дом 4 | Дом 3 | Дом 6

avito.ru/nazarovo/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_50\_m\_na\_uchastke\_10\_sot\_2324854471

Сервисы | СвангЙонг Родуус... | Список для чтения

## Дом 50 м<sup>2</sup> на участке 10 сот.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 28 февраля в 10:12



500 000 ₽ ▾  
10 000 ₽ за м<sup>2</sup>

8 965 892-20-88

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с января 2021

Подписаться на продавца

№ 2324854471, ☎ 582 (+1)

РЕСТАВРАЦИЯ  
Поможем вам построить ангар на любых условиях в 2022 г.

РЕСТАВРАЦИЯ  
Адвокат по уголовным делам в Красноярске. Никита Уколов.

РЕСТАВРАЦИЯ  
А доставка бесплатная?  
**ВСЕГДА БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА**  
ДОДО ПИЦЦА

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеовыясн

**О доме**  
Площадь дома: 50 м<sup>2</sup> | Площадь участка: 10 сот. | Материал стен: бревно | Расстояние до центра города: 17 км

Почта | ставки | Spravo | Оцен | Прил | Банк | Гвар | Дом 3 | Дом 3 | Дс | Дом 3 | Дома | Дом 3 | Дом 4 | Дом 3 | Дом 6

avito.ru/nazarovo/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_50\_m\_na\_uchastke\_10\_sot\_2324854471


Сервисы | СвангЙонг Родуус... | Список для чтения

## О доме

Площадь дома: 50 м<sup>2</sup> | Площадь участка: 10 сот. | Этажей в доме: 1 | Материал стен: бревно | Расстояние до центра города: 17 км

## Расположение

Красноярский край, Назаровский р-н, с. Верхний Ададым, Курская ул. [Скрыть карту](#)



© Яндекс Услуги использования Яндекс

## Описание

Продам дом под дачу, имеется баня, проведен водопровод, можно под материнский капитал.

500 000 ₽ ▾  
10 000 ₽ за м<sup>2</sup>

8 965 892-20-88

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с января 2021

Подписаться на продавца

№ 2324854471, ☎ 582 (+1)

РЕСТАВРАЦИЯ  
ВСЕГДА БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА  
ДОДО ПИЦЦА

РЕСТАВРАЦИЯ  
Отчет формата выписки ЕГРН

РЕСТАВРАЦИЯ  
LADA (BA3) 2121 2022


РЕСТАВРАЦИЯ  
KIA Rio X-Line от 611 900P - КАСКО в подарок!

Назарово · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

## Дом 36 м<sup>2</sup> на участке 27 сот.

220 000 ₽ ▾  
6 111 ₽ за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное · Добавить заметку · Вчера в 05:28



Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Катерина  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2012

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2365348075 · 153 (+20)

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О доме**  
Количество комнат: 3  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)


Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: бревно

Ремонт: косметический

Расстояние до центра города: 14 км

**Расположение**  
Красноярский край, Назаровский р-н, д. Нижний Ададым [Скрыть карту](#)



**Описание**  
Продам дом в с Нижний Ададым, 36 кв.м., тёплый, зал и две маленькие спальни, вся мебель остается, есть баня, хозяйстройки для содержания скота, вода рядом с крыльцом. За домом находится зарыбленное озеро, лес. Можно использовать под дачу, очень хорошее, красивое место. Собственник один. Есть торг. Можно под материнский капитал.

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Катерина  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2012

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

№ 2365348075 · 153 (+20)

Поможем вам построить ангар на особых условиях в 2022 г.

Адвокат по уголовным делам в Красноярске. Никита Уколов.

Отопительные системы  
Баня  
Печи

вернитесь на сайт

KIA Seltos от 1049900P - КАСКО в подарок!

Toyota Land Cruiser Prado 2016

Вакуумно-роликовый аппарат Vortex®



## ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:	24:27:1501008:17		
Номер кадастрового квартала:	24:27:1501008		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2433; Кадастровый номер 24:27:0000000:0:5433		
Местоположение:	Красноярский край, Назаровский р-н, с. Ельник, ул. Гвардейская, д. 21		
Площадь:	33,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Жилой дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Деревянные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1948		
Кадастровая стоимость, руб.:	201180,56		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:27:1501001:130		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		полное наименование должности	
		полное наименование, фамилия	



Лист 2

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 24:27:1501008:17			
Сведения о кадастровом инженере:			
5010. изменением сведений о местоположении на земельном участке и площади здания с кадастровым номером 24:27:1501008:17, в связи с завершенной реконструкцией, ОКС-ЗУ/20, 2020-10-28			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки: Вершинский Руслан Юрьевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Муниципальное образование Администрация Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края, 2427000687			

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		Помходько И.Н.
	М.П.	

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
	Всего разделов: 4
	Всего листов выписки: 6
21.07.2021г.	
Кадастровый номер: 24:27:1501008:17	
1	Муниципальное образование Верхненадлымского сельсовета Назаровского района Красноярского края
2	Собственность 24:27:1501008:17-24/097/2021-1 07.06.2021 06:26:56
3	данные отсутствуют
4	не зарегистрировано
5	не зарегистрировано
6	данные отсутствуют
7	данные отсутствуют
8	данные отсутствуют
9	данные отсутствуют
10	отсутствуют



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ПРАВ

полное наименование должности

Приходько И.Н.

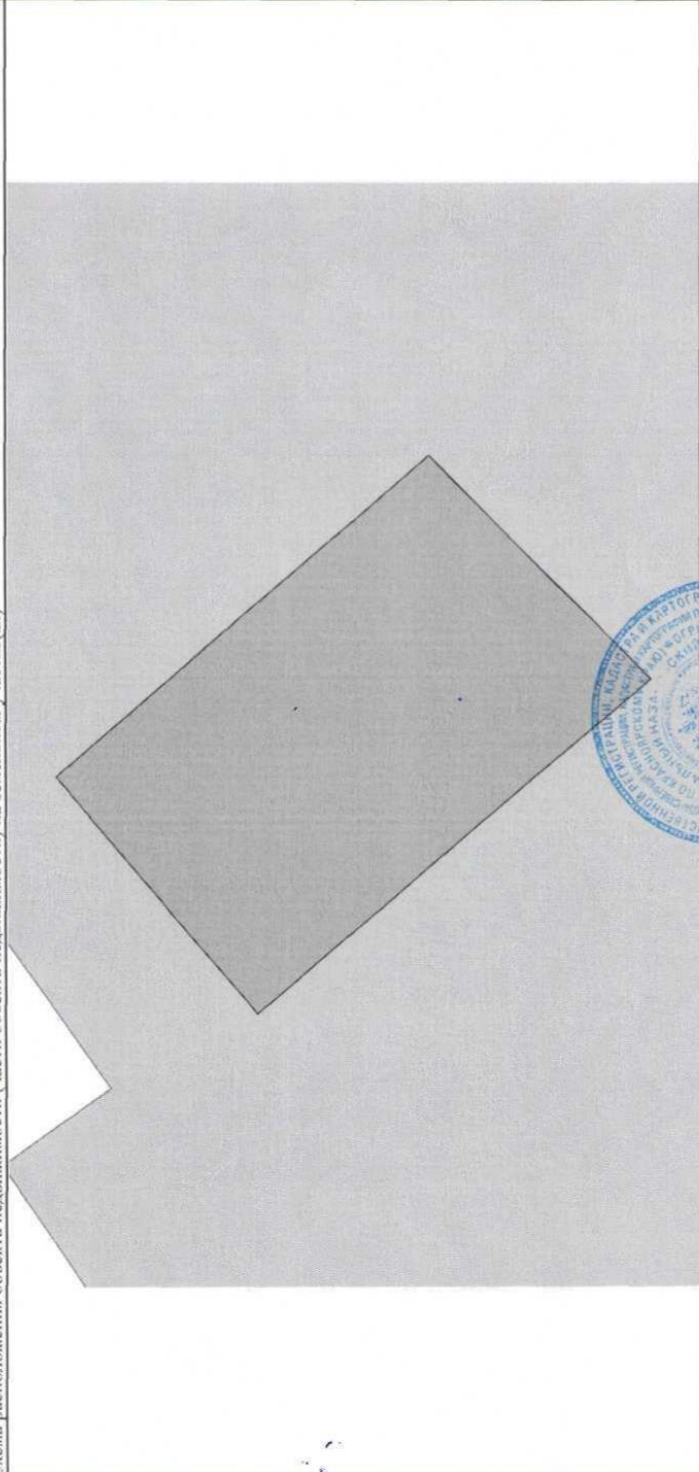

инициалы, фамилия

подпись

М.П.

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 4
21.07.2021г.	
Кадастровый номер:	24:27:1501008:17
	
	
Масштаб 1:90	Условные обозначения:
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ЦВР	полностью
полное наименование должности	М.П.
инициалы, фамилия	Приходько И.Н.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 24:27:1501008:17			

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м		Глубина, высота, м	
	X	Y		Н1	Н2		
1	660608.37	109624.82	4	0.1	данные	данные	данные
2	660611.62	109628.63	-	0.1	отсутствуют	данные	отсутствуют
3	660605.6	109633.81	-	0.1	отсутствуют	данные	отсутствуют
4	660602.06	109630.2	-	0.1	отсутствуют	данные	отсутствуют
1	660608.37	109624.82	-	0.1	отсутствуют	данные	отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
РЕГИСТРАТОР ЦЕНА

полное наименование должности

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия

Природько И.Н.

Лист 6

Здание		Здание		Здание		
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6			
21.07.2021г.						
Кадастровый номер: 24:27:1501008:17						
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 24.3						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



Государственный	полный наименование должности	инициалы, фамилия
		Приходько И.Н.

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН</b>
<b>Здания</b>
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родительном падеже)</i>
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
<b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b> изменением сведений о местоположении на земельном участке и площади здания с кадастровым номером 24:27:1501008:17, в связи с завершенной реконструкцией
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b> Администрация Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края, ОГРН: 1022401589033, ИНН: 2427000687
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b>
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Попович Роман Михайлович
Страховой номер индивидуального лицевого счета: 069-628-907 21
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 293, «12» февраля 2016 г.
Контактный телефон: +73915570861
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 662200, Красноярский край, г. Назарово, ул. Арбузова, 110, офис 229 ООО_geo@mail.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: Ассоциация саморегулируемая организация "Объединение кадастровых инженеров" (А СРО "ОКИ")
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "ГЕО", 662200, Красноярский край, г. Назарово, ул. Арбузова, 110, офис 229
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Муниципальный контракт, № ОКС-3У/20, «28» октября 2020 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «28» апреля 2021 г.

<b>Исходные данные</b>							
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости				№ 99/2021/385674256, ФГИС ЕГРН, 07.04.2021		
2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости				б/н, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, 15.03.2021		
3	Выписка координат из каталога геодезических пунктов в МСК				№ 111/2474, ФГБУ "Центр геодезии, картографии и ИПД", 25.02.2021		
4	Декларация об объекте недвижимости				б/н, Администрация Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края, 22.04.2021		
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана</b>							
Система координат МСК 166, зона 3							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на «28» апреля 2021 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	пир. "Богданов" пирамида	4 класс	668690.55	123143.31	Сохранился	Сохранился	Сохранился
2	сигн. "Владимировка" сигнал	2 класс	666554.90	141800.01	Сохранился	Сохранился	Сохранился
3	пир. "Синицына Гора" пирамида	4 класс	645201.72	144469.29	Сохранился	Сохранился	Сохранился
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный DELTA-S		40863-09, Срок действия свидетельства до 06.06.2021 г.		№ АПМ 0024617 выдано 15.06.2020 г., действительно до 14.06.2021 г.		
2	GNSS-приемник спутниковый геодезический многочастотный TRIUMPH-2		58995-14, Срок действия свидетельства до 02.10.2024 г.		№ АПМ 0024618 выдано 15.06.2020 г., действительно до 14.06.2021 г.		
3	Светодальномер DISTO classic 5a		27984-04, Срок действия свидетельства до 20.10.2021 г.		№ АПМ 0024619 выдано 15.06.2020 г., действительно до 14.06.2021 г.		



<b>Исходные данные</b>		
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	
1	-	
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>		
<b>5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер помещения</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	
-	-	
<b>5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер машино-места</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	
-	-	
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса</b>	<b>Кадастровый номер</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
-	-	-

<b>Сведения о выполненных измерениях и расчетах</b>			
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости</b>			
<b>Номер контура</b>	<b>Номера характерных точек контура</b>	<b>Метод определения координат</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
-	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости</b>			
<b>Номер контура</b>	<b>Номера характерных точек контура</b>	<b>Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
-	1	Mt = 0,10 вычислена с использованием программного обеспечения GNSS Solutions 3.50.02	
-	2	Mt = 0,10 вычислена с использованием программного обеспечения GNSS Solutions 3.50.02	
-	3	Mt = 0,10 вычислена с использованием программного обеспечения GNSS Solutions 3.50.02	
-	4	Mt = 0,10 вычислена с использованием программного обеспечения GNSS Solutions 3.50.02	
-	1	Mt = 0,10 вычислена с использованием программного обеспечения GNSS Solutions 3.50.02	
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости</b>			
<b>Номер контура</b>	<b>Номера характерных точек контура</b>	<b>Учетный номер или обозначение части</b>	<b>Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № 3								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	1	660608.37	109624.82	-	0.10	Наземный	-	-
-	2	660611.62	109628.63	-	0.10	Наземный	-	-
-	3	660605.60	109633.81	-	0.10	Наземный	-	-
-	4	660602.06	109630.20	-	0.10	Наземный	-	-
-	1	660608.37	109624.82	-	0.10	Наземный	-	-
1.2. Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости								
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м						-		
1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства								
Зона №								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер)								
2.1. Сведения о расстояниях								
2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
N п/п специальной метки		N п/п характерной точки границы машино-места			Расстояние, м			
1		2			3			
-		-			-			

<b>Описание местоположения объекта недвижимости</b>			
<b>2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места</b>			
<b>№ п/п характерной точки границы машино-места</b>	<b>№ п/п характерной точки границы машино-места</b>	<b>Расстояние, м</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
-	-	-	
<b>2.2. Сведения о координатах специальных меток</b>			
<b>№ п/п специальной метки</b>	<b>Координаты, м</b>		<b>Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м</b>
	<b>X</b>	<b>Y</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
-	-	-	-
<b>2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место</b>			
<b>Номера характерных точек границ помещения</b>	<b>Координаты, м</b>		<b>Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (Mt), м</b>
	<b>X</b>	<b>Y</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
-	-	-	-

<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	24:27:1501008:17
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	24:27:1501001:130
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	24:27:1501008
	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	-
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	-
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-
	Адрес объекта недвижимости	-
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«_____» _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	33.4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

**Заключение кадастрового инженера**

В связи с реконструкцией изменились сведения об объекте недвижимости, а именно: местоположении на земельном участке и площадь. Площадь жилого дома за счет деревянного пристроя увеличилась на 7,2 кв. м и составила 33,4 кв.м. Год завершения строительства в связи с реконструкцией объекта недвижимости 2020. Жилой дом создан на земельном участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта и полностью соответствует параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В соответствии с ч.3, ст. 48 вышеназванного кодекса проектная документация при строительстве (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства не требуется и не изготавливалась. При отсутствии проектной документации согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», технический план подготовлен на основании указанной в части 11, статьи 24 вышеназванного Закона о регистрации декларации составленной и заверенной правообладателем земельного участка на котором находится объект недвижимости.

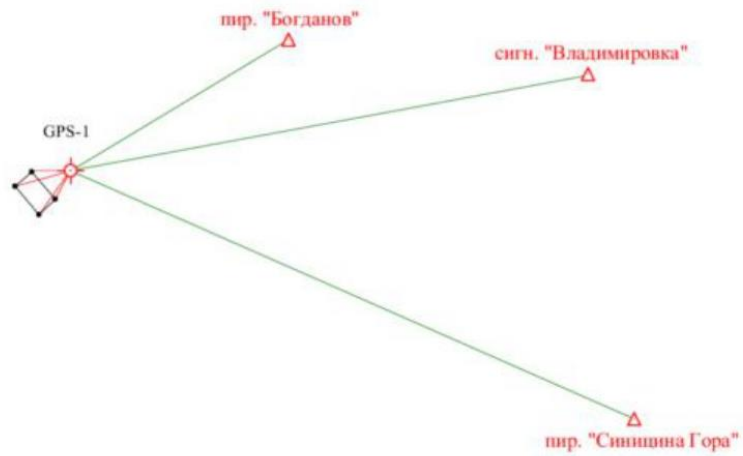
Согласно пункту 4 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, для оценки точности определения (вычисления) площади здания применена рекомендуемая формула расчета квадратической погрешности:  $m_p = m_s \sqrt{a^2 + b^2}$ , т.к. здание имеет простейшую геометрическую фигуру в форме прямоугольника.

$$m_p = 0,01 \sqrt{4,53^2 + 7,72^2} = 0,10 \text{ м}^2$$




В результате произведенных расчетов квадратическая погрешность определения (вычисления) площади жилого дома составляет 0,10 кв. м.

Технический план подготовил кадастровый инженер Попович Роман Михайлович, являющийся членом СРО КИ Ассоциация саморегулируемая организация "Объединение кадастровых инженеров" (А СРО "ОКИ") (дата вступления в СРО "12" февраля 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 293). Сведения о СРО КИ Ассоциация саморегулируемая организация "Объединение кадастровых инженеров" (А СРО "ОКИ") содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "28" октября 2016 г. N 010).

### Схема геодезических построений

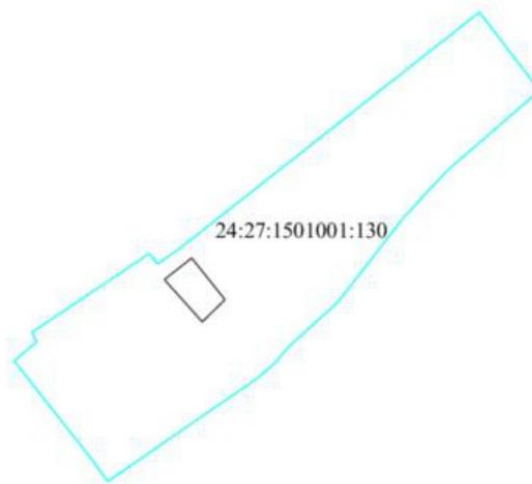


*Условные обозначения:*



- - часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания
- пир. "Богданов" - номер пункта опорной межевой сети (ОМС), (пункт ГТС)
-  - направление от базовой станции до объекта
-  - направление от пункта ГТС (ОМС) до базовой станции положение которых определялось приемниками типа GPS или ГЛОНАС
-  GPS-1 - базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)

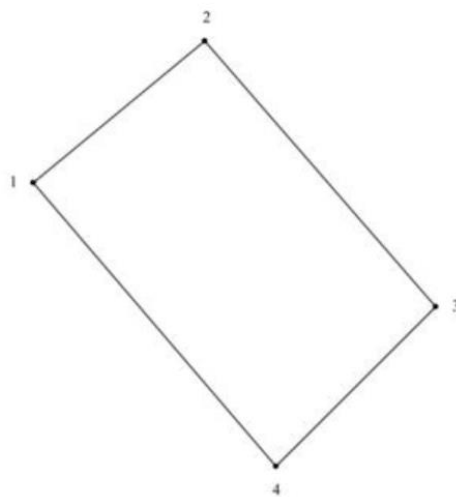


**Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке**



*Условные обозначения:*

-  - часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания
-  - граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕГРН
- 24:27:1501001:130 - надпись кадастрового номера земельного участка

**Чертеж контура объекта недвижимости (части объекта недвижимости)**

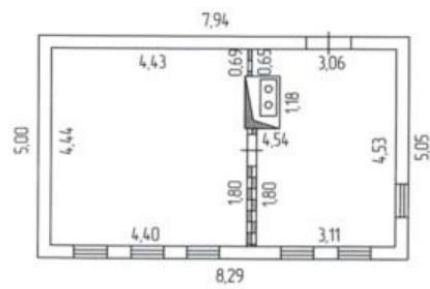
Масштаб 1:100

*Условные обозначения:*

- - часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания
- - характерная точка контура здания
- 1,2,3.....n - надписи номеров характерных точек контура здания

## План этажа


1-й этаж



Масштаб 1:100

Специальные условные знаки:

2,85 - Линейный размер (м)

 - Стена с окном и дверью - Перегородка

<b>Приложение</b>	
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
1	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
2	Декларация об объекте недвижимости

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6		
15 марта 2021г.		
Кадастровый номер:	24:27:1501001:130	
Номер кадастрового квартала:	24:27:1501008	
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, р-н. Назаровский, с. Ельник, ул. Гвардейская, д. 21.	
Площадь:	1740 +/- 15	
Кадастровая стоимость, руб.:	94045.04	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	24:27:1501008:17	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	(У24:27:15 01 001-0130)	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	личное подсобное хозяйство	
Сведения о кадастровом инженере:	5016, уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 24:27:1501001:130, ОКС-3У/20, 2020-10-28	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итальной зоны:	данные отсутствуют	
И.С.УДАЛЦОВЫЙ		подпись
полное наименование должности		М.П.
		инициалы, фамилия
		Приходько И.Н.

Раздел 1 Лист 1

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
15 марта 2021г.	Всего листов выписки: 6
Кадастровый номер: 24:27:1501001:130	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Государственная собственность. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): аренда; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Исцев Павел Сергеевич; реквизиты документа-основания, оценочная опись от 15.11.2005 № 24:27:15 01 001 выдан: ООО "Институт оценки собственности и финансовой деятельности". Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.
полное наименование должности ПРАВ	подпись М.П.
	Прозвонков И.И. инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4
15 марта 2021г.	Всего листов выписки: 6	
Кадастровый номер: 24:27:1501001:130		
Получатель выписки: Попович Татьяна Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: Администрация Назаровского района от имени муниципального образования Назаровский район Красноярского края, ИНН: 2456001759		



Татьяна Николаевна	подпись	Траходько И.И.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия
ПРАВ		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
15 марта 2021г.			
Кадастровый номер: 24:27:1501001:130			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200	Условные обозначения:
полное наименование должности	
подпись	
М.П.	
инициалы, фамилия	

РЕГИСТРАТОР  
УПРАВ



Раздел 3.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3.1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 6	
15 марта 2021 г.	
Кадастровый номер: 24:27:1501001:130	

№ п/п	Номер точки начальной точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
				Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	14,57	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	18,0	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	10,15	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	6,16	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	9,7	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	9,85	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	3,6	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	2,98	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	26,95	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	4,04	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	3,98	Стена нежилого строения	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	14,7	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	4,51	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	1,62	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	21,33	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	2,16	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	4,12	Забор	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	13,45	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.1	43,4	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют



полное наименование должности: **РЕГИСТРАТОР ПРАВ**

подпись

М.П.

Приходько И.Н.  
инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1
15 марта 2021г.	Всего разделов: 4
Кадастровый номер:	24:27:1501001:130
Всего листов выписки: 6	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	660648.41	109671.58	Закрепление отсутствует	0.1
2	660636.91	109680.53	Закрепление отсутствует	0.1
3	660624.84	109667.17	Закрепление отсутствует	0.1
4	660617.44	109660.23	Закрепление отсутствует	0.1
5	660612.64	109656.37	Закрепление отсутствует	0.1
6	660604.93	109650.48	Закрепление отсутствует	0.1
7	660598.3	109643.2	Закрепление отсутствует	0.1
8	660595.64	109640.78	Закрепление отсутствует	0.1
9	660593.72	109638.5	Закрепление отсутствует	0.1
10	660578.35	109616.36	Закрепление отсутствует	0.1
11	660581.56	109613.9	Закрепление отсутствует	0.1
12	660584.72	109611.48	Закрепление отсутствует	0.1
13	660596.18	109602.27	Закрепление отсутствует	0.1
14	660599.09	109605.72	Закрепление отсутствует	0.1
15	660600.42	109604.8	Закрепление отсутствует	0.1
16	660612.5	109622.38	Закрепление отсутствует	0.1
17	660610.74	109623.63	Закрепление отсутствует	0.1
18	660613.13	109626.99	Закрепление отсутствует	0.1
19	660621.48	109637.54	Закрепление отсутствует	0.1
1	660648.41	109671.58	Закрепление отсутствует	0.1

Сведения о характерных точках границы земельного участка  
Система координат СК кадастрового округа, зона 3

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
РЕГИСТРАТОР ИПРАВ		М.П.




<b>Декларация об объекте недвижимости</b>		
<b>1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости</b>		
<b>1.1. Вид объекта недвижимости</b>		
здание	<input checked="" type="checkbox"/>	
сооружение	<input type="checkbox"/>	
помещение	<input type="checkbox"/>	
машино-место	<input type="checkbox"/>	
объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>	
единый недвижимый комплекс	<input type="checkbox"/>	
<b>1.2. Назначение здания</b>		
нежилое	<input type="checkbox"/>	
жилое	<input checked="" type="checkbox"/>	
многоквартирный дом	<input type="checkbox"/>	
жилое строение	<input type="checkbox"/>	
садовый дом	<input type="checkbox"/>	
<b>1.3. Назначение помещения</b>		
жилое	<input type="checkbox"/>	
нежилое	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> общее имущество в многоквартирном доме	
	<input type="checkbox"/> помещение вспомогательного использования	
<b>1.4. Вид жилого помещения</b>		
<input type="checkbox"/>	квартира	
<input type="checkbox"/>	комната	
<input type="checkbox"/>	жилое помещение специализированного жилищного фонда	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	жилое помещение наемного дома социального использования	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	<input type="checkbox"/>
<b>1.5. Назначение сооружения</b> —		
<b>1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства</b> —		
<b>1.7. Назначение единого недвижимого комплекса</b> —		
<b>1.8. Наименование объекта недвижимости</b>	<i>Жилой дом</i>	
<b>1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости</b>	—	
<b>2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости</b>		
Субъект Российской Федерации	<i>Красноярский край</i>	
Муниципальное образование (вид, наименование)	<i>район Назаровский</i>	
Населенный пункт (тип, наименование)	<i>село Ельник</i>	
Наименование некоммерческого объединения граждан	—	
Улица (проспект, переулок)	<i>Гвардейская</i>	
Номер дома (владения, участка)	<i>21</i>	
Номер корпуса (строения)	—	
Номер квартиры	—	

Номер комнаты	—	
Иное	<i>Российская Федерация, Красноярский край, Назаровский район, с. Ельник, ул. Гвардейская, д. 21</i>	
<b>3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости</b>	<b>24:27:1501008</b>	
<b>4. Кадастровый номер</b>		
земельного участка (земельных участков)	24:27:1501001:130	
помещения (помещений)	—	
здания (сооружения)	—	
квартиры, в которой расположена комната	—	
<b>5. Описание объекта недвижимости</b>		
<b>5.1. Описание здания, помещения, машино-места</b>		
Этаж	—	
Количество этажей	1	
в том числе подземных	—	
Год ввода в эксплуатацию	—	
Год завершения строительства	1948	
Материал наружных стен здания		
кирпич	<input type="checkbox"/>	
бетон	<input type="checkbox"/>	
камень	<input type="checkbox"/>	
деревянный	<input checked="" type="checkbox"/>	
прочий	<input type="checkbox"/>	
смешанный	<input type="checkbox"/>	
<b>5.2. Описание сооружения</b>		
Количество этажей	—	
в том числе подземных	—	
Год ввода в эксплуатацию	—	
Год завершения строительства	—	
Тип и значение основной характеристики		
протяженность (м)	—	
глубина (глубина залегания) (м)	—	
объем (куб. м)	—	
высота (м)	—	
<b>5.3. Описание объекта незавершенного строительства</b>		
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства		
протяженность (м)	—	
глубина (глубина залегания) (м)	—	
площадь (кв. м)	—	
объем (куб. м)	—	
высота (м)	—	
площадь застройки (кв. м)	—	

Степень готовности (%)	—
<b>5.4. Описание единого недвижимого комплекса</b>	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	—
<b>5.5. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</b>	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	—
<b>6. <sup>1</sup> Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>6.1. Физическое лицо</b>	
Фамилия	—
Имя	—
Отчество (указывается при наличии)	—
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	—
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	—
Выдан	—
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	—
Почтовый индекс	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—

<sup>1</sup> Если правообладателями являются участники общей собственности, в декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация) указываются сведения об одном из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в реквизите “б” указывается “список приведен в приложении на листах”. В случае если Декларация оформляется в форме электронного документа, за исключением случая оформления Декларации в отношении машино-места, количество реквизитов “б” должно соответствовать количеству участников общей долевой собственности. Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	—
Номер дома (владения, участка)	—
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры (комнаты)	—
Адрес электронной почты	—
<b>6.2. Юридическое лицо</b>	
Полное наименование	—
ОГРН	—
Дата государственной регистрации	—
ИНН	—
Страна регистрации (инкорпорации)	—
Дата регистрации	—
Регистрационный номер	—
Почтовый индекс	—
Почтовый адрес	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	—
Номер дома (владения, участка)	—
Номер корпуса (строения)	—
Адрес электронной почты	—
<b>6.3. Публичное образование</b>	
<b>6.3.1. Российская Федерация</b>	<input type="checkbox"/>
<b>6.3.2. Субъект Российской Федерации</b>	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	
<b>6.3.3. Муниципальное образование</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Полное наименование	<i>Верхнеададымский сельсовет Назаровского района Красноярского края</i>
<b>6.3.4. Иностранное государство</b>	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	
<b>7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>7.1. Физическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	
Фамилия	—
Имя	—
Отчество (указывается при наличии)	—
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	—

Вид и номер документа, удостоверяющего личность	—
Выдан	—
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	—
Почтовый индекс	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	—
Номер дома (владения, участка)	—
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры (комнаты)	—
Адрес электронной почты	—
<b>7.2. Юридическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя <i>Решение Верхнеададымского сельского совета депутатов № 36-159 от 13.09.2019 г.;</i> <i>Распоряжение администрации Верхнеададымского сельсовета № 52-р от 19.09.2019 г.</i>	
Полное наименование	<i>Администрация Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края</i>
ОГРН	<i>1022401589033</i>
Дата государственной регистрации	<i>21.12.1993 г.</i>
ИНН	<i>2427000687</i>
Страна регистрации (инкорпорации)	—
Дата регистрации	—
Регистрационный номер	—
Почтовый индекс	<i>662205</i>
Почтовый адрес	<i>Красноярский край, г. Назарово, ул. Кооперативная, д. 16В</i>
Субъект Российской Федерации	<i>Красноярский край</i>
Город	<i>Назарово</i>
Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	<i>Кооперативная, д. 16В</i>
<b>8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства) Выписка из Реестра муниципального имущества администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края № 463 от 17.09.2020 г.</b>	
<b>9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю</b>	
<i>Глава Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края</i>	
	<i>С.А. Матвеева</i>

10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю

Глава Верхнеададымского сельсовета  
Назаровского района Красноярского края



С.А. Матвеева

11. Приложение

- выписка из Реестра муниципального имущества администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края № 463 от 17.09.2020 г.;
- решение Верхнеададымского сельского совета депутатов № 36-159 от 13.09.2019 г.;
- распоряжение администрации Верхнеададымского сельсовета № 52-р от 19.09.2019 г.

Дата 22.04.2021 г.



**Администрация  
Верхнеададымского сельсовета**  
Назаровского района  
Красноярского края  
Кооперативная ул., № 16В, г. Назарово, 662205  
телефон 8 (39155) 5-03-38; 5-94-67  
Факс 8 (39155) 5-94-67  
e-mail: [vadadim\\_selsovnet@mail.ru](mailto:vadadim_selsovnet@mail.ru)  
ОКОГУ 32 200, ОГРН 1022401589033  
ИНН/КПП 2427000687/245601001  
от 17.09.2020 № 463

Директору ООО «ГЕО»

Р.М. Попович

### ВЫПИСКА

из Реестра муниципального имущества  
администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района  
Красноярского края

Объект: жилой дом.

Расположен по адресу: Красноярский край, Назаровский район, с. Ельник, ул. Гвардейская, д. 21, внесен в реестр муниципального имущества (основание внесения в реестр – раздел 1, подраздел 1.1, реестровая запись № 1 постановления администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края от 02.06.2020 № 21-п); кадастровый номер: 24:27:1501008:17; дата присвоения кадастрового номера 28.11.2010; ранее присвоенный государственный учетный номер: инвентарный номер 2433, кадастровый номер 24:27:0000000:0:5433; площадь 26,2 кв. м.; год завершения строительства 1948; кадастровая стоимость 157812,35 руб.; балансовая стоимость: 66200,00 руб.; статус записи об объекте недвижимости: сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные ранее учтенные».

Глава сельсовета



С.А. Матвеева

**ВЕРХНЕАДАДЫМСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**Назаровского района  
Красноярского края**РЕШЕНИЕ**

13.09.2019

г. Назарово

№ 36-159

**ОБ ИЗБРАНИИ ГЛАВЫ ВЕРХНЕАДАДЫМСКОГО СЕЛЬСОВОСТА  
НАЗАРОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

Рассмотрев представленные документы и материалы, протокол заседания конкурсной комиссии от 05 сентября 2019 года, на основании статьи 36 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Положением о порядке проведения конкурса по отбору кандидатов на должность главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края, утвержденным решением Верхнеададымского сельского Совета депутатов от 24.04.2018 № 26-111 и решением Верхнеададымского сельского Совета депутатов от 26.06.2019 № 34-153 «О внесении изменений в решение Верхнеададымского сельского Совета депутатов от 24.04.2018 №26-111 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурса по отбору кандидатов на должность главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края», руководствуясь пунктом 1 статьи 15 Устава Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края, Верхнеададымский сельский Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Избрать на должность главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края Матвееву Светлану Александровну.

2. Настоящее решение вступает в силу в день следующего после официального опубликования в газете «Советское Причulyмье».

Председатель  
Верхнеададымского  
сельского Совета депутатов



О.М. Михайлова

Администрация Верхнеададымского сельсовета  
Назаровского района  
Красноярского края

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

19.09.2019 г.

г. Назарово

№ 52-р

1. Приступаю к исполнению обязанностей главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края с 19.09.2019 г. на основании решения Верхнеададымского сельского Совета депутатов Назаровского района Красноярского края от 13.09.2019 г. № 36-159 «Об избрании главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края».
2. Распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

Глава сельсовета



С.А. Матвеева

Данная декларация прошита,  
пронумерована и заверена печатью  
на 9 (девяти) листах  
22.04.2021 г.  
Глава Верхнеададымского сельсовета  
С.А. Матвеева



<b>Декларация об объекте недвижимости</b>		
<b>1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости</b>		
<b>1.1. Вид объекта недвижимости</b>		
здание	<input checked="" type="checkbox"/>	
сооружение	<input type="checkbox"/>	
помещение	<input type="checkbox"/>	
машино-место	<input type="checkbox"/>	
объект незавершенного строительства	<input type="checkbox"/>	
единый недвижимый комплекс	<input type="checkbox"/>	
<b>1.2. Назначение здания</b>		
нежилое	<input type="checkbox"/>	
жилое	<input checked="" type="checkbox"/>	
многоквартирный дом	<input type="checkbox"/>	
жилое строение	<input type="checkbox"/>	
садовый дом	<input type="checkbox"/>	
<b>1.3. Назначение помещения</b>		
жилое	<input type="checkbox"/>	
нежилое	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> общее имущество в многоквартирном доме	
	<input type="checkbox"/> помещение вспомогательного использования	
<b>1.4. Вид жилого помещения</b>		
<input type="checkbox"/>	квартира	
<input type="checkbox"/>	комната	
<input type="checkbox"/>	жилое помещение специализированного жилищного фонда	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	жилое помещение наемного дома социального использования	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	жилое помещение наемного дома коммерческого использования	<input type="checkbox"/>
<b>1.5. Назначение сооружения</b> —		
<b>1.6. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства</b> —		
<b>1.7. Назначение единого недвижимого комплекса</b> —		
<b>1.8. Наименование объекта недвижимости</b>	<i>Жилой дом</i>	
<b>1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости</b>	—	
<b>2. Адрес (местоположение) объекта недвижимости</b>		
Субъект Российской Федерации	<i>Красноярский край</i>	
Муниципальное образование (вид, наименование)	<i>район Назаровский</i>	
Населенный пункт (тип, наименование)	<i>село Ельник</i>	
Наименование некоммерческого объединения граждан	—	
Улица (проспект, переулок)	<i>Гвардейская</i>	
Номер дома (владения, участка)	<i>21</i>	
Номер корпуса (строения)	—	
Номер квартиры	—	

Номер комнаты	—
Иное	<i>Российская Федерация, Красноярский край, Назаровский район, с. Ельник, ул. Гвардейская, д. 21</i>
<b>3. Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости</b>	<b>24:27:1501008</b>
<b>4. Кадастровый номер</b>	
земельного участка (земельных участков)	<b>24:27:1501001:130</b>
помещения (помещений)	—
здания (сооружения)	—
квартиры, в которой расположена комната	—
<b>5. Описание объекта недвижимости</b>	
<b>5.1. Описание здания, помещения, машино-места</b>	
Этаж	—
Количество этажей	<b>1</b>
в том числе подземных	—
Год ввода в эксплуатацию	—
Год завершения строительства	<b>1948</b>
Материал наружных стен здания	
кирпич	<input type="checkbox"/>
бетон	<input type="checkbox"/>
камень	<input type="checkbox"/>
деревянный	<input checked="" type="checkbox"/>
прочий	<input type="checkbox"/>
смешанный	<input type="checkbox"/>
<b>5.2. Описание сооружения</b>	
Количество этажей	—
в том числе подземных	—
Год ввода в эксплуатацию	—
Год завершения строительства	—
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	—
глубина (глубина залегания) (м)	—
объем (куб. м)	—
высота (м)	—
<b>5.3. Описание объекта незавершенного строительства</b>	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	
протяженность (м)	—
глубина (глубина залегания) (м)	—
площадь (кв. м)	—
объем (куб. м)	—
высота (м)	—
площадь застройки (кв. м)	—

Степень готовности (%)	—
<b>5.4. Описание единого недвижимого комплекса</b>	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	—
<b>5.5. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</b>	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	—
<b>6.<sup>1</sup> Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>6.1. Физическое лицо</b>	
Фамилия	—
Имя	—
Отчество (указывается при наличии)	—
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	—
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	—
Выдан	—
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	—
Почтовый индекс	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—

<sup>1</sup> Если правообладателями являются участники общей собственности, в декларации об объекте недвижимости (далее – Декларация) указываются сведения об одном из них. Сведения об остальных участниках общей собственности приводятся в приложении к Декларации в том же объеме, что и в Декларации. В этом случае в реквизите “6” указывается “список приведен в приложении на листах”. В случае если Декларация оформляется в форме электронного документа, за исключением случая оформления Декларации в отношении машино-места, количество реквизитов “6” должно соответствовать количеству участников общей долевой собственности. Декларация подписывается всеми участниками общей собственности.

Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	—
Номер дома (владения, участка)	—
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры (комнаты)	—
Адрес электронной почты	—
<b>6.2. Юридическое лицо</b>	
Полное наименование	—
ОГРН	—
Дата государственной регистрации	—
ИНН	—
Страна регистрации (инкорпорации)	—
Дата регистрации	—
Регистрационный номер	—
Почтовый индекс	—
Почтовый адрес	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	—
Номер дома (владения, участка)	—
Номер корпуса (строения)	—
Адрес электронной почты	—
<b>6.3. Публичное образование</b>	
<b>6.3.1. Российская Федерация</b>	<input type="checkbox"/>
<b>6.3.2. Субъект Российской Федерации</b>	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	
<b>6.3.3. Муниципальное образование</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
Полное наименование	<i>Верхнеададымский сельсовет Назаровского района Красноярского края</i>
<b>6.3.4. Иностранное государство</b>	<input type="checkbox"/>
Полное наименование	
<b>7. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства)</b>	
<b>7.1. Физическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	
Фамилия	—
Имя	—
Отчество (указывается при наличии)	—
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	—



Вид и номер документа, удостоверяющего личность	—
Выдан	—
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	—
Почтовый индекс	—
Субъект Российской Федерации	—
Город	—
Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	—
Номер дома (владения, участка)	—
Номер корпуса (строения)	—
Номер квартиры (комнаты)	—
Адрес электронной почты	—
<b>7.2. Юридическое лицо</b>	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя <i>Решение Верхнеададымского сельского совета депутатов № 36-159 от 13.09.2019 г.;</i> <i>Распоряжение администрации Верхнеададымского сельсовета № 52-р от 19.09.2019 г.</i>	
Полное наименование	<i>Администрация Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края</i>
ОГРН	<i>1022401589033</i>
Дата государственной регистрации	<i>21.12.1993 г.</i>
ИНН	<i>2427000687</i>
Страна регистрации (инкорпорации)	—
Дата регистрации	—
Регистрационный номер	—
Почтовый индекс	<i>662205</i>
Почтовый адрес	<i>Красноярский край, г. Назарово, ул. Кооперативная, д. 16В</i>
Субъект Российской Федерации	<i>Красноярский край</i>
Город	<i>Назарово</i>
Район	—
Населенный пункт (село, поселок)	—
Улица (проспект, переулок)	<i>Кооперативная, д. 16В</i>
<b>8. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства) Выписка из Реестра муниципального имущества администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края № 463 от 17.09.2020 г.</b>	
<b>9. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю</b>	
<i>Глава Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края</i>	<i>С.А. Матвеева</i>



10. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю

*Глава Верхнеададымского сельсовета  
Назаровского района Красноярского края*

*С.А. Матвеева*



**11. Приложение**

- выписка из Реестра муниципального имущества администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края № 463 от 17.09.2020 г.;
- решение Верхнеададымского сельского совета депутатов № 36-159 от 13.09.2019 г.;
- распоряжение администрации Верхнеададымского сельсовета № 52-р от 19.09.2019 г.

Дата 22.04.2021 г.

**Администрация  
Верхнеададымского сельсовета**

Назаровского района  
Красноярского края  
Кооперативная ул., № 16В, г. Назарово, 662205  
телефон 8 (39155) 5-03-38; 5-94-67  
Факс 8 (39155) 5-94-67  
e-mail: [vadadim\\_selsovnet@mail.ru](mailto:vadadim_selsovnet@mail.ru)  
ОКОГУ 32 200, ОГРН 1022401589033  
ИНН/КПП 2427000687/245601001  
от 17.09.2020 № 463

Директору ООО «ГЕО»

Р.М. Попович

**ВЫПИСКА**

из Реестра муниципального имущества  
администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района  
Красноярского края

Объект: жилой дом.

Расположен по адресу: Красноярский край, Назаровский район, с. Ельник, ул. Гвардейская, д. 21, внесен в реестр муниципального имущества (основание внесения в реестр – раздел 1, подраздел 1.1, реестровая запись № 1 постановления администрации Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края от 02.06.2020 № 21-п); кадастровый номер: 24:27:1501008:17; дата присвоения кадастрового номера 28.11.2010; ранее присвоенный государственный учетный номер: инвентарный номер 2433, кадастровый номер 24:27:0000000:0:5433; площадь 26,2 кв. м.; год завершения строительства 1948; кадастровая стоимость 157812,35 руб.; балансовая стоимость: 66200,00 руб.; статус записи об объекте недвижимости: сведения об объекте недвижимости имеют статус «актуальные ранее учтенные».

Глава сельсовета



С.А. Матвеева

**ВЕРХНЕАДАДЫМСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**Назаровского района  
Красноярского края**РЕШЕНИЕ**

13.09.2019

г. Назарово

№ 36-159

**ОБ ИЗБРАНИИ ГЛАВЫ ВЕРХНЕАДАДЫМСКОГО СЕЛЬСОВОСТА  
НАЗАРОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

Рассмотрев представленные документы и материалы, протокол заседания конкурсной комиссии от 05 сентября 2019 года, на основании статьи 36 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Положением о порядке проведения конкурса по отбору кандидатов на должность главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края, утвержденным решением Верхнеададымского сельского Совета депутатов от 24.04.2018 № 26-111 и решением Верхнеададымского сельского Совета депутатов от 26.06.2019 № 34-153 «О внесении изменений в решение Верхнеададымского сельского Совета депутатов от 24.04.2018 №26-111 «Об утверждении Положения о порядке проведения конкурса по отбору кандидатов на должность главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края», руководствуясь пунктом 1 статьи 15 Устава Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края, Верхнеададымский сельский Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Избрать на должность главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края Матвееву Светлану Александровну.

2. Настоящее решение вступает в силу в день следующего после официального опубликования в газете «Советское Причулымье».

Председатель  
Верхнеададымского  
сельского Совета депутатов



О.М. Михайлова

Администрация Верхнеададымского сельсовета  
Назаровского района  
Красноярского края

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

19.09.2019 г.

г. Назарово

№ 52-р

1. Приступаю к исполнению обязанностей главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края с 19.09.2019 г. на основании решения Верхнеададымского сельского Совета депутатов Назаровского района Красноярского края от 13.09.2019 г. № 36-159 «Об избрании главы Верхнеададымского сельсовета Назаровского района Красноярского края».
2. Распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

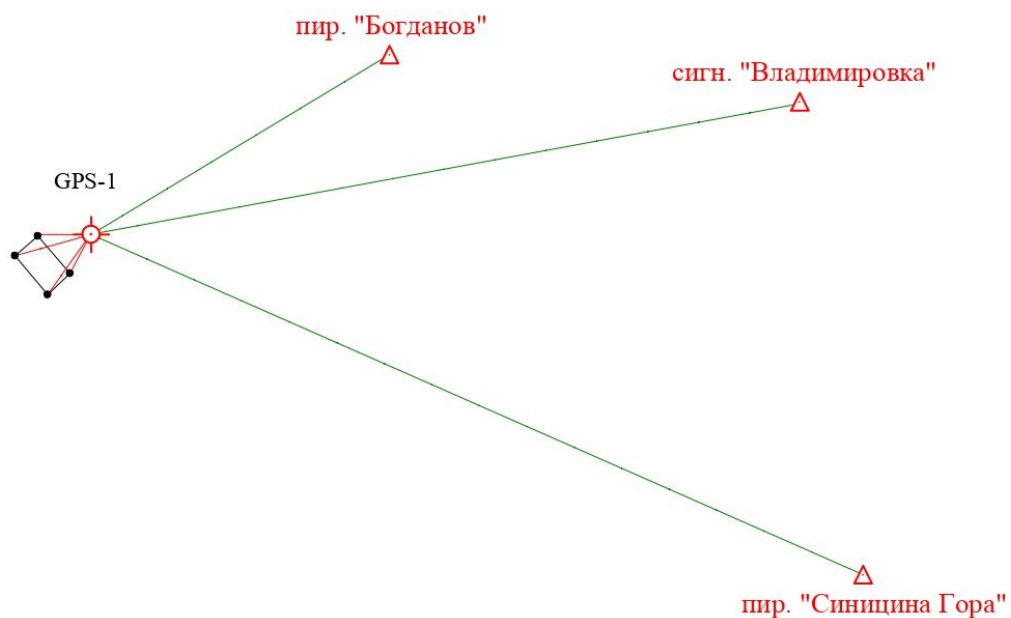
Глава сельсовета







С.А. Матвеева

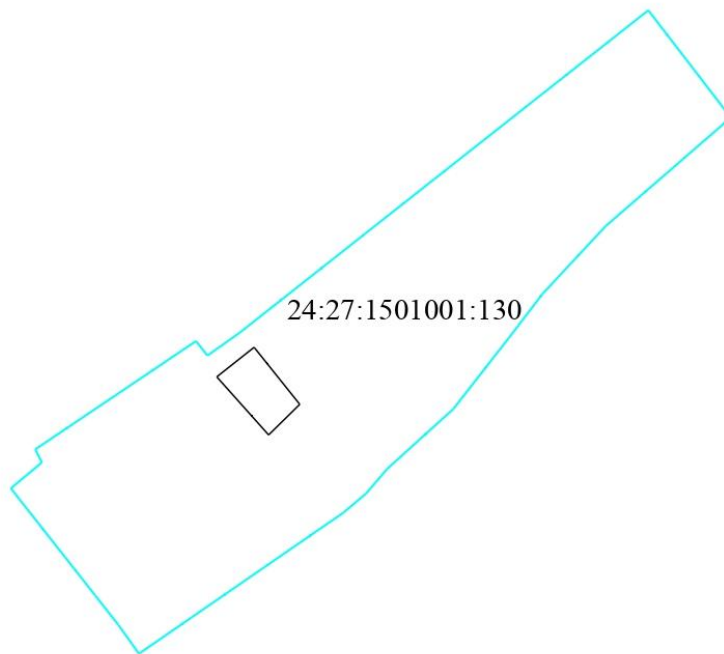
Данная декларация прошита,  
пронумерована и заверена печатью  
на 9 (девяти) листах  
22.04.2021 г.  
Глава Верхнеадальского сельсовета  
С.А. Матвеева







*Условные обозначения:*

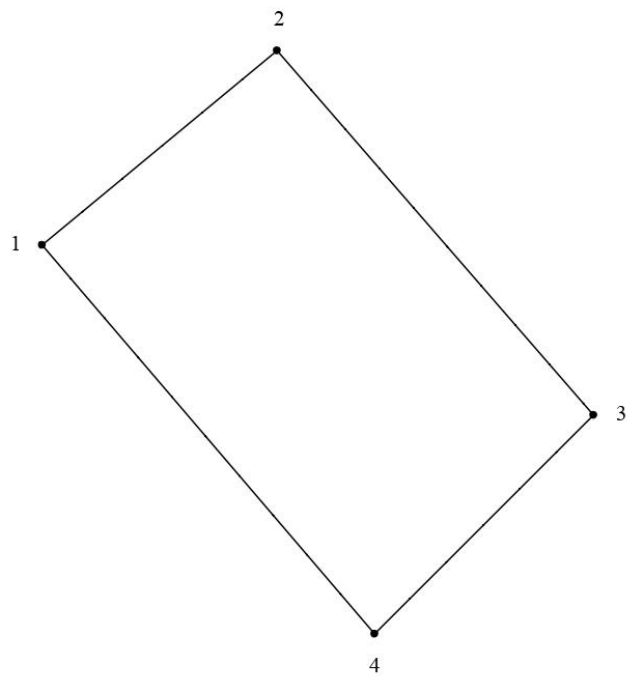
- — — — — - часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания
- пир. "Богданов" - номер пункта опорной межевой сети (ОМС), (пункт ГГС)
-  — — — — — - направление от базовой станции до объекта
-  — — — — —  - направление от пункта ГГС (ОМС) до базовой станции положение которых определялось приемниками типа GPS или ГЛОНАС
-  GPS-1 - базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАС)



*Условные обозначения:*

-  - часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания
-  - граница земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ЕГРН
- 24:27:1501001:130 - надпись кадастрового номера земельного участка





Масштаб 1:100

*Условные обозначения:*

- - часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания
- - характерная точка контура здания
- 1,2,3,.....,n - надписи номеров характерных точек контура здания

**ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА, ДАЮЩИЕ ПРАВО НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО  
ОЦЕНКЕ**



**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Шестопалова Нина Евгеньевна**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 246308188854**  
*(инн)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**09 июля 2007 года, регистрационный № 000311**

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 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  Ю.В. Козырь

**0000127 \***

ООО «НЦТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень 8

КОПИЯ ВЕРНА  
 Частнопрактикующий оценщик  
 Шестопалова Нина Евгеньевна



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка****из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шестопаловой Нины Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шестопалова Нина Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» июля 2007 г. за регистрационным номером 000311

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №025494-1 от 15.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 15.07.2024;
2. №025495-2 от 15.07.2021, Оценка движимого имущества, действителен до 15.07.2024;
3. №025496-3 от 15.07.2021, Оценка бизнеса, действителен до 15.07.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 25 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 сентября 2021 г.

Дата составления выписки 28 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

КОПИЯ ВЕРНА  
 Частнопрактикующий оценщик  
 Шестопалова Нина Евгеньевна



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 430090

Настоящий диплом выдан Нине Евгеньевне Шестопаловой  
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 10.04.2001 г. по 22.10.2002 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Брянской  
(наименование образовательного учреждения)

государственной академии  
(наименование образовательного учреждения)  
цветных металлов и золота  
по профессии "Ученая преподавательница"  
(специальность, наименование профессии (специальности))

Государственная аттестационная комиссия решением от 22.10.2002 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Шестопаловой  
(фамилия, имя, отчество)  
Нины Евгеньевны

на ведение профессиональной деятельности в сфере ученки  
(информация)  
статистики предприятий (оффиса)  
(информация)  
Город Брянск от 18.11.2002 г.  
Регистратор (директор) В.И.И.  
(подпись)  
Председатель государственной аттестационной комиссии В.И.И.  
(подпись)



МНР - Брянск, 1806

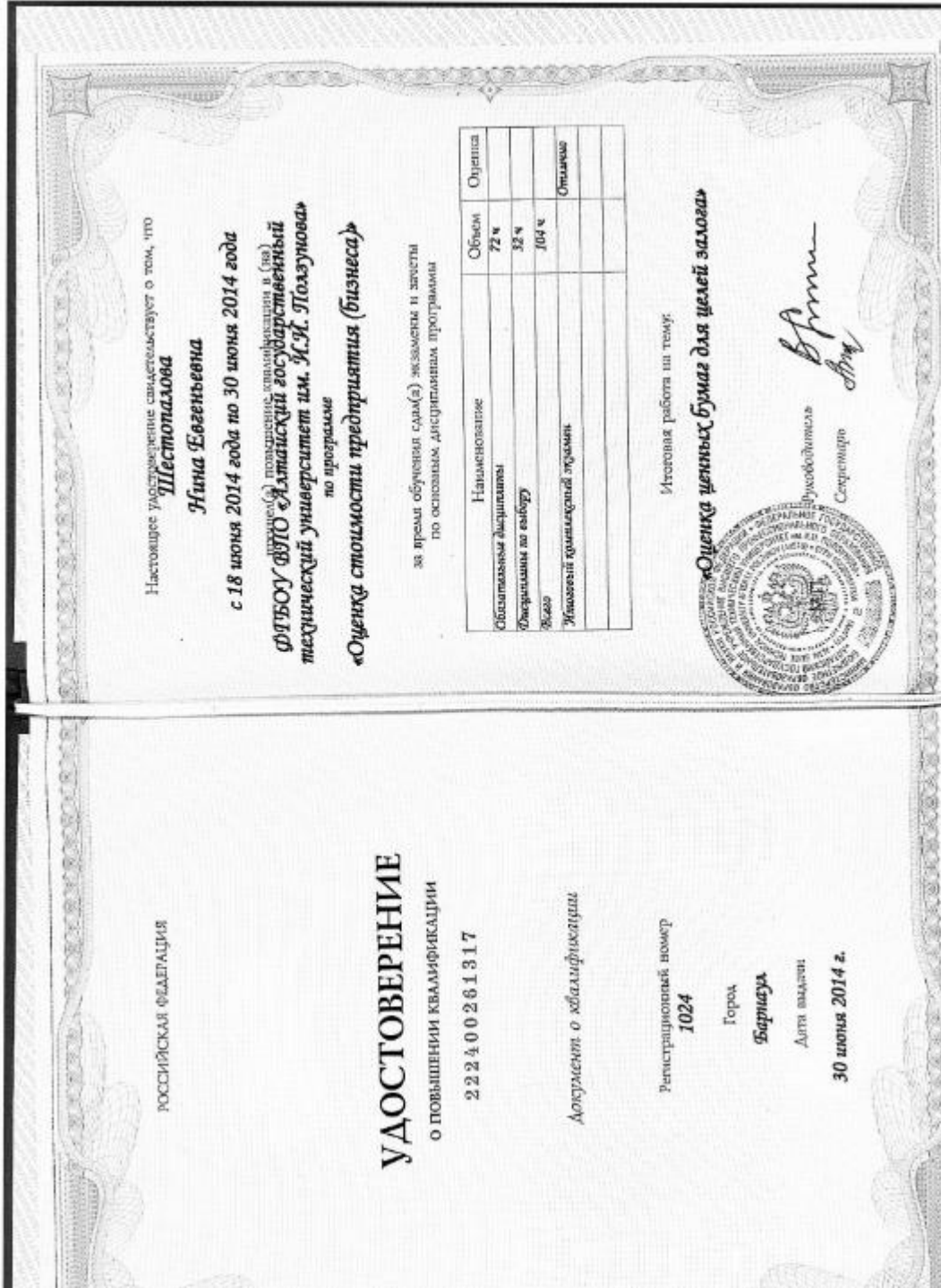
Диплом является государственными документами  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 181/2002 фпд

КОПИЯ ВЕРНА  
Частнопрактикующий оценщик  
Шестопалова Нина Евгеньевна



КОПИЯ ВЕРНА  
Частнопрактикующий оценщик  
Шестопалова Нина Евгеньевна



КОПИЯ ВЕРНА  
Частнопрактикующий оценщик  
Шестопалова Нина Евгеньевна



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»  
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, http://www.euro-ins.ru  
Смоленск: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, этаж 2, помещение 9, тел./факс: +7 (4812) 68-37-00  
Москва: 109147, Москва, ул. Воронцовская, д. 35Б, корп. 2, офис 629, тел./факс: +7 (495) 926-62-77/81, 926-51-53/55

## ПОЛИС

### страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01/21/ГО-ОЦ №2203647

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик) в лице директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-1606/2021 от 16.06.2021г., с одной стороны и Шестопалова Нина Евгеньевна (далее – Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам		
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.		
3. Страховая сумма	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей		
4. Франшиза	Не установлена		
5. Страховой тариф	0,026%		
6. Страховая премия	7 800,00 (Семь тысяч восемьсот) рублей Оплачивается Страхователем одновременно на расчетный счет Страховщика в срок до «22» июня 2021 г.		
7. Срок страхования	12 мес.	с 23 июня 2021 г.	по 22 июня 2022 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами страхования. Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. Заявление-Анкета о страховании от «16» июня 2021 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).		
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС», Лицензия СИ №3954 от 07.07.2015г. Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел.: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07		
10. Страхователь	Шестопалова Нина Евгеньевна ИНН: 246308188854 Тел. +7-902-943-34-08		
11. Дата выдачи полиса	«17» июня 2021 г.		

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

Инициатор Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398



**СТРАХОВЩИК:**

Директор Красноярского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Еркина

И.А. Еркина

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Н.Е. Шестопалова

КОПИЯ ВЕРНА  
Частнопрактикующий оценщик  
Шестопалова Нина Евгеньевна