

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 № ЧПО05/2022

**об оценке рыночной стоимости арендной платы
за пользование нежилым помещением, расположенным по
адресу: Красноярский край, Назаровский р-он, пос. Сохновка, ул.
40 лет Победы, №6, пом.1.**

Дата оценки 14 марта 2022 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Частнопрактикующий оценщик:

Н.Е. Шестопалова

14.03.2022 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 № 05п/2022 от 01 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 14 марта 2022 года.

Рыночная стоимость арендной ставки за пользование нежилым помещением, общей площадью 64,10 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский район, пос. Сохновка, ул. 40 лет Победы, №6, пом.1 по состоянию на 14 марта 2022 года, составляет (с учетом НДС 20%, без учета коммунальных платежей):

216 (Двести шестнадцать) рублей за 1м2 в месяц.

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	40
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКОВ	52
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	53

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 05п/2022 от 01 марта 2022 года.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Арендная плата за пользование нежилым помещением, общая площадь 64,10 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, ул. 40 лет Победы, №6, пом.1
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке здания	Затратный подход – обоснованно не применялся; Сравнительный подход – 216,00; Доходный подход – обоснованно не применялся.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	216 (Двести шестнадцать) рублей за 1м2 в месяц, с учетом НДС 20%, без учета коммунальных платежей.
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	Арендная плата за пользование нежилым помещением.
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.	Арендная плата за пользование нежилым помещением, общая площадь 64,10 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, ул. 40 лет Победы, №6, пом.1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности. Существующие ограничения (обременения) права – не выявлены.
Цели и задачи проведения оценки	Целью проведения оценки является определение рыночной стоимости величины арендной платы.
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки — определение рыночной стоимости объекта оценки для передачи объекта оценки в аренду.
Вид стоимости	Определению подлежит рыночная стоимость объекта оценки. Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст.3) определяется следующим образом: это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на

*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).*

	<p>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"> 1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов; 4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было; 5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <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 оценки.</p> <p>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.</p>
Дата оценки. Срок проведения оценки.	Оценка проводится на 14 марта 2022. Отчет выполнен 14 марта 2022 года.

Особенности проведения осмотра объектов оценки, либо основания, препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки проведен 02 марта 2022 года.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Правоустанавливающие и технические документы на объект оценки предоставлены заказчиком 02.03.2022 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.

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.

*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).*

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. E-mail: 900376@mail.ru . Телефон 89029433408.
Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Не привлекались.

*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).*

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 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 «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.

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).

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 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

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).

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 №КУВИ-001/2022-20856281 от 15.02.2022г;
- Свидетельство о государственной регистрации права 24ЕК №406818 от 14.02.2013г;
- Технический паспорт нежилого помещения от 04.11.2002г.

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_selsovets@mail.ru

9.3 Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

Существующие ограничения (обременения) права – не выявлены.

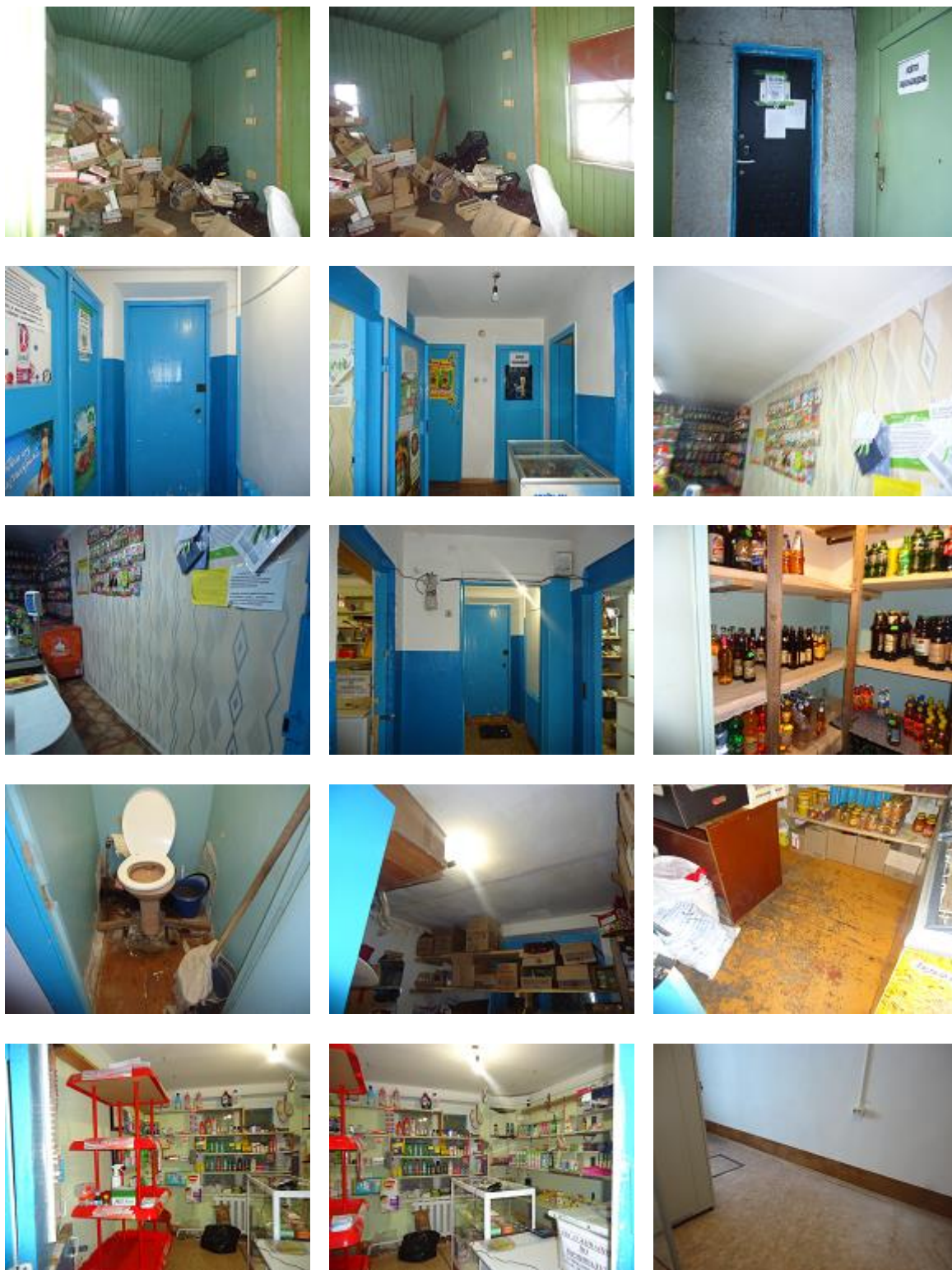
9.4. Сведения о физических свойствах объекта оценки.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенное на первом этаже нежилого здания по адресу: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, пос. Сохновка, ул. 40 лет Победы, №6, пом.1. Существующее окружение объекта оценки – частные жилые дома, небольшие торговые, учрежденческие объекты. Местоположение здания на карте пос. Сохновка:

Полы	Дощатые
Оконные проемы Дверные проемы	Деревянные окрашенные Деревянные
Внутренняя отделка	Внутренняя отделка помещений – бюджетный тип ремонта.
Инженерное обеспечение	Имеется электроснабжение, канализация, 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).



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 нефтяные (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	IIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	авг.21	июл.21	IIкв21	IIкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	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
Рынок труда и доходы населения														
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
Численность занятых														
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	-	-
Численность безработных														
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	-	-
Уровень занятости														
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	-	-
Уровень безработицы														
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
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	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
Обрабатывающие производства	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
химический комплекс	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
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

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
Процентные ставки (в % годовых)										
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
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
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
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

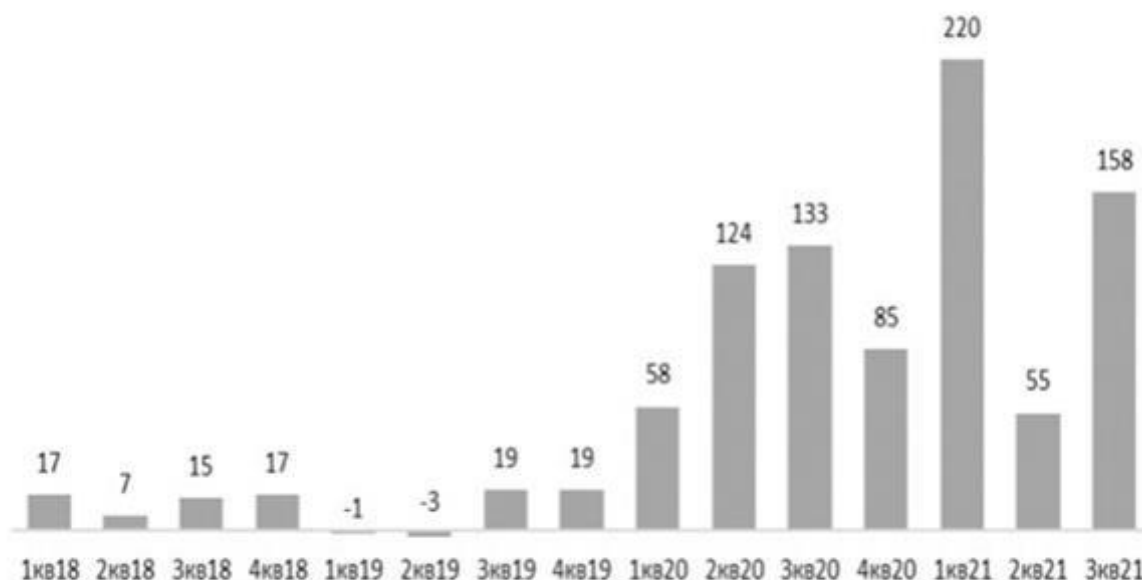
По данным

<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

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.

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе "всеобщего обнуления", т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

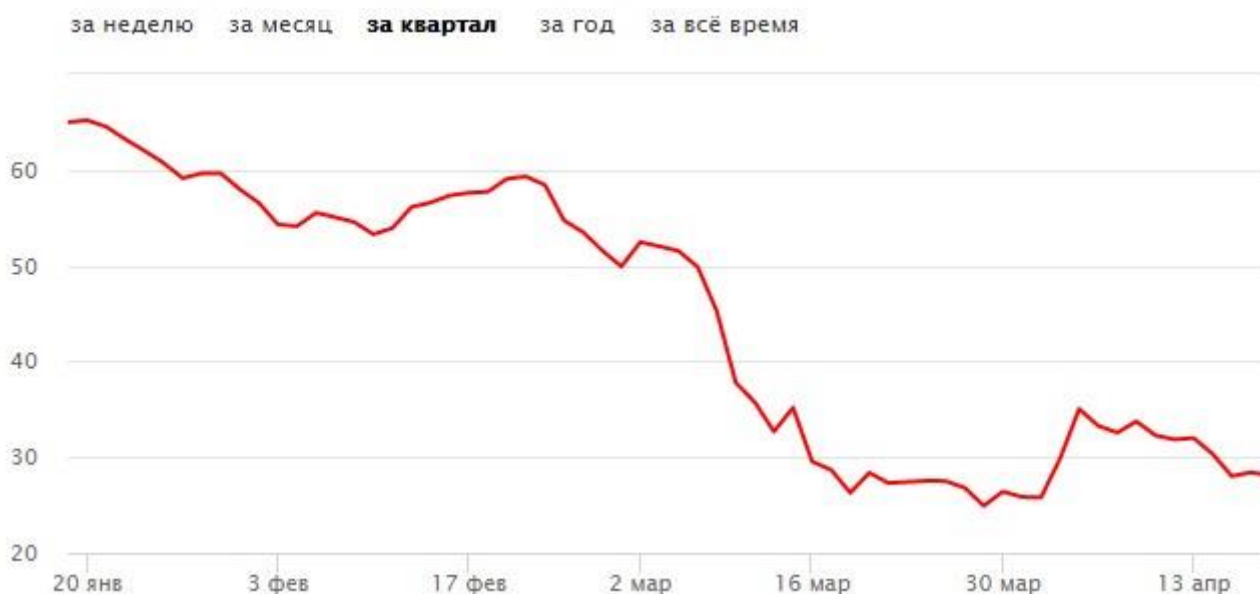
Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя

дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

12 апреля страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022-го. Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок. Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.



Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent

Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигрышным для России — по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до \$30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает. В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую

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).

экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (<http://www.inveb.ru>), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян — на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая 2020 года.

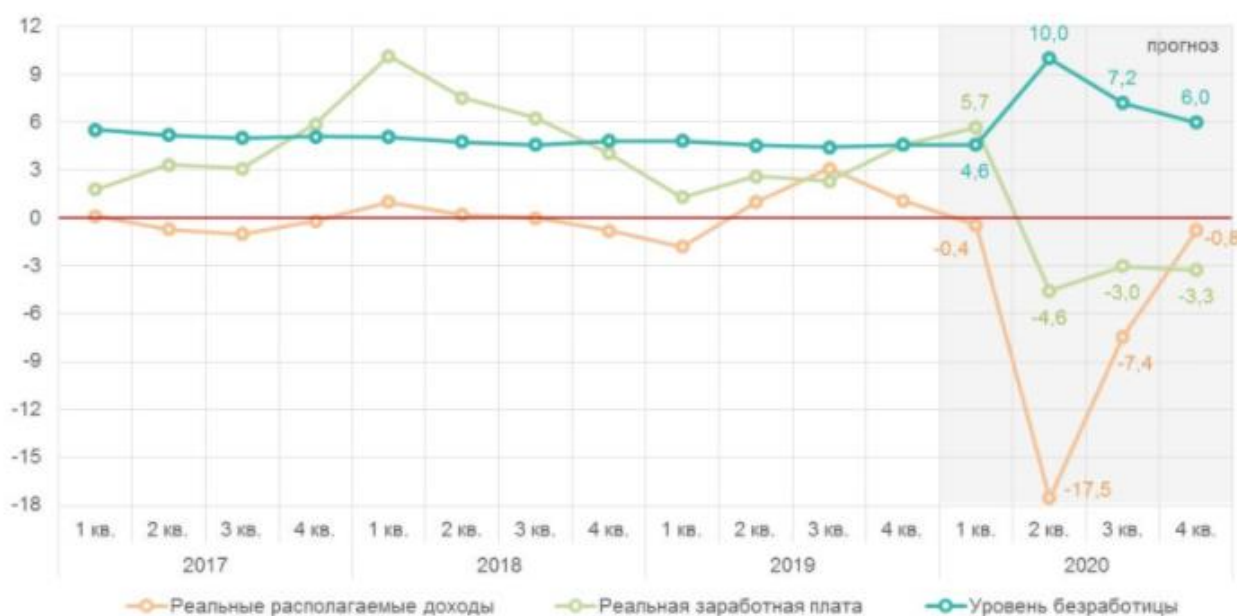
	Пик заболеваемости	Конец апреля – начало мая 2020
	Продолжительность режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: до 75 дней • Другие регионы: до 45 дней
	Отмена режима самоизоляции населения	<ul style="list-style-type: none"> • Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: середина июня 2020 • Другие регионы: середина мая 2020
	Последствия для секторов российской экономики	<ul style="list-style-type: none"> • Возможность восстановления работы крупных промышленных производств к середине апреля • Негативный эффект сокращения экспорта и кризиса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, спад в малом бизнесе • Значительные потери для отдельных секторов экономики (туризм и гостиничный бизнес, авиаперевозки, культура и спорт, питание)

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (–22,2%), культура и спорт (–21,2%), транспорт (–10,6%), оптовая и розничная торговля (–4,3%);
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (–2,3%), химические продукты (–3,6%), древесина (–9%), машины, оборудование и транспортные средства (–10%), драгоценные металлы (–12,5%);
- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;
- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.

Показатель, %	2019	2020				
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год
 ВВП	1,3	1,8	-18,0	-0,9	1,3	-3,8
 Обрабатывающая промышленность	1,6	3,7	-17,5	0,0	2,1	-2,9
 Строительство	0,4	1,5	-11,2	0,0	5,0	-0,2
 Оптовая и розничная торговля	1,7	5,0	-26,1	0,0	3,2	-4,3
 Транспорт	2,1	-1,0	-40,2	-2,0	1,0	-10,6
 Гостиницы и общественное питание	3,2	0,0	-69,5	-15,0	-5,0	-22,2
 Здравоохранение	-2,0	2,0	2,3	2,0	1,5	2,0
 Культура и спорт	1,8	-1,0	-78,9	-10,0	5,0	-21,2

Наиболее уязвимые сектора российской экономики. Прогноз динамики добавленной стоимости



Квартальная динамика реальных располагаемых доходов, реальной заработной платы и безработицы (%)

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса — снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.

Основные выводы:

- На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.
- Одной из основных причин всех трех российских кризисов за последние 25 лет, приводящих к проблемам на рынке недвижимости, является падение цен на нефть. В последний раз нефть резко дешевела в 2015-2016 гг., и рынку понадобилось примерно полтора года, чтобы вернуться на уровень выше \$55 за баррель. Однако на этот раз падение

может быть более продолжительным из-за глобального ограничения экономической активности, вызванного коронавирусом.

- Существенное ослабление рубля, скорее всего, заставит Центробанк ужесточить монетарную политику, чтобы сдержать инфляцию. Не исключено, что ЦБ будет вынужден резко поднять ставку вверх – по сценарию декабря 2014 г., когда на фоне девальвации рубля ключевая ставка подскочила с 10,5 % до 17 %.
В настоящее время средневзвешенный диапазон ипотечных ставок составляет 7,9 – 9 % годовых, однако многие банки уже понемногу их поднимают. По прогнозам аналитиков агентства «Эксперта РА», в течение 2020 года ставки могут превысить уровень и в 10 % за год.
При этом даже незначительное повышение ключевой ставки приведет к увеличению стоимости ипотеки и в перспективе – к дальнейшему сокращению спроса на рынке недвижимости.
- Несмотря на то, что текущая ситуация не имеет аналогов и по сути является новой геополитической и макроэкономической реальностью, как минимум, одна из основных вызвавших ее причин имеет много общего со всеми кризисами последних десятилетий. Следовательно, можно ожидать, что падение цен на недвижимость будет неизбежным. Учитывая инертность рынка недвижимости, скорее всего, это падение будет растянуто во времени и займет не менее 2-х лет. Исходя из того, что текущая ситуация развивается в условиях резкого сжатия спроса, обусловленного введением режимов самоизоляции (например, Министр строительства России озвучивает сокращение спроса на жилую недвижимость на 50 %, www.vedomosti.ru/business/news/2020/04/16/828256-sprosa-na-zhile), можно предположить, что отрицательная коррекция будет не меньше, чем при предыдущих кризисах, т.е. не ниже 8-12 % в год в рублевом эквиваленте.

По

данным

<https://www.facebook.com/notes/%D1%81%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%B0-%D0%B1%D1%80%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%B0/%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7-%D0%B2%D0%BB%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BE%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B9-%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%B8-%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B8-%D0%B2-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B5-/3213627068656071/>

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

Назорово — город (с 25 декабря 1961 года) в Красноярском крае России. Административный центр Назаровского района. В состав района не входит,

*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).*

образуя городской округ город Назарово.

Город расположен на левом берегу Чулыма (приток Оби) Назаровской котловины в 192 километрах западнее Красноярска.

Численность населения – 50652 чел.

Город находится на железной дороге Ачинск — Абакан, Транссиб проходит в 36 км севернее Назарово. Южносибирская железнодорожная магистраль связывает город с центральными, южными и приангарскими районами края. Железнодорожная ветка Красная Сопка — Кия-Шалтырь (Белогорск) соединяет город с Кемеровской областью.

Имеется автомобильная дорога Р408 Ачинск — Ужур — Шира — Троицкое, имеющая выход к трассам М53 «Байкал» и М54 «Енисей».

В городе ходит общественный транспорт.

Основные предприятия города:

- Молочно-консервный комбинат «Назаровское молоко», ныне филиал ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
- Назаровская ГРЭС — филиал ТГК-13; с 2013 г. ОАО "Назаровская ГРЭС"
- ООО "ПСМК Прогресс"
- Угольный разрез «Назаровский», ныне филиал «СУЭК»;
- Разрез Назаровский
- Ачинский ДРСу;
- ООО «Восточно-Сибирский завод металлоконструкций»;
- ООО «Назаровский Щебёночный Завод»;
- ООО Филиал «Энергозащита» «Назаровский завод теплоизоляционных изделий»;
- ООО «Назаровский РМЗ»;
- ООО "Назаровское ГМНУ"
- ООО «Назаровский МЕХАНИЧЕСКИЙ ЗАВОД»;
- МУП «Назаровский хлеб»;
- ООО «Техноресурс».

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.

Аналитики выделяют следующие сегменты рынка в Красноярском крае: торговые, офисные, производственные, складские объекты и объекты стрит-ритейла.

Предложения о сдаче в аренду коммерческих помещений в районе объекта оценки приведены в таблице ниже.

Табл.1 Предложения о сдаче в аренду коммерческих помещений в районе объекта оценки

Характеристики	Объекты-аналоги			
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Правовой статус	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время предложения	Февраль 2022	Февраль 2022	Март 2022	Март 2022
Местоположение	Красноярский край,	Красноярский край,	Красноярский край,	Красноярский край,

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).

	Назарово, ул. Черняховского, 3	Назарово, ул. Дорожников, 1А	Назарово, ул. Карла Маркса, 22	Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, 94Г
Назначение	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Общая площадь, м2	63,00	180,00	54,30	50,00
Характер отделки	Бюджетный	Подготовлен под отделку	Бюджетный	Современный
Наличие инженерных коммуникаций	В наличии все коммуникации	В наличии все коммуникации	В наличии все коммуникации	В наличии все коммуникации
Состояние объекта	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Арендная ставка, с учетом НДС, руб./м2/мес.	350,00	250,00	405,00	400,00
Включены коммунальные платежи (да/нет)	-	-	-	-
Источник информации	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_63_m_2001959686	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_180_m_2270626655	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_5430_m_2186182181	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_50_m_2314139606

Все данные предложения действовали на 14 марта 2022года.

На стоимость коммерческой недвижимости влияют различные ценообразующие факторы, основные из которых:

- Площадь объекта (как правило, меньшие площади пользуются повышенным спросом и стоимость 1 кв.м. в них выше).
- Местоположение объекта (наибольший вес играет трафик - для торговых помещений и удобные подъезды для офисных и складских комплексов).
- Функциональное назначение по типу недвижимости (торговые площади чаще всего стоят дороже офисных и складских, хотя бывают и исключения, вызванные другими факторами).
- Состояние объекта и качество отделки (большей стоимостью обладают специализированные помещения (например, сделанные под банк с сертификацией – такой ремонт может обойтись до 10-12 млн.рублей).
- Этаж расположения оказывает существенное значение на стоимость торговой недвижимости.

10.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Ключевым показателем, характеризующим состояние рынка недвижимости, является доходность от сдачи в аренду – отношение годового дохода от сдачи объекта недвижимости в аренду к стоимости этого объекта. Различают полную доходность и чистую доходность от сдачи в аренду. Полная доходность рассчитывается исходя из ставки арендной платы, а чистая доходность определяется за вычетом из арендного дохода расходов арендодателя

и налогов.

При анализе размещения инвестиций в недвижимость в первую очередь оценивают показатель полной доходности от сдачи в аренду. Связанным с ним показателем является величина P/E, аналогичный фондовому рынку и показывающий отношение цены объекта недвижимости к годовому рентному доходу. Показатель P/E иллюстрирует, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть уплаченную за него цену.

Текущая (ожидаемая) доходность рынка может быть рассчитана как отношение средних заявленных арендных ставок к средним ценам предложения на продажу по данному виду недвижимости. По своему экономическому смыслу этот показатель близок к ставке капитализации и также характеризует отношение годового дохода к стоимости капитала. Различие между ними заключается в том, что ставка капитализации определяется для конкретного актива на основе фактических или плановых (проектных) данных и может использоваться для оценки стоимости этого актива. Показатель текущей доходности рынка отражает ожидания участников рынка на текущий момент времени в отношении величины возможной ренты для объектов коммерческой недвижимости и в этом отношении данный показатель опосредованно влияет на рыночную стоимость объектов.

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

В России продолжается экономический кризис. Нынешнюю ситуацию в области коммерческой недвижимости можно охарактеризовать такими словами, как "растерянность" и "потеря ориентиров".

В низших сегментах рынка коммерческой недвижимости наблюдается относительная стабильность. Например:

- а) с офисами класса "С" или "В-";
- б) с небольшими торговыми зданиями;
- в) со складами, которые не относятся к категории "А".

Ставки аренды по ним практически не изменились. Единственное, что с ними произошло, это снижение цен продажи из-за увеличения рисков инвестирования в коммерческую недвижимость, повышения сроков экспозиции на рынке и удорожание денег на ее покупку (процентов по кредитам) под залог такой недвижимости.

Совершенно иная ситуация наблюдается в верхних сегментах - во всем, что принадлежит к категории "А" и "В+", и в современных торговых центрах. Здесь собственники борются за каждого арендатора, стараясь сохранить заполненность помещений на максимально высоком уровне и идя на все возможные уступки.

Резкое падение курса российского рубля повлекло за собой увеличение закупочных цен на товары импортного производства, которыми торгуют в основном в современных торговых центрах. Рентабельность бизнеса, как следствие, катастрофически снижается. Некоторые из них начинают рассматривать варианты по сокращению количества точек продаж, если собственники недвижимости не пойдут им навстречу и не снизят арендную плату.

Таким образом, "рынок собственника" стал "рынком арендатора". Арендаторы оказывают влияние на договорные отношения и показатели рынка коммерческой недвижимости. Как долго это продлится, покажет только время.

В целом, эксперты прогнозируют стагнацию спроса на недвижимость в 2018 году, что

объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако, недвижимостью и сегодня остается одним из основных и стабильных инструментов вложения денежных средств.

На основании изложенного выше, сделаны **следующие выводы относительно рынка коммерческой недвижимости в гор. Назарово:**

1) Динамика рынка недостаточно активна, имеется ограниченное количество предложений на продажу объектов коммерческих зданий и помещений. Предложения о сдаче в аренду коммерческих зданий и помещений на рынке гор. Назарово носят более многочисленный характер.

2) Наибольший спрос имеют помещения небольшой площади, обеспеченные всем необходимым инженерным оборудованием, в хорошем состоянии. При этом, район расположения помещения оказывает значительное влияние на стоимость объекта.

3) Мотивацию покупателей и продавцов коммерческих площадей предугадать трудно, в основном, это размещение какого-либо бизнеса на площади, инвестирование свободных денежных средств для получения выгоды в будущем.

4) Ликвидность зданий и помещений различна. Наибольшей ликвидностью обладают небольшой площади, обеспеченные всем необходимым инженерным оборудованием, в хорошем состоянии. Меньшей ликвидностью обладают крупные площади, а также площади, требующие значительных затрат на ремонт и реконструкцию, и т.д.

5) Колебания цен на рынке коммерческой недвижимости небольшие, рост цен в течение 2018 года не зафиксирован.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *юридически допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
2. быть *физически возможным*;
3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

При анализе законодательной допустимости рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, экологическое законодательство и др.

К критериям физической осуществимости относятся размер объекта, форма, район, дизайн, подъездные пути и др.

В рамках финансовой обеспеченности рассматривается наиболее приемлемый вариант, обеспечивающий доходность от эксплуатации, равную или превышающую объем эксплуатационных затрат.

Реализация критерия максимальной продуктивности предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную доходность объекта оценки.

Рассмотрев юридические факторы, которые могут оказать влияние на стоимость нежилого помещения, Оценщик сделал вывод, что законодательных ограничений на использование объекта оценки нет.

Проанализировав месторасположение объекта оценки, конструктивные и планировочные характеристики, сделан вывод, что нежилое помещение возможно использовать только по коммерческому назначению. Иное использование нежилого помещения (производственно-складское, жилое) исключается по причине особенностей его местоположения, окружения, транспортной доступности, конструктивных и планировочных характеристик.

Данное назначение помещения будет наиболее эффективно с точки зрения финансовой обеспеченности и максимальной доходности.

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.

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.

6) 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 не выполняются для объекта оценки (оценке подлежит часть здания, вторичный рынок подобных помещений развит для возможности применения сравнительного подхода к оценке), **оценщиком принято решение отказаться от использования затратного подхода для оценки рыночной арендной платы 1 кв.м. нежилого помещения.**

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. нежилого помещения не применяется.

Проанализировав достоинства и недостатки каждого из подходов к оценке, Оценщиком принято решение для определения рыночно обоснованной величины арендной платы 1 кв.м. нежилого помещения использовать сравнительный подход как наиболее корректный.

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 1м² общей или полезной площади. В данном случае, в качестве единицы сравнения принимается цена 1м² общей площади аналогов.

Рынок аренды коммерческих помещений в пос. Сохновка Назаровского района Красноярского края не развит, предложения о сдаче в аренду таких объектов в доступной на дату оценки информации отсутствуют, поэтому оценщиком в качестве объектов-аналогов принимаются помещения торгового, свободного назначения в г. Назарово, с последующими корректировками на местоположение и иные ценообразующие факторы. Существующие на дату оценки предложения на аренду помещений небольшой площади в в гор. Назарово Красноярского края приведены в таблице ниже.

Табл. 4 Предложения на продажу нежилых помещений в гор. Назарово Красноярского края.

Характеристики	Объекты-аналоги			
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Правовой статус	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время предложения	Февраль 2022	Февраль 2022	Март 2022	Март 2022
Местоположение	Красноярский край, Назарово, ул. Черняховского, 3	Красноярский край, Назарово, ул. Дорожников, 1А	Красноярский край, Назарово, ул. Карла Маркса, 22	Красноярский край, Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, 94Г
Назначение	Свободное	Свободное	Свободное	Свободное
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Общая площадь, м ²	63,00	180,00	54,30	50,00
Характер отделки	Бюджетный	Подготовлен под отделку	Бюджетный	Современный
Наличие инженерных коммуникаций	В наличии все коммуникации	В наличии все коммуникации	В наличии все коммуникации	В наличии все коммуникации
Состояние объекта	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.

Арендная ставка, с учетом НДС, руб./м2/мес.	350,00	250,00	405,00	400,00
Включены коммунальные платежи (да/нет)	Нет	Нет	Нет	Нет
Источник информации	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_63_m_2001959686	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_180_m_2270626655	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_5430_m_2186182181	https://www.avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_50_m_2314139606

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.

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту, поэтому поправка на различие в правах под объектом оценки и аналогами не производится. Срок аренды объектов-аналогов варьируется от 1-го до 2-х лет с возможностью последующего продления. В связи с тем, что данные показатели не отличаются от условий договора аренды объекта оценки, корректировка на различие в сроках аренды не применяется.

- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. В связи с тем, что ставки арендной платы для объектов-аналогов и объекта оценки назначаются для одинакового типа площадей, в арендные ставки аналогов включаются операционные расходы и налог на добавленную стоимость, условия по пересмотру арендных ставок одинаковы, и расчет производится в денежной форме, поправка на условия финансирования, в данном случае, не используется.

- Условия продажи. В связи с отсутствием наличия финансового давления на сделки, отсутствием нерыночной связи арендной ставки с ценой продажи, отсутствием специальных условий стимулирования арендаторов, поправка на особые условия не применяется.

- Условия рынка. Поправка на изменение цен во времени к аналогам применяется, так как предложения на сдачу в аренду аналогов опубликованы в феврале-марте 2022 года – близко к дате оценки.

Диапазон скидок на торг при продаже и аренде объектов на рынке гор. Красноярск определен путем обзвона крупнейших риэлтерских компаний гор. Красноярск и приведен в таблице ниже.

Таблица 5. Уровень скидок на торг при продаже и аренде коммерческой недвижимости.

Компания, телефон	Коммерческая недвижимость, продажа	Коммерческая недвижимость, аренда
АН «Аревера», тел. 290-44-88	До 15%	2-10% %
«РИФ-2000», тел. 292-84-88	2-15% %	2-5% %
АН «КрасФонд», тел. 297-13-33	5-10% %	5-10% %
Среднее значение	2-15%%, среднее – 8,50%	2-10%%, среднее – 6%

Скидка на торг подтверждается статьей М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости

«Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 4 квартал 2020 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru>:

Скидка на торг при аренде

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	2	12	7
Офисные здания и помещения	3	12	7
Производственно-складские здания и помещения	3	15	9

При аренде торговой недвижимости диапазон скидок на торг составляет 2-12%. Скидка на торг принимается в среднем размере 7% от цены предложения, корректировка – 0,93.

- **Вид использования.** Корректировка по данному фактору не проводится, так как вид использования объектов-аналогов сопоставим виду использования объекта оценки.

- **Местоположение.** В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Под ред. Л.А. Лейфера Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода для городов миллионников» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020:

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

Таблица 1

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

Для помещений-аналогов, расположенных в г. Назарово Красноярского края – райцентре с развитой промышленностью, объект оценки расположен в прочем населенном пункте, корректировка на местоположение составляет: $0,49 / 0,72 = 0,68$.

- **Физические характеристики.** Данная поправка включает в себя: корректировки на характеристики здания (тип здания, группу капитальности, архитектурную привлекательность и состояние фасадов, визуальность, техническое состояние здания, состояние интерьеров, благоустройство территории, озеленение); архитектурно-планировочные решения (этаж, этажность, отдельный вход, ориентация входа, ориентация окон, вид из окон, витринные окна, расположение помещений, планировка); особенности локального местоположения; размеры и форма помещений (площадь, высота потолков, форма); класс качества (класс отделки, класс инженерного оборудования); потребность в ремонте помещений (отделка и оборудование). В данном случае, основные характеристики здания, в котором расположены оцениваемые площади, и зданий, в которых расположены объекты-аналоги – схожи. Корректировка не применяется.

Корректировка на характер отделки. Объект оценки имеет бюджетный тип внутренней отделки, нуждается в проведении ремонтных работ местами. Для объектов-

аналогов с современным стандартным ремонтом корректировка на характер отделки определяется по данным статистики рынка недвижимости, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Под ред. Л.А. Лейфера Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода для городов миллионников» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020:

Таблица 141 (продолжение)

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Корректировка на характер отделки для объекта-аналога с современным ремонтом составляет 0,86, для объекта - аналога без отделки корректировка равна 1,28

Корректировку на масштаб для нежилой недвижимости в гор. Назарово и по Назаровскому району Красноярского края определить невозможно, по причине малого количества предложений на продажу и аренду такой недвижимости в доступных источниках информации. Применяется с применением матрицы, обоснованной в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020. Под ред. Л.А. Лейфера Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода для городов миллионников» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020:

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	1500-3000	0,65	0,72	0,80	0,87	0,95	1,05
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

Данная корректировка применяется для объекта-аналога №2 в размере 1,11.

- **Экономические характеристики.** Данная поправка учитывает различия в функциональности, степени соответствия НЭИ, эффективности управления расходами, потенциальной возможностью увеличения доходов бизнеса арендаторов. В связи с тем, что оцениваемые помещения сдаются в аренду без обременения излишней вспомогательной площадью арендаторов, как и объекты-аналоги, поправка на различие в функциональности не производится. Степень соответствия НЭИ объекта оценки сопоставима объектам-аналогам.

- **Наличие улучшений.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них улучшений (в данном случае, инженерных коммуникаций).

Корректировка может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости-2020. Под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2020.

Корректировка определяется по таблице ниже:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,20	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,10	1,21
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

У объекта-оценки отсутствует водоснабжение. Для объектов-аналогов, обеспеченных всеми коммуникациями, в том числе и водоснабжением, корректировка составляет $1/1,06 = 0,94$.

- **Поправка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом оценки.**

Какого-либо движимого имущества, не связанного с недвижимостью, не выявлено ни в объекте оценки, ни в аналогах – корректировка не применяется.

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

Характеристики	Объекты-аналоги			
	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	Красноярский край, Назарово, ул. Чернышевского, 3	Красноярский край, Назарово, ул. Дорожников, 1А	Красноярский край, Назарово, ул. Карла Маркса, 22	Красноярский край, Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, 94Г
Общая площадь, м2	63	180	54,3	50
Арендная ставка предложенная, с учетом НДС, руб./м2/мес.	350	250	405	400
Включены коммунальные платежи (да/нет)	-	-	-	-
Корректировка на наличие	1	1	1	1

коммунальных платежей				
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес., без учета коммунальных платежей	350	250	405	400
Корректировка на передаваемые права, ограничения (обременения)	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	350	250	405	400
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	350	250	405	400
Корректировка на особые условия продажи	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	350	250	405	400
Корректировка на условия рынка	1	1	1	1
Корректировка на торг	0,93	0,93	0,93	0,93
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	325,5	232,5	376,65	372
Поправка на местоположение	0,68	0,68	0,68	0,68
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	221,34	158,1	256,12	252,96
Поправка на функциональное использование	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес	221,34	158,1	256,12	252,96
Поправка на различие в площадях	1	1,11	1	1
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	221,34	175,5	256,12	252,96
корректировка на этаж расположения	1	1	1	1
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	221,34	175,5	256,122	252,96
Корректировка на состояние отделки	1	1,28	1	0,86
Корректировка на улучшения	0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная арендная ставка, руб./м2/мес.	208,06	211,15	240,75	204,49
Весовой коэффициент*	0,25	0,25	0,25	0,25
Взвешенная арендная ставка, руб./м2/мес.	216,10			

Таким образом, рыночная арендная плата за пользование 1 кв.м. оцениваемого нежилого помещения, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно):
216,00 руб. за кв.м. в месяц с учетом НДС, без учета коммунальных платежей.

12 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, согласования результатов оценки не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость арендной ставки за пользование нежилым помещением, общей площадью 64,10 кв. м., адрес объекта: Россия, Красноярский край, Назаровский р-он, пос. Сохновка, ул. 40 лет Победы, №6, пом.1 , по состоянию на 14 марта 2022 года, составляет (с учетом НДС 20%, без учета коммунальных платежей):

216 (Двести шестнадцать рублей) рублей за 1м² в месяц.

Индивидуальный предприниматель
Оценщик I категории

Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета 14.03.2022 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, www.posad.ru, www.651020.ru, www.arevera.ru, www.nbs-online.ru и др.).

15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.

1. Источники информации для оценки объекта оценки – стр. 54-57;
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе документы технической инвентаризации, документы специальных экспертиз – стр. 58-76;
2. Другие документы по объектам оценки (при их наличии) – отсутствуют.
3. Документы оценщика, дающие право на выполнение работ по оценке – стр. 77-82.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ


назарово x Назарово x У россия x Квартиры x Свободн x (5) Входя x Сдам пом x Свободн x Свободн x Свободн x Свободн x

avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_63_m_2001959686

Сервисы СвангЙонг Родуус... Список для чтения

Сдам помещение свободного назначения, 63 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 18 февраля в 18:22



8 913 580-62-83

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Печенина Оксана Владимировна

№ 2001959686, 3555 (+1)

Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".


- Продам помещение свободного назначения, 4019.4 м² 84 600 000 Р
- Сдам помещение свободного назначения, 59 м² 23 200 Р
- Сдам помещение свободного назначения, 97 м² 30 070 Р

О помещении

Общая площадь: 63 м² Этаж: 1

Расположение

Красноярский край, Назарово, ул. Чернышевского, 3 [Скрыть карту](#)



назарово x Назарово x У россия x Квартиры x Свободн x (5) Входя x Сдам пом x Свободн x Свободн x Свободн x Свободн x

avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_63_m_2001959686


Сервисы СвангЙонг Родуус... Список для чтения

О помещении

Общая площадь: 63 м² Этаж: 1

Расположение

Красноярский край, Назарово, ул. Чернышевского, 3 [Скрыть карту](#)



Описание

Аренда нежилых помещений. на 1 этаже общей площадью 63,8 кв.м

О здании

Тип здания: другой

8 913 580-62-83

Написать сообщение

Недвижимость Ростелеком
Компания
На Авито с декабря 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Печенина Оксана Владимировна

№ 2001959686, 3555 (+1)

Недвижимость Ростелеком
Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".

- Продам помещение свободного назначения, 4019.4 м² 84 600 000 Р
- Сдам помещение свободного назначения, 59 м² 23 200 Р
- Сдам помещение свободного назначения, 97 м² 30 070 Р

RU 11:21 14.03.2022

назарово x Назарово x У россия x Квартиры x Свободно x (5) Вход x Сдам пом x Свободно x Свободно x Свободно x Свободно x

avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2270626655


Сервисы СвангЙонг Родуус... Список для чтения

Назарово · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам

Свободного назначения, 180 м²

45 000 Р в месяц ▾
250 Р в месяц за м², залог 45 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 24 февраля в 08:33



8 983 150-91-80

Написать сообщение Открыть

Ангелина
Арендодатель
На Авито с июля 2015

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2270626655, ☎ 974 (+2)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 180 м²
Аренда части: возможна

Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

назарово x Назарово x У россия x Квартиры x Свободно x (5) Вход x Сдам пом x Свободно x Свободно x Свободно x Свободно x

avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_180_m_2270626655

Сервисы СвангЙонг Родуус... Список для чтения

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 180 м²
Аренда части: возможна

Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

45 000 Р в месяц ▾

250 Р в месяц за м², залог 45 000 Р

8 983 150-91-80

Написать сообщение Открыть

Ангелина
Арендодатель
На Авито с июля 2015


3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2270626655, ☎ 974 (+2)

Расположение

Красноярский край, Назарово, ул. Дорожников, 1А [Скрыть карту ▾](#)



Описание

Сдам площадь на длительный срок район посёлка Строитель. По верхней дороге, развилка. Свет, вода, отопление. 1 этаж. Есть разные варианты площадей. Цена договорная. Сдам площадь под КАФЕ.

О здании

Тип здания: другой

назарово x Назарово x У россия x Квартиры x Свободно x (5) Входя x Сдам пом x Свободно x Свободно x Свободно x Свободно x


avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5430_m_2186182181

Сервисы СвангЙонг Родуус... Список для чтения

Назарово - Коммерческая недвижимость - Сдам - Свободного назначения

Свободного назначения, 54,30 м²

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 03:57



22 000 Р в месяц ▼
405 Р в месяц за м², без залога

8 983 160-07-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Виктория
Арендодатель
На Авито с августа 2018


4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2186182181, © 2206 (+11)

О помещении
Общая площадь: 54.3 м²

Расположение
Красноярский край, Назарово, ул. Карла Маркса, 22 [Скрыть карту](#)



назарово x Назарово x У россия x Квартиры x Свободно x (5) Входя x Сдам пом x Свободно x Свободно x Свободно x Свободно x

avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5430_m_2186182181

Сервисы СвангЙонг Родуус... Список для чтения

Общая площадь: 54.3 м²

22 000 Р в месяц ▼

405 Р в месяц за м², без залога

8 983 160-07-01

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

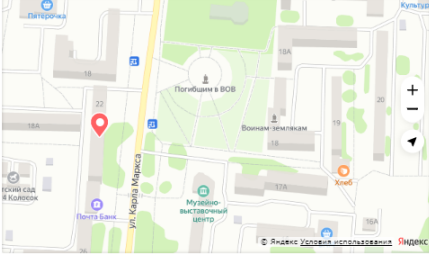
Виктория
Арендодатель
На Авито с августа 2018

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2186182181, © 2206 (+11)



Расположение
Красноярский край, Назарово, ул. Карла Маркса, 22 [Скрыть карту](#)



Описание
Сдам в аренду помещение, расположенное в здании Почта России. Вход отдельный, со двора. Центр города, первая линия, удобный подъезд к зданию. Оплата состоит из арендных платежей и возмещения коммунальных расходов

Покаловаться

Похожие объявления


назарово x Назарово x У россиян x Квартыры x Свободно x (5) Входя x Сдам пом x Свободно x Свободно x Свободно x Свободно x

avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2314139606

Сервисы СвангИонг Родуус... Список для чтения

Свободного назначения, 50 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 1 марта в 05:44



20 000 Р в месяц ▾
400 Р в месяц за м², без залога

8 983 200-60-88

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Слава
Компания
На Авито с июня 2014

31 объявление пользователя


Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валерий Юревич

№ 2314139606, ☎ 1222 (+3)

О помещении
Общая площадь: 50 м²

Расположение
Красноярский край, Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, 94Г [Скрыть карту ▾](#)



назарово x Назарово x У россиян x Квартыры x Свободно x (5) Входя x Сдам пом x Свободно x Свободно x Свободно x Свободно x

avito.ru/nazarovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_50_m_2314139606

Сервисы СвангИонг Родуус... Список для чтения

20 000 Р в месяц ▾

400 Р в месяц за м², без залога

8 983 200-60-88

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Слава
Компания
На Авито с июня 2014

31 объявление пользователя

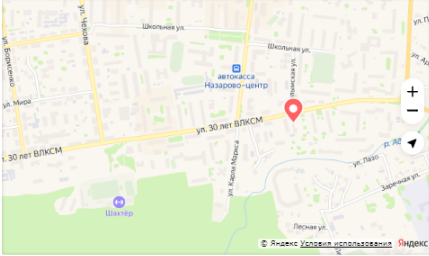
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валерий Юревич

№ 2314139606, ☎ 1222 (+3)

О помещении
Общая площадь: 50 м²

Расположение
Красноярский край, Назарово, ул. 30 лет ВЛКСМ, 94Г [Скрыть карту ▾](#)




Описание
Сдам в аренду помещения, отдельный вход, первая линия, все вопросы по телефону.

Вконтакте Facebook Twitter YouTube

Пожаловаться

Похожие объявления



ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Красноярскому краю
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.02.2022, поступившего на рассмотрение 15.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20856281	
Кадастровый номер:	24:27:5001001:254
Номер кадастрового квартала:	24:27:5001003
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3285; Условный номер 24-24-21/002/2011-897
Местоположение:	Красноярский край, Назаровский район, п. Сохновка, ул. 40 лет Победы, № 6, пом. 1
Площадь:	64.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	97146.76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:27:5001003:31
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
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20856281			
Кадастровый номер:		24:27:5001001:254	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Министерство строительства Красноярского края	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

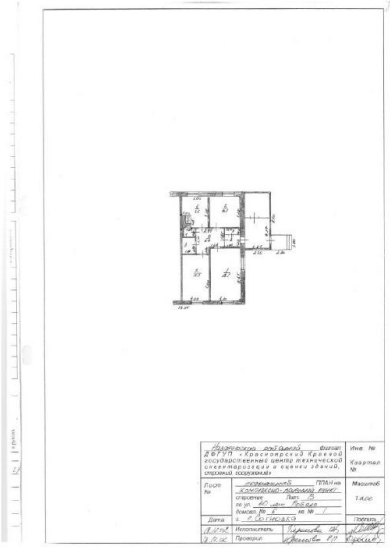
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20856281			
Кадастровый номер:		24:27:5001001:254	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Верхнеададымский сельсовет Назаровского района Красноярского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24-24-21/002/2013-482 14.02.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15.02.2022г. № КУВИ-001/2022-20856281			
Кадастровый номер: 24:27:5001001.254		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Красноярскому краю

Дата выдачи: "14" февраля 2013 года
Документы-основания: • Постановление администрации Назаровского района Красноярского края от 30.11.2011 №752-П
 • Акт приема - передачи от 12.12.2011
Субъект (субъекты) права: Муниципальное образование - Верхнеададымский сельсовет Назаровского района Красноярского края

Вид права: Собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 64,1 кв. м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Красноярский край, Назаровский район, пос. Сохновка, ул.40 лет Победы, № 6, пом.1

Кадастровый (или условный) номер: 24-24-21/002/2011-897

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" февраля 2013 года сделана запись регистрации № 24-24-21/002/2013-482

Регистратор

Гордеева Т.В.

М.П.

(подпись)

24ЕК 406818





Утверждена:
приказ № 87
от 03.07.2001 г.

Российская Федерация

Красноярский край

ДФГУП "ККЦТИ и ОЗСС"

Наименование филиала

Назаровский районный

Город

Район города

Район

Назаровский

Населенный пункт района

п. Сохиновка

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ



№ *6-1* по улице (пер.) *40 лет Победы* (Лит. *Б*)

Инвентарный номер	<i>32,85</i>				
Кадастровый номер					
Предыдущий кадастровый номер					
Последующий кадастровый номер					
	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на "*04*" *ноября* *2004* г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера В Год постройки 1987 число этажей 1
 Группа капитальности 5 Вид внутренней отделки прощал

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструктивного элемента с поправками	Износ в %	% износа к строен. гр. 7 х гр. 8 / 100	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>бутовый ленточный</u>		18	1	18	20	3.6		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>раствобетонные каменные</u>	В	19	1	19	20	3.8		
		<u>раствобетонные каменные</u>								
3	Перекрытия	чердачное	В	7	1	7	15	1.0		
		междуэтажные								
		подвальное								
4	Крыша	<u>шиферная по деревянной обрешетке</u>	В	6	1	6	20	1.2		
5	Полы	<u>бетонные по лагам, стяжка</u>								
6	Проемы	оконные	В	9	1	9	20	1.8		
		дверные								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка по кирпичу</u>	В	10	1	10	15	1.5		
8	Санитарно-и электротехн. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горяч. водоснаб.								
		ванны								
		электроосвещен.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<u>штукатурка по кирпичу</u>	В	6	1	6	20	1.2		

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

Итого: $100 \times 100 \times 18.2 \times$
 $\frac{100 \times 18.2}{100} = 18.2$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструктивного элемента с поправками	Износ в %	% износа к строен. гр. 7 х гр. 8 100	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажные								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-и электроустройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горяч. водоснаб.								
		ванны								
		электроосвещен.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы									

Итого: 100 x x x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

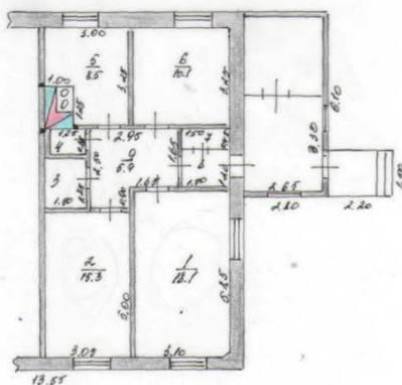
Питера _____ Год постройки _____ число этажей _____

группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

к строению	№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструктивного элемента с поправками	Износ в %	% износа к строен. гр. 7 х гр. 8 100	Текущие изменения износа в %	
										элемент	к строению
11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	Фундаменты									
		а) стены и их наружная отделка									
	2	б) перегородки									
	3	Перекрытия									
		чердачное									
		междуэтажные									
		подвальное									
	4	Крыша									
	5	Полы									
	6	Проемы									
		оконные									
		дверные									
	7	Внутренняя отделка									
	8	Санитарно-электротехн. устройства									
		отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горяч. водоснаб.									
		ванны									
		электроосвещен.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
	9	Прочие работы									

Итого: 100 x x x

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$



Назаровский район филиал		Инв. №
ДФГУП «Красноярский Краевой государственный центр технической инвентаризации и оценки зданий, строений, сооружений»		Квартал №
Лист №	повышенный ПЛАН на Комплексно-проектный пункт строение Лит. В по ул. 40 лет Победы домовл. № 6 кв. № 1	Масштаб 1:200
Дата	г. П. Сохновка	Подпись
18.12.02	Исполнитель Теремова ИА	Теремова ИА Кремль РП
18.12.02	Проверил Кремль РП	

Пронумеровано,
прошнуровано,
заверено печатью
ни 1 листах
Бреснев
(подпись)
13.12.2002г.

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 г. Красноярск
(наименование образовательного учреждения)

по специальности «Металлообработка»
(наименование специальности)
по профессии «Слесарь по ремонту и монтажу оборудования»
(наименование профессии)

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 ремонт
(информация)
стоимость профессии (оценки)



Нина
Председатель государственной
аттестационной комиссии

Нина
Директор (директор)

Город Красноярск от 2002

МНР - Россия, 1906

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 187/2002 ФПО

КОПИЯ ВЕРНА
Частнопрактикующий оценщик
Шестопалова Нина Евгеньевна

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

222400261317

Документ о квалификации

Регистрационный номер
1024

Город
Бартиса

Дата выдачи
30 июня 2014 г.


Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
Шестопалова
Нина Евгеньевна
с 18 июня 2014 года по 30 июня 2014 года
получила повышение квалификации в (на)
ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный
технический университет им. И.И. Толстого»
по программе
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

за время обучения сдав(а) экзамены и защиты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72 ч	
Дисциплины по выбору	32 ч	
Итого	104 ч	
Итоговая контрольная экзамен		Отлично

Итоговая работа по теме:
«Оценка ценных бумаг для целей залова»

Руководитель
Секретарь



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.

Идентификатор 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