

2022

ОТЧЕТ №3022

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
ЗАКАЗЧИК ОЦЕНКИ:	АДМИНИСТРАЦИЯ КАРАПСЕЛЬСКОГО СЕЛЬСОВЕТА ИЛАНСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ
ДАТА ОЦЕНКИ:	21 ФЕВРАЛЯ 2022 ГОДА
ОЦЕНЩИК:	ШАЛУНОВ КОНСТАНТИН ВИКТОРОВИЧ

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ «СОЮЗ»

Главе Карасельского сельсовета
Иланского района Красноярского края
Букалич Ирине Валериевне
от частнопрактикующего оценщика
Шалунова Константина Викторовича
663614 Россия, Красноярский край,
г. Канск, м-н Северный, 21, пом. 87,
моб. 8-913-551-45-20,
e-mail: streamer1@mail.ru

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

УВАЖАЕМАЯ ИРИНА ВАЛЕРЬЕВНА!

В соответствии с муниципальным контрактом на выполнение услуг по определению рыночной стоимости с составлением и выдачей отчета об оценке, мною, частнопрактикующим оценщиком Константином Викторовичем Шалуновым, произведена оценка рыночной стоимости следующего объекта:

Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 241 500 кв.м., адрес (месторасположение): Россия, Красноярский край, Иланский район, в 2 км на север от с. Карасель, часть 2, контур №184.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 21 февраля 2022 года.

Предлагаю вашему вниманию отчет, который содержит описание оцениваемого объекта оценки, собранную мной фактическую информацию, этапы проведения анализа, обоснование полученных результатов, а также принятые допущения и ограничивающие условия. Расчеты выполнены в соответствии с положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., в действующей редакции, а также иными обязательными к применению нормативными документами.

Описание объекта оценки, включая юридические и технические характеристики, а также результаты оценки приведены в отчете.

На основании приведенных данных, выполненного анализа и сделанных предположений, наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта оценки составляет:

180 000 (сто восемьдесят тысяч рублей)

Оценка была проведена в соответствии со «Стандартами Оценки ФСО -1, ФСО -2, ФСО -3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

В соответствии с п. 26 Стандартов Оценки (ФСО -1) - итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Развернутые характеристики объектов и методики расчета стоимости представлены в отчете. 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.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю за возможность оказать услугу для Вас.

С уважением, оценщик



К.В. ШАЛУНОВ

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	5
1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	6
1.5 ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
1.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.7 ИСТОЧНИК ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА	7
1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
1.9 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	8
1.10 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
1.11 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	10
1.12 ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ	10
2. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	11
2.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ	11
2.2 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ	12
2.3 ОПИСАНИЕ ИЛАНСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ	14
2.4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
2.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.2 ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ПАРАМЕТРОВ ОБЪЕКТА, УКАЗАННЫХ В ДОКУМЕНТАХ, ФАКТИЧЕСКИМ ДАННЫМ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА	23
4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	23
5. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРИ РАСЧЕТЕ	24
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	24
6.1 РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	25
1.13 РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ	25
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	28
8. ВЫВОД И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	28
9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)	29
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	30
ПРИЛОЖЕНИЯ	31

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящий отчет содержит основную информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости и составлен на основании фактов и заключений относительно характеристик и величины стоимости объекта. Общая информация, идентифицирующая объект оценки, приведена в табл. 1.

Таблица 1

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 241 500 кв.м., адрес (месторасположение): Россия, Красноярский край, Иланский район, в 2 км на север от с. Карапсель, часть 2, контур №184
Заказчик	Администрация Карапсельского сельсовета Иланского района Красноярского края Адрес 663806, Красноярский край, Иланский район, село Карапсель, ул.Юбилейная, д.1а ИНН 2415001950 / ОГРН 1022400758929
Собственник	Муниципальное образование Карапсельский сельсовет Иланского района Красноярского края
Вид права	Собственность
Ограничении прав и обременение	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта для возможной продажи
Задача проведения оценки объекта оценки	Выявление особенностей ценообразования Объекта оценки с учетом особенностей соответствующего сегмента рынка недвижимого имущества, правового титула, количественных и качественных характеристик.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Основание оценки	Муниципальный контракт на выполнение услуг по определению рыночной стоимости
Дата оценки	21 февраля 2022 года
Дата осмотра	15 февраля 2022 года
Дата составления отчета	21 февраля 2022 года
Используемые стандарты оценки	ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3, ФСО 7
Стаж работы в оценочной деятельности	Тринадцать лет

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости объекта оценки.

№ п/п	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 241 500 кв.м., адрес (месторасположение): Россия, Красноярский край, Иланский район, в 2 км на север от с. Карапсель, часть 2, контур №184	Значение, руб.
1	Промежуточная стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Не применен
	Промежуточная стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	176 685
	Промежуточная стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Не применен
	Рыночная стоимость, округленно руб.	180 000

Вся информация, развернутые характеристики и анализ, использованные для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценщик



К.В. Шалунов

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием проведения оценки является муниципальный контракт на выполнение услуг по определению рыночной стоимости на оказание услуг по оценке.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, адрес (месторасположение): Россия, Красноярский край, Иланский район, в 2 км на север от с. Карапсель, часть 2, контур №184
Рельеф	Холмистый
Назначение	Для сельскохозяйственного производства
Площадь, кв.м.	241 500
Текущее использование	Не используется (информация Заказчика)

1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки и об оценщике приведены ниже.

Таблица 4. Сведения о заказчике оценки

Наименование	Администрация Карапсельского сельсовета Иланского района Красноярского края
ИНН/КПП	2415001950 / 241501001
Адрес	663806, Красноярский край, Иланский район, село Карапсель, ул. Юбилейная, д. 1а
Банковские реквизиты	Расчетный счет 03231643046184071901, л/с 03193008770 Кор. счет 40102810245370000011, БИК 010407105 Банк Отделение Красноярск Банка России/ УФК по Красноярскому краю г.Красноярск
Руководитель	Глава – Букатич Ирина Валериевна

Таблица 5. Сведения об оценщике

	Показатель	Значение
Оценщик	Организационно-правовая форма и полное наименование	Частнопрактикующий оценщик Шалунов Константин Викторович
	ИНН	245010193552
	Место нахождения	663614, Россия, Красноярский край, г. Канск, м-н Северный, 21, пом. 87, тел. моб. 8-913-551-45-20, e-mail streemer1@mail.ru
	Диплом о профессиональной переподготовке	ПП № 621657. Выдан 20 июня 2008 г. МРЦПК ФГОУ ВПО «Сибирский федеральный университет» по программе «Оценка предприятия (бизнеса)».
	Свидетельство на оценочную деятельность	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № С-0987 от 22.07.2020 г.
	Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №030158-1 выдан 01.10.2021 выдан года «ФРЦ по организации и подготовки управленческих кадров»
	Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности, ОАО "АльфаСтрахование" №8791R/776/01599/21 от 01.08.2021 до 31.07.2022 г. Сумма страховой ответственности – пять миллионов рублей
Стаж профессиональной деятельности	Тринадцать лет	

1.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Материалы, передаваемые Оценщиком Заказчику, считаются Отчетом об оценке только в полном виде, с неповрежденными нитями прошива.

2. Отчет об оценке может быть легитимно использован Заказчиком только в полном соответствии с параметрами Задания на оценку.

3. Считаются достоверными предоставленные Заказчиком правоустанавливающие документы, сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц; данные бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информация о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информация, необходимая для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

4. Оценщик, заключивший договор с заказчиком оценки (оценщик-контрактор) и физические лица – исполнители услуг по оценке (специалисты-оценщики), имеющие трудовые отношения с оценщиком-контрактором, в целях настоящего отчета в совокупности упоминаются как «Оценщик». Для уточнения конкретных лиц применяются обозначения «оценщик-контрактор» и «специалист-оценщик».

5. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат специалисту Оценщику, подтверждаются оценщиком-контрактором и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

6. Оценщик не имеет настоящей или ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждений по отношению к заказчику, а также к указанным заказчиком третьим лицам.

7. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

8. Заказчик получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

9. Статус Оценщика определяется как «независимый оценщик», – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.

10. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

12. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

13. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на период времени, в течение которого ценообразующие факторы совпадают с факторами, существовавшими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что реализация целей отчета будет осуществлена по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

1.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в муниципальном контракте на оценку. В случаях отступления от указанных пределов, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете считаются недействительными.

1.5 ПЕРЕЧЕНЬ МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральные стандарты оценки ФСО №1 ФСО №2, ФСО №3, утверждённые приказами Минэкономразвития России, ФСО № 7, утверждён приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – Казань: Издательство «Талигмат» Института экономики управления и права, 2000 – 128 с.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ.
- – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие/ А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382с. - (Высшее образование). ISBN 978-5-222-20299-9
- Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2013. – 752с. ISBN 978-5-406-03156-8.
- Справочник оценщика недвижимости, ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2014г., под ред. Лейфера Л.А.
- Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками. Утверждено Решением АРБ по оценочной деятельности (протокол № 3 от 12.12.07г.). Ассоциация Российских Банков, Комитет по оценочной деятельности.
- Методические рекомендации (проект) «Оценка имущественных активов для целей залога. Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога». Ассоциация Российских Банков, Комитет по оценочной деятельности.
- «Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации». (М.А.Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, 2008) - Издательство: Финансы и статистика, 2008 г. Мягкая обложка, 384 стр.

1.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении настоящей оценки были использованы следующие данные:
Таблица 6. Данные, использованные при подготовке Отчета об оценке

№ п/п	Данные	Источник	Сфера использования данных
1	Данные об имущественных правах на Объект оценки	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах имущественных прав на Объект оценки
2	Данные о местонахождении	Правоподтверждающие документы - Предоставлены Заказчиком оценки	Описание и учет в расчетах количественных и качественных характеристик Объекта оценки
3	Обзор рынка недвижимости	http://www.miel.ru/ , www.irn.ru , http://www.azbuka.ru , http://www.peresvet.ru и др. источники по тексту Отчета	Установление ценообразующих факторов, диапазона цен
4	Информация о предложениях имущества, аналогичного оцениваемому на дату оценки	https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_ga_snt_dnp_534513989 https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_ga_snt_dnp_2035010111 и др. источники по тексту Отчета	Выбор аналогов для Объекта оценки, проведение расчетов объектов недвижимости
5	Источники обзорной аналитической и статистической информации	НЦПО. Сборник рыночных корректировок. СРК-2018. Под редакцией канд. техн. наук Яскевича Е.Е., Москва 2018; Справочник оценщика недвижимости-2019. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2019; Анализ рынка и ценообразующих факторов. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков СП-30-101-98, Москва 1998; Особенности определения выкупной цены аварийного жилья, текст научной статьи по специальности «Экономика и бизнес», Попова Инна Викторовна, 2019 год и др. источники по тексту Отчета	Проведение корректировок при расчетах

1.7 ИСТОЧНИК ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Для оценки объекта оценки использована информация, которая публикуется в сети интернет:

-https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_ga_snt_dnp_534513989

-https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_ga_snt_dnp_2035010111

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции) и федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Основанием для применения Федеральных стандартов оценки, в том числе:

- Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации в силу закона.

Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является.

1.9 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящей работе понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым стандартам оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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, доступном на дату оценки.

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

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Подходы к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости) - календарная 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.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки для целей оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Износ - потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Итоговая величина стоимости объекта оценки - определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки завершается отчетом об оценке, придающем доказательную силу оценке стоимости.

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Арендная плата - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендная ставка (ставка арендной платы) - арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимость – в ст. 130 Гражданского кодекса записано: "К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно". Это так называемая "недвижимость по природе".

Кроме того, к классу недвижимости законом прямо относятся и некоторые движимые по своему назначению вещи, такие как "воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты".

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

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

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании (договоре) на оценку.

Право собственности – право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

Право аренды – право владения и пользования недвижимостью ввиду вступления в двухсторонние арендные отношения с собственником имущества. Объект недвижимости является единым имущественным комплексом, включающим в себя здание вместе со связанным с ним земельным участком.

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

Итоговая стоимость объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Здания и сооружения, улучшения - вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, их внутреннее оборудование, отделку, заборы, ограждения, системы канализации, водопровода и т.д.

Смета- документ, определяемый стоимость строительства, составленный по принятой методике на основе объемов работ, сметных норм и расценок.

Локальная смета - первичный сметный документ, на основании которого определяется стоимость отдельных видов работ и затрат, входящих в объектную смету.

Объектная смета – сметный документ, определяющий на основе локальных смет стоимость строительства отдельных зданий и сооружений, выполнения различных видов строительных работ.

Результат оценки – определение итоговой стоимости объекта оценки.

1.10 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, П.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия оценщика в проведении настоящей оценки указана в таблице ниже.

Таблица 7. Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО		Степень участия
Шалунов	Константин	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.
Викторович		

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

1.11 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

Осмотр объекта оценки, описание самого объекта, его состояния и выделение особенностей оцениваемой собственности, фотографирование объекта оценки.

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона и района расположения объекта.

Изучение проектных данных, данных о фактическом состоянии объекта оценки, полученных в результате осмотра;

Сбор необходимой информации, в том числе изучение данных о стоимости недвижимости, имеющей аналогичное назначение и конструктивное соответствие;

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта;

Описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющая пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки.

1.12 ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком, является надежной и достоверной.

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Анализ достаточности информации

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный– включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации, необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением данных, предоставленных Заказчиком (см. в Приложении к Отчету).

Таблица 8

Техническая документация	
1	Документация, подтверждающая техническое состояние отсутствует, Данные о проведенных затратах по разработке и улучшению отсутствуют.
Бухгалтерская документация	
2	Документация, подтверждающая финансовые затраты и отражающая операционные расходы отсутствует, Данные о проведенных затратах по разработке и улучшению отсутствуют.

Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика:

-нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);

-справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);

-методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);

Internet – ресурсы (ссылки на сайты, см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется вся необходимая информация, идентифицирующая объект оценки.

Информация, позволяющая прогнозировать будущие расходы и моменты их получения, а именно: информация об операционных и эксплуатационных расходах, сведения о потребности в ремонтах, сведения бухгалтерского характера, сведения о налогооблагаемой базе, необходимая для определения рыночной стоимости арендной платы в рамках доходного подхода документально не представлена.

Анализ достоверности информации

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ

2.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ

Красноярский край, как административная единица Российской Федерации, расположен в центре Российской Федерации.

Административно-территориальный состав края - 44 муниципальных района, 17 городских округов, в том числе 3 закрытых административно-территориальных образования (ЗАТО). Территория края занимает 236679,7 тыс. гектаров, что составляет 46,0 % территории Сибирского Федерального округа. Территория Красноярского края простирается от Восточных Саян до акватории Карского моря и моря Лаптевых.

Климат резко континентальный, средняя температура января от -30°C на севере края, до -10°C на юге, средняя температура июля от $+10^{\circ}\text{C}$ на севере, до $+20^{\circ}\text{C}$ на юге. Длительность периода с температурой более 10° на севере менее 40 дней, а на юге 110-120 дней. Переход температуры ниже 10° на Крайнем Севере происходит в середине августа, северной тайге - в конце августа, а южной тайге - в начале второй декады сентября.

Количество осадков от 200-300 мм в год на севере и до 800-1200 мм в год в горах на юге. Почвы изменяются от арктических на севере, до черноземов обыкновенных и почв каштановых на юге.

Край располагает развитой промышленностью, ведущая роль в которой принадлежит цветной металлургии, лесопромышленной, горнодобывающей, химической, нефтехимической и топливной энергетике.

Сельское хозяйство Красноярского края находится в зоне рискованного земледелия. В центральной и южной частях края предприятия занимаются выращиванием сельскохозяйственной продукции (зерновых, кормовых, корнеплодов, и даже бахчевых).

На севере края традиционными видами хозяйствования является добыча северного оленя, ловля рыбы, сбор дикоросов и разведение домашнего оленеводства.

Численность населения края составляет 2893,9 тысяч человек (2% населения России), из них городского 2195,5 тысяч человек и проживающих в сельской местности 698,4 тысяч человек. Плотность населения края составляет 12 человек на 1 тыс. га территории.

Край можно отнести к необжитым и малоблагоприятным для расселения территориям Российской Федерации.

Вытянутость территории края в меридиональном направлении обусловила различные физико-географические условия и, как следствие этого, различную степень освоенности земель края. Наиболее освоенной является южная земледельческая часть края и практически необжитой остается северная территория.

Суровые климатические условия, географическая удаленность, а также сокращение хозяйственной деятельности в северных районах привели к миграции населения в более обжитые и теплые районы, в том числе, за пределы края, что находит свое отражение и на характере использования земель.

Красноярский край составляет 13,7% территории Российской Федерации - это второе место в Российской Федерации по территории и 13 место - по численности населения.

Сельскохозяйственные угодья в крае занимают 4,9 млн. га, в том числе в сельскохозяйственных организациях их площадь составляет 3,56 млн. га, включая 2,4 млн. га пашни.

На территории края проживает около 2,9 млн. человек, из них в сельской местности - 698,4 тыс. человек или 24,1% от всего населения края. На долю трудовых ресурсов сельского хозяйства приходится примерно пятая часть от общей численности сельского населения.

Несмотря на то, что Красноярский край расположен в зоне рискованного земледелия агропромышленный комплекс края является крупным и важным сектором экономики Красноярского края и занимает одно из ведущих мест в Сибирском Федеральном округе.

Муниципально-территориальное деление на 1 января 2020 года¹⁾

	Муниципальные образования – всего	в том числе				
		муниципальные районы	городские округа	поселения – всего	из них	
					городские	сельские
Красноярский край	569	44	17	508	26	482

¹⁾ По данным формы федерального статистического наблюдения №1-администрация «Сведения о муниципальных образованиях».

Климат резко континентальный, средняя температура января от -30°C на севере края, до -10°C на юге, средняя температура июля от $+10^{\circ}\text{C}$ на севере, до $+20^{\circ}\text{C}$ на юге. Длительность периода с температурой более 10° на севере менее 40 дней, а на юге 110-120 дней. Переход температуры ниже 10° на Крайнем Севере происходит в середине августа, северной тайге - в конце августа, а южной тайге - в начале второй декады сентября.

Количество осадков от 200-300 мм в год на севере и до 800-1200 мм в год в горах на юге. Почвы изменяются от арктических на севере, до черноземов обыкновенных и почв каштановых на юге.

Край располагает развитой промышленностью, ведущая роль в которой принадлежит цветной металлургии, лесопромышленной, горнодобывающей, химической, нефтехимической и топливной энергетике.

Сельское хозяйство Красноярского края находится в зоне рискованного земледелия. В центральной и южной частях края предприятия занимаются выращиванием сельскохозяйственной продукции (зерновых, кормовых, корнеплодов, и даже бахчевых).

На севере края традиционными видами хозяйствования является добыча северного оленя, ловля рыбы, сбор дикоросов и разведение домашнего оленеводства.

Численность населения края составляет 2893,9 тысяч человек (2% населения России), из них городского 2195,5 тысяч человек и проживающих в сельской местности 698,4 тысяч человек или 24,1% от всего населения края. Плотность населения края составляет 12 человек на 1 тыс. га территории.

Край можно отнести к необжитым и малоблагоприятным для расселения территориям Российской Федерации.

Вытянутость территории края в меридиональном направлении обусловила различные физико-географические условия и, как следствие этого, различную степень освоенности земель края. Наиболее освоенной является южная земледельческая часть края и практически необжитой остается северная территория.

Суровые климатические условия, географическая удаленность, а также сокращение хозяйственной деятельности в северных районах привели к миграции населения в более обжитые и теплые районы, в том числе, за пределы края, что находит свое отражение и на характере использования земель.

Красноярский край составляет 13,7% территории Российской Федерации - это второе место в Российской Федерации по территории и 13 место - по численности населения.

Сельскохозяйственные угодья в крае занимают 4,9 млн. га, в том числе в сельскохозяйственных организациях их площадь составляет 3,56 млн. га, включая 2,4 млн. га пашни.

Несмотря на то, что Красноярский край расположен в зоне рискованного земледелия агропромышленный комплекс края является крупным и важным сектором экономики Красноярского края и занимает одно из ведущих мест в Сибирском Федеральном округе.

2.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

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

Индекс промышленного производства в январе-марте 2021 года составил 90,5 % при среднем показателе по России – 98,7 %.

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

добыча полезных ископаемых – 82,9 % (Россия – 92,7 %);

обрабатывающие производства – 94,2 % (Россия – 100,9 %);

обеспечение электрической энергией, газом и паром кондиционирование воздуха – 103,5 % (Россия – 109,6 %);

водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 102,4 % (Россия – 111,9 %).

В добывающем секторе сократился объем нефтедобычи – за январь-март добыто 4,6 млн тонн нефти, включая газовый конденсат, что на 19,1 % меньше, чем в аналогичном периоде 2020 года.

Добыча газа природного и попутного увеличилась на 17,8 % (2471,0 млн куб. м), за счет увеличения добычи природного газа, достаемого для нужд Норильского промышленного района.

Добыча угля увеличилась – на 7,8 % (добыто 10,9 млн тонн) с учетом увеличения поставок потребителям на территории края.

В отчетном периоде в секторе добычи металлических руд индекс производства составил 79,7 %, за счет сокращения объемов производства никелевого и медного концентратов. ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель» с 24 февраля приостановил добычу на месторождениях рудников «Октябрьский» и «Таймырский» из-за подтопления естественными грунтовыми водами. Рудник «Октябрьский» с апреля работает с загрузкой 60 %, на полную мощность планирует выйти с мая 2021 года, рудник «Таймырский» планирует начать добычу с июня 2021 года.

В энергетике индекс производства составил 103,5 % (Россия – 109,6 %).

Выработка электроэнергии в январе-марте 2021 года увеличилась на 1,5 % к уровню января-марта 2020 года, (выработано 18,8 млрд кВт·ч), в том числе выработка гидроэлектростанциями увеличилась на 3,9 % (Богучанская ГЭС, Красноярская ГЭС, «НТЭК» в г. Норильске). Выработка электроэнергии тепловыми электростанциями сократилась на 1,6 %.

Производство тепловой энергии (пара и горячей воды) увеличилось на 10,2 % (произведено 11,0 млн Гкал) ввиду сложившихся в январе-марте 2021 года погодных факторов.

В обрабатывающих производствах в целом индекс производства составил 94,2 % (Россия – 100,9 %). Увеличение выпуска продукции отмечено в 12 из 23 видов деятельности.

Положительными результатами характеризуется производство в значимых видах деятельности: производство напитков (край – 110,4 %, Россия – 108,8 %), производство химических веществ и химических продуктов (край – 105,8 %, Россия – 106,7 %), производство лекарственных средств и материалов (край – 389,2 %, Россия – 140,7 %), производство прочей неметаллической минеральной продукции (край – 115,8 %, Россия – 100,2 %), производство электрического оборудования (край – 120,4 %, Россия – 107,4%), ремонт и монтаж машин и оборудования (край – 101,0 %, Россия – 105,5 %).

Отмечено снижение показателей в металлургическом производстве (край – 92,4 %, Россия – 97,0 %), в производстве пищевых продуктов (край – 98,0 %, Россия – 99,2 %), в производстве кокса, нефтепродуктов (край – 93,3 %, Россия – 93,0 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (край – 86,8 %, Россия – 104,8 %), в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (край – 57,3 %, Россия – 107,2 %), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (край – 61,2 %, Россия – 116,4 %), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (край – 99,6 %, Россия – 92,7 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (край – 99,8 %, Россия – 120,7 %).

По значимым видам деятельности обрабатывающих производств отмечены следующие изменения.

В производстве пищевой продукции отмечено сокращение объемов выпуска продукции - индекс производства составил 98,0 % (Россия – 99,2 %).

Сократилось производство кондитерских изделий – на 5,6 %, изделий колбасных – на 5,5 %, молока, кроме сырого – на 18,0 %, масла сливочного и паст масляных на 28,5 %, комбикормов на 2,7 %.

Вместе с тем увеличилось производство говядины – на 31,8 %, свинины – на 10,1 %, мяса и субпродуктов домашней птицы – на 2,4 %, сыра – на 1,6 %, крупы – на 23,5 %, изделий хлебобулочных – на 5,5 %, муки из зерновых культур – на 9,6 %, что обусловлено потребительским спросом.

В металлургической отрасли – основной отрасли обрабатывающего сектора и промышленности края в целом, индекс производства составил 92,4 % (Россия – 97,0 %). Снижение индекса производства отмечается преимущественно в результате сокращения объемов производства меди и никеля.

По данным публичной отчетности компании ПАО «ГМК «Норильский никель» в первом квартале 2021 года непредвиденные происшествия в Норильске. В феврале-марте из-за аварии была временно приостановлена работа Норильской обогатительной фабрики и из-за подтопления естественными грунтовыми водами были приостановлены рудники «Октябрьский» и «Таймырский».

Сократился выпуск продукции лесопромышленного комплекса – 86,8 % (Россия – 104,8%), за счет сокращения выпуска основных видов продукции.

Производство пиломатериалов в январе-марте 2021 года составило 1001,9 тыс. кубометров, что на 15 % меньше аналогичного периода 2020 года, в связи с проблемами транспортировки продукции на основной рынок сбыта - в Китай, возникшими с января 2021 года с введением новых правил обработки грузов. Снижение производства пиломатериалов отмечается также по России в целом (98,1%).

Сократился выпуск гранул топливных (пеллет) на 3,4 % (52,8 тыс. тонн).

Выпуск плит ДВП увеличился на 1,8 % к январю-марту 2020 года, дверей и их коробок – 4,2 %.

Выпуск прочей неметаллической минеральной продукции (строительных материалов) увеличился – 115,8 % (Россия – 100,2%).

С учетом спроса строительного комплекса увеличился выпуск товарного бетона – на 7,4 %, цемента – на 10,0 %, сборных строительных блоков для зданий и сооружений из цемента и искусственного камня – на 8,2 %. Производство кирпича строительного сократилось на 34,0 процента.

В большинстве машиностроительных видов экономической деятельности отмечено снижение объемов производства относительно января-марта 2020 года, в том числе: производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 61,2 %, производство прочих транспортных средств – 99,8 %, производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки – 57,3 %.

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

светильников и осветительных устройств – на 15,3 %;

комплектующих и принадлежностей для автотранспортных средств (литых алюминиевых дисков колес и автомобильных катализаторов) – на 22,6 %.

Выпуск шкафов и витрин холодильных увеличился на 14,3% и 3,2 % соответственно.

Отмечено сокращение объема оказания услуг по ремонту железнодорожного подвижного состава на 7,0 %.

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-марте составило – 389,2 % к январю-марту 2020 года (Россия – 140,7 %).

Отмечается прирост выпуска химических веществ и химических продуктов – 105,8 % (Россия – 106,7 %). Увеличилось производство материалов лакокрасочных на основе полимеров в 1,6 раза.

В сельском хозяйстве края по итогам января-марта 2021 года объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий составил 10,7 млрд. рублей, в сопоставимых ценах ниже уровня января-марта 2020 года – 94,1 % (Россия – 100,4 %).

В январе-марте 2021 года с учетом сезонности отрасли растениеводства результаты деятельности характеризуют ситуацию в животноводстве края.

В январе-марте 2021 года относительно аналогичного периода 2020 года сократились объемы производства в сельскохозяйственных организациях скота и птицы на убой – на 0,5 % (произведено 30,5 тыс. тонн), в том числе птицы на 7,4 % (6,4 тыс. тонн)

Производство мяса КРС и свиней увеличено – на 2,1 % (6,9 тыс. тонн) и на 0,5 % (16,9 тыс. тонн) соответственно.

Производство молока в сельхозорганизациях уменьшилось к уровню января-марта 2020 года – 96,8 % (97,5 тыс. тонн) в результате снижения поголовья коров на 1,2 % и продуктивности до 1549 кг (в январе-марте 2020 года – 1586 кг), что обусловлено низкой энергетической ценностью кормов из-за неблагоприятных погодных условий (обильные осадки) в период кормозаготовки в 2020 году.

В отчетном периоде относительно соответствующего периода 2020 года снизилось производство яиц – на 4,7 % (18,6 млн штук) в результате сокращения поголовья птицы на птицефабриках, вызванной реконструкцией и модернизацией объектов, заменой продуктивной птицы.

В январе-марте 2021 года организациями края использовано 84,4 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что составило 116,1 % к аналогичному периоду прошлого года в сопоставимых ценах (Россия – 102,0 %).

Увеличение инвестиционной активности отмечается в металлургическом производстве (в 2,0 раза) в связи с началом реализации в г. Норильске новых крупных проектов экологической направленности, модернизации мощностей металлургического производства. Кроме того, отмечается рост капитальных вложений в добычу металлических руд – на 75,1 %, в строительстве – в 2,1 раза, на транспорте – на 24,9 % к январю-марту 2020 года.

Снижение инвестиционной активности характерно для организаций, осуществляющих деятельность в сфере добычи нефти и природного газа – на 17,8 %, деревообработки – на 72,1 %, обеспечения электрической энергией, газом и паром – на 47,2 % к январю-марту 2020 года.

Объем работ в строительстве в январе-марте 2021 года составил 33,0 млрд рублей или 115,1 % к соответствующему периоду 2020 года (Россия – 100,2 %).

В сфере жилищного строительства в январе-марте 2021 года в крае введено 230,6 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на участках для ведения садоводства что на 10,2 % выше показателя января-марта 2020 года (Россия – 115,4 %).

Указанное увеличение сложилось за счет большего объема ввода жилья индивидуальными застройщиками, которые зарегистрировали жилье общей площадью 145,8 тыс. кв. метров с учетом домов на дачных участках, что на 24,7% больше, чем в январе-марте 2020 года.

По важнейшим социальным показателям отмечаются следующие изменения.

Инфляция на потребительском рынке края (сводный индекс потребительских цен) за март 2021 года сложилась на уровне 101,9% (по отношению к декабрю 2020 года), что на 0,8 п.п. выше уровня аналогичного показателя прошлого года (101,1%).

Краевая инфляция ниже уровня, сложившегося в среднем по России (102,1%) и по Сибирскому федеральному округу (102,2%).

Рост потребительских цен составил: на продовольственные товары – 102,9% (Россия – 103,1%), непродовольственные товары – 101,9% (Россия – 101,8%), платные услуги – 100,5% (Россия – 101,2%).

Уровень зарегистрированной безработицы на 01.04.2021 составил 1,4 % к численности рабочей силы (на 01.01.2021 – 3,5 %), сложился ниже среднероссийского показателя и среднего значения по Сибирскому федеральному округу (СФО – 2,6 %, Россия – 2,3 %).

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения края на конец марта 2021 года составила 20,8 тыс. человек, относительно начала года снизилась на 31,3 тыс. человек (на 01.01.2021 – 52,1 тыс. человек).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-март 2021 года составила 54 216,2 рубля и увеличилась по отношению к аналогичному периоду 2020 года номинально на 8,4%, реально – на 3,0 % (Россия – 52 143,0 рублей, номинально увеличилась на 7,2 %, реально – на 1,6 %).

http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/51102

2.3. ОПИСАНИЕ ИЛАНСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Иланский район — муниципальный район в восточной части Красноярского края Российской Федерации.

Административный центр — город Иланский.

География[править | править код]

Расположен в восточной части Красноярского края, площадь района — 3780 км².

Сопредельные территории:

север: Абанский район

восток: Нижнеингашский район

юго-восток: Иркутская область

юг: Ирбейский район

запад: Канский район

История[править | править код]

Район образован 1 марта 1933 года.

Население[править | править код]

Численность населения						
1970	1979	1989	1995	2000	2001	
41 700	34 910	31 949	30 700	28 900	28 500	
2002	2003	2004	2005	2007	2009	
28 139	27 600	27 100	26 700	26 540	26 278	
2010	2011	2012	2013	2014	2015	
25 899	25 789	25 562	25 204	24 866	24 506	
2016	2017	2018	2019			
24 148	23 971	23 806	23 504			

10 000
20 000
30 000
40 000
50 000

1979
2002
2009
2014
2019

Урбанизация

В городских условиях (город Иланский) проживают 63,26 % населения района.

Муниципальное-территориальное устройство[править | править код]

В Иланском районе 40 населённых пунктов в составе 1 городского и 9 сельских поселений[17]:

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь, км2
1	Городское поселение город Иланский	город Иланский	2	15 013[15]	52,28[1]
2	Далайский сельсовет	село Далай	5	79 9[15]	304,8 4[1]
3	Ельниковский сельсовет	посёлок Ельники	4	12 60[15]	767,4 6[1]
4	Карапсельский сельсовет	село Карапсель	5	16 35[15]	333,6 0[1]
5	Кучердаевский сельсовет	село Кучердаевка	2	25 4[15]	485,3 3[1]
6	Новгородский сельсовет	село Новгородка	4	10 17[15]	261,9 3[1]
7	Новониколаевский сельсовет	село Новониколаевка	5	16 38[15]	472,5 2[1]
8	Новопокровский сельсовет	село Новопокровка	4	70 2[15]	238,8 7[1]
9	Соколовский сельсовет	село Соколовка	4	57 9[15]	218,4 9[1]
10	Южно-Александровский сельсовет	село Южно-Александровка	5	10 74[15]	615,0 3[1]

Показать

Список населённых пунктов района

Местное самоуправление[править | править код]

Иланский районный Совет депутатов

Дата формирования: 14.03.2010. Срок полномочий: 5 лет

Председатель

Альхименко Ольга Анатольевна

Глава Иланского района

2005—2010 — Кочубей Виктор Васильевич

2010—2012 — Лубнин Олег Александрович

с 16.11.2012 года — Альхименко Ольга Анатольевна. Срок полномочий: 5 лет

Глава администрации района

Овчинников Максим Викторович. Дата назначения: 29.10.2012. Срок контракта: на срок полномочий районного Совета депутатов

Экономика[править | править код]

Станция Иланская

Крупнейшие предприятия: Иланский завод железобетонных конструкций, Росляковский ЛПХ, Лесхоз «Иланский», Новониколаевский ЛПХ.

Транспорт[править | править код]

Через территорию района проходят федеральная трасса М53 «Байкал» и Транссибирская магистраль. Станция Иланская — станция на Транссибе между Красноярском и Тайшетом (4376 км от Москвы). При локомотивном депо станции расположен музей, рассказывающий об истории города Иланский.

В южной части района проходит железнодорожная линия Абакан — Тайшет. Расстояние до г. Красноярска по автотрассе — 279 км.

Культура[править | править код]

Образование[править | править код]

В систему образования района входят: 30 общеобразовательных учреждений.

Здравоохранение[править | править код]

В систему здравоохранения района входят: районная больница, участковая больница, 25 фельдшерско-акушерских пунктов, отделение скорой медицинской помощи.

Известные люди[править | править код]

Владимир Иванович Долгих, секретарь ЦК КПСС, дважды Герой Социалистического Труда

Нина Прокопьевна Силкова, заместитель министра культуры СССР, исполнительным директором правления «Красноярское землячество» в Москве

Александр Викторович Усс, председатель Законодательного Собрания края, доктор юридических наук, профессор

Владимир Константинович Шаешников, генерал-лейтенант внутренней службы

Иван Федорович Халипов — генерал-полковник, член Военного Совета — начальник политического управления Войск

ПВО страны

Павел Федорович Халипов — генерал-лейтенант, заместитель командующего армией

Иван Павлович Артюхов, ректор Красноярской медицинской академии

Афанасий Кузьмич Корнеев — Герой Советского Союза

Владимир Андреевич Шабалин — Герой Советского Союза

Андрей Степанович Александров — Герой Советского Союза

Иван Игнатьевич Крюк — Герой Советского Союза

Андрей Александрович Ваховский — Герой России

Василий Владимирович Миронов — Герой Социалистического Труда

Борис Константинович Толасов — Герой Социалистического Труда, заслуженным агрономом РСФСР

Виктор Петрович Усс — Герой Социалистического Труда, председатель колхоза им. 7 съезда Советов

Виктор Александрович Хориков, заслуженный тренер РСФСР

Александр Николаевич Бычков, заслуженный тренер России

Геннадий Владимирович Ходосевич, заслуженный тренер России

Валерьян Алексеевич Сергин, народный художник Российской Федерации

Виктор Лаврентьевич Осипов, заслуженный летчик Росси

2.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;

- рынок жилой недвижимости Красноярского края.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf> ;

<https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA. Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+. Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19). Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистри-

рованных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года). В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Инфляция в июле замедлилась – как в годовом (до 6,46% г/г после 6,50%), так и в помесячном выражении (0,31% м/м после 0,69% м/м в июне, с исключением сезонности – до 0,41% м/м SA с 0,67% м/м SA). Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне, в июле 2020 г.: -2,5% м/м), а также снижение цен на нерегулируемые услуги (-0,1% м/м после +1,0% в июне, в июле 2020 г.: +0,3% м/м). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции оставался стабильным. Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении темпы роста цен также несколько снизились (до 6,46% г/г в июле после 6,50% г/г в июне).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Основной вклад внесло сезонное снижение цен на фрукты и овощи (-6,9% м/м после +2,4% м/м в июне), которое было более выраженным, чем в аналогичном месяце прошлого года (-2,5% м/м в июле 2020 года). Рост цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в июле оставался стабильным (0,4%, как и в июне, по сравнению с 0,7% м/м в мае-апреле). Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). Ускорился рост цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи). На строительные материалы темпы роста цен замедлились (5,1% м/м после 6,8% м/м в июне). В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее). Основной вклад внесла плановая индексация регулируемых цен и тарифов с 1 июля. При этом в сегменте услуг, за исключением цен и тарифов, наблюдалась нехарактерная для этого времени года дефляция на уровне -0,1% м/м после роста цен на +1,0% м/м месяцем ранее под влиянием удешевления услуг зарубежного туризма. В результате с исключением сезонного фактора инфляция в сфере услуг замедлилась до 0,16% м/м SA (0,55% м/м SA месяцем ранее).

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	июл21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,8	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокша и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,8	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<i>Водоснабжение, водосведение, утилизация отходов</i>	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	явн. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита?
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич; стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (Дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (Дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видеодомофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 1 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

- **Обзор рынка жилой недвижимости Красноярского края**

(источник: <https://krasnoyarsk.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-krasnoyarskiy-kray>; <https://www.sibdom.ru/news/16894/>)

С января по июль 2021 года в Красноярском крае введено в эксплуатацию 458,7 тыс. кв.м. жилья, на 27% больше, чем за то же время год назад. Но этот рост обеспечен в основном благодаря частным жилым домам. За 6 месяцев застройщики Красноярского края сдали в эксплуатацию 159,6 тыс. кв.м. жилья, население - 299,1 тыс. кв. метров.

Ниже приведены данные рынка жилой недвижимости г. Красноярск за июль 2021 г.:

Средняя стоимость в динамике за последний год

4 426 157 руб. - Средняя стоимость квартиры в Красноярске за июль 2021
+11% относительно июня

78 380 руб. - Средняя стоимость кв. м в Красноярске за июль 2021
+10% относительно июня

Стоимость квартиры в Красноярске в динамике за последний год

Валюта:

Комнатность:

За квартиру или м²:

Тип квартиры:

График стоимости квартир в Красноярске, руб.



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:
Однокомнатная – 2 649 461 руб., за месяц показатель изменился на -9 %;
Двухкомнатная – 4 113 570 руб., где средняя цена изменилась на -4 %;
Трехкомнатная – 5 872 890 руб., где показатель стоимости изменился на -6 %;
Четырех- и многокомнатная – 7 819 586 руб., средняя цена изменилась на -5 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:
Однокомнатная – 2 931 722 руб., за месяц показатель изменился на -17 %;
Двухкомнатная – 4 546 670 руб., где средняя цена изменилась на -19 %;
Трехкомнатная – 6 442 631 руб., где показатель стоимости изменился на -20 %;
Четырех- и многокомнатная – 8 073 300 руб., средняя цена изменилась на -12 %.

Ниже представлена информация о средних ценах на квартиры в городах Красноярского края, изменение к июлю 2021 г.:

Город	Ср. стоимость за квартиру	Изменение к июлю	Ср. стоимость за м²	Изменение к июлю	Стоимость 1-комн. квартиры		Стоимость 2-комн. квартиры		Стоимость 3-комн. квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Красноярск	5 306 229	-10,01%	77 936	-9,34%	2 790 592	78 513	4 330 120	78 803	6 157 761	77 823
Сосновоборск	3 039 404	-11,13%	50 692	-12,09%	1 936 834	50 999	2 802 695	50 513	3 879 611	52 208
Норильск	2 471 086	6,67%	49 427	-9,79%	1 629 229	56 704	2 313 120	47 757	2 939 217	43 537
Ачинск	2 577 234	-1,32%	45 306	-2,01%	1 336 272	42 071	2 101 060	45 141	3 052 416	47 096
Минусинск	2 099 344	19,37%	40 626	6,0%	1 415 637	43 443	2 088 445	41 504	2 347 807	38 017
Канск	2 081 117	-2,10%	35 988	1,12%	1 103 283	36 310	1 455 761	32 100	2 133 281	33 278
Назарово	1 372 074	10,36%	25 779	7,22%	734 601	25 404	1 216 020	25 904	1 656 670	27 197
Железногорск	2 305 589	18,29%	37 464	12,75%	1 197 748	38 781	1 853 224	36 276	2 681 682	38 636
Шарыпово	1 616 734	1,91%	28 430	1,43%	865 445	28 318	1 451 096	29 055	2 115 350	30 975
Байкальск	2 600 706	-7,70%	44 889	-10,95%	1 466 497	45 055	2 691 259	45 352	3 011 795	47 033
Лесосибирск	2 557 758	2,24%	50 814	-4,26%	1 577 843	54 511	2 388 985	50 270	2 714 249	45 391
Дивногорск	2 754 917	3,93%	52 780	0,42%	1 684 686	52 616	2 559 838	52 722	3 336 982	52 780
Уяр	1 182 583	13,11%	23 694	4,06%	876 240	27 789	1 318 305	28 835	1 056 008	16 307
Боготол	2 044 309	1,38%	35 512	3,46%	1 257 798	32 283	1 784 266	34 817	2 522 259	40 177
Глинск	2 151 481	-43,29%	31 702	26,00%	1 213 113	40 423	1 322 174	26 950	1 463 634	22 431
Шушенское	1 569 198	9,6%	28 629	1,8%	865 938	28 697	1 256 969	26 515	1 667 022	27 359
Узур	1 795 090	-23,47%	31 007	-3,42%	966 111	29 837	1 340 701	27 724	2 570 620	31 593
Большая Мурта	3 201 166	6,31%	60 748	4,84%	4 379 760	105 631	2 961 324	61 844	1 880 501	33 147
Куратово	999 453	24,2%	25 410	-7,17%	900 219	29 613	1 094 968	30 416	1 003 173	16 202
Дудинка	1 783 985	7,07%	31 171	5,21%	1 013 926	30 307	1 691 610	34 710	2 200 708	33 362

• Итоги

(источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/8f2be7bb785a9360df49a4bd3d904c05/06082021.pdf>)

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень). По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности.

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июле 2021 г. замедлилась: 0,31% м/м (июнь: 0,69% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,41% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее).

В продовольственном сегменте в июле наблюдалась дефляция на уровне -0,5% м/м (после +0,6% м/м в июне). Непродовольственная инфляция в июле составила 0,8% м/м после 0,7% м/м в июне (с исключением сезонного фактора: 1,0% м/м SA после 0,9% м/м SA). В секторе услуг инфляция в июле составила 0,9% м/м (0,8% м/м месяцем ранее).

• Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от авто, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры дома: этажность, количество комнат, общая площадь, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние объекта.

2.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Исходя из вышеизложенного Оценщик пришел к следующему заключению:

Проводя анализ оптимального использования объектов оценки, физических условий и экономической целесообразности, оценщик пришел к выводу, что максимальная продуктивность от эксплуатации объекта оценки достигается путем использования их по прямому назначению.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

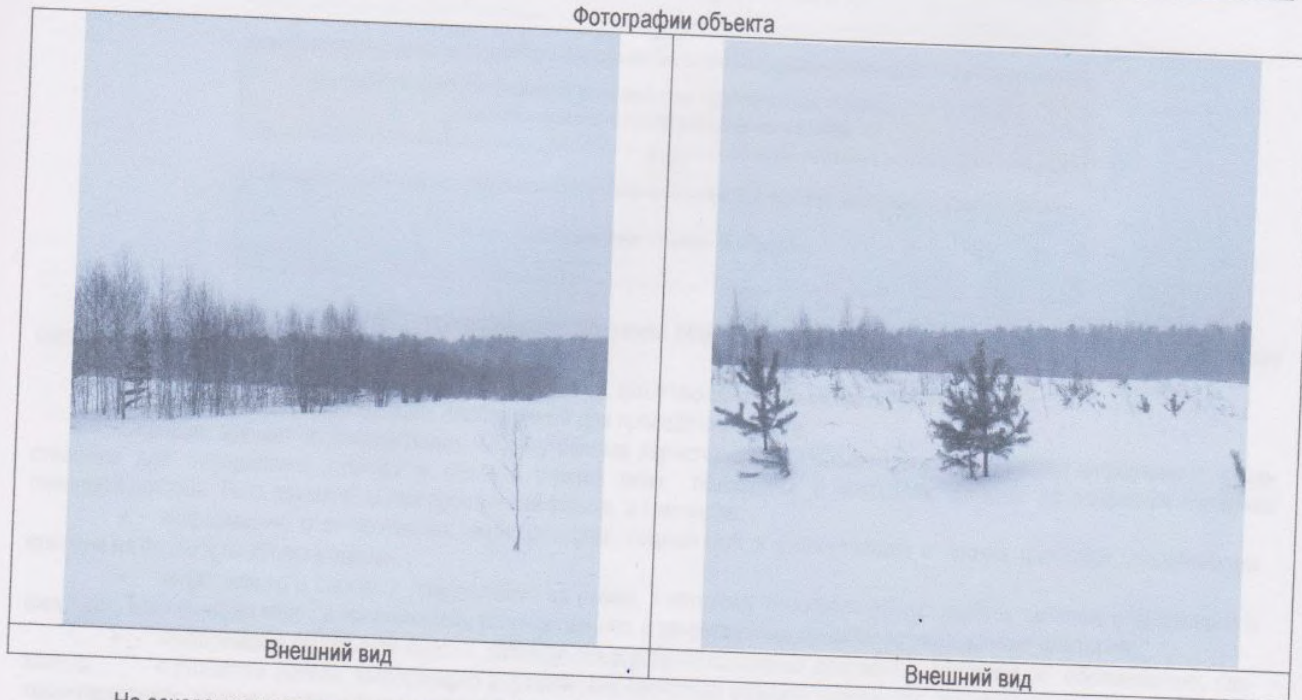
Объект оценки представляет собой земельный участок.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Наименование	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, адрес (месторасположение): Россия, Красноярский край, Иланский район, в 2 км на север от с. Карасель, часть 2, контур №184
Рельеф	Холмистый
Назначение	Для сельскохозяйственного производства
Площадь, кв.м.	241 500
Текущее использование	Не используется (информация Заказчика)

Таблица 15

Фотографии объекта



На основании визуального осмотра и публичной карты оценщик подтверждает, что объект расположен по адресу, указанному в документах.

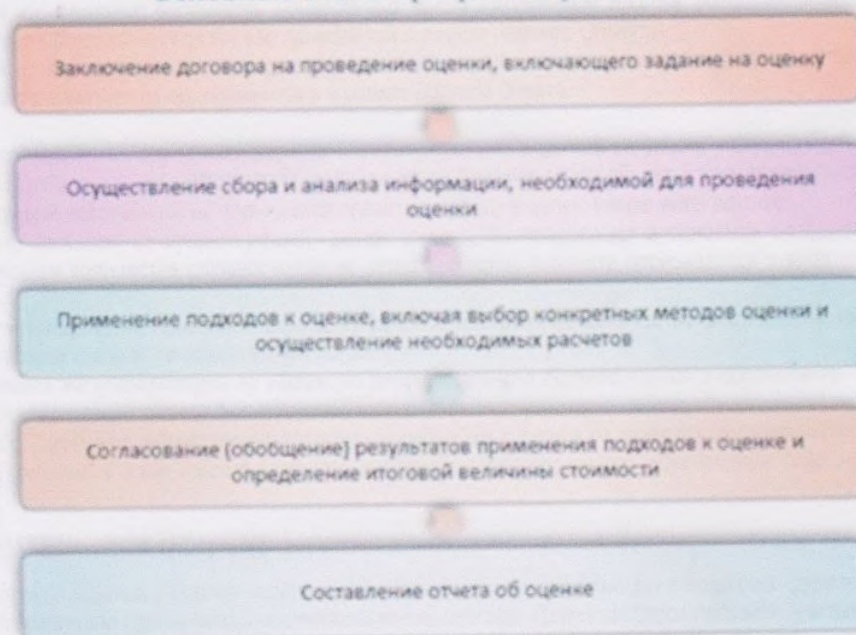
3.2. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ СООТВЕТСТВИЯ ПАРАМЕТРОВ ОБЪЕКТА, УКАЗАННЫХ В ДОКУМЕНТАХ, ФАКТИЧЕСКИМ ДАННЫМ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Таблица 16. Выводы по результатам проверки

1. Анализ представленных документов и результаты осмотра позволяют сформировать объективное мнение об объекте оценки, в том числе о его идентификации, местоположении, технических параметрах
2. Осуществленная проверка соответствия параметров объекта, указанных в документах, предоставленных Заказчиком, фактическим данным по результатам осмотра показала: <ul style="list-style-type: none">• Соответствуют правоустанавливающим документам
3. Объект оценки идентифицирован как земельный участок
4. Адресные данные, указанные в документах, соответствуют фактическому местонахождению.
5. Функциональное назначение объекта – сельскохозяйственное назначение
6. Планировка объекта оценки: холмистая
7. Площадь осматриваемого объекта соответствует порядку данных о площади, отраженных в правоустанавливающей документации.
8. На объект оценки зарегистрированы следующие обременения: не зарегистрировано
9. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

4. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основные этапы процесса оценки.



В соответствии с ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке.

В отчете об оценке изложена вся информация, существенная с точки зрения определения рыночной стоимости объекта оценки (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет об оценке (принцип достаточности).

5. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДВУХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРИ РАСЧЕТЕ

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Оценщик не располагает официальной сметой затрат на покупку участка и проведения на нем рекультивационных работ.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего – это информация, полученная от Заказчика, что объект использовался исключительно для личных целей, т.е. будущий собственник не планировал сдавать в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий рынок аренды, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы.

Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам.

Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли продажи.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
- Выбор параметров сравнения.
- Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
- Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

На день оценки Оценщик располагает информацией по предложениям к продаже объектов, сопоставимых с рассматриваемым.

Теория оценки представляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении подхода с точки зрения сравнения продаж.

В нашем случае будем использовать метод прямого сравнительного анализа продаж.

Применение этого метода для расчета стоимости оцениваемого объекта дает более точные результаты по сравнению с парной корреляцией и поэтому в большинстве случаев является более приоритетным.

6.1. РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Сравнительный подход наиболее действен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли продажи.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

- Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
- Выбор параметров сравнения.
- Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
- Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

На день оценки Оценщик располагает информацией по предложениям к продаже объектов, сопоставимых с рассматриваемым.

Теория оценки представляет достаточное количество методик расчета рыночной стоимости объекта при применении подхода с точки зрения сравнения продаж.

В нашем случае будем использовать метод прямого сравнительного анализа продаж.

Применение этого метода для расчета стоимости оцениваемого объекта дает более точные результаты по сравнению с парной корреляцией и поэтому в большинстве случаев является более приоритетным.

1.13 РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ

Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию и доходу, который они приносят. Этот подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Обоснование выбора единицы сравнения: В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке для различных типов объектов недвижимости (1 м², 1 м³, объект в целом, т.д.). Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. В данном отчете в качестве единицы сравнения в методе прямого сравнительного анализа используется 1 кв.м, как наиболее используемая единица сравнения на рынке недвижимости.

В рамках сравнительного подхода оценщиком применялся метод прямого сравнительного анализа продаж.

Обоснование применения метода: Данный метод наиболее распространен при оценке рыночной стоимости земельных участков. При этом выявляют недавние продажи сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка и вносят соответствующие поправки, с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

При использовании сравнительного подхода оценщиком были предприняты следующие шаги:

-Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

-Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

-Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

-Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

-Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные о ценах предложений (публичных оферт) в сети интернет:

https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_qa_snt_dnp_534513989

https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_qa_snt_dnp_2035010111

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Обоснование выбора элементов сравнения и величины корректировок, связанных с фактором спроса и предложения, и обоснование отказа от проведения сравнительного анализа по другим элементам сравнения:

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены. К основным элементам сравнения относят:

- Индекс инфляции (дата совершения сделки).
- Категория земель
- Торг
- Месторасположение
- Состояние.

По другим элементам сравнения, в силу их незначительности, сравнительный анализ в данном отчете не проводится.

Обоснование вносимых корректировок.

Дата совершения сделки – для рынка недвижимости этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком смысле на динамику сделок купли – продажи на рынке недвижимости. Если дата проведения оценки значительно отличается от даты предложения объекта-аналога, цену предложения объекта-аналога надо скорректировать. Предложения о продаже подобранных объектов – аналогов актуальны на февраль 2021 года.

Место положения объекта. Это процентная корректировка. Месторасположение объекта является одним из главных факторов, влияющим на стоимость недвижимости.

В качестве характеристик, описывающих местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, район, ближайшее окружение. Объекты-аналоги и Объект оценки имеют аналогичные характеристики. Корректировка составляет -0% для всех аналогов т.к. их расположение равно (Канский район) по привлекательности для потенциальных покупателей.

Поправка на торг – это процентная корректировка. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка.

Использовалась на основании статьи Живаева Максима Витальевича, члена правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости.

«Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности» 2 квартал 2019 года, в нашем случае составляет: -16%.

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	4	15	10
Офисные помещения	4	15	10
Производственно-складские помещения	5	18	11
Земельные участки под коммерческую застройку	4	17	11
Земельные участки под промышленную застройку	5	20	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	25	16
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	4	14	9
Квартиры	1	8	4
Дома	3	11	7

Расчет приведен ниже в данном отчете, в табл. 17.

ТАБЛИЦА 17. РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Описание объекта и его адрес	Земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, Иланский район, в 2 км на север от с. Ка-рапсель, часть 2, контур №184	Объект - аналог №1		Объект - аналог №2		Объект - аналог №3
		Земельный участок, адрес расположения: Красноярский край, Канский р-н, д. Тагаши	Интернет: https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_da_snt_dnp_snt_dnp_534513989	Земельный участок, адрес расположения: Красноярский край, Канский р-н, д. Тагаши	Интернет: https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_da_snt_dnp_snt_dnp_2035010111	
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_da_snt_dnp_snt_dnp_534513989	https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_da_snt_dnp_snt_dnp_2035010111	Интернет: https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_da_snt_dnp_snt_dnp_534513989	Интернет: https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_da_snt_dnp_snt_dnp_2035010111	Интернет: https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_da_snt_dnp_snt_dnp_2035010111
Цена продаж (предложений), рублей	241 500,00	50 000	62 000,00	50 000	62 000,00	158 000,00
Общая площадь (кв. м.)		0,8	0,8	0,8	0,8	1,0
Цена продажи (предложений) 1 кв. м., руб.		земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Категория земель	1	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %		0,8	0,8	0,8	0,8	1,0
Скорректированная цена, руб.	Февраль 22	Февраль 22	Февраль 22	Февраль 22	Февраль 22	Февраль 22
Условия рынка (время экспозиции)	1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Индекс инфляции	2	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, %		0,8	0,8	0,8	0,8	1,0
Скорректированная цена, руб.	Иланский р-н	Канский р-н	Канский р-н	Канский р-н	Канский р-н	Канский р-н
Место расположения объекта	3	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %		0,8	0,8	0,8	0,8	1,0
Скорректированная цена, руб.	4	да	да	да	да	да
Поправка на торг		-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
Корректировка, %		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб.	пригодное для использования	пригодное для использования	пригодное для использования	пригодное для использования	пригодное для использования	пригодное для использования
Состояние объекта	5	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %		0,7	0,7	0,7	0,7	0,8
Скорректированная цена физических характеристик	1	1	1	1	1	1
Общая сумма корректировок		1	1	1	1	1
Количество корректировок k	3					
Общее количество корректировок K = Σ k		0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Удельное количество корректировок по каждому аналогу m=k/K		3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Величина y, обратное m		0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Сумма y	9,00					
Вес аналога W=y/Σy	1,00					
Средневзвешенное значение стоимости одного м2 общей площади, руб./м2	1					
Площадь, м2	241500,00					
Итого по объекту, (руб.)	176 685					

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов всех используемых методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого Объекта и его реальное техническое состояние. Затратный подход к оценке Объекта оценки не применялся

Доходный подход активно применяется для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Ограничением при применении данного подхода служит его прогнозный характер. Доходный подход к оценке Объекта оценки не применялся.

Сравнительный подход наиболее точно отражает ситуацию, сложившуюся на дату оценки, в отношении уже состоявшихся сделок и предложения, имеющихся на рынке. Сравнительный подход часто называют рыночным, подчеркивая тем самым его особенность с точки зрения используемой информации. Он как никакой другой основан: на прямом использовании рыночных данных о сделках и их предложениях.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Таблица 18

Объект оценки	Подходы		
	Доходный	Сравнительный	Затратный
Рыночная стоимость, руб.	-	176 685	-
Критерий	Баллы		
Достоверность информации	0	1	0
Полнота информации	0	1	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца	0	1	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	1	0
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	1	0
Допущения, принятые в расчетах	0	1	0
Итого суммы баллов	0	6	0
Подход применялся	Нет	Да	Нет
Вес подхода, %	0,00%	100,00%	0,00%
Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	176 685		
Итоговая величина рыночной стоимости округленно, руб.	180 000		

Необходимо принять во внимание, что цена, в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определённой в данной работе, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, время экспозиции на рынке недвижимости, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки, состояния экономического рынка страны.

Данная рыночная стоимость является рекомендуемой для сделок в течение типичного для данного вида недвижимости срока экспозиции - шести месяцев с даты оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение ценовой политики на рынке после даты оценки.

8. ВЫВОД И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ

В соответствии с муниципальным контрактом на выполнение услуг по определению рыночной стоимости с составлением и выдачей отчета об оценке, мною, частнопрактикующим оценщиком Константином Викторовичем Шалуновым, произведена оценка рыночной стоимости следующего объекта:

-Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 241 500 кв.м., адрес (месторасположение): Россия, Красноярский край, Иланский район, в 2 км на север от с. Карапсель, часть 2, контур №184.

На основании приведенных данных, выполненного анализа и сделанных предположений, наиболее вероятное значение рыночной стоимости объекта оценки составляет:

180 000 (сто восемьдесят тысяч рублей)

9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА (ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ)

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися в его распоряжении данными:

- Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7);
- Также при проведении оценки были использованы стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой оценщик является;
- Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют;
- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, по мнению оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Специалист, принимавший участие в настоящей оценке, является профессиональным оценщиком, обладающим необходимыми профессиональными знаниями и навыками, подтвержденными соответствующими сертификатами и дипломами, а также имеющим достаточные знания рынка и опыт для проведения данной оценки;
- Оценщик, подписавший данный отчет, имеет право на осуществление оценочной деятельности и проведение данной оценки в соответствии с законодательством РФ в области оценочной деятельности: является членом саморегулируемой организации оценщиков, и профессиональная ответственность застрахована.

Оценщик:



10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО);

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" (2016), выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
2. Еженедельный информационный бюллетень «Недвижимость и цены»
3. Internet – ресурсы и др.

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. пособие/под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуз Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231

ПРИЛОЖЕНИЯ
К ОТЧЁТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Принцип объектов-аналогов

Участок 6.2 га (СНТ, ДНП)

60 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 983 077-42-58

Написать сообщение


марина
Агентство
На Авито с мая 2013

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 534513989, 5631 (+1)

Сообщения



Участок 6.2 га (СНТ, ДНП)

60 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 983 077-42-58

Написать сообщение

марина
Агентство
На Авито с мая 2013

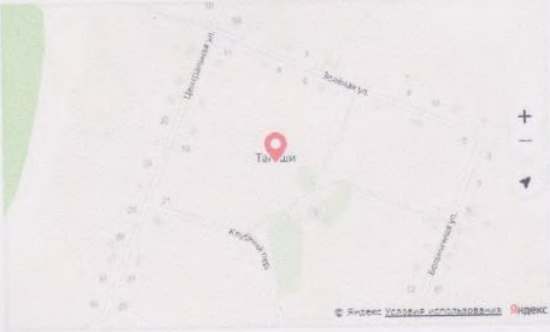
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 534513989, 5631 (+1)

Описание

В районе Рудяного, возле деревни Тагаши, продается участок 6, 2 га, документы готовы, возможен обмен на стройматериалы. Есть еще один участок они смежные, площадь такая же и цена тоже.



https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.2_ga_snt_dnp_534513989

Участок 15.8 га (СНТ, ДНП)

158 000 ₽
100 ₽ за сотку


8 993 300-42-18

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2035010111, 1054 (+3)



Можно не печатать, установить Яндекс.Карты на телефон

село Астафьевка
Красноярский край, Канский район, село Астафьевка

Расположение

Красноярский край, Канский р-н, с. Астафьевка

158 000 ₽
100 ₽ за сотку

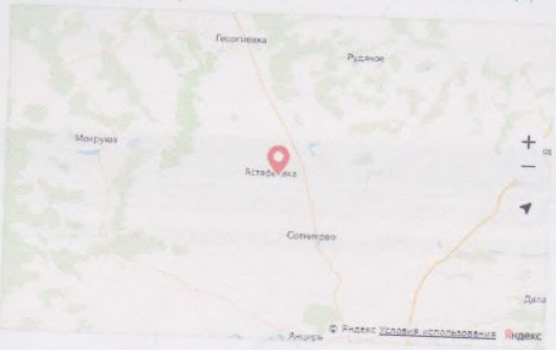
8 993 300-42-18

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2035010111, 1054 (+3)



Скрыть карту

https://www.avito.ru/kansk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.8_ga_snt_dnp_2035010111



Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Шалунов Константин Викторович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0987

Дата выдачи 22 июля 2020 г.



Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»

КОПИЯ

И.П. Зык



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009915-1 от « 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шалунову Константину Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

Формат: А4, № 1. Издание: 01.04.2018. Формат: А4, № 1. Издание: 01.04.2018.

ПОДСОБЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 87916/77601699/21

Настоящий Подсобе выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение уплаты Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 87916/77601699/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действующим в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Подсобе, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Наменованне: Шалунов Константин Викторович**
Местонахождение: Россия, Красноярский край, г. Канск, ул. Матросская, д. 20
ИНН 245010193552

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям)

Страховой случай: с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «01» августа 2021 г. и действует до «31» июля 2022 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, возмещение которого заявлено претензией;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации

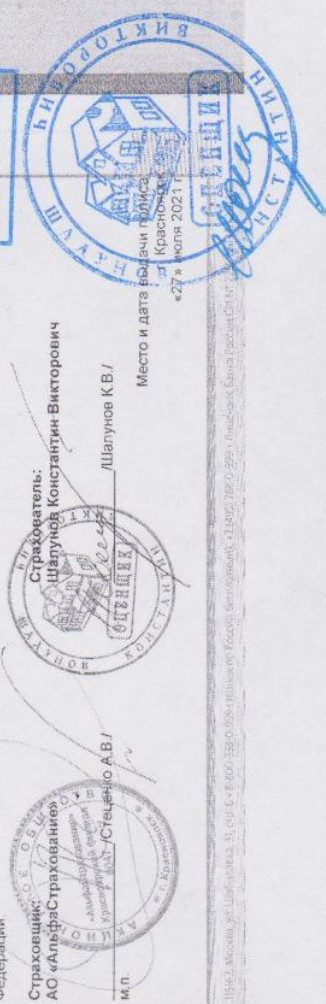
Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Красноярский край, г. Канск, ул. Матросская, д. 20

Страхователь:
Шалунов Константин Викторович

м.п. _____

_____ Шалунов К.В./

Место и дата выдачи Подсобе
г. Красноярск
«27» июля 2021 г.



ПТ № 621657

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ



История Антон Владимирович

в том, что он (а) с 19 июля 2007 г. по 20 июля 2007 г.

прошел (а) профессиональную подготовку и (или)

повысил (а) квалификацию и навыки

в соответствии с требованиями

к профессиональной деятельности

по профессии «Инженер-конструктор

механических машин и аппаратов

в машиностроении» (Инженер)

в соответствии с требованиями

к профессиональной деятельности

по профессии «Инженер-конструктор

механических машин и аппаратов

в машиностроении» (Инженер)

в соответствии с требованиями

к профессиональной деятельности

по профессии «Инженер-конструктор

механических машин и аппаратов

в машиностроении» (Инженер)

в соответствии с требованиями

к профессиональной деятельности

по профессии «Инженер-конструктор

механических машин и аппаратов

в машиностроении» (Инженер)

в соответствии с требованиями

к профессиональной деятельности

по профессии «Инженер-конструктор

механических машин и аппаратов

в машиностроении» (Инженер)

в соответствии с требованиями

к профессиональной деятельности

по профессии «Инженер-конструктор

механических машин и аппаратов

в машиностроении» (Инженер)

Диплом выдана государственной организацией
о профессиональной переподготовке

Диплом дан права на занятие нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер
19 июля 2007

Выдан 20 июля 2007