



Общество с ограниченной ответственностью  
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

**ОТЧЕТ № 024002п**  
**об оценке рыночной стоимости сооружения - линии КВЛ-0,4 кВ от**  
**КПТ-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу:**  
**Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул.**  
**Цветочная, от дома № 1 до дома № 10.**

Дата оценки 18 января 2024 г.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

**14.02.2024 г.**  
**г. Красноярск**

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.  
Ответственность юридического лица застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905, срок действия по 17 декабря 2024 года).  
Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/23/ГО-ОЦ2604476, срок действия с 23 июня 2023 года по 22 июня 2024 года).



Общество с ограниченной ответственностью  
**«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»**

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

В соответствии с Договором № 02п/2024 от 18 января 2024 года, мы произвели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, согласно представленной Вами документации. Подробное описание объекта оценки приведено в соответствующем разделе Отчета об оценке.

Оценка объектов оценки проведена по состоянию на 18 января 2024 года.

**Рыночная стоимость сооружения КВЛ-0,4 кВ от КПП-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу: Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул. Цветочная, от дома № 1 до дома № 10, по состоянию на 18 января 2024 года, составляет (без учета НДС 20%):**

**301 000 (Триста одна тысяча) рублей.**

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022)

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

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,  
 Генеральный директор  
 ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Страница
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ	12
8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	19
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	27
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	37
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИСТОЧНИКОВ	38
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	39

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор № 02п/2024 от 18 января 2024 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Линия КВЛ-0,4 кВ от КПП-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу: Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул. Цветочная, от дома № 1 до дома № 10.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке здания	Затратный подход – 301 000; Сравнительный подход – обоснованно не применялся; Доходный подход – обоснованно не применялся.
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.</b>	<b>301 000 (Триста одна тысяча) рублей, без учета НДС 20%.</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;</li> <li>- результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости;</li> <li>- итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%;</li> <li>- оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>- права пользования земельным участком под строениями оценке не подлежат.</li> <li>- существующие ограничения (обременения) права в отношении нежилого здания – запрещение регистрации. Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится как условно-свободного от ограничений, обременений.</li> <li>- технические документы на объект оценки – сооружение электроснабжения - отсутствуют, поэтому основные характеристики приняты на основании информации, представленной Заказчиком.</li> <li>- оценка рыночной стоимости сооружения проводится без учета рыночной стоимости прав на земельный участок, на котором сооружение расположено.</li> </ul>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Сооружение электроснабжения.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	Линия КВЛ-0,4 кВ от КПП-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу: Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул. Цветочная, от дома № 1 до дома № 10.
Права, учитываемые при	Права собственности – на сооружение.

оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки.	Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится как условно-свободного от ограничений, обременений.
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости имущества для установления цены сделки, связанной с его отчуждением (купли-продажи).
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки — определение рыночной стоимости объекта оценки для установления цены сделки, связанной с его отчуждением (купли-продажи).
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Кроме Заказчика оценки, другие участники оценки не известны
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	См. выше.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объектов оценки, исходя из следующих предпосылок: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li> <li>3. дата оценки – 18 января 2024 г.;</li> <li>4. предполагаемым использованием объекта может быть установленное правоустанавливающими документами использование;</li> <li>5. характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Отсутствуют.
Срок проведения оценки.	18 января – 14 февраля 2024 года Осмотр объекта оценки не проводился.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация по объекту оценки предоставлена Заказчиком 18 января 2024 года по электронной почте.
Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.06.2022 г.

документов представлены в Приложении к Отчету).	
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Нет
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. ниже.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений, кроме приведенных ранее, не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

-факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

-содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

-оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует 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;

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля

2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Генеральный директор  
Оценщик I категории  
ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова

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

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

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

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

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

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

*Четвертый этап* является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

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

согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе произведен осмотр, фотографирование объекта оценки, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Красноярского края; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;

- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

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

Сведения о Заказчике оценки	Администрация Белоярского сельсовета Ачинского района Красноярского края. 662178, Россия, Красноярский край, Ачинский район, с. Белый Яр, ул. Тракторная, 55 ИНН: 2402002202 КПП: 244301001 ОГРН: 1022401157580 ОКТМО: 04603402 ОКПО: 04096899 Банковские реквизиты: ФУ Ачинского района (Администрация Белоярского сельсовета Ачинского района Красноярского края, л/с 03193008290) Казначейский счет (р/счет): 03231643046034021901 Единый казначейский счет (кор.счет): 40102810245370000011 ОТДЕЛЕНИЕ КРАСНОЯРСК БАНКА РОССИИ//УФК по Красноярскому краю г. Красноярск БИК: 010407105.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка», 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 59 «А», ИНН/КПП 2463200770/246301001. Р/сч. 40702810800110100231 в АКБ «Енисей» (ОАО), к/сч. 30101810800000000795, БИК 040407795. ОГРН 1072468011681, дата присвоения 22 октября 2007 года. Требование о независимости выполнено.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке.	Шестопалова Нина Евгеньевна, член Ассоциации «Русское Общество Оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 16 апреля 2010 года, внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Удостоверение о повышении квалификации в области оценочной деятельности рег. № 1024 от 22 июня 2011 года. Ответственность оценщика застрахована в ООО «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (Полис № КРК01ФЛ/23/ГО-ОЦ2604476, срок действия с 23 июня 2023 года по 22 июня 2024 года). Стаж работы в оценочной деятельности — 20 лет. Номер контактного телефона: 89029433408. Почтовый адрес: 660028 гор. Красноярск пр-т Свободный д. 59 «А» оф. 3-42. Адрес электронной почты: <a href="mailto:900376@mail.ru">900376@mail.ru</a> . Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025494-1 от 15 июля 2021 года по направлению «Оценка недвижимости».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Независимая оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

	<p>лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>

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

**Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.**

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

Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки.

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

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

Оценщик не проводил визуальную инспекцию объекта оценки и выполнил оценку исходя из удовлетворительного технического состояния сооружения, соответствующего его сроку службы. Предполагается, что на дату оценки объект отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объекта.

В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он

также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и действующих на дату оценки Федеральных стандартов оценки. Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.

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

Существующие ограничения (обременения) права в отношении нежилого здания – запрещение регистрации. Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится как условно-свободного от ограничений, обременений.

Согласно п. 7 ФСО №7, при отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

По данным Заказчика, часть здания площадью 118,80 кв.м., выполненная из металлоконструкций, не была введена в эксплуатацию, не вошла в общую площадь объекта оценки. Фактически общая площадь здания составляет 2962,40 кв.м.

#### **Ограничения оценки.**

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

Оценка была произведена только для указанных целей строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен только в полном объеме. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объекта в целом и не может использоваться для оценки его составных частей.

**Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).**

Отсутствуют.

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;  
Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: [www.sfoooo.ru](http://www.sfoooo.ru).

## **8. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### **Общие термины и определения**

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из

саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не

учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**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 объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства)

представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, 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».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Линия КВЛ-0,4 кВ от КПП-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу: Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул. Цветочная, от дома № 1 до дома № 10.
--	--

Описание объекта оценки производится на основании следующих документов, представленных Заказчиком:

Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.06.2022 г.
---	---

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

— достаточна и достоверна.

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

### 9.1 Сведения об имущественных правах на объект оценки.

Собственник сооружения – муниципальное образование Белоярский сельсовет Ачинского района Красноярского края.

Представитель собственника: Администрация Белоярского сельсовета Ачинского района Красноярского края. 662178, Россия, Красноярский край, Ачинский район, с. Белый Яр, ул. Тракторная, 55 ИНН: 2402002202 КПП: 244301001 ОГРН: 1022401157580.

Сведения о балансовой стоимости объекта оценки оценщику не представлены.

### 9.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки производится как условно-свободного от ограничений, обременений.

### 9.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.

Объект оценки представляет собой сооружение электроснабжения - линия КВЛ-0,4 кВ от КПП-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу: Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул. Цветочная, от дома № 1 до дома № 10.

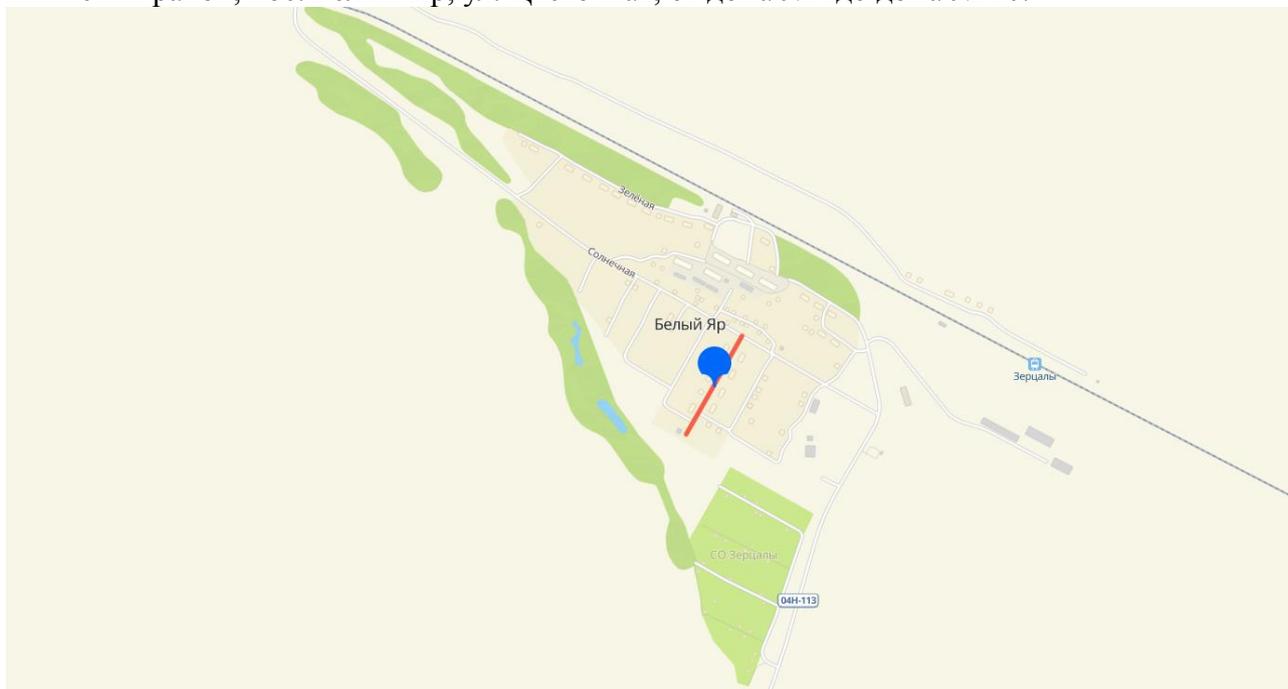


Рисунок 1. Район расположения объекта оценки на карте поселка.

### Характеристика сооружения, подлежащего оценке.

Характеристика объекта	Описание
Сегмент рынка	Рынок объектов электроснабжения
Текущее использование	Объект электроснабжения - линия КВЛ-0,4 кВ
Год постройки сооружения	1993
Протяженность, п.м.	402
Сведения об износе объекта оценки	Объект оценки находится в удовлетворительном, рабочем

	<p>техническом состоянии.</p> <p>Нормативными документами сроки службы воздушных и кабельных линий электропередачи не установлены. В отношении кабельных линий можно ориентироваться на срок службы кабелей, который у различных производителей может составлять от 30 до 50 лет. Исходя из максимального срока службы кабельной линии 50 лет, расчетный физический износ сооружения составляет 62%.</p>
Сведения об устареваниях объекта оценки	<p>Сооружение электроснабжения на момент оценки соответствует всем нормам и требованиям для сооружений схожего назначения в населенных пунктах Красноярского края и России, поэтому функциональное устаревание объекту оценки не присуще. Внешнее устаревание сооружения также не выявлено, так как не выявлены внешние факторы, влияющие на стоимость объекта оценки на дату оценки.</p>
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

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

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

### 10.1.1 Характеристика социально-экономического положения в России по итогам 1 полугодия 2023 года

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона. Основные внешнеполитические события и положение России в мире.

#### Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№	21/20	22/21	1 кв.23/22
---	-------	-------	------------

		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	январь-май 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,8
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,3
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,9
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+15,2

(в рублях в текущих ценах)

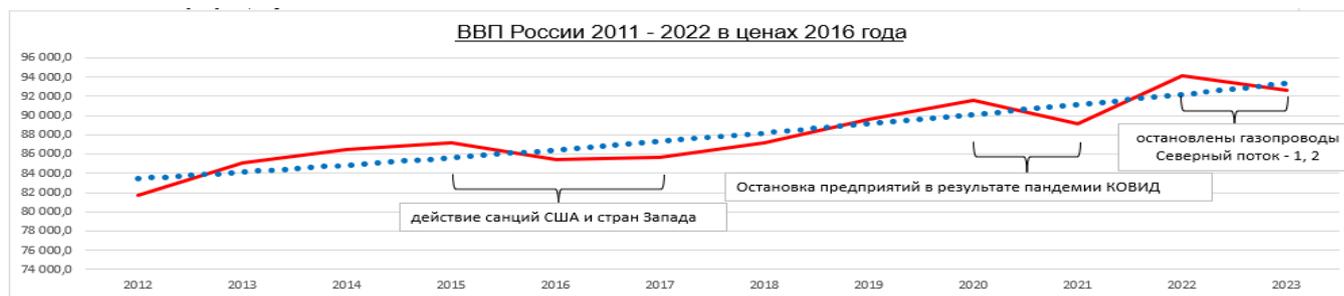
		21/20 г.	22/21г., %	январь-март 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-7,9
	- потребительская		+11,9	+6,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	январь-апрель 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	-24,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-40,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химические производства (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,3 % от кредиторск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР) на 23.06.23г.: 586,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.06.23г.: 12,35 трлн. руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2

22.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.06.23г. 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0
-----	--	------	-----

## Выводы и перспективы российской экономики



### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в

соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

### Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.
2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.
3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.
6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#) и его [девальвации](#).
7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

### **10.1.2 Социально-экономическое положение Красноярского края по итогам январь – июнь 2023 года.**

Итоги социально-экономического развития края за январь-июнь 2023 года подготовлены на основе данных Красноярскстата.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2023 года составил 97,8 % при среднем показателе по России – 102,6 %.

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

добыча полезных ископаемых – 94,3 % (Россия – 98,8 %);

обрабатывающие производства – 99,6 % (Россия – 106,2 %);

обеспечение электрической энергией, газом и паром кондиционирование воздуха – 103,2 % (Россия – 99,7 %);

водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 95,9 % (Россия – 94,1 %).

Сдерживающее влияние на динамику добывающих производств оказала нефтедобыча – по итогам января-июня 2023 года объем добычи нефти, включая газовый конденсат снизился.

Добыча газа природного и попутного сократилось на 1,5 % (5501,2 млн куб. м), за счет сокращения добычи нефтяного попутного газа.

Добыча угля увеличилась на 11,3 % (добыто 23,6 млн тонн), что связано с обеспечением возросшей потребности в топливе тепловых электростанций края, заместивших снижение выработки электроэнергии ГЭС в условиях маловодности водохранилищ.

В отчетном периоде в секторе добычи металлических руд индекс производства составил 100,7 %.

В энергетике индекс производства составил 103,2 % (Россия – 99,7 %).

При этом, выработка электроэнергии в январе-июне 2023 года увеличилась на 2,3 % к уровню января-июня 2022 года, (выработано 37,1 млрд кВт·ч), в том числе в связи с маловодностью водохранилищ на р. Енисей выработка гидроэлектростанциями сократилась на 9,3 %, тепловыми электростанциями увеличилась на 17,1 %.

Производство тепловой энергии (пара и горячей воды) увеличилось на 1,2 % (произведено 23,9 млн Гкал) ввиду сложившихся в январе-июне 2023 года погодных факторов.

В обрабатывающих производствах в целом индекс производства составил 99,6 % (Россия – 106,2 %). Увеличение выпуска продукции отмечено в 11 из 23 видов деятельности.

Положительными результатами характеризуется производство в значимых видах деятельности: производство пищевых продуктов (край – 105,1 %, Россия – 105,3 %), производство прочей неметаллической минеральной продукции (край – 102,3 %, Россия – 100,1 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (край – 300,0 %, Россия – 122,1 %), производство химических веществ и химических продуктов (край – 113,0 %, Россия – 102,1 %), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (край – 113,5 %, Россия – 94,7 %).

Отмечено снижение показателей в производстве напитков (край – 99,5 %, Россия – 102,0 %), в металлургическом производстве (край – 99,1 %, Россия – 104,9 %), в производстве кокса, нефтепродуктов (край – 79,4 %, Россия – 105,4 %), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (край – 85,8 %, Россия – 90,2 %), в производстве электрического оборудования (край – 96,6 %, Россия – 122,0 %), в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (край – 93,2 %, Россия – 129,7 %), в производстве лекарственных средств и материалов (край – 26,6 %, Россия – 92,7 %), в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (край – 81,2 %, Россия – 89,3 %), в ремонте и монтаже машин и оборудования (край – 96,4 %, Россия – 99,7 %).

По значимым видам деятельности обрабатывающих производств отмечены следующие изменения.

В металлургической отрасли – основной отрасли обрабатывающего сектора и промышленности края в целом, индекс производства составил 99,1 % (Россия – 104,9 %).

Согласно данным публичной отчетности компании ПАО «ГМК «Норильский никель» в январе-июне 2023 года объем производства меди соответствует уровню января-июня прошлого года (+0,0%). Снижение производства никеля связано с проведением плановых ремонтных работ на Надеждинском металлургическом заводе, а также на Талнахской обогатительной фабрике. Производство палладия и платины увеличилось на 5 % и 15 % соответственно, в основном в связи с увеличением объема добычи и переработки руды в рамках реализации проекта «Южный кластер».

В производстве пищевых продуктов индекс производства составил 105,1 % (Россия – 105,3 %).

Увеличилось производство мяса и субпродуктов домашней птицы – на 34,9 %, консервов мясных – на 6,0 %, полуфабрикатов мясных замороженных – на 25,2 %, творога – на 5,1 %, продуктов молочных сгущенных – на 5,4 %, крупы – на 11,2 %, что обусловлено потребительским спросом.

Отмечено сокращение объемов производства говядины – на 27,7 %, свинины – на 5,9 %, изделий колбасных – на 5,0 %, молока кроме сырого – на 9,1 %, сыра – на 4,9 %, макаронных изделий – на 51,9 %, масла растительного – на 29,4 %, комбикормов – на 16,7 %.

В лесопромышленном комплексе индекс производства составил 85,8 % (Россия – 90,2 %) за счет сокращения выпуска основных видов продукции.

Производство пиломатериалов снизилось на 11,5 % к январю-июню 2022 года и

составило 1899,1 тыс. кубометров. При этом ежемесячно с апреля 2023 года отмечается улучшение ситуации в лесопереработке, так в июне по отношению к маю выпуск пиломатериалов увеличился на 37,1 %.

Выпуск гранул топливных (пеллет) сократился на 46,2 % (82,9 тыс. тонн), плит ДВП – на 65,7 %, шпал деревянных для железных дорог – на 32,8 %.

В производстве прочей неметаллической минеральной продукции (строительных материалов) индекс производства составил 102,3 % по отношению к январю-июню 2022 года (Россия – 100,1 %).

В отчетном периоде с учетом спроса строительного комплекса увеличился выпуск цемента – на 4,6 %, сборных строительных блоков для зданий и сооружений из цемента и искусственного камня – на 1,6 %, извести негашеной – на 7,6 %, конструкций и деталей инженерных сооружений сборных железобетонных – на 67,9 %, строительных растворов – в 1,6 раза. Производство кирпича строительного сократилось – на 13,7 %, выпуск товарного бетона – на 4,6 %.

По большинству машиностроительных видов экономической деятельности отмечено снижение объемов производства относительно января-июня 2022 года, в том числе: в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 81,2 % (Россия – 89,3 %), в производстве электрического оборудования – 96,6 % (Россия – 122,0 %).

В производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки выпуск продукции увеличился – 113,5 % (Россия – 94,7 %), в производстве прочих транспортных средств и оборудования – 300,0 % (Россия – 122,1 %).

Машиностроительные организации края в связи с увеличением спроса внутреннего рынка в январе-июне 2022 года увеличили выпуск машин и оборудования для обработки металлов, машин специального назначения, оборудования для сельского и лесного хозяйства, холодильников и морозильников бытовых на 1,4 %. При этом в связи со снижением потребительского спроса, а также спроса в потребляющих отраслях сократили объем услуг по ремонту железнодорожного подвижного состава, шкафов холодильных на 26,0 %.

Результаты деятельности сельского хозяйства в январе-июне 2023 года характеризуются показателями отрасли животноводства.

В отчетном периоде объем произведенной сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий составил 24,6 млрд рублей, или 100,4 % к уровню января-июня 2022 года (Россия – 102,9 %).

В январе-июне 2023 года в сельскохозяйственных организациях объемы производства скота и птицы на убой увеличились к уровню аналогичного периода 2022 года – 105,7 % (произведено 69,3 тыс. тонн).

При этом производство мяса КРС снизилось на 1,4 % (12,2 тыс. тонн), относительно января-июня 2022 года. Производство мяса свиней, мяса птицы увеличилось – на 2,4 % (38,3 тыс. тонн) и на 17,6 % (18,2 тыс. тонн) соответственно.

Производство молока в сельхозорганизациях к уровню января-июня 2022 года составило 106,9 % (206,4 тыс. тонн) в результате увеличения надоев на одну корову на 9,1%.

В отчетном периоде относительно соответствующего периода 2022 года увеличилось производство яиц на 5,5 % (370,0 млн штук).

По предварительным данным в январе-июне 2023 года организациями края использовано 367,8 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что составляет 110,7 % к аналогичному периоду 2022 года в сопоставимых ценах (Россия – 107,6 %).

Увеличение инвестиционной активности в крае в январе-июне 2023 года отмечается преимущественно в металлургическом производстве (на 19,0 %) - в основном в производстве меди (на 32,2 %) и в производстве драгоценных

металлов (на 11,7 %) в связи с реализацией на ЗФ ПАО «ГМК «Норильский никель» проектов, направленных на развитие мощностей Талнахской обогатительной фабрики и Надеждинского металлургического завода.

Снижение инвестиционной активности отмечено в сельском хозяйстве (на 71,8%), лесозаготовках (на 75,1 %) и в сфере перевозок грузов железнодорожным транспортом (на 43,6 %).

Объем работ в строительстве в январе-июне 2023 года составил 177,6 млрд рублей или 103,7 % к соответствующему периоду 2022 года (Россия – 109,2 %).

В сфере жилищного строительства объем введенного жилья снизился на 4,2 % к январю-июню 2022 года, в крае введено 681,5 тыс. кв. метров общей площади жилых домов (по России ввод жилья сократился на 1,2 %). Указанная динамика сложилась за счет уменьшения объема ввода жилья организациями – застройщиками на 22,6 %, объем которого составил 302,7 тыс. кв. метров. Стоит отметить, что в аналогичном периоде прошлого года ввод жилья в крае был увеличен в 1,5 раза и составил 711,7 тыс. кв. метров, при этом организации застройщики увеличили ввод в 2,5 раза и ввели в эксплуатацию 390,9 тыс. кв. м. жилья. Ввод индивидуального жилья увеличился на 18,1 % к январю-июню 2022 года (378,8 тыс. кв. метров).

По важнейшим социальным показателям отмечаются следующие изменения.

Инфляция на потребительском рынке края (сводный индекс потребительских цен) за июнь 2023 года сложилась на уровне 102,2 % (по отношению к декабрю 2022 года), что на 8,6 п.п. ниже уровня аналогичного показателя прошлого года (110,8 %).

Краевая инфляция ниже уровня, сложившегося как в среднем по России (102,8%), так и по Сибирскому федеральному округу (102,4%).

Рост потребительских цен составил: на продовольственные товары – 102,1% (Россия – 102,2 %), непродовольственные товары – 101,2% (Россия – 100,8%), платные услуги – 103,6% (Россия – 105,6%).

Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 01.07.2023 составил 0,75 % к численности рабочей силы, что выше уровня среднероссийского показателя (Россия – 0,74 %) и ниже среднего значения по Сибирскому федеральному округу (СФО – 0,90 %).

Численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости населения края на конец июня 2023 года составила 10,55 тыс. человек, что ниже показателя численности безработных на начало года (на 01.01.2023 – 11,2 тыс. человек).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-июнь 2023 года составила 76 967,0 рубля и увеличилась по отношению к аналогичному периоду 2022 года номинально на 11,6 %, реально – на 6,2 % (Россия – 70 189,0 рублей, номинально увеличилась на 12,7 %, реально – на 6,8 %).

По данным [http://econ.krskstate.ru/ser\\_kray/itog/0/id/65172](http://econ.krskstate.ru/ser_kray/itog/0/id/65172).

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

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение

экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшились, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

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

Объект оценки относится к сегменту специализированных сооружений электроснабжения.

Рынок купли-продажи или аренды подобных объектов в Красноярском крае и России не развит, поэтому анализ рынка объекта оценки не производится, оценка рыночной стоимости объекта оценки выполняется только затратным подходом.

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

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

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

1. быть *юридически допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого

использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;

2. быть *физически возможным*;

3. быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

4. быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

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

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

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

**Оценка рыночной стоимости сооружения энергоснабжения, находящегося в удовлетворительном, рабочем техническом состоянии на дату оценки, производится в его текущем использовании, назначении – обеспечение жилых домов электроснабжением.**

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

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

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

*Метод сравнения продаж* является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

*Метод валовой ренты* основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором валовой ренты как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты имеет существенные недостатки. Во-первых, он в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом. Во-вторых, метод не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов. На основании изложенного, оценщик принял решение отказаться от использования данного метода к оценке объекта оценки.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к

ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка,

состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**В данном случае, сравнительный подход не используется для оценки объекта оценки, по следующим основаниям. Специализированные сооружения, к которым относится и объект оценки, редко когда продаются отдельно от основных комплексов недвижимого имущества, предложений о продаже и аренде подобных объектов в доступной на дату оценки информации нет. Поэтому оценку рыночной стоимости объекта оценки возможно произвести только затратным подходом.**

**При применении доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

*Метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Доходный подход применяется для оценки зданий и помещений с развитым рынком аренды, по которым удалось найти необходимое количество объектов-аналогов.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда

существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Кроме того, определяемая в рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости включает в себя и долю земельного участка, на котором данный объект расположен, так как часть дохода, приносимого строением, относится и к земельному участку, на котором данный объект расположен. Однако, выделить долю земельного участка в рыночной стоимости объекта оценки корректно практически невозможно.

**Доходный подход в данном случае не применяется для оценки сооружения электроснабжения.**

**При применении затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В зависимости от характеристик оцениваемого объекта и объема исходной информации о нем применяют различные методы определения затрат на его воспроизводство (замещение), то есть различные методы затратного подхода.

В зависимости от характеристик оцениваемого объекта и объема доступной информации о нем применяются различные методы расчета затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;

- метод количественного обследования.

*Метод сравнительной единицы* предполагает расчет затрат на восстановление / замещение объекта как нового, на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1м<sup>2</sup>, 1м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст оцениваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта оценки является полной стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики могут служить «Укрупненные показатели стоимости строительства». Укрупненные показатели стоимости строительства издаются консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ», имеются выпуски «Промышленные здания», «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Магистральные сети», «Сооружения городской инфраструктуры» и ежеквартальное издание «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Публикуемые стоимостные показатели стоимости выпусков КО-ИНВЕСТ основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении пятнадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом, а также данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

*Метод разбивки по компонентам* отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его основных конструктивных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и др. Стоимость каждого компонента получают исходя из его единичной стоимости, т.е. суммы издержек, необходимой для устройства единичного объема.

Зная объем каждого компонента и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения. Прибыль предпринимателя при этом учитывается либо в единичной стоимости, либо подсчитывается отдельно.

Объект оценки является достаточно распространенным объектом, которому возможно подобрать близкий аналог в современных справочниках укрупненных показателей стоимости строительства, и нет необходимости для этого осуществлять разбивку на основные компоненты. На основании изложенного, оценщик отказался от применения данного метода к оценке объекта оценки.

*Метод количественного обследования* основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляет полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Базой для расчета сметной стоимости строительства являются проект и рабочая документация, действующие сметные (в том числе и ресурсные) нормативы, а также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь, и др.

Так как оценщик не располагает проектной и рабочей документацией на объект оценки,

принимая во внимание сложность необходимых в рамках данного метода расчетов, оценщик принял решение отказаться от его применения для оценки объекта оценки.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**Затратный подход применяется для оценки рыночной стоимости объекта оценки, при этом используется метод сравнительной единицы.**

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### **Выбор подходов к оценке.**

**Проанализировав возможность применения подходов к оценке, оценщик принял решение для оценки рыночной стоимости сооружения электроснабжения, использовать затратный подход к оценке как единственно корректный в данном случае.**

#### **Затратный подход к оценке сооружения электроснабжения.**

##### **Расчет величины затрат на воспроизводство или на замещение улучшения**

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на воспроизводство или на замещение аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства;
- обобщенные данные из средств массовой информации, включая интернет-сайты, о затратах на замещение.

Основные моменты, на которые рекомендуется обращать внимание:

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений должны рассчитываться на основании данных технической документации и визуального осмотра, а также данных, полученных в результате исследования рынка строительных услуг и опыта оценки подобных объектов;
- при использовании данных, размещенных на интернет-сайтах, должно быть приведено описание основных технических и экономических характеристик объектов-аналогов: основных конструктивных элементов, общей и полезной площади, строительного объема, данных по затратам на воспроизводство или на замещение;

В качестве исходного источника базовых затрат замещения единицы сравнения при оценке объекта недвижимого имущества использован источник:

Сборник № 12. Наружные электрические сети» (далее – НЦС 81-02-12-2023).

Применение Показателей НЦС для определения размера денежных средств, необходимых для строительства наружных электрических сетей на территориях субъектов Российской Федерации, рекомендуется осуществлять с использованием поправочных коэффициентов, приведенных в технической части настоящего сборника, по формуле:

$$C = [(НЦС_i \times M \times K_{пер.} \times K_{пер/зон} \times K_{рег.}) + Z_p] \times I_{пр} + НДС,$$

где: НЦС<sub>i</sub> – выбранный Показатель НЦС с учетом функционального назначения объекта и его мощностных характеристик, для базового района в уровне цен на 01.01.2023, определенный при необходимости с учетом корректирующих коэффициентов, приведенных в технической части настоящего сборника;

M – мощность объекта капитального строительства, планируемого к строительству;

K<sub>пер.</sub> – коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации (частей территории субъектов Российской Федерации), учитывающий затраты на строительство объекта капитального строительства, расположенных в областных центрах субъектов Российской Федерации (далее – 1 ценовая зона), сведения о величине которого приведены в Таблице 2 технической части настоящего сборника;

K<sub>пер/зон</sub> – коэффициент перехода от цен 1 ценовой зоны субъекта Российской Федерации к уровню цен частей территории субъектов Российской Федерации, которые определены нормативными правовыми актами высшего органа государственной власти субъекта Российской Федерации как самостоятельные ценовые зоны для целей определения текущей стоимости строительных ресурсов, сведения о величине которого приведены в Таблице 3 технической части настоящего сборника;

K<sub>рег.</sub> – коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства в субъекте Российской Федерации (части территории субъекта Российской Федерации) по отношению к базовому району, сведения о величине которого приводятся в Таблицах 4 и 5 технической части настоящего сборника;

Z<sub>p</sub> – дополнительные затраты, не предусмотренные в Показателях НЦС, рекомендуется определять по отдельным расчетам;

I<sub>пр</sub> – индекс-дефлятор, определенный по отрасли «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации для прогноза социально-экономического развития Российской Федерации;

НДС – налог на добавленную стоимость.

Стоимость строительства 1 км. кабельной ЛЭП 0,4 кВ (точное сечение неизвестно, принимается наиболее типовое значение – 120 мм<sup>2</sup>) – 1763,30 тыс. руб. ([https://k-css.ru/f/ntss-81\\_02\\_12\\_2023\\_naruzhnye-elektricheskie-seti.pdf?ysclid=ls186tswww398817987](https://k-css.ru/f/ntss-81_02_12_2023_naruzhnye-elektricheskie-seti.pdf?ysclid=ls186tswww398817987)).

Корректировки для перевода стоимости на дату оценки:

0,98 – коэффициент перехода от цен базового района к уровню цен субъектов Российской Федерации для подземной прокладки, Красноярский край;

1,00 – коэффициент перехода от цен 1 ценовой зоны субъекта Российской Федерации к уровню цен частей территории субъектов Российской Федерации;

1,00 – коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства в субъекте Российской Федерации;

1,059 – индекс-дефлятор, определенный по отрасли «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)», публикуемый Министерством экономического развития Российской Федерации (<https://goscontract.info/podgotovka-k-tenderu/kak-primenyat-indeks-deflyator-v-zakupkakh?ysclid=ls18s6zxso738502333>);

Переводной коэффициент для объекта оценки составляет:  
 $0,98 * 1,059 = 1,0378$ .

Прибыль предпринимателя принимается по данным Ассоциации развития рынка недвижимости НКО «СтатРиэлт», приведенные на сайте <https://statrielt.ru/> в сети Интернет:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,06	0,10	0,08
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,08	0,05
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,01	0,09	0,04
4	Складские помещения и здания	0,06	0,10	0,08
5	Производственные помещения и здания	-0,01	0,06	0,03
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	-0,01	0,07	0,04

Принимаемая прибыль предпринимателя для объекта оценки, обслуживающего жилые объекты – 8%.

Полные затраты замещения сооружения на дату оценки составляют (без учета НДС 20%):

$1763,30$  тыс. руб./ км. /  $1000$  км. x  $402$  п.м. x  $1,0378$  x  $1,08 = 794\,492,00$  руб.

#### **Расчет совокупного износа сооружения.**

После определения затрат замещения (воспроизводства) объекта оценки, **необходимо** рассчитать общий накопленный износ объекта.

Экономическое обесценивание имущества происходит в силу уменьшения его полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне его.

В зависимости от причин, вызывающих потерю в стоимости, износ разделяется на следующие виды:

1. Физический;
2. Функциональный;
3. Экономический.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании и нарушений правил строительства. Общая формула расчета физического износа имеет вид:

$$Иф = Tф / Tэ \times 100\%, \text{ где}$$

$Tф$  — срок фактической эксплуатации объекта оценки, лет;

$Tэ$  — срок полезной жизни объекта, лет.

Нормативными документами сроки службы воздушных и кабельных линий электропередачи не установлены. В отношении кабельных линий можно ориентироваться на срок службы кабелей, который у различных производителей может составлять от 30 до 50 лет. Исходя из максимального срока службы кабельной линии 50 лет, расчетный физический износ сооружения составляет 62%.

#### **Расчет функционального износа.**

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность в соответствии с

новым сооружением, созданных для таких же целей.

Функциональный износ объекта оценки не выявлен, так как сооружение соответствует основным нормам и требованиям к подобным объектам электроснабжения на дату оценки.

#### **Расчет внешнего (экономического) износа.**

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» за счет позитивного изменения окружающей среды.

В данном случае, внешний (экономический) износ для недвижимого имущества не выявлен, так как не выявлены внешние факторы, которые могут влиять на данную стоимость на дату оценки.

Совокупный износ сооружения на дату оценки составляет:

$$1 - (1-0,62) \times (1-0,00) \times (1-0,00) = 0,62 \text{ или } 62\%.$$

**Рыночная стоимость сооружения КВЛ-0,4 кВ от КПП-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу: Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул. Цветочная, от дома № 1 до дома № 10** затратным подходом составляет (без учета НДС 20%):

$$794\,492,00 \text{ руб.} \times (1-0,62) = 301\,907 \text{ руб.}, \text{ округленно – } \mathbf{301\,000 \text{ руб.}}$$

#### **Согласование результатов**

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

Оценка рыночной стоимости сооружения электроснабжения производилась только затратным подходом. Согласование результатов оценки не требуется.

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рыночная стоимость сооружения КВЛ-0,4 кВ от КТП-400/10/0,4кВ, кадастровый № 24:02:0502001:293, по адресу: Красноярский край, Ачинский район, пос. Белый Яр, ул. Цветочная, от дома № 1 до дома № 10, по состоянию на 18 января 2024 года, составляет (без учета НДС 20%):

**301 000 (Триста одна тысяча) рублей.**

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Независимая оценка»



Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета 14.02.2024 г.

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

1. Гражданский кодекс РФ (части I и IV);
2. Закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I). Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости». Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
10. Гражданский кодекс РФ.
11. Бабенко Р. В. Оценка стоимости жилой недвижимости. - Ростов н/Д: Ростиздат, 2005.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПбГТУ, СПб., 1997.
13. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997.
14. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой – М. : Прейскурант, 1988.
15. Александров В. Т. Ценообразование в строительстве / В. Т. Александров. – СПб. : Питер, 2001.
16. Периодическое издание «Недвижимость Красноярья»;
17. Сайты в сети Интернет ([www.kn24.ru](http://www.kn24.ru), [www.posad.ru](http://www.posad.ru), [www.651020.ru](http://www.651020.ru), [www.arevera.ru](http://www.arevera.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.).

**15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.**

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

## ПРЕДСТАВЛЕННАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю  
исполнение полномочий органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего листов выписки: 4
72.06.2022г.	
Кадастровый номер: 24:02:0502001:293	
Номер кадастрового квартала:	24:02:0502001
Дата присвоения кадастрового номера:	04.02.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Красноярский край, Ачинский район, поселок Белый Яр, улица Цветочная, от дома № 1 до дома № 10
Основная характеристика (для сооружения):	тип значение средннца измерения протяженность 402 в метрах
Наименование:	1.1. Сооружения электроэнергетики
Наименование:	Энергообъект - линия КВЛ-0,4 кВ от КТП - 400/10/0,4кВ
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1993
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	24:02:0502001:51, 24:02:0502001:52, 24:02:0502001:54, 24:02:0502001:56, 24:02:0502001:57
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2022г.			
Кадастровый номер: 24-02/0502/001/293			
Получатель выписки: Сабиров Артур Самгулович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Администрация Беловарского сельского поселения Ачинского района Красноярского края, 2402002202			

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

		Сооружение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.06.2022:			
Кадастровый номер: 24:02-0502001-293			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Белоярский сельсовет Ачинского района Красноярского края
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 24:02-0502001-293-24/110/2022-3 22.06.2022 10:04:23
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
		М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

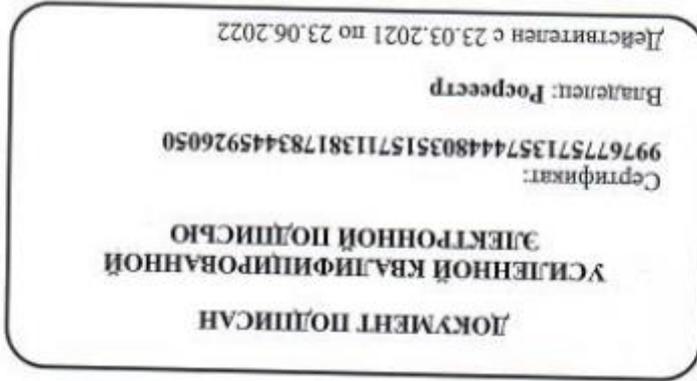
Сооружение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего листов выписки: 4	Всего разделов: 3
22.06.2022г.	24-02-0502001-293
Кадастровый номер:	24-02-0502001-293(4)
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	инициалы, фамилия

СП КГБУ «МФЦ»  
г. Ачинск мкр. 7-в д. 28Б стр. 3

23 ИЮН 2022 12-00

ВЕДУЩИЙ ДОКУМЕНТОВЕД

Т.В. ФАДАЛЕВА



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА, ДАЮЩИЕ ПРАВО НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО  
ОЦЕНКЕ



**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  Ю.В. Козырь

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Генеральный директор  
Шестопалова Нина  
Евгеньевна

**0000127 \***

ООО «ИСУ ПРАВО», г. Москва, КМЗ г. Грязей № 4



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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шестопаловой Нины Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или лица, назначенного организацией)

о том, что Шестопалова Нина Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 25 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 сентября 2021 г.

Дата составления выписки 28 сентября 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

КОПИЯ ВЕРНА  
 Генеральный директор  
 Шестопалова Нина  
 Евгеньевна



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»  
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru  
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9. Тел.: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-55  
QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»



## ПОЛИС

### страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Еркиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №01-1112/2023 от 11.12.2023, и ООО «Независимая оценка» (далее – Страхователь), в лице генерального директора Шестопаловой Нины Евгеньевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905 от 11.12.2023 (далее – Договор страхования) и Заявления-анкеты на страхование от 11.12.2023 г., заключили настоящий Полис страхования о нижеследующем:

<b>Объект страхования</b>	имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности.		
<b>Страховой случай</b>	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (сотрудника Страхователя, являющегося сертифицированным оценщиком) в результате нарушения договора на проведение оценки, нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.		
<b>Страховая сумма</b>	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек		
<b>Лимиты ответственности</b>	Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп. Лимит по оплате судебных расходов (издержек) Страхователя, в связи с возмещением ущерба по страховому случаю: 80 000,00 (Восемьдесят тысяч) руб. 00 коп.		
<b>Франшиза</b>	Не установлена		
<b>Страховая премия</b>	15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек Оплачивается единовременно на расчетный счет Страховщика в срок до 18.12.2023 г.		
<b>Срок страхования</b>	12 мес.	с «18» декабря 2023 г.	по «17» декабря 2024 г.
<b>Иные условия и оговорки</b>	В соответствии с Правилами страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года). Приложения, являющиеся неотъемлемой частью: -Заявление-Анкета на страхование от 11.12.2023 г.; - Договор страхования КРК01ЮЛ/23/ГО-ОЦ № 2655905 от 11.12.2023 г.		
<b>Страховщик</b>	ООО РСО «ЕВРОИНС» Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт.2, пом.9 Почтовый адрес: 127521, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 35 «Б», корп. 2, офис 629, а/я 95 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», Тел./факс: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07 ИНН 7714312079, КПП 246643001, ОГРН 1037714037426		
<b>Страхователь</b>	ООО «Независимая оценка» 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, д. 59 «А» ИНН: 2463200770, КПП 246301001, ОГРН 1072468011681 Тел. +7 (902) 943-34-08		
<b>Дата выдачи полиса</b>	«11» декабря 2023 г.		

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.  
Представитель Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398

Страхователь, с Правилами страхования ознакомлен, получил, согласен с ними и обязуется выполнять.

**СТРАХОВЩИК:**  
Директор Красноярского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»  
И.А. Еркина  
по Доверенности №01-1112/2023 от 11.12.2023 г.  
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Генеральный директор  
ООО «Независимая оценка»  
Н.Е. Шестопалова  
М.П.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС»  
ИНН 7714312079, ОГРН 1037714037426, e-mail: info@euro-ins.ru, сайт: http://www.euro-ins.ru  
214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки, д. 7, эт. 2, пом. 9, Тел.: 8 (800) 333-86-47, +7 (495) 926-51-55



QR-код с электронным адресом страницы официального сайта Страховщика в сети «Интернет»

## ПОЛИС

### страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/23/ГО-ОЦ №2604476

Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» (далее – Страховщик), в лице Директора Красноярского филиала ООО РСО «ЕВРОИНС» Ерскиной Ирины Александровны, действующей на основании Доверенности №02-1506/2023 от 15.06.2023 г., с одной стороны и Шестопалова Нина Евгеньевна (далее – Страхователь), действующая от своего имени, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» №448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), на основании Договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности КРК01ФЛ/23/ГО-ОЦ №2604476 от 15.06.2023г. (далее – Договор страхования) и Заявления-Анкеты на страхование от 15.06.2023 г., заключили полис страхования о нижеследующем:

1. Объект страхования	имущественные интересы оценщика, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и/или третьим лицам.		
2. Страховой случай	установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо) на момент причинения ущерба.		
3. Страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей		
4. Лимит ответственности по одному страховому случаю	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей		
5. Франшиза	Не установлена		
6. Страховая премия	20 500,00 (Двадцать тысяч пятьсот) рублей Оплачивается Страхователем одновременно на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 22.06.2023 г.		
7. Срок страхования	12 мес.	с «23» июня 2023 г.	по «22» июня 2024 г.
8. Иные условия и оговорки	В соответствии с Правилами и Договором страхования. Заявление-Анкета на страхование от 15.06.2023г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Возмещение ущерба, причиненного в период действия договора страхования ответственности, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года).		
9. Страховщик	ООО РСО «ЕВРОИНС», Лицензия СИ №3954 от 07.07.2015г. Юридический адрес: 214000, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Глинки 7, эт. 2, пом. 9 Красноярский филиал ООО РСО «ЕВРОИНС» 660049, г. Красноярск, ул. Перенсона, д. 1 «А», тел.: +7 (391) 266-82-06, 266-82-07		
10. Страхователь	Шестопалова Нина Евгеньевна ИНН: 246308188854 Тел. +7-902-943-34-08		
11. Дата выдачи полиса	«15» июня 2023 г.		

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

Страхователь, до заключения настоящего Договора (Полиса), с Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности от 20.11.2019 г., а так же Ключевым информационным документом (КИД) ознакомлен и согласен им следовать.

Правила страхования и КИД доступны для ознакомления на сайте Компании: [www.euro-ins.ru/o-kompanii/regulations/](http://www.euro-ins.ru/o-kompanii/regulations/).  
Представитель Страховщика: ИП Веселов М.М. ИНН 243500916398

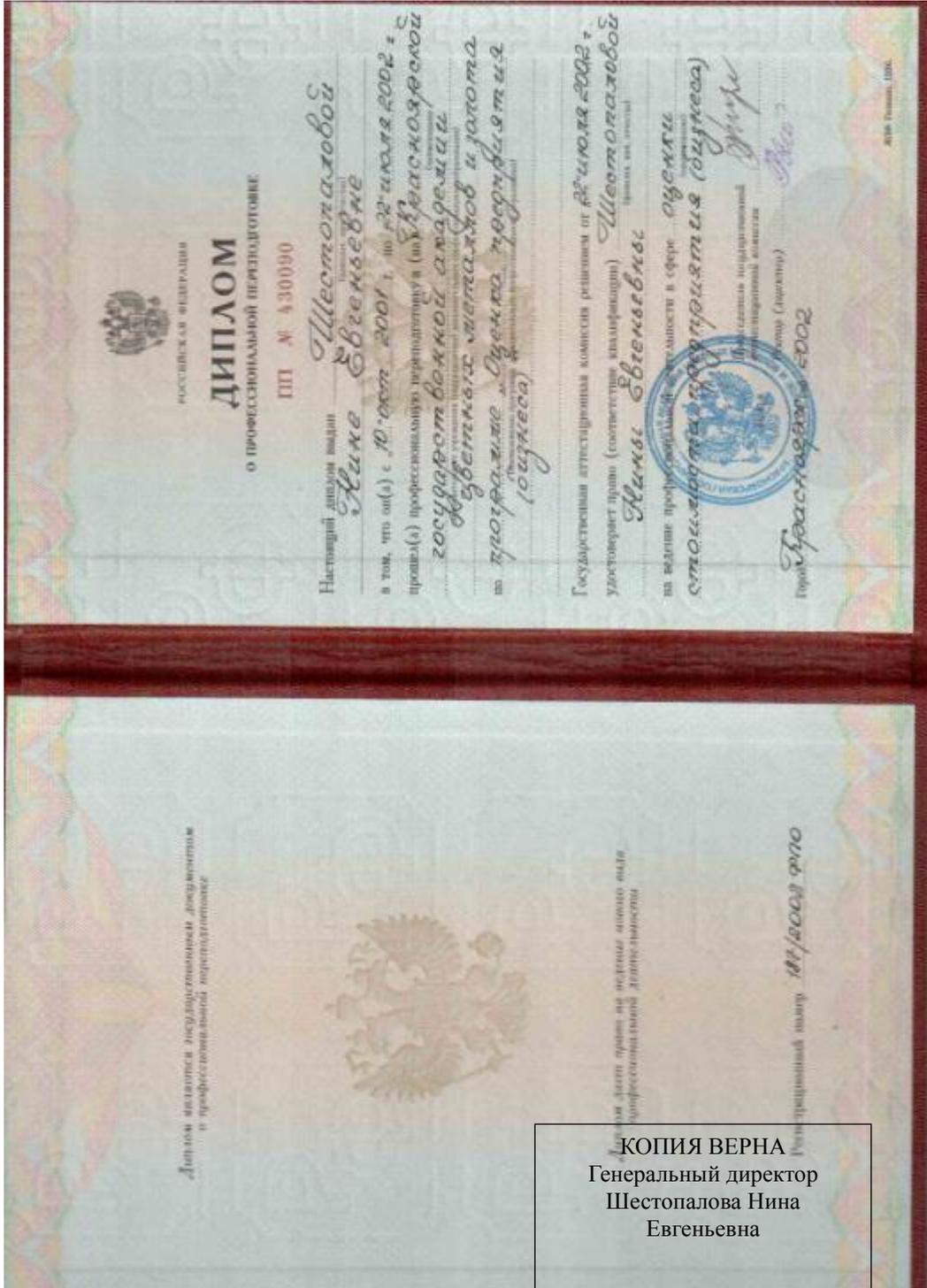
**СТРАХОВЩИК:**  
Директор Красноярского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»

И.А. Ерскина  
по Доверенности №02-1506/2023 от 15.06.2023 г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Н.Е. Шестопалова

КОПИЯ ВЕРНА  
Генеральный директор  
Шестопалова Нина  
Евгеньевна



КОПИЯ ВЕРНА  
 Генеральный директор  
 Шестопалова Нина  
 Евгеньевна

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что			
<b>УДОСТОВЕРЕНИЕ</b> О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ		<b>Шестопалова</b>			
		<b>Нина Евгеньевна</b>			
2 2 2 4 0 0 2 6 1 3 1 7		с 18 июня 2014 года по 30 июня 2014 года			
		ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» по программе			
Документ о квалификации		«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»			
		за время обучения сам(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы			
Регистрационный номер <b>1024</b> Город <b>Барнаул</b> Дата выдачи <b>30 июня 2014 г.</b>		Наименование	Объем	Оценка	
		Обязательные дисциплины	72 ч		
		Дисциплины по выбору	32 ч		
		Итого	104 ч		
Итоговая работа по теме: <b>«Оценка ценных бумаг для целей залога»</b>		Живое/отдельный экзамен		Отлично	
КОПИЯ ВЕРНА Генеральный директор Шестопалова Нина Евгеньевна				Функционал: Секретарь	

