



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
имущества, принадлежащего
муниципальному образованию

Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области:
газопроводы и ГРУ, расположенные в деревне Маевка,
Дивеевского района Нижегородской области.
Кадастровые номера - 52:55:0030003:1152; 52:55:0030003:1150;
52:55:0030003:1151.

(расчет арендной платы)
№ 060924/04



Заказчик: Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области
Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В.

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович
Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^{«А»}-34

Дата оценки: 04 сентября 2024 года.

Дата составления отчета: 06 сентября 2024 года.

г. Саров
2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
2.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
3.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
3.1.	Основание для проведения оценки	5
3.2.	Задание на оценку.....	5
3.3.	Дата составления и порядковый номер отчета.....	7
3.4.	Применяемые стандарты оценки.....	7
3.5.	Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком	8
3.6.	Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).....	9
3.7.	Сведения о независимости оценщика.....	9
3.8.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
3.9.	Заявление о соответствии.....	10
3.10.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	11
3.11.	Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
4.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	11
5.	ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА	12
5.1.	Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости	12
5.2.	Термины и определения	16
5.3.	Анализ прав	18
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.	АНАЛИЗ РЫНКА	21
7.1.	Макроэкономическая ситуация.....	21
7.2.	Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.....	23
7.3.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	26
7.4.	Анализ сегмента рынка объекта оценки.....	27
8.	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
9.	ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	28
9.1.	Сравнительный подход	28
9.2.	Затратный подход	29
9.3.	Доходный подход.....	29
10.	РАСЧЕТЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
10.1.	Методика сравнительного подхода.....	30
10.2.	Выбор аналогов.....	31
10.3.	Выбор единицы сравнения	31
10.4.	Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов	31
10.5.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	31
11.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
12.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	34
13.	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	35
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).....	36
15.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Используемые документы).....	44
16.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)	50

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

Согласно муниципальному контракту №50-24 от 04.09.2024г., нами были проведены работы по расчету годовой арендной платы за использование газопроводов и ГРУ с кадастровыми номерами 52:55:0030003:1152; 52:55:0030003:1150; 52:55:0030003:1151, расположенными в деревне Маевка Дивеевского района Нижегородской области.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 04.09.2024 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объектов, собранную фактическую информацию, определение основных понятий, использованных в отчете, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценочной деятельности, действующими на территории Российской Федерации.

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **годовой размер арендной платы за использование имуществом, указанном в настоящем отчете, по состоянию на 04 сентября 2024 года составляет¹:**

18 123,00 (Восемнадцать тысяч сто двадцать три) рубля

В том числе:

№ п/п	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Протяж., п.м. (площадь, м ²)	Годовая аренда, руб.
1	Газопровод низкого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1152	4075,00	14 697,00
2	Газопровод высокого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка	52:55:0030003:1150	872,00	3 145,00
3	ГРУ (ГРП, ГРПШ)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1151	1,00	281,00

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Отчет составлен на 60 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ Без учета НДС.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки		Право пользования объектами аренды в течение одного платежного периода (одного года) на условиях, определенных договором аренды.			
Основание для проведения оценки		Муниципальный контракт №50-24 от 04 сентября 2024г.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Объектом оценки является право пользования газопроводами и ГРУ, расположенными в д. Маевка, Дивеевского района Нижегородской области.					
№ п/п	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Протяж., п.м. площадь, м²	Год постройки
1	Газопровод низкого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1152	4075,00	--
2	Газопровод высокого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка	52:55:0030003:1150	872,00	2010
3	ГРУ (ГРП, ГРПШ)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1151	1,00	--
Имущественные права на объект недвижимости		Собственник - Муниципальное образование Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области (Выписки из ЕГРН в приложении №2)			
Предполагаемое использование результатов оценки		Результаты расчетов необходимы Заказчику для заключения договора аренды			
Ограничения (обременения) прав		Не выявлены.			
Инвентарные номера		Не присвоены.			
Балансовая стоимость, руб.		Нет			
Дата оценки		04 сентября 2024 года			
Дата составления отчета		06 сентября 2024 года			
Дата осмотра		04 сентября 2024 года			
Вид определяемой стоимости		Рыночная			
Применяемые стандарты оценки		- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№I-VI, №7 - Профессиональные стандарты оценки СПО НКСО			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Полученный результат применим для целей, в соответствии с Заданием на оценку			
Результаты расчетов ²					
Сравнительный подход		18 123,00 рубля			
Затратный подход		Не использовался			
Доходный подход		Не использовался			
Итоговая величина рыночной обоснованной арендной платы		18 123,00 рубля			

² Без учета НДС.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является муниципальный контракт №50-24 от 04 сентября 2024г., заключенный между оценщиком, занимающимся частной практикой Благовым Владимиром Викторовичем и Администрацией Дивеевского муниципального округа Нижегородской области.

3.2. Задание на оценку.

Параметр		Значение			
Объект оценки		Право пользования объектом недвижимости в течении одного платежного периода (одного года) на условиях, определенных договором аренды.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Объектом оценки является право пользования газопроводами и ГРУ, расположенными в д.Маевка, Дивеевского района Нижегородской области.					
№ п/п	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Протяж., п.м. площадь, м²	Год постройки
1	Газопровод низкого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1152	4075,00	--
2	Газопровод высокого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка	52:55:0030003:1150	872,00	2010
3	ГРУ (ГРП, ГРПШ)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1151	1,00	--
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		В составе объекта оценки три объекта недвижимости: 1. Газопровод низкого давления; кадастровый №52:55:0030003:1152; протяженность 4075 м.п. 2. Газопровод высокого давления; кадастровый №52:55:0030003:1150; протяженность 872 м.п. 3. ГРУ; кадастровый №52:55:0030003:1151; площадь 1 м².			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики		Характеристики объектов содержатся в следующих документах: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.05.2024г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.03.2024г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.04.2024г.			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки		Права на объекты оценки: собственность. Вид оцениваемого права: право пользования Правообладатель: Муниципальное образование Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано			
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации		Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 04.09.2024г.			
Цель оценки		Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей предполагаемой сделки. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"			
Предпосылки стоимости		1 Предполагается сделка с объектом (гипотетическая)			
		2 Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники)			
		3 Дата оценки – 04.09.2024г.			

Параметр	Значение
	4 Предполагаемое использование объекта – текущее использование (наиболее эффективное использование)
	5 Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Остаточная стоимость	Информация отсутствует
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Право собственности
Ограничения в отношении источников информации и объема исследования	Отсутствуют
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика
Форма составления отчета об оценке	На бумажном и электронном носителе
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты расчетов необходимы Заказчику для заключения договора аренды. Полученный результат не должен содержать НДС. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	Оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	04.09.2024
Дата обследования объекта оценки	04.09.2024
Дата составления отчета	06.09.2024
Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось
Специальные допущения	Отсутствуют
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная. 2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества. 3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. 4. Исполнитель не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут

Параметр	Значение
	рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера. - Исполнитель не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов. - Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. - Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки. - Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета. - Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. - В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. - Исполнитель будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений. - В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

3.3.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 060924/04

Дата составления отчета об оценке – 06.09.2024 г.

3.4.Применяемые стандарты оценки.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.

6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
9. Система нормативных и методических документов СРО Национальная коллегия специалистов-оценщиков (СРО НКСО). Применение нормативных и методических документов СРО НКСО обусловлено членством оценщика в Национальная коллегия специалистов-оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки НКСО.
10. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).
11. В рамках настоящего отчета не используются методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, так как для объекта оценки они отсутствуют.

3.5. Иные не существенные и не специальные допущения, принятые оценщиком

При выполнении Отчета об оценке оценщик исходил из следующих допущений, на которых должна основываться оценка:

- Исполнитель провел осмотр объекта оценки, в процессе которого определил физическое наличие объекта, визуальное соответствие осматриваемого объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, провел фотографирование объекта в целом и его составных частей, интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.
- Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.
- В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.

3.6. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).

Заказчик	
Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.	
Оценщик	
Оценщик	Благов Владимир Викторович
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», расположенной по адресу: г Москва, ул Малая Ордынка, д 13 стр 3
Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 14.01.2008, регистрационный номер № 00703
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №454329 от 10.06.2002 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Благов Владимир Викторович) № 54085/776/500004/23, выданный организацией: АО "АльфаСтрахование". Период страхования с 26.10.2023 по 26.10.2024. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Номер 037432-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 30.05.2024 по 30.05.2027
Почтовый адрес оценщика	Нижегородская обл, г Саров, ул Бессарабенко, д 1А, кв 34
Номер контактного телефона	+79087620798
Адрес электронной почты	box_1969@mail.ru
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	нет
Стаж работы в оценочной деятельности (лет)	более 20 лет

3.7. Сведения о независимости оценщика

Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

3.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В соответствии с п. 7 ФСО VI указывается 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.

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

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

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

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

3.9. Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключениями, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
4. Используемые в отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
5. Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения оценки;
6. Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям, оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Благов В.В.

3.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Наименование информации	Источник получения информации
Анализ рынка недвижимости	Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30)
Описание района расположения объекта оценки	Яндекс Карты http://yandex.ru/maps , http://sarov.net
Анализ макроэкономических тенденций	http://nizhstat.gks.ru/
Справочные данные, используемые для расчетов.	«Справочник оценщика недвижимости- 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г. Справочник «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г.», М.:ООО «Ко-Инвест», 2016г.

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

3.11. Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №2 к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.05.2024г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.03.2024г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.04.2024г.

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», п. 13 «Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку»).

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс написания настоящего отчета включал следующие этапы.

1. Анализ характеристик объекта оценки.
2. Анализ сегмента, к которому относится объект оценки.
3. Анализ способа наилучшего использования объекта оценки.
4. Выбор подходов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки.
5. Определение величины стоимости объекта оценки методами Сравнительного подхода.

6. Определение величины стоимости объекта оценки методами Доходного подхода.
7. Согласование результатов, полученных в результате использования методов различных подходов, для получения итоговой величины рыночной величины арендной платы.
8. Комментарии к величинам годовой арендной платы и права собственности.
9. Составление отчета об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА

Оценщик приводит ниже важную информацию, необходимую для правильного понимания результатов расчетов, изложенных в отчете, расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки.

5.1.Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении **объектов оценки** рыночной и иных видов **стоимости** (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон). Ниже приводятся комментарии, по каким основаниям оценка рыночной арендной платы относится к оценочной деятельности, а рыночная арендная плата может являться результатом оценки.

5.1.1. Анализ зарубежных стандартов оценки

Международные стандарты оценки³

Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Договора аренды — это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору права пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.

Сублизгольд (субаренда) создается, когда съемщик или арендатор в предыдущей аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес (право), которым обладает съемщик или арендатор, т.е. право пользования и владения имуществом.

В международных стандартах оценки (МСО 2005) понятия «рыночной стоимости аренды (арендной стоимости)» нет. Однако, МСО дают определение «рыночной арендной платы», в целом

³ См. МСО 2005, Основные понятия и принципы оценки, Типы имущества, п.п. 2.1.-2.2.

аналогичное определению рыночной стоимости, с заменой слов «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» на, соответственно, «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор».

Европейские стандарты оценки⁴

Рыночная стоимость аренды (Market Rental Value). Определение рыночной стоимости аренды принимает ту же форму, что и определение для рыночной стоимости, но при этом слова «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» заменяются соответственно словами «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор». Излагаются также условия аренды, которые приняты для цели оценки.

Стандарты RICS (Королевского общества оценщиков Великобритании)⁵

Стоимость аренды на открытом рынке (Open Market Rental Value, OMRV) — это мнение о наилучшей арендной плате, за которую новая сдача в аренду интереса в собственности была бы совершена на дату оценки при допущении, что:

- арендодатель готов сдать собственность в аренду;
- перед датой оценки был достаточный период (учитывающий характер собственности и состояние рынка) для должным образом организованного маркетинга интереса в собственности, для соглашения относительно арендной платы и других условий договора аренды и для завершения сделки об аренде;
- состояние рынка, уровень цен и другие обстоятельства были на любую более раннюю допускаемую дату заключения договора об аренде теми же, что и на дату оценки;
- не принимается во внимание какое-либо дополнительное предложение цены возможным арендатором с особым интересом;
- установленный срок и установленные основные условия, относящиеся или допускаемые как относящиеся к аренде и другие условия не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды этого типа и данного класса собственности.
- арендатору не предоставляются льготы, и любой период бесплатного пользования возможен только в отношении времени, которое понадобилось бы вселяющемуся арендатору для подготовки объекта собственности к использованию;
- обе стороны в сделке действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Данное определение применяется для оценки арендной платы за собственность. При этом рассматривается не продление существующей аренды, а организация нового договора аренды. В остальном комментарий аналогичен Стоимости на открытом рынке, с заменой слова «продажа» на слово «аренда».

Выводы

В зарубежных стандартах оценки понятие рыночной арендной платы существует, однако трактуется по-разному. МСО относит рыночную арендную плату к категории рыночной стоимости лизгольда, ЕСО связывает рыночную арендную плату с условиями, на которых заключается договор аренды, в то время как RICS вообще относят рыночную арендную плату к категории объективных свойств недвижимого имущества, выделив ее фактически в отдельный вид стоимости. При этом подразумеваются типичные условия аренды для данного типа аренды и данного класса собственности.

Наиболее близок к российскому законодательству подход, предлагаемый МСО.

5.1.2. Российское законодательство

⁴ См. ECO, S4.11.

⁵ См. RICS, PS 4.9.

Согласно ст. 10 ФЗ Закона в договоре на оценку в обязательном порядке должны быть указаны **вид объекта оценки и вид определяемой стоимости** (стоимостей) объекта оценки.

Виды стоимости

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и в Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)». Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

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

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

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

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки... (МСО 2005, Стандарт 1, п. 3.1.)

Таким образом, рыночная стоимость – это единовременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую – имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

Объекты оценки

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права⁶ (ст. 128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты отнесения оценки арендной платы к оценке «услуг»⁷, и к оценке «обязательств» (рассматривая арендную плату как обязательство, возникающее по истечении определенного периода пользования и владения недвижимым имуществом по договору аренды).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату⁸. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁹:

- календарную дату (например, до 1 марта 2020 года);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды¹⁰.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В

⁶ Субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, использованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). И.п. являются правомочия собственника, право оперативного управления (вещные И.п.) и обязательственные права (в их числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права.

⁷ Следует отметить, что аренда объекта не является услугой, оказываемой арендодателем в пользу арендатора. Услуги — это определенные действия или определенная деятельность, как правило, не имеющие овеществленного результата. Отношения по аренде же всегда связаны с передачей во владение и пользование арендатора конкретного объекта, в то время как например, для целей налогообложения деятельность по сдаче в аренду относится к оказанию услуг.

⁸ Ст. 606 ГК.

⁹ Ст. 190 ГК РФ.

¹⁰ П. 2 ст. 610 ГК.

хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

5.1.3. Выводы

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования **на один платежный период** с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

5.2. Термины и определения

Дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

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

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

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

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

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Подходы к оценке:

- Затратный подход представляет собой 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;
- сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения;
- доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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.

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.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ) представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценение представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами.

5.3. Анализ прав

Информация о правах собственности на объект оценки приведена в п.3.2 настоящего отчета.

Стоимость объектов неразрывно связана с правом собственности, которое включает в себя права владения, пользования и распоряжения.

В целях настоящего отчета будет проведена оценка стоимости права собственности в отношении собственника объекта оценки.

Содержание права собственности раскрывается в статье 209 ГК РФ и включает в себя следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности. В объективном смысле – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным субъектам гражданского права, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

В субъективном смысле – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом. Права владения, пользования и распоряжения (правомочия собственника) составляют содержание права собственности как субъективного права.

Права владения и пользования могут принадлежать лицу, не являющемуся собственником, на основании договора с собственником или в силу закона. В этих случаях владение и пользование ограничены волей собственника или законом. Таким образом, правомочия в полном объеме имеет только собственник.

Полное право собственности – осуществление собственником всего комплекса прав в отношении имущества, установленных и регулируемых законодательством Российской Федерации.

Таким образом, право собственности включает в себя¹¹:

Право владения – юридическое обеспечение фактической возможности обладать имуществом, осуществлять над ним полное хозяйственное господство (содержать в собственном хозяйстве, числить на балансе и т.п.). Это право чаще всего принадлежит самому собственнику имущества. Однако имуществом может владеть и арендатор, и лица, которым оно передано в безвозмездное пользование, и т.д.

Право пользования – юридическое обеспечение фактической возможности хозяйственной и иной эксплуатации имущества путем извлечения из него полезных свойств, потребления.

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые могут принадлежать как собственнику, так и другим владельцам), право распоряжения, по общему правилу, принадлежит только собственнику.

Важным моментом для расчетов является наличие или отсутствие обременения (ограничения) этих прав. На основании предоставленных Заказчиком документов, право собственности на объект аренды ничем не обременено, поэтому все дальнейшие расчеты будут проводиться из расчета того, что собственник обладает всей полнотой прав собственности.

Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке преемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченного оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом¹².

В настоящем отчете подлежит оценке право пользования объектом аренды. К договору аренды не предъявляется каких-либо особых условий. Договор заключается, как правило, сроком на 1 год с возможностью дальнейшего продления, что не требует его обязательной регистрации. Соответственно, размер арендной платы пересматривается 1 раз в год. **В состав оцениваемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг.**

¹¹ Ст. 209 ГК РФ

¹² Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право пользования сооружениями (объекты аренды) – газопроводами и ГРУ, расположенными в деревне Маевка Дивеевского района Нижегородской области.



Следующие газопроводы:

№ п/п	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Протяженность, п.м.	Год постройки
1	Газопровод низкого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1152	4075,00	--
2	Газопровод высокого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка	52:55:0030003:1150	872,00	2010

Газопроводы находятся в удовлетворительном рабочем состоянии, используются по своему прямому назначению. Газопроводы имеют подземное расположение.

ГРУ (газораспределительное устройство):

№ п/п	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, м ²	Год постройки
1	ГРУ (ГРП, ГРПШ)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1151	1,00	--

ГРУ расположено на южной окраине деревни Маевка. Находится в хорошем состоянии, эксплуатируется по своему прямому назначению.



ГРУ



ГРУ

7. АНАЛИЗ РЫНКА

7.1. Макроэкономическая ситуация¹³

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

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

Рост объёма строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объём строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

Объём оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

¹³

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf

В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

Потребительская активность¹ в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г. Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г. Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объём платных услуг населению вырос на +4,0% г/г. Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%. Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность													
ВВП	5,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3 ¹	8,5 ¹	8,5 ¹	9,8 ¹	7,2 ¹	8,0 ¹	10,5 ¹	12,6 ¹	10,7 ¹	-2,4 ¹	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,5	8,2 ¹	10,4 ¹	10,8 ¹	11,7 ¹	8,6 ¹	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9 ¹	3,6 ¹	2,3 ¹	4,6 ¹	4,0 ¹	6,9 ¹	6,7 ¹	7,9 ¹	7,6 ¹	5,2 ¹	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7 ¹	5,3 ¹	4,7 ¹	9,0 ¹	2,2 ¹	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 ³	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	81 472 ³	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 ³	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных

² В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.

³ Январь–апрель 2024 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 3 по 16 мая 2024 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2024 г. и далее до 2030 г.

Консенсус-прогноз Института «Центр развития»

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 3–16 мая 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	2,7	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,8
Уровень безработицы, % рабочей силы	2,9	3,0	3,2	3,3	3,2	3,2	3,2
Реальные располагаемые доходы, % прироста	4,1	2,2	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	5,3	4,2	4,0	4,0	4,0	4,0	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	13,77	9,70	7,41	7,15	7,18	7,05	7,00
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,4	97,8	99,2	100,9	103,7	105,6	107,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70,1	67,5	68,2	67,8	70,0	70,8	71,0

7.2. Социально-экономическое положение Нижегородской области в 2024г.¹⁴

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в мае 2024 г. по сравнению с маем 2023 г. составил 100,5%, в январе-мае 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. – 104,6%

Сельское хозяйство

¹⁴ <https://52.rosstat.gov.ru/>

В сельскохозяйственных организациях в январе-мае 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) увеличилось на 23,8%, производство молока – на 2,9%, производство яиц – на 1,6%.

Надои молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (крупных, средних, малых) в январе-мае 2024 г. составили 3422 килограмма (в январе-мае 2023 г. – 3311 килограммов), яйценоскость кур-несушек – 127 шт. яиц (126 шт. яиц).

В мае 2024 г. в сельскохозяйственных организациях в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) наблюдалась тенденция уменьшения удельного веса производства мяса крупного рогатого скота и птицы по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и увеличения доли мяса свиней.

В январе-мае 2024 г. увеличение объема производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечено в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в мае 2024 г. составил 27061,3 млн рублей, или 121,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-мае – 95573,5 млн рублей, или 125,9%.

Жилищное строительство. В мае 2024 г. предприятия, организации всех форм собственности, индивидуальные предприниматели и население построили 988 домов на 2293 квартиры общей площадью 221,2 тыс. кв. метров, в январе-мае – 4415 домов на 10786 квартир общей площадью 1030,8 тыс. кв. метров.

Населением за счет собственных и привлеченных средств в январе-мае 2024 г. построено 4102 дома общей площадью 654,3 тыс. кв. метров

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в мае 2024 г. составил 103,4 млрд рублей, или 109,1% в сопоставимых ценах к маю 2023 г., в январе-мае 2024 г. – 493,2 млрд рублей и 109,7% к соответствующему периоду 2023 г.

В мае 2024 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,2%, в мае 2023 г. – 96,7% и 3,3% соответственно.

В мае 2024 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,7%, непродовольственных товаров – 50,3% (в мае 2023 г. – 48,6% и 51,4% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в мае 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 99,9%, на непродовольственные товары – 100,5%, на услуги – 100,9%.

За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 102,4% (за аналогичный период прошлого года – 102,3%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также

сезонный характер, в мае 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, с начала года – 102,3% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,8%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец мая 2024 г. составила 5464,29 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 2,0%, с начала года – на 6,6% (в мае 2023 г. – 5170,22 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 4,2%, с начала года – на 5,9%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в мае 2024 г. составила 21094,80 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,5%, с начала года – на 2,2% (в мае 2023 г. – 20061,66 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 1,2%, с начала года – на 3,1%).

В мае 2024 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9%, с начала года – 102,4% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 102,4%).

Индекс цен на непродовольственные товары в мае 2024 г. составил 100,5%, с начала года – 101,5% (в мае 2023 г. – 100,3%, с начала года – 101,1%).

Индекс цен и тарифов на услуги в мае 2024 г. составил 100,9%, с начала года – 103,6% (в мае 2023 г. – 100,4%, с начала года – 103,6%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в мае 2024 г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 99,9%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 99,8%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%.

За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 104,5% (за аналогичный период прошлого года – 103,1%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в мае 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%.

За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 102,9% (за аналогичный период прошлого года – 102,9%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2024 года составила 62612,0 рубля и по сравнению с апрелем 2023 г. выросла на 17,4%.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июня 2024 г. составила 688 тыс. руб.

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в марте-мае 2024 г. составила 1673,7 тыс. человек, в их числе 1649,7 тыс. человек (98,6%) были заняты в экономике и 24,0 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В апреле 2024 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 789,9 тыс. человек. На условиях совместительства и по

договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 34,5 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в апреле 2024 г. составило 824,4 тысячи.

Безработица. В марте-мае 2024 г. по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы 24,0 тыс. человек или 1,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

В условиях многолетних экономических санкций, введенных против России, экономика Нижегородской области выходит из кризиса. Реальный уровень жизни населения растет незначительно.

В последний год увеличились вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы, дороги и т.д.), что является положительным фактом для экономики региона.

7.3.Определение сегмента рынка объекта оценки.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

Объект оценки является право пользования инженерными коммуникациями (газопроводами и ГРУ). Использование объекта возможно только по своему прямому назначению (либо как альтернативное – пригодные для повторного использования материалы после демонтажа). Следовательно, объекты оценки относятся к сегменту недвижимости специального назначения.

Объекты, аналогичные объектам оценки, строятся для функционирования других объектов недвижимости и сами по себе являются бездоходной недвижимостью.

Газопроводы проектируются и строятся для конкретных существующих условий, не выставляются на открытом рынке как самостоятельные к продаже объекты. Следовательно, по степени представленности на рынке, объекты оценки являются уникальными.

Отдельно взятый сегмент рынка недвижимости специального назначения для всех регионов является пассивным, вне зависимости от экономической активности региона.

7.4. Анализ сегмента рынка объекта оценки.

Как было определено выше, объект аренды относится к сегменту недвижимости специального назначения, являются фактически бездоходной недвижимостью. Свободный и конкурентный рынок для объектов оценки отсутствует.

Рынок аренды газопроводов существует. В последние 10 лет получил довольно широкое распространение рынок аренды газопроводов в различных населенных пунктах. Связано это с тем, что муниципалитеты стали массово регистрировать права собственности на подобные сооружения, однако часто не имеют своей ремонтно-технической базы, необходимой для обслуживания и эксплуатации этих газопроводов. В этих условиях муниципалитеты вынуждены передавать имеющиеся на балансе объекты в аренду в специализированные организации. При этом договора аренды, как правила, заключаются не по «рыночным» условиям, а по согласованию с арендатором. Формально, установленная таким образом цена может считаться рыночной, так как формально формируется на открытых торгах. Информация по торгам размещается на сайте <https://torgi.gov.ru/>.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении оптимального использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» (далее – НЭИ), применяемое в данном

отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

При рассмотрении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта должны быть учтены следующие критерии.

1. Физическая осуществимость – физическая возможность использования в данной местности.
2. Законодательная разрешенность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству и положениям зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.
4. Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящей оценке производится расчет величины рыночной арендной платы за пользование газопроводами. Газопроводы рабочие, изменение вариантов использования не предполагается. Исходя из этого, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта аренды, по мнению оценщика, будет использование его по своему прямому назначению.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на полезность рассматриваемой собственности. В общем случае, при определении стоимости объекта оценки обычно используются следующие подходы¹⁵:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

9.1. Сравнительный подход

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

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

¹⁵ Здесь и дальше методики подходов изложены в соответствии с «Техническим заданием на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений» в версии от 01 июля 2006 года.

Сравнительный подход реализуется **методом сравнительного анализа договоров аренды**¹⁶ (либо предложений к аренде).

У оценщика имеется вся необходимая информация для использования сравнительного подхода.

9.2. Затратный подход

При оценке рыночной стоимости права собственности базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение объекта. Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

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

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Применение затратного подхода связано с наличием достаточного объема технической информации по объекту аренды. Такая информация на дату оценки отсутствует. Заказчик не смог предоставить оценщику необходимый для применения затратного подхода объем информации, поэтому затратный подход не применялся.

9.3. Доходный подход

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

¹⁶ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

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

Оценка доходным подходом в наибольшей степени применима при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Кроме того, оценка доходным подходом требует огромного объема информации по бизнесу арендатора, и результаты расчетов так же больше интересны арендатору, чем арендодателю. Доходный подход не применялся.

10. РАСЧЕТЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Расчет стоимости объекта оценки будет проведен с использованием сравнительного подхода, методом сравнительного анализа предложений к аренде (договоров аренды).

10.1. Методика сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж по аналогичным объектам (предложений к заключению договоров аренды), сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен объектов-аналогов определяется итоговая цена аналога, которая отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки.

Применение подхода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке за конкретный период. В данном случае этот период определен рамками маркетингового времени (времени, необходимого для нахождения объекта на открытом рынке).
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одной (или к диапазону) рыночной стоимости объекта оценки.

- Корректировки рассчитываются и вносятся от объектов сравнения к объекту оценки.

В общем случае, рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{рын}} = \left(\sum_{i=1}^n C_{OA_i} \times I_{OA_i} \right) / n$$

где

$C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость объекта оценки.

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

I_{OA_i} - i-я поправка стоимости объекта аналога.

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемого имущества, и наоборот – отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемого имущества.

В общем случае, используется следующая формула:

$$I_{X_{oo}} = I_{X_{oa}} \times (1 \pm q)$$

где

$I_{X_{oo}}$ - i-я характеристика объекта оценки.

$I_{X_{oa}}$ - i-я характеристика объекта аналога.

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

Как было сказано в п.7.3. настоящего отчета, рынок аренды газопроводов существует, хоть и носит не вполне рыночный характер. Для расчетов оценщик выбрал 7 аналогов с площадки электронных торгов <https://torgi.gov.ru/> для газопроводов и 4 аналога с площадки электронных торгов <https://torgi.gov.ru/> и <https://utp.sberbank-ast.ru/> для ГРУ. Все предложения абсолютно идентичны остальным предложениям на данной электронной площадке. Договора аренды по указанной в предложении цене были заключены. Сканы предложений по каждому аналогу находятся в приложении №3.

10.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для сооружений традиционно используются единицы длины (протяженности): 1 м. Это наиболее универсальная единица, что и будет далее принято для расчетов.

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

В качестве аналогов выбраны свершенные сделки, поэтому какие-либо корректировки не применялись.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Поскольку никакие корректировки в цены аналогов не вносились. Были проведены расчеты стоимости годовой аренды 1 м (погонного метра) для газопроводов. Далее полученный результат

умножен на длину газопровода/площадь здания. Итоговый результат рассчитан как среднее арифметическое по результатам, полученным по аналогам.

Расчеты приведены ниже.

Расчет стоимости годовой аренды 1 п.м. газопроводов.

Расчет стоимости аренды 1 м газопровода.

<i>Аналог</i>	<i>Длина газопровода, м.</i>	<i>Ежегодный платеж, руб.</i>	<i>Ежегодный платеж на за 1 м (без учета НДС), руб.</i>
1	13597	12 600,00	0,93
2	1516	2 001,12	1,32
3	350,95	463,20	1,32
4	4246	28 064,00	6,61
5	29	269,00	9,28
6	140	288,00	1,71
7	387	1 895,04	4,08
Среднее значение:			3,61

Выше в таблице рассчитана средняя величина годовой аренды для 1 погонного метра газопровода. Для расчета величины арендной платы по объектам оценки, нужно длину газопровода умножить на среднюю величину годовой арендной платы 1 погонного метра газопровода.

Расчет стоимости годовой аренды для объектов оценки.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта недвижимости, Кадастровый номер</i>	<i>Адрес объекта недвижимости</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Протяж-сть, м</i>	<i>Годовая аренда 1 п.м, руб.</i>	<i>Результаты расчетов сравнительным подходом, руб.</i>
1	Газопровод низкого давления 52:55:0030003:1152	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	Нет информации	4075,00	3,61	14 697,00
2	Газопровод высокого давления 52:55:0030003:1150	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, д.Маевка	2010	872,00	3,61	3 145,00

Расчет стоимости годовой аренды 1 кв.м. сооружения (ГРУ, ГРП, ГРППШ).

Расчет стоимости аренды 1 кв.м сооружения.

<i>Аналог</i>	<i>Площадь сооружения, м.</i>	<i>Ежегодный платеж, руб.</i>	<i>Ежегодный платеж на за 1 кв.м, руб.</i>
1	147	3 465,00	23,57
2	8,5	693,00	81,53
3	11,8	2 916,00	247,12
4	24	18 480,00	770,00
Среднее значение:			280,55

Выше в таблице рассчитана средняя величина годовой аренды для 1 квадратного метра сооружения. Для расчета величины арендной платы по объектам оценки, нужно площадь сооружения умножить на среднюю величину годовой арендной платы 1 кв. метра сооружения.

Расчет стоимости годовой аренды для объекта оценки.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта недвижимости, Кадастровый номер</i>	<i>Адрес объекта недвижимости</i>	<i>Год постройки</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>Годовая аренда 1 п.м, руб.</i>	<i>Результаты расчетов сравнительным подходом, руб.</i>
1	ГРУ 52:55:0030003:1151	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	Нет информац ии	1,0	280,55	281,00

Таким образом:

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование объекта недвижимости, Кадастровый номер</i>	<i>Адрес объекта недвижимости</i>	<i>Годовая аренда, руб.</i>
1	Газопровод низкого давления 52:55:0030003:1152	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	14 697,00
2	Газопровод высокого давления 52:55:0030003:1150	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, д.Маевка	3 145,00
3	ГРУ 52:55:0030003:1151	Нижегородская обл, Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	281,00
<i>ИТОГО</i>			<i>18 123,00</i>

Таким образом, размер годовой арендной платы за право пользования газопроводами и ГРУ, рассчитанный сравнительным подходом составляет:

18 123,00 (Восемнадцать тысяч сто двадцать три) рубля

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

При расчёте стоимости объекта применялась методика, основанная на сравнительном подходе, поэтому в рамках настоящего отчета согласование не требуется.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате анализа и расчетов, с учетом ограничений и допущений, примененных в Отчете, получен следующий результат (без учета НДС):

Годовой размер стоимости права пользования (арендная плата)
газопроводами и ГРУ, расположенными в деревне Маевка,
Дивеевского района Нижегородской области,
по состоянию на 04 сентября 2024 года
составляет:

18 123,00 (Восемнадцать тысяч сто двадцать три) рубля

В том числе:

№ п/п	Объект	Местоположение	Кадастровый номер	Протяж., п.м. (площадь, м²)	Годовая аренда, руб.
1	Газопровод низкого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1152	4075,00	14 697,00
2	Газопровод высокого давления	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка	52:55:0030003:1150	872,00	3 145,00
3	ГРУ (ГРП, ГРПШ)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, д.Маевка, ул.Казамазова	52:55:0030003:1151	1,00	281,00

Оценщик



13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Информация, предоставленная Заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 06.05.2024г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 28.03.2024г.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.04.2024г.
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
6. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
7. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
8. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
9. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
10. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
11. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200.
12. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.
13. Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
14. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО".
15. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости".
16. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
17. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
18. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
19. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
20. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"
21. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
22. «Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений» в версии от 01 июля 2006 года.
23. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
24. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
25. «Справочник оценщика недвижимости- 2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2023 г.
26. Справочник «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г.», М.:ООО «Ко-Инвест», 2016г.
27. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», изд. 1990 г.
28. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
29. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М, «Дело Лтд, 1995 г.
30. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, СПбГТУ, 1997 г.
31. Н.Я.Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений».
32. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (www.finmarket.ru, www.rbc.ru, www.Web-invest.ru и др.)

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 037432-1 « 30 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Благову Владимиру Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 30 » мая 20 24 г. № 350

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » мая 20 27 г.

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г., -Бх, Т3 № 672.



ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/500004/23
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров

«19» октября 2023 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 2644/23N от 28.05.2023 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ Благоев Владимир Викторович
Является членом профессионального объединения оценщиков РОО (СРО НКСРО) 14.01.2008 г. реестровый номер 00703

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2024 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметить знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 050,00	
5 000 000,00	2 565,00	V
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2023 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения

Страховщик

Страхователь

	требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел: (831) 202-42-02
р/с 40701810301850000366
к/с 30101810200000000593
в АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 044525593
КПП 752501001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени **СТРАХОВЩИКА**

/Бахарева Е.Н./
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

Адрес:
607190, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко
д.1А, кв.34
Телефон/Факс/Е-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен



Договор ☐ - первичный, ☒ - перезаключение Договора №: 54085/776/00006/22

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ

Владимир Викторович

ИНН 525400215937

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 10 мая 2007 года № 23-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл.почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

**Выписка № 00489 от 18 января 2008 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-
оценщиков» выдана по заявлению

Благова Владимира Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя организации)

о том, что

Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен в реестр оценщиков 14 января 2008 года
(нужное подчеркнуть)
за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454329

Настоящий диплом выдан

Благогову
Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с 22 февраля 2002 по 31 мая 2002 г.
принимал(а) профессиональную подготовку по (на) Навигационном
инструменте повышения квалификации и перепод-
готовки руководящих кадров (МПК НК-РСУ)
по программе Профессиональная оценка и
экспертная оценка и пров ответственности
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственным аттестационным комитетом от 30.06.2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Благогову

Владимиру Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере оценки стоимо-
сти предприятия (бизнеса)





Исполн. Н.В. Новикова от 2002

Лист 1 из 1

Диплом является государственной собственностью
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 778

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

522401469834

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Город
Нижний Новгород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ
с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

за время обучения с/аа(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72 часов	зачтено
Дисциплины по выбору	32 часов	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Проводитель
Секретарь

А.О. Грузинский
И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Используемые документы)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
полное наименование 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					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2		
06.05.2024г.					
Кадастровый номер:		52:55:0030003:1152			
Номер кадастрового квартала:		52:55:0030003			
Дата присвоения кадастрового номера:		06.05.2024			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Местоположение:		Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский район, д. Маевка, ул. Казамазова			
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения		
	протяженность	4074			
в метрах					
Назначение:		Сооружение			
Наименование:		Газопровод низкого давления			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют			
Год завершения строительства:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:		Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

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: 2	Всего листов выписки: 2
06.05.2024г.			
Кадастровый номер: 52:55:0030003:1152			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0030003:1152-52/151/2024-1 06.05.2024 15:14:59
3	Документы-основания	3.1	Выписка из реестра муниципальной собственности, № 15, выдан 22.03.2024, Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Служба государственной регистрации, кадастра и картографии Сертификат: 00B056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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					Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2		
28.03.2024г.					
Кадастровый номер: 52:55:0030003:1150					
Номер кадастрового квартала: 52:55:0030003					
Дата присвоения кадастрового номера: 28.03.2024					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют					
Местоположение: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский район, д Маевка					
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения		
	протяженность	872	в метрах		
Назначение:	Нежилое				
Наименование:	Газопровод высокого давления				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют				
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2010				
Год завершения строительства:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.				
Получатель выписки:	Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области				

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	



Сертификат: 00B8056B7401CB38D283576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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: 2	Всего листов выписки: 2
28.03.2024г.			
Кадастровый номер: 52:55:0030003:1150			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0030003:1150-52/160/2024-1 28.03.2024 08:06:55
3	Документы-основания	3.1	Выписка из реестра муниципальной собственности, № 17, выдан 22.03.2024, Комитет по управлению муниципальным имуществом Дивеевского муниципального округа Нижегородской области
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB38D23376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		

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:

Раздел 1 Лист 1

Сооружение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2	
22.04.2024г.				
Кадастровый номер:	52:55:0030003:1151			
Номер кадастрового квартала:	52:55:0030003			
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2024			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Российская Федерация, обл Нижегородская, Дивеевский р-н, д Маевка, ул Казамазова			
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения	
	площадь	1	в квадратных метрах	
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	ГРУ (ГРП, ГРПШ)			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			
Получатель выписки:	Администрация Дивеевского муниципального округа (представитель правообладателя), Правообладатель: Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия



Сертификат: 00B8056B7401CB38D283576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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: 2
Всего листов выписки: 2				
22.04.2024г.				
Кадастровый номер:		52:55:0030003:1151		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дивеевский муниципальный округ Нижегородской области	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 52:55:0030003:1151-52/160/2024-1 22.04.2024 14:39:51	
3	Документы-основания	3.1	Выписка из реестра муниципальной собственности, № 73, выдан 08.04.2024, Администрация Дивеевского муниципального округа Нижегородской области	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналоги по аренде газопроводов.

Аналог 1

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000034650000000003_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false#lotInfoSection-info](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000034650000000003_1/(lotInfo:info)?fromRec=false#lotInfoSection-info)

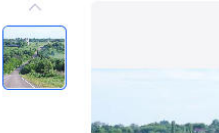
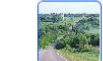
 ГИС ТОРГИ
Торги ▾ Реестр договоров Законодательство Аналитика

Служба поддержки 
Войти 

 / [Реестр лотов](#) / [Сооружения](#) / [Просмотр лота](#)

аренда муниципального имущества

Состоялся
 Добавить в избранное

Электронный аукцион

 Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Исключение, лот	Nº21000034650000000003, lot Nº1.
Начальная цена	12 000,00 Р
Итоговая цена	12 600,00 Р
Шаг аукциона	600,00 Р (5,00 %)
Вид торгов	Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имущества ФГУП

 Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 №67

Электронная площадка 	 АО «Сбербанк-АСТ»
Субъект местонахождения имущества	Воронежская область
Дата и время начала подачи заявок	16.11.2022 00:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	24.11.2022 10:00 (МСК)
Дата проведения торгов	28.11.2022 14:00 (МСК)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
аренда муниципального имущества

Создание: газораспределительные сети по улицам Кирова, Солдатская, Парижской Коммуны, 9-е Января, Первомайская, с.Семидесатное, Хохольского муниципального района Воронежской области, протяженностью 13 597м, расположенное по адресу: Воронежская область, Хохольский район, с.Семидесатное.

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Воронежская область

Воронежская область, Хохольский муниципальный район, с.Семидесятное

Сооружения

Муниципальная собственность

Договор аренды

Ежемесячный платеж

Ежемесячный платеж за объект

1 000.00 P

5

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору для оказания услуг по транспортировке природного газа потребителям

Участниками аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, применяющие специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", имеющие право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Начальная цена
12 000.00 Р

Шаг аукциона
600 000 P (5,00 %)

Характеристики лота

Общая площадь
13 597 м² общ. пл.

Количество этажей
1

Общие сведения об ограничениях и обременениях
не зарегистрировано

Назначение сооружения
иное сооружение (газопровод
высокого и низкого давления)

Кадастровый номер
36:31:0000000:2255

Год ввода в эксплуатацию
2017

ГИС ТОРГИ

Торги ▾ Реестр договоров Законодательство Аналитика 🔍 Служба поддержки 📞 Войти 🗑

🏠 / Реестр лотов / Сооружения / Просмотр лота

Распределительный газопровод низкого давления

Не состоялся [Добавить в избранное](#)

↑

↓

Аукцион

Извещение, лот №21000000920000000008, лот №5

Начальная цена 166,76 Р

Шаг аукциона 8,34 Р (5,00 %)

Вид торгов Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имущества ФГУП

📄 Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67

Субъект местонахождения имущества Нижегородская область

Дата и время начала подачи заявок 13.04.2023 08:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок 12.05.2023 17:00 (МСК)

Дата проведения торгов 17.05.2023 14:03 (МСК)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота) Распределительный газопровод низкого давления

Описание лота Распределительный газопровод низкого давления

Субъект местонахождения имущества Нижегородская область

Местонахождение имущества обл Нижегородская, г.о. Сокольский, д Пудово, ул Центральная

Категория объекта Сооружения

Форма собственности Муниципальная собственность

Вид договора Договор аренды

Порядок оплаты Ежемесячный платеж

Ежемесячный платеж за объект 166,76 Р

Срок действия договора - лет 49

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией в аукциондокументации нет

Обременения, ограничения нет

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору газоснабжение

Начальная цена 166,76 Р

Шаг аукциона 8,34 Р (5,00 %)

Характеристики лота

Общая площадь 1 516 м² общ. пл

Количество этажей 0

Общие сведения об ограничениях и обременениях нет

Назначение сооружения газопровод

Кадастровый номер 52:07:0000000:178

Год ввода в эксплуатацию 2005

Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости кадастровый номер 52:07:0000000:178

🏠 / Реестр лотов / Сооружения / Просмотр лота

ГИС
ТОРГИ

Торги ▾Реестр договоровЗаконодательствоАналитика

🔍 Служба поддержки📞 Войти

🏠

Реестр лотов / Сооружения / Просмотр лота

Участок газопровода среднего давления, кадастровый номер 23:34:0503001:573, протяженностью 29 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, аул Коноковский по ул. Ленина к дому культуры аула Коноковский

Не состоялся 16 (1 сегодня) [Добавить в избранное](#)



Электронный аукцион

Извещение, лот

№23000004640000000001, лот №2

Начальная цена

269,00 Р [Без учета НДС](#)

Шаг аукциона

13,45 Р (5,00 %)

Вид торгов

Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имущества ФГУП

Аренда

1

Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147/23

Электронная площадка

тендер

РТС

РТС-тендер

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Участок газопровода среднего давления, кадастровый номер 23:34:0503001:573, протяженностью 29 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Успенский район, аул Коноковский по ул. Ленина к дому культуры аула Коноковский

Описание лота

Технические характеристики: год постройки / ввода в эксплуатацию – 2004 года, общая площадь (протяженности) – 29 кв.м., материал трубы – сталь, диаметр трубы внешний – 150 мм., способ прокладки – надземный, техническое состояние – удовлетворительное.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Успенский

Категория объекта

Сооружения

Форма собственности

Муниципальная собственность

Вид договора

Договор аренды

Начальная цена указана за

Арендный платеж за год

Сроки и порядок оплаты

Ежеквартальный платеж

Срок действия договора - лет

10

Срок действия договора - месяцев

0

Срок действия договора - дней

0

Срок оплаты по договору

Ежеквартально в виде авансового платежа до 10 числа первого месяца каждого квартала

Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора

В соответствии с извещением

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору

Организация газоснабжения, обслуживание и содержание газопроводов в соответствии с требованиями действующего законодательства, оказание иных услуг в сфере газоснабжения потребителям муниципального образования Успенский район.

Начальная цена

269,00 Р

НДС

Без учета НДС

Шаг аукциона

13,45 Р (5,00 %)

Размер задатка

269,00 Р (100,00 %)

ГИС ТОРГИ

Торги ▾ Регистр договоров Законодательство Аналитика Служба поддержки Войти

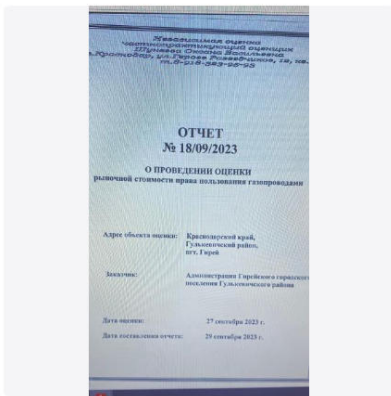
/ [Регистр лотов](#) / [Сооружения](#) / [Просмотр лота](#)

лот №1: Распределительный газопровод, длина 140 м. с кадастровым номером 23:06:0000000:883, расположенный по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, пер. Безымянный от ул. Ленина до ул. Ватутина

Не состоялся

18 (2 сегодня)

Добавить в избранное



[Просмотреть сведения из ЕГРН](#)

Электронный конкурс

Извещение: лот

№22000151980000000008, лот №1

Начальная цена

0 00 Р [С учетом НДС](#)

Вид торгов

Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имущества ФГУП

[Аренда](#)

Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147/23

Электронная площадка

АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок

27.04.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

29.05.2024 17:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

лот №1: Распределительный газопровод, длина 140 м. с кадастровым номером 23:06:0000000:883, расположенный по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, пер. Безымянный от ул. Ленина до ул. Ватутина

Описание лота

лот №1: Распределительный газопровод, длина 140 м. с кадастровым номером 23:06:0000000:883, расположенный по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, пер. Безымянный от ул. Ленина до ул. Ватутина

[Извещение на электронной площадке \(ссылка\)](#)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р.-н Гулькевичский, г.п. Гирейское, пгт Гирей, ул Ватутина Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, пер. Безымянный

Категория объекта

Сооружения

Форма собственности

Муниципальная собственность

Вид договора

Договор аренды

Период арендной платы

Ежемесячный платеж

Ежемесячный платеж

24.00 Р

Срок действия договора – лет

5

Срок оплаты по договору

Оплата производится за каждый месяц вперед до 10-го числа оплачиваемого месяца

Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора

Заклучение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, в течение 10 (десяти) календарных дней

Обременения, ограничения

отсутствует

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору для осуществления газоснабжения потребителей

Начальная цена

0.00 Р

НДС:

С учетом НДС

Характеристики лота

Назначение сооружения

Общая площадь

Количество этажей

распределительный газопровод

140 м² общ. пл

0

Кадастровый номер

23:06:0000000:883

ГИС ТОРГИ

Торги

Реестр договоров

Законодательство

Аналитика

Служба поддержки

Войти

Реестр лотов

Сооружения

Просмотр лота

лот № 5 Распределительный газопровод, длина 387 м. с кадастровым номером 23:06:0402063:218, расположенный по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, ул. Красная от ул. Ленина до конторы БХЗ

Не состоялся

6 (1 сегодня)

Добавить в избранное

Просмотреть сведения из ЕГРН

Сведения доступны для просмотра

Электронный конкурс

Извещение, лот

№22000151980000000008, лот №5

Начальная цена

0,00 Р

С учетом НДС

Вид торгов

Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имущества ФГУП

Аренда

Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147/23

Электронная площадка

АО «Сбербанк-АСТ»

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Дата и время начала подачи заявок

27.04.2024 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

29.05.2024 17:00 (МСК)

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

лот № 5 Распределительный газопровод, длина 387 м. с кадастровым номером 23:06:0402063:218, расположенный по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, ул. Красная от ул. Ленина до конторы БХЗ

Описание лота

лот № 5 Распределительный газопровод, длина 387 м. с кадастровым номером 23:06:0402063:218, расположенный по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, ул. Красная от ул. Ленина до конторы БХЗ

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества

Краснодарский край

Местонахождение имущества

край Краснодарский, м.р-н Гулькевичский, г.п. Гирейское, пгт Гирей Краснодарский край, Гулькевичский район, пгт. Гирей, ул. Красная

Категория объекта

Сооружения

Форма собственности

Муниципальная собственность

Вид договора

Договор аренды

Порядок арендной платы

Ежемесячный платеж

Ежемесячный платеж:

157,92 Р

Срок действия договора - лет

5

Срок оплаты по договору

Оплата производится за каждый месяц вперед, до 10-го числа оплачиваемого месяца

Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора

Заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, в течение 10 (десяти) календарных дней

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору для осуществления газоснабжения потребителей

Начальная цена

0,00 Р

НДС:

С учетом НДС

Размер задатка

189,50 Р (0,00 %)

Характеристики лота

Назначение сооружения

распределительный газопровод

Общая площадь

387 м² общ. пл.

Количество этажей

0

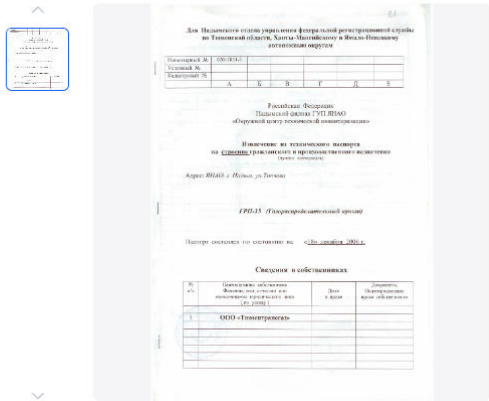
Кадастровый номер

23:06:0402063:218

Отчет об оценке №060824/04 от 06 сентября 2024г.

Стр.56

ГИС ТОРГИ
Торги
Реестр договоров
Законодательство
Аналитика
Служба поддержки
Войти
Реестр лотов / Сооружения / Просмотр лота
ГРП-15 (Газораспределительный пункт), назначение: нежилое, площадь 8,5 кв.м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, год ввода в эксплуатацию 1995, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Ю.Топчева.Кадастровый номер: 89:10:010102:364.
Не состоялся
Добавить в избранное



Электронный аукцион
Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками
Идентификационный лот: №21000020250000000001_15
Начальная цена: 3 465,00 Р
Шаг аукциона: 173,25 Р (5,00 %)
Вид торгов: На право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества
Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10.02.2010 № 67
Электронная площадка: АО «Сбербанк-АСТ»
Субъект местонахождения имущества: Ямало-Ненецкий автономный округ
Дата и время начала подачи заявок: 19.01.2022 08:30 (МСК+2)
Дата и время окончания подачи заявок: 08.02.2022 08:30 (МСК+2)
Дата проведения торгов: 10.02.2022 12:00 (МСК+2)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
ГРП-15 (Газораспределительный пункт), назначение: нежилое, площадь 8,5 кв.м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, год ввода в эксплуатацию 1995, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Ю.Топчева.Кадастровый номер: 89:10:010102:364.
Описание лота
ГРП-15 (Газораспределительный пункт), назначение: нежилое, площадь 8,5 кв.м, количество этажей 1, в том числе подземных 0, год ввода в эксплуатацию 1995, адрес (местоположение): Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Ю.Топчева.Кадастровый номер: 89:10:010102:364.
Извещение на электронной площадке (ссылка)
Субъект местонахождения имущества
Ямало-Ненецкий автономный округ
Местонахождение имущества
Ямало-Ненецкий автономный округ, г. Надым, ул. Ю.Топчева.
Категория объекта
Сооружения
Форма собственности
Муниципальная собственность
Вид договора
Договор безвозмездного использования
Порядок оплаты
Платеж за право заключения договора
Платеж за право заключить договор
3 465,00 Р
Срок действия договора - лет
5
Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передается по договору в целях транспортировки бытового газа его потребителям.
Начальная цена
3 465,00 Р
Шаг аукциона
173,25 Р (5,00 %)
Размер задатка
0,00 Р (0,00 %)
Срок и порядок внесения задатка
Требование о внесении задатка: не установлено.

Характеристики лота

Table with 3 columns: Characteristic, Value 1, Value 2. Rows include: Overall area (8.5 sq.m), Number of floors (0), Purpose of building (GRP), and Year of commissioning (1995).

Просмотр извещения

[illegible]

Просмотр извещения

[illegible]