|  |  |
| --- | --- |
|  | **Липатов Андрей Станиславович**  **индивидуальный предприниматель, судебный эксперт,**  **частнопрактикующий оценщик**  **лауреат Российской Национальной Премии «Безупречная репутация»,**  **Национальной премии «Золотой Меркурий»,**  **член НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» и ТПП РФ** |

**офис: г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 136, кв. 65; адрес для писем: 644010, г. Омск, а/я 5159;**

**тел.: (3812) 36-84-48, 8-950-2160-555, 8-903-927-47-88; e-mail: lipatov\_stalik@mail.ru**

***«Утверждаю»***

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Липатов А. С.**

***16 марта 2023 года***

**ОТЧЕТ № 157/2023**

**об оценке рыночной стоимости ставки годовой арендной платы за право пользования газоснабжением д. СеверноеШербакульского района Омской области кадастровый номер 55:32:030201:445; протяженностью 5117 м; расположенным по адресу: Омская область, Шербакульский район, д. Северное; принадлежащим на праве собственности Изюмовскому сельскому поселению Шербакульского муниципального района Омской области, по состоянию на 16 марта 2023 года.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. Задание на оценку …………………………………………………………………3
2. Сведения об оценщике и заказчике оценки ……………………………………. 4
3. Применяемые стандарты оценочной деятельности ……………………………..7
4. Допущения оценки в отношении объекта оценки и ограничительные

условия в отношении отчёта об оценке …………………………………………..8

1. Специальные термины, определения и условные обозначения ……………… 10
2. Перечень принципов (требований), используемых при составлении

отчёта об оценке ………………………………………………………………….. 13

1. Описание объекта аренды ……… … ………………………………………. 13
2. Анализ рынка объекта аренды ……… ……………………………………. 14
3. Определение рыночной стоимости объекта аренды …… …… …………. 14
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки …………………………... 16
5. Заключение о рыночной стоимостиобъекта оценки ………… …………. 18
6. Перечень литературы и документов, используемых оценщиком ……………. 19

## ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование объекта оценки** | **Ставка месячной арендной платы за право пользования газоснабжением д. Северное Шербакульского района Омской области кадастровый номер 55:32:030201:445;** протяженностью 5117 м; расположенным по адресу: Омская область, Шербакульский район, д. Северное |
| **Имущественные права на объект аренды** | Право собственностиИзюмовского сельского поселенияШербакульского муниципального района Омской области |
| **Правоподтверждающий документ на объект аренды** | Выписка из ЕГРН, копия прилагается |
| **Кадастровая стоимость объекта аренды, руб.** | Не определена |
| **Оцениваемые права** | Аренда |
| **Вид аренды** | Чистая аренда |
| **Платежный период** | 1 год |
| **Срок аренды** | - |
| **Обременения на объект аренды** | Отсутствуют |
| **Виды определяемой стоимости** | Рыночная стоимость |
| **Основание для проведения оценки** | Договор на выполнение оценки от 16 марта 2023 года |
| **Дата оценки** | 16 марта 2023 года |
| **Срок проведения оценки** | 16 марта 2023 года |
| **Цели оценки** | Определение рыночной стоимости ставки месячной арендной платы |
| **Предполагаемое использование результатов оценки** | Для заключения договора аренды |
| **Ограничения, связанные с предполагаемым использованием** | Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным назначением |

1. **СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ**

**Сведения об оценщике Липатове Андрее Станиславовиче:**

- ИНН 550200025368, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории РФ выдано ИМНС России № 2 по Центральному административному округу г. Омска от 13 мая 2003 года, серия 55 № 001464221;

- на основании п.2 ст. 84 НК РФ, ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик осуществляет оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; частнопрактикующий оценщик является полноправным субъектом гражданских правоотношений и имеет право заключать договоры на оценку и подписывать отчеты об оценке;

**-** член ПравленияНП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», Постановление Общих собраний от 06 февраля 2019 года и 17 декабря 2021 года;

- член Экспертного совета НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», Постановление Общего собрания № 01-21 от 17 декабря 2021 года;

- член Союза «Межрегиональная палата судебных экспертов», свидетельство № 00132 от 13 августа 2020 года;

- член МНА «Альянс Судебных Специалистов», свидетельство серия АСС № 00050 от 01.11.2018 года;

- стаж работы в оценочной деятельности 11 лет, в экспертной – 5 лет.

Липатов Андрей Станиславович имеет трудовой стаж 31 год.

Образование:высшее, в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| **№** | **Наименование учебного заведения** |
| 1 | Сибирский филиал Межотраслевого института повышения квалификации Государственного комитета России по статистике, диплом № 006597 от 28 июня 1994 года, регистрационный № 1298, присвоена квалификация **«Старший бухгалтер промышленных и малых предприятий»** |
| 2 | Омский Государственный технический университет, диплом АВС 0372952 от 16 июня 1997 года, присуждена квалификация: инженер – экономист по специальности **«Экономика и управление на предприятии»** |
| 3 | «Омский региональный институт», диплом о профессиональной переподготовке 552403348903 от 26 мая 2016 года, регистрационный номер 059, прошел профессиональную переподготовку по программе **«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»** |
| 4 | «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»:  - квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности **«Оценка недвижимости»** от 14 сентября 2018 года № 88; от 24 сентября 2021 года № 219;  - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности **«Оценка движимого имущества»** от 14 сентября 2018 года № 88; 22 октября 2021 года № 223 |
| 5 | «Академия повышения квалификации и профессиональной переподготовки», диплом о профессиональной переподготовке 612410460575, регистрационный номер 0946-Д, от 19 декабря 2019 года по программе **«Судебная оценочная экспертиза»** подтверждает присвоение квалификации **судебный эксперт** и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере **судебной оценочной экспертизы** |
| 6 | «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке 772409170064 от 13 июля 2020 года, регистрационный номер 051616, по программе **«Судебная экспертиза»** подтверждает присвоение квалификации **Судебный эксперт** и дает право профессиональной деятельности в сфере **судебной экспертизы** |
| 7 | «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке 772411648447 от 13 июля 2020 года, регистрационный номер 051605, по программе **«Судебная стоимостная и строительно-техническая экспертиза недвижимости»** предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере **судебной стоимостной и строительно-технической экспертизы недвижимости** |
| 8 | «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», диплом о профессиональной переподготовке 772414049075 от 16 мая 2022 года, регистрационный номер 050721, по программе **«Финансово-экономическая и бухгалтерская экспертиза деятельности хозяйствующего субъекта»** предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере **финансово-экономической и бухгалтерской экспертизы деятельности хозяйствующего субъекта** |
| 9 | «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», удостоверения о повышении квалификации по программам:  - **«Исследование показателей финансового состояния, финансово-экономической деятельности и стоимости хозяйствующего объекта»** от 03 декабря 2018 года;  - **«Экспертиза по определению стоимости земельных участков»** от 15 июня 2020 года;  - «**Организация и проведение комплексных финансово-экономических экспертиз»** от 07 апреля 2021 года |

Специальности по образованию:инженер – экономист, бухгалтер, оценщик, судебный эксперт.

Индивидуальный предприниматель Липатов А.С. аккредитован в качестве оценщика при «СРО арбитражных управляющих «Меркурий».

В январе 2019 года он присоединился к «Антикоррупционной хартии российского бизнеса». Он награжден следующими наградами:

**Союз «Омская торгово-промышленная палата»:** медалями «За заслуги в предпринимательстве» (2018), «За отличие в развитии предпринимательства» (2019), «Почетный ветеран труда» (2021);Почетное звание «Лучший по профессии» (2020).

**Торгово-промышленная палата Российской Федерации:** Национальной премией в области предпринимательской деятельности «Золотой Меркурий» по итогам 2021 года в номинации «Лучшее малое предприятие в сфере услуг» от 24 июня 2022 года.

**Европейская Лига Содружеств:** Российской Национальной Премией «Безупречная репутация» (2019) с использованием товарного знака премии бессрочно.

**Фонд развития Омской области имени С.И. Манякина**: медалью Сергея Иосифовича Манякина (2019).

**Министерство экономики Омской области**: Почетной грамотой «за добросовестный эффективный труд, высокое профессиональное мастерство» (2020).

**Президиум Совета по общественным наградам Российской Федерации:** медалью ордена «За профессионализм и деловую репутацию» I степени; медалью ордена «За службу Отечеству» (2020); «За выдающиеся заслуги перед государством и обществом, многолетнее служение Отечеству, безупречную деловую репутацию, активную личную позицию в построении гражданского общества, качественную оценочную и судебную экспертную деятельность» индивидуального предпринимателя Липатова Андрея Станиславовича орденом «За службу Отечеству» IV степени (2022); «За выдающиеся заслуги перед государством и обществом, высокий профессионализм, безупречную деловую репутацию, многолетнюю плодотворную деятельность на благо Отечества и большой личный вклад в социально-экономическое развитие сельских поселений и районов Омской области» частнопрактикующего оценщика и индивидуального предпринимателя Липатова Андрея Станиславовича орденом «За службу Отечеству» III степени (2023).

**ВЭО России:** Общероссийская высшая общественная экономическая премия «Экономист года – 2022»в номинации «За практический вклад в развитие экономики Российской Федерации», номинирован на премию «за успешную предпринимательскую деятельность, которая вносит существенный вклад в экономическое развитие сельских поселений и районов Омской области».

**Сведения о Заказчике оценки**

**Изюмовское сельское поселение Шербакульского муниципального района Омской области,** адрес: 646714, Омская область, Шербакульский район, с. Изюмовка, ул. Школьная, д. 27; ИНН 5540007480.

**Сведения о независимости оценщика и юридического лица,**

**с которым оценщик заключил договор.**

Задание на оценку не основывалось на требовании определения какой-либо оговоренной стоимости объекта оценки.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемых правах собственности на объект оценки и действует непредвзято по отношению к упомянутым в Отчете сторонам.

Оценщик Липатов А.С. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика; не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки;не состоит с заказчиком в близком родстве или свойстве: отношениями между людьми, возникающими из брачного союза.

Оценщик Липатов А.С. 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.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

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

При осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке оценщик Липатов А.С. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ.

**Информация о привлекаемых специалистах**

К выполнению данного Отчета об оценке какие-либо организации и специалисты не привлекались.

1. **ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

## 

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим проведение оценки. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов; наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ и другие.

## Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих

## нормативных документов:

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

**Федеральные стандарты оценки,** утверждённые Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении Федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о Федеральных стандартах оценки» от 14 апреля 2022 г. № 200:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

- «Виды стоимости (ФСО II)»;

- «Процесс оценки (ФСО III)»;

- «Задание на оценку (ФСО IV)»;

- «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

- «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 года № 611.

**Типовые правила профессиональной этики оценщиков.** Приказ Минэкономразвития России от 30.09.2015 года № 708.

## 

1. **ДОПУЩЕНИЯ ОЦЕНКИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ В ОТНОШЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ**

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и выводы принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Допущения в отношении оцениваемых прав: оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.

Допущения в отношении используемых методов расчета:

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов;

- при проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки;

- при этом, используемые допущения не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

- Оценщик имеет право для проведения оценки использовать информацию из общедоступных средств массовой информации и других источников по своему усмотрению; при этом оценщик собирает информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации.

Допущения в отношении рыночной стоимости объекта оценки:

- мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки; Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки; от Оценщика не требуется появления в суде или свидетельствовать иным образом по поводу оцениваемых прав собственности на объект оценки, кроме как на основании пункта договора с Заказчиком на проведение оценки;

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделки с объектом оценки будут проведены по указанной в Отчете стоимости;

- стоимость объекта оценки носит рекомендательный характер, не является обязательной и не может быть оспорена посредством предъявления самостоятельного иска; указанная стоимость объекта оценки является всего лишь наиболее вероятной ценой для совершения сделки;

- стоимость имущества должника при его реализации определяется собранием кредиторов.

**Ограничительные условия в отношении Отчёта об оценке.**

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Отчет может быть использован Заказчиком только по назначению указанному в Отчете. Заказчиком и другими лицами Отчет не может воспроизводиться и распространяться в любой форме без письменного согласия Оценщика. Авторские права на Отчет принадлежат Оценщику. Копирование и распространение Отчета без согласования с Оценщиком является нарушением Закона об авторских правах.

Отчет достоверен лишь в полном объеме, отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно.

В обязанности Оценщика не входит обязательное включение в Отчет об оценке, обзорных материалов: фотографий, чертежей, планов и т.д. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Опечатки, содержащие грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера, не умаляют достоверность Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не являются основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

В Отчете допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. № А57-3779/04-7).

Заказчик не может отказать в принятии Отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера. Заказчик обязуется освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из исков третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

В соответствии с Постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 14.07.2011 года по делу А46-13265/2010 «отчет не является нормативно-правовым актом, не содержит норм права, цель отчета – информирование заказчика о рыночной или иной стоимости объекта оценки».

## 5.СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

**Аналог объекта оценки** – сходный с объектом оценки другой объект по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях, или цены предложений по его продаже.

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

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. При этом, дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки.

**Договор об оценке** – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. Допущения соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации.

**Задание на оценку** - неотъемлемая часть договора на оценку объекта оценки.

**Заказчик** – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Инвентарный номер объекта –** номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным объектом, при его регистрации; а также номер, необходимый для бухгалтерского учета.

**Корректировки –** прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами оценки.

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

**Метод сравнения продаж** – определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

**Недвижимое имущество, недвижимость** – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

**Обременение –** ограничение права собственности и других вещных прав на объект права на объект права других лиц (например, залог, аренда, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременения, как правило, исследуется с точки зрения того, как можно повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лиц, 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 и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Основание для проведения оценки** - договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком.

**Отчет об оценке** – документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки (ФСО), а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

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

**Оценщик** – субъект оценочной деятельности, физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

**Подход к оценке –** это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**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.

*Основная терминология, используемая в сравнительном подходе.*

**Элемент сравнения** (ценообразующие факторы) - характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

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

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

**Предпосылки стоимости** включают следующее:

- предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним;

- участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники);

- дата оценки;

- предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация);

- характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи.

Предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками) являются рыночными предпосылками. Предпосылки о конкретных участниках сделки, конкретных пользователях объекта являются нерыночными предпосылками.

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

**Рыночная стоимость объекта оценки** - 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.

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

**Балансоваястоимость** – полная первоначальная стоимость основных фондов, принимаемая в расчет в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

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

**Кадастровая стоимость объекта недвижимости** - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

**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.

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

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки **уровень существенности** может быть определен, в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки.

**Текущее использование** представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

**Федеральные стандарты оценки (ФСО) –** нормативные акты, утверждаемые приказами Минэкономразвития РФ, отражающие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

**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.

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

**6. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЦИПОВ (ТЕБОВАНИЙ),**

**ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЁТА ОБ ОЦЕНКЕ**

В соответствии Федеральным стандартом оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)»

при составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов (требований):

- в отчете об оценке изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;

- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников;

- отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющих квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

В процессе оценки ограничения в отношении источников информации и объема исследования не выявлены.

**7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**

Анализ объекта аренды произведен 16 марта 2023 года.

Объекты аренды принадлежит на праве собственности Изюмовскому сельскому поселению Шербакульского муниципального района Омской области, что подтверждается Выпиской из ЕГРН, копия прилагается.

Объект аренды введен в эксплуатацию в 2016 году и находится в состоянии пригодном для эксплуатации.

**8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА АРЕНДЫ**

Рынок объектов аренды в Российской Федерации отсутствует.

Если и имеют место сделки по газопроводам, то они носят, как правило, конфиденциальный характер.

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

**Общие положения**

**Под оценочной деятельностью понимается** деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. То есть оценка – это процесс определения стоимости.

Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

**Определение рыночной стоимости объекта аренды**

Сравнительный подход для оценки рыночной стоимости газопроводов не применим, так как отсутствует реальный рынок их продаж.

Доходный подход для оценки рыночной стоимости газопроводов так же не применим, так как ставки арендной платы за право пользования газопроводами определяются иногда не рыночными отношениями, а волевым решением государственных комиссий.

Рыночная стоимость объектов оценки может быть определена *затратным подходом* на основе пересчета их сметной стоимости в цены 2023 года с учетом износа.

Рыночная стоимость объекта аренды (Р) составляет:

Р = 2 330 930 х (1 – 0,16) х 0,8х 1,2 = 1 880 000 руб., включая НДС, округленно, где

2 330 930 – балансовая стоимость газопровода в ценах 2016 года;

0,16 – коэффициент, учитывающий физический износ объекта аренды, введенного в эксплуатацию в 2015 году;

0,8 – коэффициент, учитывающий «уторговывание» при заключении сделки»;

1,2 – коэффициент, учитывающий НДС 20 %.

**Таким образом, рыночная стоимость газоснабжения д. Северное Шербакульского района Омской области кадастровый номер 55:32:030201:445; протяженностью 5117 м; расположенного по адресу: Омская область, Шербакульский район, д. Северное; принадлежащего на праве собственности Изюмовскому сельскому поселению Шербакульского муниципального района Омской области,с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 16 марта 2023 года, составляет 1 880 000 (Один миллион восемьсот восемьдесят тысяч) рублей, включая НДС.**

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нашем случае, наиболее подходящий для расчета ставки арендной платы является метод капитализации прибыли, при этом, зная стоимость актива можно предположить величину прибыли, которую она принесет, поскольку одним из факторов, формирующих рыночные цены, является предполагаемая прибыль, а наиболее распространенным способом получения прибыли является сдача в аренду. Сущность данного подхода выражается формулой:

*С = ЧОД / К, где*

С – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – ставка капитализации.

В рамках данного подхода чистый операционный доход (ЧОД) можно рассчитать по формуле:

*ЧОД = С х К*

*Арендная плата* представляет собой потенциальный валовой доход от сдачи в аренду актива - это суммарная величина годовой арендной платы, с учетом предоставления дополнительных услуг.

*ЧОД = ДВД - Операционные расходы, где*

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования объекта аренды с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта аренды.

*ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы, где*

ПВД – потенциальный валовый доход.

Обычно потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и составляют от 5 до 10 %. Потенциальный валовой доход - доход, который можно получить от аренды объекта, при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от цены арендуемого объекта и установленной арендной ставки.

Учитывая социальную составляющую, при сдаче в аренду имущества, Оценщиком решил не учитывать операционные расходы Арендодателя. Таким образом, Оценщик считает, что годовая ставка арендной платы (САП) соответствует потенциальному валовому доходу от сдачи в аренду актива, и, соответственно - чистому операционному доходу. Таким образом:

*САП = С х К, где*

САП – годовая ставка арендной платы объекта оценки;

С – рыночная стоимость объекта оценки;

К – ставка капитализации.

Ставка капитализации представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка капитализации должна учитывать следующие основные факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;

- компенсацию за риск с учетом финансового состояния предприятия.

Ставка капитализации может быть определена с использованием метода кумулятивного построения, который заключается в суммировании безрисковой ставки и надбавок за вышеперечисленные риски.

При определении безрисковой ставки обычно используется ставка, соответствующая наиболее надежным государственным ценным бумагам. Безрисковая ставка, на дату оценки, принята в размере 7,5 %, что соответствует ставке Центробанка России.

Вместе с тем, величина безрисковой ставки должна учитывать страховой риск (риск инвестиционной деятельности в России).

Суть данных факторов заключается в следующем:

*Ключевая фигура:* Определяется в зависимости от качества управления и стратегии руководителя предприятия, учитывается влияние собственника на принимаемые решения (например, влияние государства на деятельность федеральных предприятий).

*Размер компании*: определяется в зависимости от масштаба предприятия (малый, средний, крупный бизнес). Малые предприятия больше подвержены влияниям со стороны изменений законодательства и рынка и менее устойчивы. Риски здесь больше.

*Финансовая структура*: показатель определяется по результатам анализа показателей финансово-хозяйственной деятельности предприятия, его экономической устойчивости.

*Диверсификация производственная и территориальная*: показатель определяется в зависимости от степени специализации на том или ином виде продукции и степени охвата территории. Чем более диверсифицировано производство, тем развитее предприятие.

*Диверсификация клиентуры:* зависит от разнородности и количества групп потребителей, получающих продукцию предприятия.

*Доходы, рентабельность и прогнозирование:* зависит от возможности

спрогнозировать будущие денежные потоки предприятия и их стабильность на основе анализа ретроспективных данных.

Вследствие наличия риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконта превышает безрисковую ставку доходности на суммарную величину вышеуказанных поправок.

Но Оценщик отлично помнит главную концепцию проводимой оценки: не следует повышать ставки арендной платы за право пользования объектами и имуществом ЖКК, так как это в конечном итоге ложится на плечи нищего сельского народа Омского региона. В этой связи он принял ставку дисконтирования в размере 2,0 %.

Рыночная стоимость ставки годовой арендной платы (Рсап.) за право пользования газопроводом составляет:

Рсап. = 1 880 000 х 0,02 х 0,8 = 30 090 руб., без учета НДС, округленно.

0,8 - коэффициент, учитывающий «уторговывание» при заключении сделки.

**Таким образом, рыночная стоимостьставки годовой арендной платы за право пользования газоснабжением д. Северное Шербакульского района Омской области кадастровый номер 55:32:030201:445; протяженностью 5117 м; расположенным по адресу: Омская область, Шербакульский район, д. Северное; принадлежащим на праве собственности Изюмовскому сельскому поселению Шербакульского муниципального района Омской области, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 16 марта 2023 года, составляет 30 090 (Тридцать тысяч девяносто) рублей, без учета НДС.**

**11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Применяя указанные подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик пришел к следующему результату:

**рыночная стоимостьставки годовой арендной платы за право пользования газоснабжением д. Северное Шербакульского района Омской области кадастровый номер 55:32:030201:445; протяженностью 5117 м; расположенным по адресу: Омская область, Шербакульский район, д. Северное; принадлежащим на праве собственности Изюмовскому сельскому поселению Шербакульского муниципального района Омской области, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 16 марта 2023 года, составляет 30 090 (Тридцать тысяч девяносто) рублей, без учета НДС.**

**Рыночная стоимость газоснабжения д. Северное Шербакульского района Омской области кадастровый номер 55:32:030201:445; протяженностью 5117 м; расположенного по адресу: Омская область, Шербакульский район, д. Северное; принадлежащего на праве собственности Изюмовскому сельскому поселению Шербакульского муниципального района Омской области, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на 16 марта 2023 года, составляет 1 880 000 (Один миллион восемьсот восемьдесят тысяч) рублей, включая НДС.**

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки,в течение шести месяцев с даты составления Отчета, если в порядке, установленном законодательством, или в судебном порядке не установлено иное.

Указанная рыночная стоимость объекта оценки является всего лишь наиболее вероятной ценой для совершения сделки.

По всем вопросам, связанным с данным Отчетом, прошу обращаться лично к Оценщику.

**12. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ,**

**ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ**

**Список литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный Закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный Закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. 2 изд.,– М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2017. – 472 с.
4. Оценка недвижимости: учебник.- М.: КНОРУС,2017.- 368 с.
5. Оценка стоимости имущества: Учебник.- 2 изд.- М.: Университет «Синергия», 2017.- 760 с.
6. Оценка стоимости недвижимости, учебное пособие.- 5 изд.- М.: КНОРУС, 2018.- 350 с.

**Перечень документов Оценщика, представленных для проведения оценки:**

## Копия свидетельства о членстве в НП «АРМО» № 3188-16 от 19.09.2016 года, № по реестру 2061 от 19 сентября 2016 года.

## Копия Выписки из реестра СРО НП «АРМО» № 1-01/23 от 09.01.2023 года.

Копия страхового полиса, выданного СПАО «РЕСО-Гарантия» с 20 сентября 2022 года по 19 сентября 2023 года.

Копия квалификационного аттестата, выданного Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 24 сентября 2021 года.

**Перечень документов Заказчика, представленных для проведения оценки:**

Копия Выписки из ЕГРН на объект аренды.

Копия Справки о балансовой стоимости имущества.

**Оценщик ЛИПАТОВ Андрей Станиславович**