

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Апрель»**  
Факс/тел: +7 (343) 350-16-11; +7 (912) 0320 888

---

## **ОТЧЕТ № 335/02-21**

**об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,  
расположенных по адресу: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3:**

- сети канализации, протяженность 442 п.м.;
- сети водопровода, протяженность 163 п.м.

**ЗАКАЗЧИК:**

**Степаненко Марина Васильевна**

**Адрес: г. Екатеринбург ул. Вайнера д.21 кв.1**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»**

**Адрес: 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**19 февраля 2021 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**19 февраля 2021 года**

**Екатеринбург 2021**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

г-же Степаненко М.В.

Уважаемая Марина Васильевна!

В соответствии с договором № 335/02-21 на оказание оценочных услуг от 19 февраля 2021 года ООО «Апрель» (в дальнейшем именуется «Исполнитель») выполнил оценку рыночной стоимости сети канализации, протяженность 442 п.м. и сети водопровода, протяженность 163 п.м., расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.

В дальнейшем указанные объекты оценки именуются «**Объекты**».

**Дата оценки:** 19 февраля года.

**Дата составления отчета:** 19 февраля года.

**Цель оценки** – определение рыночной стоимости Объектов.

**Задача (назначение) оценки** – определение рыночной стоимости Объектов, для предоставления в суд.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 9, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 327.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости, с учетом сделанных допущений округленно составляет:

**1 490 569 (Один миллион четыреста девяносто тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей,**  
в том числе:

- сети канализации, протяженность 442 п.м.- 1 108 851
- сети водопровода, протяженность 163 п.м. – 381 718

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам, услуги и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,  
директор ООО «Апрель»

\_\_\_\_\_

М.П.

В.Г. Кузнецов

## Оглавление

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛУЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ</b>  | <b>6</b>  |
| <b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛУЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, И ОЦЕНЩИКА.</b>  | <b>7</b>  |
| <b>1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</b>  | <b>8</b>  |
| <b>1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ</b>  | <b>8</b>  |
| <b>1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b>  | <b>9</b>  |
| <b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>10</b> |
| <b>3.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА</b>  | <b>10</b> |
| <b>3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ</b>  | <b>10</b> |
| <b>3.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>   | <b>11</b> |
| <b>3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ</b>  | <b>11</b> |
| <b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА</b>   | <b>12</b> |
| <b>4.1. ПОНЯТИЕ НАИБОЛЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>   | <b>12</b> |
| <b>4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА</b>  | <b>12</b> |
| <b>5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОЙ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>   | <b>12</b> |
| <b>5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ</b> | <b>12</b> |
| <b>5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>   | <b>13</b> |
| <b>5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ</b>  | <b>13</b> |
| <b>5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>   | <b>13</b> |
| <b>6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>   | <b>15</b> |
| <b>6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ</b>  | <b>15</b> |
| <b>6.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ</b>   | <b>17</b> |
| <b>6.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>  | <b>18</b> |
| <b>6.3.1. Затратный подход</b>   | <b>18</b> |
| <b>6.3.2. Сравнительный подход</b>   | <b>18</b> |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

|   |           |
|---|-----------|
| <b>6.3.3. Доходный подход</b>   | <b>19</b> |
| <b>6.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>                                    | <b>20</b> |
| <b>6.4.1. Затратный подход</b>  | <b>20</b> |
| <b>6.4.3. Доходный подход</b>   | <b>20</b> |
| <b>7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>                                     | <b>20</b> |
| <b>7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА</b> | <b>20</b> |
| <b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b>  | <b>26</b> |
| <b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>                      | <b>27</b> |
| <b>10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b>   | <b>27</b> |
| <b>11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</b>  | <b>28</b> |
| <b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ 335/02-21 ОТ 19 ФЕВРАЛЯ 2021.</b>                            | <b>29</b> |

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1.1.

|   |  |
|---|--|
| <b>Объект оценки</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>• сети канализации, протяженность 442 п.м.;</li><li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м.</li></ul>   |
| <b>Месторасположение объекта оценки</b>                               | Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3  |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>                           | Собственность  |
| <b>Цель оценки</b>  | Определение рыночной стоимости Объекта оценки  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>                | Для предоставления в суд   |
| <b>Вид стоимости</b>  | Рыночная   |
| <b>Дата оценки</b>  | 19.02.2021 г.  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b> | <p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений/обременений (помимо указанных в тексте отчета), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.</p> <p>Осмотр объектов оценки не производился ввиду того, что тип объектов оценки: подземный.</p> |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

|   |   |
|---|---|
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• сети канализации, протяженность 442 п.м.;</li> <li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м.</li> </ul> Адрес местоположения: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>     | Характеристика объекта оценки приведена в разделе 3.2 настоящего Отчета.<br>Документы, содержащие характеристики приведены в разделе 13 настоящего Отчета   |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b> | Право собственности, ограничения (обременения) права: не зарегистрировано   |
| <b>Особенности проведения осмотра</b>   | Осмотр объектов оценки не производился ввиду того, что тип объектов оценки: подземный.  |
| <b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>  | Особого порядка и сроков предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации не устанавливается   |
| <b>Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной</b>  | Не требуется  |
| <b>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)</b>                                  | Информация отсутствует  |
| <b>Выполнение п. 30 ФСО-7</b>   | Не требуется  |
| <b>Выполнение п. 26 ФСО-1</b>   | Не требуется  |
| <b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>   | Отсутствует. Отраслевые эксперты не привлекались  |

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 1.2.1.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>ФИО</b>               | Степаненко Марина Васильевна  |
| <b>Паспортные данные</b> | Серии 65 05 № 453984 выдан 03.06.2005 Управлением внутренних дел Орджоникидзевского района города Екатеринбурга |
| <b>Адрес</b>             | г. Екатеринбург ул. Вайнера д.21 кв.1   |

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Таблица 1.3.1.

|  |   |
|--|---|
| <b>Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы</b> | Оценочная организация, Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»  |
| <b>Юридический адрес</b>   | г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28-237   |
| <b>Почтовый адрес</b>  | г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28-237   |
| <b>ОГРН</b>  | № 1086658024980 дата присвоения 21.07.2008 г.   |
| <b>Банковские реквизиты</b>  | Р/с 40702810095450058926 в Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие», БИК: 047162812, КПП: 860143001, ИНН: 7706092528, к/с: 30101810465777100812 в РКЦ Ханты-Мансийск |
| <b>Контактные телефоны</b>   | (343) 350-16-11, +79120320888   |
| <b>e-mail</b>  | apriles@ya.ru   |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

|  |  |
|--|--|
| <b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | Наименование страховой компании ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 015-073-004792/20, страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 10 июля 2020 года по 09 июля 2021 года. |
|--|--|

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.**

В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо 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 за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик, выполнивший настоящий отчет, соответствуют требованиям к независимости, установленным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 1.4.1.

|  |   |
|--|---|
| <b>Оценщик</b>   | <b>Кузнецов Владислав Геннадьевич</b><br>Почтовый адрес: 620146, г. Екатеринбург,<br>ул. Ак. Бардина, д. 28, офис 237; тел.: +7 912 0320 888  |
| <b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>       | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 526608 в ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет – УПИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 11.03.2006 г. |
| <b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>  | АСОО СРО «СОЮЗ», дата вступления 11.02.2010, дата выдачи 22.07.2020, Свидетельство № С-0425   |
| <b>Номер и срок действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости»</b> | Квалификационный аттестат № 005231-1 от 16.03.2018 г., действует до 16 марта 2021 г.  |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

|  |  |
|--|--|
| <b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b> | Полис страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004793/20 на 5 000 000 рублей, в ООО «Абсолют Страхование» срок действия полиса с 10.07.2020 года по 09.07.2021 года. |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>                                      | 19 лет   |

### 1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 1.5.

|  |   |
|--|---|
| <b>Наименование организации/ФИО специалиста</b>  | - |
| <b>Квалификация привлекаемых специалистов</b>    | - |
| <b>Степень участия привлекаемых специалистов</b> | - |
| <b>Обоснование необходимости привлечения</b>     | - |

### 1.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ И ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТАХ

Таблица 1.6.

|   |   |
|---|---|
| <b>Тип оцениваемого имущества</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• сети канализации, протяженность 442 п.м.;</li> <li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м..</li> </ul>  |
| <b>Месторасположение имущества</b>  | Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3   |
| <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>                         | Собственность   |
| <b>Существующие ограничения права</b>   | Не зарегистрировано   |
| <b>Правообладатели оцениваемого имущества</b>   | Нестеров Сергей Борисович (02.11.1952 г.р.)   |
| <b>Вид определяемой стоимости</b>   | Рыночная стоимость  |
| <b>Цель оценки</b>  | Определение рыночной стоимости Объекта оценки для предоставления в суд  |
| <b>Период проведения оценки</b>   | 19.02.2021 г.   |
| <b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>                                     | 19.02.2021 г.   |
| <b>Дата осмотра</b>   | Не производился   |
| <b>Основание для оказания услуг</b>   | Договор № 335/02-21 от 19.02.2021 г.  |
| <b>Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: АСОО «СОЮЗ» и СРО «РОО»" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).</li> </ul> |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



## 1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.7.

|   |  |
|---|--|
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>                 | Договор № 335/02-21 от 19.02.2021 г.   |
| <b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• сети канализации, протяженность 442 п.м.;</li><li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м.</li></ul> Адрес местоположения: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3   |
| <b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b> |  |
| <b>Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.</b>                | Не применялся  |
| <b>Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>• сети канализации, протяженность 442 п.м.- 1 108 851;</li><li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м. – 381 718.</li></ul>   |
| <b>Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.</b>           | Не применялся  |
| <b>Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>                               |  |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС</b>                    | 1 490 569 (Один миллион четыреста девяносто тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"><li>• сети канализации, протяженность 442 п.м.- 1 108 851;</li><li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м. – 381 718.</li></ul> |
| <b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>           | Итоговая стоимость может быть применена только для предоставления в суд  |

## 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

9. Осмотр объектов оценки не производился ввиду того, что тип объектов оценки: подземный.

10. Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.

*Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со Стандартами оценки: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, утвержденными приказами Министерства Экономического развития и Торговли Российской Федерации №№ 297,298,299 от 20 мая 2015 года; №611 от 25.09.2014 г.*

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

#### 3.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Определение рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета проводится для права собственности на объекты, субъектом права собственности является Нестеров Сергей Борисович (02.11.1952 г.р.).

Право собственности, согласно ст.209 ч.1 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения. 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.

Оценщик определял рыночную стоимость объектов оценки для права собственности без обременений и ограничений.

#### 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объекты оценки расположены по адресу: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.

Фрагмент карты с указанием района расположения объектов оценки приведен на Рисунке 3.2.1.

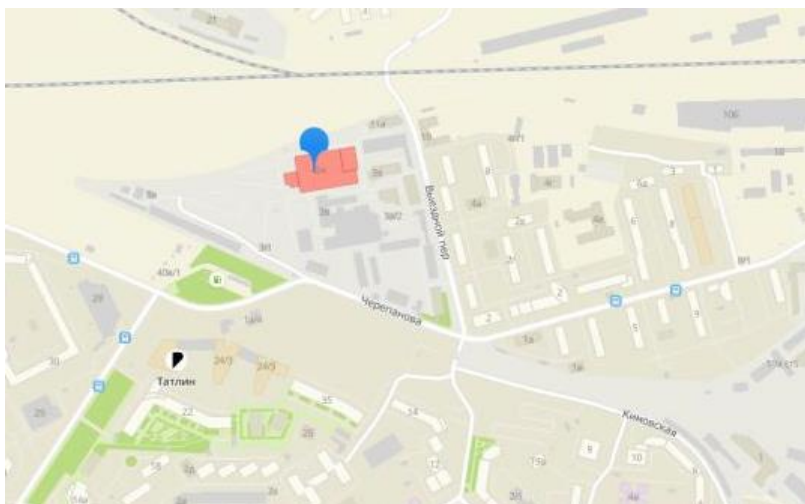


Рис. 3.2.1. Район расположения объектов оценки

Краткая характеристика локального местоположения объектов оценки приведена в Таблице 3.2.1.

**Краткая характеристика локального местоположения объектов оценки**

| Показатель  | Характеристика  |
|---|---|
| Адрес   | Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3   |
| Административный район  | Железнодорожный   |
| Локальные особенности расположения:<br>- транспортная доступность | Объекты оценки располагаются на пер. Выездном, в 7 минутах ходьбы от остановки общественного транспорта. Здание находится внутри квартала |
| Экологическая обстановка  | Относительно благоприятная  |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона                   | Присутствуют  |
| Состояние прилегающей территории                                  | Удовлетворительное  |

**3.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Таблица 3.3.1.

| Наименование объекта  | Протяженность, п.м. | Характеристики объекта <sup>1</sup>  |
|---|---------------------|--|
| Сети канализации. Протяженность 442 п.м. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 | 442                 | Тип: подземный. Назначение: коммунально-бытовое. Материал: металлопластик. Год ввода в эксплуатацию: 1968, реконструкция 1998. Диаметр труб 150 мм |
| Сети водопровода. Протяженность 163 п.м. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 | 163                 | Тип: подземный. Назначение: коммунально-бытовое. Материал: металлопластик. Год ввода в эксплуатацию: 1968, реконструкция 1998. Диаметр труб 100 мм |

**3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ**

1. Копия: выписки из ЕГРН от 17.08.2020 г.;
2. Копия: выписки из ЕГРН от 13.08.2020 г.

Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, нами установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Полученная от Заказчика информация заверена и подписана уполномоченными лицами со стороны Заказчика в соответствии с требованиями п. 11 ФСО № 3. Кроме того, использованы следующие общедоступные источники информации:

1. Интернет сайт <https://rosreestr.ru/site/>, <http://www.e1.ru/>, <http://upn.ru/>, <http://aestimator.ru/>;
2. Карты Свердловской области;
3. Федеральный Закон об оценочной деятельности от 29.07.1998г. №135-ФЗ;
4. Стандарты профессиональной деятельности и Кодекс профессиональной этики членов АСОО СРО «СОЮЗ».
5. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, (приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299, от 25.09.2014 г. № 611).
6. Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой. М.А.Федотовой. М., "Финансы и статистика", 2002 г.
7. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Д. Фридман, Н. Ордуэй.
8. Грязнова А. Г, Федотова М. А. Оценка бизнеса. М: «Финансы и статистика». 1998.
9. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Ю. В. Бейлезон, Академия оценки российского общества оценщиков, М.- 1994г.

<sup>1</sup> По информации Заказчика

## **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА**

### **4.1. ПОНЯТИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Понятие "Наиболее эффективное использование", 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 объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

2. **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

3. **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **4.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА**

Объектом оценки являются объекты коммунально-бытового назначения. Объекты ценки имеют подземный тип. Окружающая застройка представлена объектами производственно-складской застройки. Конструктивные особенности рассматриваемых объектов, объемно-планировочные решения позволяют использовать их в качестве объектов коммунально-бытового назначения, непосредственно связанных функциональным назначением со зданием производственно-складского и административного назначения, находящегося по адресу: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.

***Вывод:** принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов является их использование в качестве объектов коммунально-бытового назначения.*

## **5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОЙ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

### **5.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ**

Влияния политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не установлено.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

## **5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ**

Согласно описанию количественных и качественных характеристик объекта и проведенному анализу наиболее эффективного использования, объект оценки представляет собой объекты коммунально-бытового назначения.

## **5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ<sup>2</sup>**

Фактически данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка отсутствуют.

## **5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

В рамках анализа рынка объекта оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Площадь объекта недвижимости;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.

### **1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости,

---

<sup>2</sup> По данным сайта Уральской палаты недвижимости

но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

## **2. Местоположение объекта**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

## **3. Площадь объекта недвижимости**

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м.

Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика. Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

## **4. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и

использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «*состояние объектов капитального строительства*» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «*соотношение площади земельного участка и площади его застройки*» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,  
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г. Анализ оценщиками рыночной ситуации, 2014г.  
Использованы материалы:*

*(Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Екатеринбург,  
Бибеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: [ric@upn.ru](mailto:ric@upn.ru))www.upn.ru; сентябрь 2014г*

## **6. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

### **6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНАЛОГИЯ**

Неточность, неконкретность языка может привести и приводит в действительности к различного рода непониманиям и недоразумениям. Именно с такой ситуацией приходится сталкиваться при употреблении в оценке имущества терминов цена, рынок, стоимость.

*Цена* является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть, относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена, открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

*Рынок* представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без излишних ограничений деятельности продавцов и покупателей. Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний.

*Стоимость* является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношение между товарами и услугами, доступными для приобретения, с одной стороны и теми, кто их покупает и продает, с другой. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением понятия стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Рыночная стоимость недвижимости является выражением его полезности исключительно с точки зрения рынка, а не с позиции его отвлеченного физического статуса.

Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи. Тем не менее, продажа, оцениваемого объекта собственности не является условием, необходимым для процесса определения цены, за которую предполагается продажа этого объекта собственности на дату оценки при соблюдении условий, налагаемых в определении рыночной стоимости.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: [Apriles@ya.ru](mailto:Apriles@ya.ru)*

Объекты собственности могут оцениваться по базе, отличной от рыночной стоимости, либо переходить из рук в руки по цене, не отражающей рыночную стоимость в смысле данного выше определения. Такие альтернативные базы стоимости могут выражать либо нерыночный аспект полезности, либо нетипичные и нерыночные условия продаж. В качестве примеров могут быть взяты стоимость действующего предприятия, специальная стоимость, стоимость при вынужденной продаже, утилизационная стоимость и чистая стоимость реализации.

*Земля* – природный объект, природный ресурс (Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г.), ст. 6).

*Земельный участок* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой) границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами (Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г.), ст. 6).

В Международных стандартах оценки, в разделе «Общие понятия и принципы оценки» (п. 2.2.) приведено: «Оценка земельного участка как пустующего или участка с *улучшениями* самой земли или с улучшениями на земле является экономическим понятием. Земельный участок - пустующий или с улучшениями – называется также *недвижимостью*. Стоимость создается благодаря полезности недвижимости – способности удовлетворять нужды и потребности людей. Вклад в стоимость объекта недвижимости вносят такие факторы, как его уникальность, долговечность, постоянство местоположения, относительная ограниченность предложения на рынке недвижимости, а также специфическая полезность данного участка».

*Объекты капитального строительства* – это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления, увеличивающие его рыночную стоимость. В Земельном кодексе РФ нет четкой формулировки понятия «Улучшения», но ст. 31, п. 8 указанного документа его подразумевает.

*Недвижимость* (объект недвижимости, недвижимое имущество) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Это всегда материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать.

*Сервитут* – юридически закрепленное право кого-либо на ограниченное пользование каким-либо образом объекта недвижимости, находящегося в собственности другого лица.

*Восстановительная стоимость* – денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для точного воспроизводства оцениваемого объекта, с применением тех же материалов и конструкций, по тому же проекту и спецификациям, с использованием такой же квалификации рабочей силы, которые применялись во время возведении объекта оценки.

*Стоимость замещения* – денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для создания объекта, имеющего ту же, или эквивалентную функциональную пригодность что и оцениваемый объект, с использованием текущих стандартов, материалов и дизайна.

*Износ* – потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическое обесценение, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды – внешнее или экономическое.

*Срок экономической жизни* – временной отрезок, в течение которого здание можно использовать, извлекая прибыль.

*Эффективный возраст* – возраст здания, определяемый его физическим состоянием, дизайном и экономическими факторами, влияющими на его стоимость.



*Реверсия* – (выручка от перепродажи объекта недвижимости до вычета налога) – сумма, остающаяся от цены продажи после вычета затрат на продажу, остатка основной суммы ипотечной задолженности и любых штрафов за долгосрочное погашение кредита.

*Дисконтирование* – преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

*Ставка дисконтирования* – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. В случае, оценки объекта недвижимости эта ставка равна норме прибыли достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения и должна быть достаточной для привлечения инвестиций.

*Чистый операционный доход* – рассчитанная устойчивая величина ожидаемого годового чистого дохода полученного от оцениваемого имущества после вычета всех постоянных и операционных расходов, а также резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

*Надлежащий (адекватный) маркетинг* – означает, что актив должен быть выставлен на рынок наиболее подходящим образом чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением *Рыночной стоимости*. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей

*Наиболее эффективное использование* имущества – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

## **6.2. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

В соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
6. Составление отчета об оценке.

### **6.3. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные характеристики объекта.

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами.

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Данный подход эффективно работает в случае, когда имеется близкий аналог или несколько аналогов. Цена объекта-аналога анализируется, корректируется, очищается от влияния нехарактерных обстоятельств купли-продажи и приводится к дате оценки с учетом динамики цен в соответствующем секторе рынка.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство (замещение) аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется, как полная восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа.

#### **6.3.1. Затратный подход**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется воспроизводство соответствующего имущества. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка при условии предоставления полной и достоверной документации, которая позволит идентифицировать и охарактеризовать земельный участок для его оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.

Оценка накопленного износа (физического, функционального и внешнего) элементов объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки - путем корректировки его восстановительной стоимости на сумму накопленного износа.

Оценка стоимости земельного участка.

#### **6.3.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки

признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим стоимость.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимаются следующие шаги:

Изучение рынка и предложений на продажу, то есть объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и цене предложения, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки.

Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и условиям сделки.

Корректировка цен продажи и цен предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **6.3.3. Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе приведения стоимости будущего дохода от результатов хозяйственного использования объекта оценки к его текущей стоимости. В качестве базы для расчета используется, гипотетическое предположение, что оцениваемый объект будет использоваться стабильно и эффективно с уровнем доходности не ниже, чем от сдачи полезных площадей в аренду по рыночным ставкам.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации прибыли подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Основным, принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Дисконтирование будущих доходов - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть, выручку, от продажи объекта по истечению периода владения.

## 6.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 6.4.1. Затратный подход

В настоящей работе затратный подход применялся, что Оценщики объясняют следующим.

По мнению экспертов при оценке недвижимости использование затратного подхода допускается только в том случае, если отсутствует развитый рынок недвижимости и затратный подход может оказаться единственным способом оценки рыночной стоимости.

Как показал проведенный анализ, на рынке недвижимости Екатеринбурга отсутствует достаточное количество объектов, на основании которых можно сделать однозначный вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

**Вывод:** *Основываясь на вышеизложенных фактах, данный подход Оценщиком применялся в рамках данного Отчета.*

### 6.4.2. Сравнительный подход

Анализ открытых публичных источников информации, таких как сайт Уральской палаты недвижимости, раздела «Недвижимость» портала Е1.ру, позволил Оценщику сделать вывод, что рынок продажи недвижимости коммунально-бытового назначения в г. Екатеринбурге недостаточно развит, не выявлено достаточное количество предложений.

**Вывод:** *Основываясь на вышеизложенных фактах, данный подход Оценщиком не применялся в рамках данного Отчета.*

### 6.4.3. Доходный подход

Анализ открытых публичных источников информации, таких как сайт Уральской палаты недвижимости, раздел «Недвижимость» портала Е1.ру, позволил Оценщику сделать вывод, что рынок аренды недвижимости коммунально-бытового назначения в г. Екатеринбурге достаточно не развит, не выявлено достаточное количество предложений.

**Вывод:** *Основываясь на вышеизложенных фактах, данный подход Оценщиком не применялся в рамках данного Отчета.*

## 7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

#### **Определение стоимости нового строительства объектов коммунально-бытового назначения**

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Затратами на воспроизводство объекта** оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затратами на замещение объекта** оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Учитывая имеющуюся информацию об объектах оценки, стоимость объектов капитального строительства определяется на основе стоимости затрат, необходимых для

воспроизводства объектов методом сравнительной единицы на основе Справочника оценщика: Сборник «Сооружения городской инфраструктуры». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". – М.: ООО "КО-Инвест", 2016. Укрупненные показатели, приведенные в справочнике, составлены в ценах на 01.01.2016 года.

### **Определение затрат на воспроизводство**

Расчет стоимости нового строительства объекта по справочнику КО-Инвест произведен по следующей формуле:

$$Cокп = (Cед.изм. + \sum Cкорр.) \times Kобщ. \times V$$

где: *Cокп* – стоимость объектов капитального строительства;

*Cед.изм.* – в соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения рассматриваемого объекта определяем стоимость единицы измерителя (1 м<sup>3</sup>; 1 м<sup>2</sup>) объекта-аналога для соответствующего класса конструктивной системы здания, используя соответствующий аналог из справочника;

$\sum Cкорр.$  – сумма поправок к стоимости единицы измерителя, выраженная в рублях, позволяющая скорректировать различия между анализируемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций разделом 1 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «КО-Инвест»);

*Kобщ.* – общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта, позволяющий скорректировать различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом (рассчитывается на основании рекомендаций раздела 1 соответствующего справочника Укрупненных показателей стоимости строительства «КО-Инвест»);

*V* – характерный размер (строительный объем, площадь, длина и др.) объекта.

*Источник:* составлено на основании "Рекомендаций по использованию справочников КО-Инвест", изложенных в соответствующих сборниках КО-Инвест.

Общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта складывается из следующих промежуточных коэффициентов, которые применяются согласно методики расчета стоимости недвижимости в рамках затратного подхода:

1) *Kкорр.* – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта-аналога выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника;

2) *Kрег.-эк.* – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочников, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы;

3) *Kклим.* – поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района;

4) *Kбаз-до.* – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату проведения исследования;

5) *Kклим.* – поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района;

6) *Kндс* – коэффициент, учитывающий НДС.

Таким образом, общий корректирующий коэффициент к стоимости единицы измерителя объекта определяется по следующей формуле:

$$Kобщ. = Kкорр. \times Kрег.-эк. \times Kклим. \times Kбаз-до. \times Kпп \times Kндс$$

*Источник:* составлено на основании "Рекомендаций по использованию справочников КО-Инвест", изложенных в соответствующих сборниках КО-Инвест.

Источники информации о стоимости единицы характерного параметра нового строительства представлены в таблице ниже.

Таблица 7.1.1

| Наименование объекта  | Единица измерения | Количество единиц измерения | Цена 1 ед.изм. аналога в базисных ценах, рублей | Номер сборника, наименование аналога   | Класс конструктивной системы объекта (КС) |
|---|-------------------|-----------------------------|---|--|---|
| Сети канализации.<br>Протяженность<br>442 п.м. Адрес: г.<br>Екатеринбург,<br>пер. Выездной, д.3 | п.м.              | 442,0                       | 3 202   | Сборник<br>"Сооружения<br>городской<br>инфраструктуры"<br>2016, ИЗ.07.041.0002 | КС-8                                      |
| Сети водопровода.<br>Протяженность<br>163 п.м. Адрес: г.<br>Екатеринбург,<br>пер. Выездной, д.3 | п.м.              | 163,0                       | 2 989   | Сборник<br>"Сооружения<br>городской<br>инфраструктуры"<br>2016, ИЗ.07.042.0041 | КС-8                                      |

*Обоснование корректирующих коэффициентов:*

*Поправки к стоимости единицы измерителя, выраженные в рублях:*

Данные поправки, как правило, применяются в том случае если имеет место различие объекта оценки от объекта-аналога в части технических решений конструктивных элементов, различие степеней учета специальных конструкций и других видов работ (с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ), наличие (отсутствие) подвала, фонарей и т.п. Данные поправки определяются на основании соответствующих разделов сборников "КО-Инвест".

Корректировка не требуется.

*Поправки к стоимости единицы измерителя, выраженные в коэффициентах:*

1) Ккорр. – поправочные коэффициенты на отличие в конструкции оцениваемого объекта от конструкции объекта аналога, выраженные в виде коэффициентов к стоимости в соответствии с общей частью справочника. Поправка не применяется.

2) Крег-эк. – регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания в соответствии с разделами справочников, учитывающего региональные отличия в стоимости возведения зданий данной конструктивной системы. Рассматриваемое здание располагается в Свердловской области, а стоимость объекта-аналога рассчитана для условий Московской области, поправочный регионально-климатический коэффициент в соответствии со Справочником «Индексы цен в строительстве КО-ИНВЕСТ», составляет для конструктивной системы КС-8: 0,847.

3) Кклим. – поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района.

4) Кбаз-до. – коэффициент перехода от базисных цен к ценам на дату оценки.

Таблица 7.1.2

|   |      |
|---|------|
| Индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на дату издания справочника КО-ИНВЕСТ (01.01.2016 г.) <sup>3</sup> | 6,08 |
| Индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на IV квартал 2020 г. <sup>4</sup>                                 | 7,58 |
| Коэффициент перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки   | 1,25 |

5) Кпп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя (Кпп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли–продажи объектов

<sup>3</sup> Приложение 1 к письму Минстроя России от 13.11.2016 N 25374-ЮР/08

<sup>4</sup> Приложение 1 к письму Минстроя России от 10 декабря 2020 г. N 50446-ИФ/09

недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями. Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для оценщика целесообразно правильно определить время создания Объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов Объекта. Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания Объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как, помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже Объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта. В нашем случае оценке подлежит комплекс недвижимого имущества, состоящий из земельного участка, складов и офисных помещений. Принято считать, что производственно-складские объекты, как правило, создаются предприятиями для целей собственного использования, а не для продажи на открытом рынке и значение прибыли предпринимателя в таких случаях не учитывается. Однако при оценке рыночной стоимости Исполнитель исходит из посылки, что толчком к строительству и обеспечению гражданско-правового оборота объектов недвижимости является имущественный интерес участников инвестиционного процесса. Иными словами, любой девелопер будет предпринимать активные действия по созданию и продвижению своего продукта только при наличии прибыли.

В настоящее время нормальным уровнем прибыли девелопера можно считать диапазон от 8% до 30% от стоимости строительства в зависимости от характера объекта.

В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает норму прибыли предпринимателя (Ппр) в размере 14,5%.

б) Кндс – коэффициент, учитывающий НДС в размере 20%.

Определение стоимости нового строительства объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя представлено в таблице ниже.

Таблица 7.1.3

| Наименование  | Единицы измерения | Характерный размер | Цена 1 ед. измерений аналога в базисных ценах, рублей | Абсолютные поправки, отличие конструктивных элементов, руб. | Поправка к стоимости 1 кв.м. с учетом климатического района | Регионально-экономический коэффициент по классу конструктивных систем здания | Кконстр. решения | Коэффициент перехода от цен базисного года к ценам на дату оценки | Кпл, %  | НДС, % | Снс, руб. |
|---|-------------------|--------------------|---|---|---|--|------------------|---|---------|--------|-----------|
| Сети канализации. Протяженность 442 п.м. Адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 | п.м.              | 442,0              | 3 202   | 0,00  | 1,00  | 0,847  | 1,00             | 1,247   | 1,14500 | 1,20   | 2 053 427 |
| Сети водопровода.   | п.м.              | 163,0              | 2 989   | 0,00  | 1,00  | 0,847  | 1,00             | 1,247   | 1,14500 | 1,20   | 706 886   |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

|   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Протяженность<br>163 п.м. Адрес: г.<br>Екатеринбург,<br>пер. Выездной,<br>д.3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

### Определение величины износа и устареваний

**Совокупный износ** может определяться непосредственно путем осмотра зданий и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы здания. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.

2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.

3. Метод экстракции или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

В настоящем отчете для определения степени износа здания использован метод разбиения. *Физический износ* включает любое изнашивание объекта недвижимости: от потускневшей краски до разрушения конструкций; износ может быть либо устранимым, либо неустранимым. *Функциональное устаревание* означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени, современным стандартам. *Внешнее устаревание* представляет собой убытки, вызванные внешними по отношению к границам недвижимости факторами; всегда считается неустранимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта.

Совокупный износ определяется по формуле:

$$I_{сов} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{внеш})$$

где:  $I_{сов}$  - совокупный износ;

$I_{физ}$ ,  $I_{функ}$ ,  $I_{внеш}$  - выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

**Физический износ** для объектов недвижимости рассчитан методом срока жизни, по формуле:

$$I_{физ} = ЭВ / НСС * 100 \%,$$

где ЭВ - эффективный возраст объекта;

НСС - нормативный срок службы объекта.

В рамках настоящего Отчета нормативный срок службы определен на основании усредненных нормативных сроков службы жилых зданий (источник: "Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений" М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО "Сибирский Центр Оценки").

Расчет величины физического износа оцениваемого объекта недвижимости приведен в таблице ниже.

Таблица 7.1.4

#### Определение физического износа

| Наименование объекта                        | Год постройки | Нормативный срок жизни, лет | Фактический срок жизни, лет | Фактический износ, % |
|---|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Сети канализации.<br>Протяженность 442 п.м. | 1998          | 50                          | 23                          | 46,0%                |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



|  |      |    |    |       |
|--|------|----|----|-------|
| Адрес: г. Екатеринбург,<br>пер. Выездной, д.3  |      |    |    |       |
| Сети водопровода.<br>Протяженность 163 п.м.<br>Адрес: г. Екатеринбург,<br>пер. Выездной, д.3 | 1998 | 50 | 23 | 46,0% |

**Функциональное устаревание** появляется из-за технического и технологического прогресса. Здание построено несколько лет назад, естественно, отличается от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию.

Признаков функционального устаревания не выявлено. Величина функционального устаревания принимается равной 0%.

**Внешнее устаревание** проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и даже политическими сдвигами и изменениями.

Признаков внешнего устаревания не выявлено. Величина внешнего устаревания принимается равной 0%.

Общий накопленный износ объекта оценки, а также итоговая стоимость воспроизводства определены в Таблице ниже.

Таблица 7.1.5

| Наименование объекта   | Снс без учета НДС, руб. | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Экономический износ, % | Совокупный износ, % | ОСнс с учетом НДС, руб. |
|--|-------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|
| Сети канализации.<br>Протяженность 442 п.м.<br>Адрес: г. Екатеринбург,<br>пер. Выездной, д.3 | 2 053 427,46            | 46%                 | 0                       | 0                      | 46%                 | 1 108 851,00            |
| Сети водопровода.<br>Протяженность 163 п.м.<br>Адрес: г. Екатеринбург,<br>пер. Выездной, д.3 | 706 885,85              | 46%                 | 0                       | 0                      | 46%                 | 381 718,00              |

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества:

- сети канализации, протяженностью 442 п.м., адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС:

**1 108 851 (Один миллион сто восемь тысяч восемьсот пятьдесят один) рубль**

- сети водопровода, протяженностью 163 п.м., адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС:

**381 718 (Триста восемьдесят одна тысяча семьсот восемнадцать) рублей**

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем разделе сводятся воедино все данные (оценочные стоимости, полученные с использованием трех общепринятых подходов к оценке), полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод или заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов.

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

Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов полученных различными методами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным или вообще малопригодным для оцениваемого имущества, а другой – более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Преимущества каждого метода в оценке рассматриваемого имущества определяются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя;
- тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности имущества, влияющие на формирование цены.

Выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости базировалось на установке весов. Чем выше вес, тем в большей степени выбранный подход соответствует действительности, происходящей на рынке.

Затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимости в настоящем отчете применялся.

Подход сравнения анализа продаж наиболее объективно отражает состояние рынка недвижимости, однако, он является несколько умозрительным вследствие невозможности нахождения на рынке абсолютно идентичных объектов и требует применения экспертных суждений. Данный подход не применялся.

Доходный подход отражает стоимость объекта как источника получения дохода, расходов по содержанию и эксплуатации объекта. Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась на рынке арендных отношений. Данная стоимость отражает реальные рыночные потоки доходов, получение которых возможно при использовании объектов наилучшим и наиболее эффективным образом. Но следует иметь в виду, что прогнозирование требует определенных допущений и сопровождается определенными трудностями, связанными с неопределенностью событий. Данный подход не применялся.

Таким образом, при определении итогового результата рыночной стоимости объекта оценки, оценщики считают возможным назначить результатам трех подходов следующие веса:

- Затратный подход – 1.
- Сравнительный подход – не применялся.
- Доходный подход – не применялся.

Для расчета итогового заключения о стоимости объекта согласование полученных результатов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества:

- сети канализации, протяженностью 442 п.м., адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС:

***1 108 851 (Один миллион сто восемь тысяч восемьсот пятьдесят один) рубль***

- сети водопровода, протяженностью 163 п.м., адрес: г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС:

***381 718 (Триста восемьдесят одна тысяча семьсот восемнадцать) рублей***

## **9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В соответствии с договором № 335/02-21 на оказание оценочных услуг от 19 февраля 2021 года ООО «Апрель» (в дальнейшем именуется «Исполнитель») выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества: сети канализации, протяженностью 442 п.м. и • сети водопровода, протяженностью 163 п.м., расположенных по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3 составляет на дату оценки, с учетом НДС округленно:

**1 490 569 (Один миллион четыреста девяносто тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей,**  
в том числе:

- сети канализации, протяженность 442 п.м.- 1 108 851;
- сети водопровода, протяженность 163 п.м. – 381 718.

### **ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Оценщик ООО «Апрель» \_\_\_\_\_ / Кузнецов В.Г./

## **10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценку произвел Оценщик ООО «Апрель», имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Подписавший настоящий Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Стандартами АСОО СРО «СОЮЗ».

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

6. Использование данного отчета регулируется требованиями Российского общества оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.

7. Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных нами с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний, опыта, умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.

## **11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

1. Копии документов Заказчика;
2. Копии документов Оценщиков и Исполнителя.

# 12. ПРИЛОЖЕНИЕ К ОТЧЕТУ 335/02-21 ОТ 19 февраля 2021.

## Документы, предоставленные заказчиком

*Самоед.остр. Конья*

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки" по Уральскому федеральному округу  
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

На основании запроса от 12.08.2020, поступившего на рассмотрение 12.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Сооружение  |          | Вид объекта недвижимости  | Всего листов выписки: 3 |
|---|----------|---|-------------------------|
| Лист №1   | Раздел 1 | Всего листов раздела 1: 1   | Всего разделов: 3       |
| 13 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-12601960  |          | 66:41:0206002:23  |                         |
| Кадастровый номер:  |          | 66:41:0206002   |                         |
| Номер кадастрового квартала:  |          | 29.09.2014  |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:  |          | Условный номер 66:01/01:00:206:03:27  |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  |          | Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Вязьмой, д. 3  |                         |
| Адрес:  |          | тип   | единица измерения       |
| Основная характеристика (для сооружения):   |          | площадь   | 0                       |
|   |          | протяженность   | 442                     |
|   |          | Не определен  | в квадратных метрах     |
| Назначение:   |          | канализационные сети  |                         |
| Наименование:   |          | данные отсутствуют  |                         |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:  |          | данные отсутствуют  |                         |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:   |          | данные отсутствуют  |                         |
| Год завершения строительства:   |          | 529825.4  |                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:  |          | 66:41:0206002:13, 66:41:0206002:7   |                         |
| 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:  |          | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:  |          | Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: нежилое. |                         |
| Особые отметки:   |          | Степаненко Марина Васильевна  |                         |
| Получатель выписки:   |          |   |                         |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | М.П.              |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

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

|  |          |                           |
|--|----------|---------------------------|
| Сосружение                                 |          |                           |
| вид объекта недвижимости                   |          |                           |
| Лист №1                                    | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 1 |
|  |          | Всего разделов: 3         |
| 13 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-12601960 |          | Всего листов выписки: 3   |
| Кадастровый номер: 66:41:0206002:23        |          |                           |

|   |   |                     |   |
|---|---|---------------------|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1                 | Нестеров Сергей Борисович                                     |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1                 | Собственность<br>66-66-01/723/2014-175<br>25.07.2014 11:55:32 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано |   |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |   |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |   |

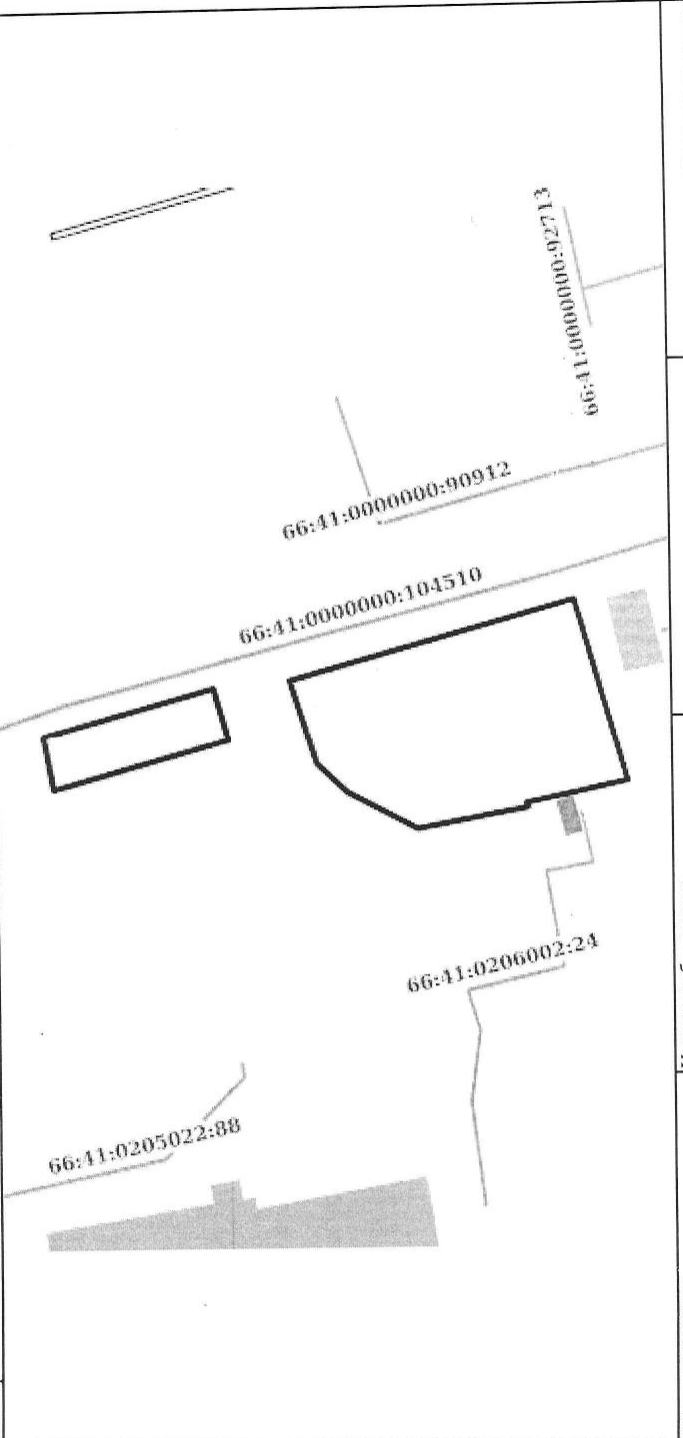
|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

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

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Сооружение   |                           |
| вид объекта недвижимости   | Всего листов выписки: 3   |
| Лист №1 Раздел 4   | Всего листов раздела 4: 1 |
| 13 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-12601960   |                           |
| Кадастровый номер: 66:41:0206002:23  |                           |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)<br> |                           |
| Масштаб 1:800  | Условные обозначения:     |
| полное наименование должности  | подпись                   |
|  | инициалы, фамилия         |
|  | М.П.                      |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

www. ur  
 издательство  
 бюро

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Уральскому федеральному округу  
 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

На основании запроса от 14.08.2020, поступившего на рассмотрение 14.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Сооружение  |                           |                     |                         |
|---|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости  |                           |                     |                         |
| Лист №1, Раздел 1   | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 3 |
| 17 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13075813  |                           |                     |                         |
| Кадастровый номер: 66-41:0206002:22   |                           |                     |                         |
| Номер кадастрового квартала: 66-41:0206002  |                           |                     |                         |
| Дата присвоения кадастрового номера: 29.09.2014   |                           |                     |                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: Условный номер 66:01/01:00:206:03:26   |                           |                     |                         |
| Адрес: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Выездной, д. 3  |                           |                     |                         |
| Основная характеристика (для сооружения):   |                           |                     |                         |
| тип   | значение                  | единица измерения   |                         |
| площадь   | 0                         | в квадратных метрах |                         |
| Назначение: Не определен  |                           |                     |                         |
| Наименование: волоконно-оптические сети   |                           |                     |                         |
| 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.: 1584663.3  |                           |                     |                         |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 66-41:0206002:13, 66-41:0206002:7         |                           |                     |                         |
| 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: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: нежилое. |                           |                     |                         |
| Получатель выписки: Степаненко Марина Васильевна  |                           |                     |                         |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | М.П.              |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



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                                    | Раздел 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего листов выписки: 3 |
| 17 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13075813 |          |                           |                         |
| Кадастровый номер: 66:41:0206002:22        |          |                           |                         |

|   |   |                     |   |
|---|---|---------------------|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели):  | 1.1                 | Нестеров Сергей Борисович                                     |
| 2 | Вид, номер и дата государственной регистрации права:  | 2.1                 | Собственность<br>66-66-01/723/2014-174<br>25.07.2014 11:59:24 |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | не зарегистрировано |   |
| 5 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:  | данные отсутствуют  |   |
| 6 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют  |   |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               |         | М.П.              |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

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

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Сооружение  |                           |
| вид объекта недвижимости  |                           |
| Лист №1 Раздел 4  | Всего листов раздела 4: 1 |
| Всего листов выписки: 3   |                           |
| 17 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-13075813  |                           |
| Кадастровый номер: 66:41:0206002:22   |                           |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) |                           |
|   |                           |
| Масштаб 1:800   | Условные обозначения:     |
| полное наименование должности   | подпись                   |
|   | инициалы, фамилия         |
|   | М.П.                      |

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

## Документы оценщика



**ПОЛИС № 015-073-004792/20**  
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в добровольном порядке, что означает Договор страхования гражданской ответственности оценщика лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-004792/20 от 30.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» (ОТЗ), в редакции действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страхования и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.abso.ru/ru/clients/strahovanie-pravila/>

|  |  |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | ООО «Апрель»   |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:                         | РФ, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д.28, оф.237   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 5 000 000 (Пять миллионов ) рублей   |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:                          | 3 000,00 (Три тысячи) рублей   |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Единоразовно<br>Последствия выплаты Страхователями страховой премии (перечисление денежных средств) в установленный настоящим Полисом срок, указанный в разделе 7. Порядок оплаты.<br>В том числе при нарушении Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или при нарушении Страхователем условий (при оплате в рассрочку) и указанным сроком, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заключенному Страхователем договору.   |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «10» июля 2020 г. по «09» июля 2021г.  |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | Страховым случаем является установленный законодательством и актами суда вред причиненный юридическому лицу (юридическому лицу) в результате нарушения страхователем обязательств по настоящему Полису в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>- причинения вреда имуществу третьих лиц (добровольный) Страхователем в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.<br>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11. Порядок страхования. |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:                    | Все необходимые условия Полиса указаны в разделе 11. Порядок страхования.  |

Страхование: ООО «Абсолют Страхование»  
Заставляющая директор филиала по проживанию в г. Екатеринбург

Шatrova H.O.  
Действующий на основании Доверенности № 1122/19 от 20.12.2019 г.

**ПОЛИС № 015-073-004793/20**  
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в добровольном порядке, что означает Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-004793/20 от 30.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» и редакцией действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страхования и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.abso.ru/ru/clients/strahovanie-pravila/>

|  |  |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ:                              | Кузнецов Владислав Геннадьевич   |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:                         | Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Шаумяна д.87, кв. 479   |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:                     | 3 000 000 (Три миллиона) рублей  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ НА ОДНУ СТРАХОВУЮ СЛУЧАЙ:    | 3 000 (Три тысячи) рублей  |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:           | Последствия выплаты Страхователем страховой премии (перечисление денежных средств) в установленный настоящим Полисом срок, указанный в разделе 7. Порядок оплаты.<br>В том числе при нарушении Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или при нарушении Страхователем условий (при оплате в рассрочку) и указанным сроком, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заключенному Страхователем договору.  |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с 10.07.2020 по 09.07.2021г.   |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:                          | Страховым случаем является установленный законодательством и актами суда вред причиненный юридическому лицу (юридическому лицу) в результате нарушения страхователем обязательств по настоящему Полису в результате нарушения требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.<br>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.<br>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11. Порядок страхования. |

Страхование: ООО «Абсолют Страхование»  
Заставляющая директор филиала в г. Екатеринбург  
Шatrova H.O.  
Действующий на основании Доверенности № 1122/19 от 20.12.2019 г.

### Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

**Заключение об определении рыночной стоимости объекта недвижимости**  
(на основании Отчета об оценке № 335/02-21)

Настоящее заключение содержит ключевую информацию о результатах проведенной оценки рыночной стоимости нежилых помещений и составлено на основании фактов и суждений, изложенных в отчете об оценке № 335/02-21 от «19» февраля 2021 года относительно характеристик и величины стоимости объекта оценки.

Данная информация приведена ниже:

|   |  |
|---|--|
| Оцениваемый объект:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• сети канализации, протяженность 442 п.м.;</li> <li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м..</li> </ul>   |
| Месторасположение объекта оценки:                                       | Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Выездной, д.3.   |
| Основание для проведения оценки:  | Договор № 335/02-21 от 19.02.2021 г.   |
| Оценочная компания/оценщик:   | ООО «Апрель» / Кузнецов Владислав Геннадьевич  |
| Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков | Является членом саморегулируемой организации оценщиков – АСОО СРО «СОЮЗ», включен в реестр оценщиков 17.07.2008 г. за регистрационным номером 711  |
| Юридический адрес исполнителя:  | 620146, г. Екатеринбург, ул. Академика Бардина, д. 28, оф. 237   |
| Банковские реквизиты  | Р/с 40702810095450058926 в Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие», БИК: 047162812, КПП: 860143001, ИНН: 7706092528, к/с: 30101810465777100812 в РКЦ Ханты-Мансийск  |
| Контактные телефоны исполнителя:  | факс/тел: (343) 350-16-11; +7 (912) 032-08-88  |
| Оцениваемые права:  | Собственность (ограничения: не зарегистрировано)   |
| Цель оценки:  | Определение рыночной стоимости   |
| Назначение оценки   | Для предоставления в суд   |
| Дата проведения оценки  | 19.02.2021 г.  |
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС</b>                  | <p><b>1 490 569 (Один миллион четыреста девяносто тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• сети канализации, протяженность 442 п.м. - 1 108 851;</li> <li>• сети водопровода, протяженность 163 п.м. – 381 718.</li> </ul> |

Оценщик ООО «Апрель»

\_\_\_\_\_ / Кузнецов В.Г./

Директор ООО «Апрель»

\_\_\_\_\_ /Кузнецов В.Г./

М.П.