



## Справка №R1054/24 Оценка среднерыночной стоимости

город Ульяновск

«20» марта 2024 г.

### Задание на оценку:

|   |  |
|---|--|
| Заказчик  | Правдин Андрей Валентинович<br>ИНН 732500442190, СНИЛС 069-336-384 96<br>Адрес регистрации: г.Ульяновск, пер. Красноармейский, д.7<br><b>в лице финансового управляющего Богатова Евгения Вениаминовича</b> , (ИНН 732104775371, СНИЛС ПФ РФ №113-845-303-37), действующего на основании Решения Арбитражного суда Ульяновской области по делу №А72-15766/2020 от 01.12.2021г. |
| Исполнитель   | Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр».  |
| Заявка на оценку  | Договор № R1054/24 от 19.03.2024 г.  |
| Объект оценки и его описание  | Сооружение (баня 6м x 9м), назначение: нежилое, площадью 54 кв.м., местоположение: Ульяновская область   |
| Имущественные права на объект оценки  | Право собственности  |
| Цель оценки   | Определение рыночной стоимости   |
| Предполагаемое использование результатов оценки                             | Для предоставления по месту требования   |
| Вид стоимости   | Рыночная стоимость   |
| Валюта в которой определяется стоимость объекта оценки                      | Руб.   |
| Дата оценки (по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) | 19.03.2024 г   |
| Срок проведения оценки  | С 19.03.2024 г. по 20.03.2024 г.   |

**В результате проведенного анализа конъюнктуры рынка, изучения информационных изданий рыночных цен и произведенных расчетов заключаем:**

**Ориентировочная рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 19 марта 2024 г. составляет:**

**1 196 000,00 (Один миллион сто девяносто шесть тысяч) рублей.**

Директор ООО «МДЦ»  
оценщик I категории

М.П. Цыплов

## **ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

В соответствии со ст.15. Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан «соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является». Таким образом, оценщиком использованы при проведении оценки следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Стандарт НП «АРМО» СТО 1.01-2008 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости».

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|  |  |
|--|--|
| <b>Заказчик:</b>   | Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Нефтяников»<br>Сокращенное наименование: ООО «Нефтяников»<br>ИНН 7326053402, КПП 732601001 1167325065082 от 18.07.2016г.<br>Адрес регистрации: 432063, Ульяновская обл., г. Ульяновск, проезд. Нефтяников, д.14  |
| <b>Исполнитель, юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b> | Организационно-правовая форма: общество с ограниченной ответственностью.<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр».<br>Сокращенное наименование: ООО «МДЦ»,<br>ОГРН 1147326002768 от 27.11.14 г.<br>Место нахождения: 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.<br>Исполнитель осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»  |
| <b>Сведения о страховании Исполнителя</b>  | Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах».<br>Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 г., лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, период действия договора страхования начинается с 21.09.2023 г. и заканчивается 20.09.2024 г. Страховой полис от 25.08.2023 г. к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 г.  |
| <b>Оценщик</b>   | <u>Цыплов Михаил Петрович</u> , Директор ООО «МДЦ», стаж работы в оценочной деятельности: с 1999 года, трудовой договор с оценщиком б/н от 24.10.2007г.<br>Гражданская ответственность застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552-007768/24 от 22.01.2024 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2024 г. по 04.02.2025 г.<br>Страховой полис к договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-552- 007768/24 от 22.01.2024 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора с 05.02.2024 г. по 04.02.2025 г.<br>Является членом НП АРМО (ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209, Москва, 125040 (м. Белорусская)) дата включения в реестр 23.10.2007 г. № согласно реестра 511.<br>Диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 659175 от 05.07.2006 г., год окончания: 2006 г.<br>Свидетельство о повышении квалификации Ростовского государственного строительного университета по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 1888 от 21.09.2012 г., год окончания: 2012 г.<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №020475-1 от 04.06.2021 г. выдан на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр» №202 от 04.06.2021 г.<br>Место нахождения оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.<br>Почтовый адрес оценщика: 432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14а.<br>Номер контактного телефона: +7 (8422) 32-65-64<br>Адрес электронной почты: <a href="mailto:suplov@zaomdc.ru">suplov@zaomdc.ru</a> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Оценщиком заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр», которое осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями статьи 15.1. Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»</p>   |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b> | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <b>Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>                            | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <b>Привлекаемые к проведению оценки специалисты:</b>  | <p>Не привлекались</p>   |
| <b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b> | <p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Многопрофильный деловой центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем заключении.</p>       |

Результат использования Справки об ориентировочной рыночной стоимости объектов оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. Полученная стоимость выражает независимое суждение оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, носит рекомендательный характер (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98 г.) и может быть использована в качестве информационно-справочного материала.

2. Данная Справка об ориентировочной рыночной стоимости не является отчетом об оценке. Для определения рыночной стоимости требуется детальное изучение оцениваемых объектов, проведение анализа рынка объектов недвижимости, подобных оцениваемому и расчетов согласно Федеральным стандартам оценки № I, № II, №III, №IV, №V, №VI, №7.

## ***РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ***

### **Расчетная таблица по объекту:**

**1. Сооружение (баня 6м х 9м), назначение: нежилое, площадью 54 кв.м., местоположение: Ульяновская область**

### ***Затратный подход***

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В рамках данного подхода Оценщики могут использовать следующие методы: метод замещения, метод восстановительной стоимости.

В соответствии с п.24а ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

Также в соответствии с п. 24в, ФСО № 7: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования». Согласно результатам проведенного анализа рынка недвижимости на дату оценки и в допустимый срок экспозиции было установлено, что на рассматриваемом сегменте рынка предложения по продаже отсутствуют, здания и сооружения вспомогательного назначения для личных нужд входят в состав единого жилого комплекса, главным объектом которых является жилой дом и продаются как часть данного имущества, предложений по аренде Оценщиком не найдено. Таким образом, применение методов затратного подхода является единственным способом определения стоимости оцениваемого объекта.

В соответствии с п. 24г ФСО №7 стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний.

Для расчета затрат на создание объектов капитального строительства необходимо иметь данные о соответствующих затратах на строительство объекта аналогичного оцениваемому.

Официальной сметой затрат на строительство данного объекта Оценщик не располагает, у Оценщика имеются все технические характеристики объекта оценки в соответствии с предоставленной Заказчиком документацией.

В специализированных справочниках, для расчета стоимости затрат на строительство имеются аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода будет производиться методом замещения, так как у оценщика имеется вся необходимая информация для расчета стоимости данным методом.

Стоимость замещения объекта рассчитывается по формуле:

$$\text{Стоимость замещения} = \text{Сед.изм.} \times V \times K_{\text{ЭЛ}} \times K_{\text{К}} \times K_{\text{В}} \times K_{\text{О}} \times K_{\text{ПЗ}} \times K_{\text{НДС}}$$

где Сед.изм. – стоимость строительства 1 м<sup>3</sup> (1 м<sup>2</sup>) аналога из соответствующего объекту оценки справочника КО-Инвест;

V – строительный объем (площадь) оцениваемого объекта;

K<sub>ЭЛ</sub> - коэффициент, учитывающий различие конструктивных элементов аналога и объекта оценки;

K<sub>К</sub> - коэффициент, учитывающий различие группы капитальности аналога и объекта оценки;

K<sub>В</sub> – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

K<sub>О</sub> - коэффициент, учитывающий различие по объему/площади аналога и объекта оценки;

K<sub>ПЗ</sub> - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

K<sub>НДС</sub> - коэффициент, учитывающий НДС.

Для аналогов из сборника КО-Инвест определим коэффициент K<sub>В</sub> для конструктивной системы КС-7, к которой относится объект оценки:

| Наименование   | Значение | Источник информации   |
|--|----------|---|
| Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ на 01.01.2019 г. по сравнению со сметными ценами 1984 г., без НДС для Московской области (КС-7)      | 164,765  | Табл. 2.2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №106 январь 2019 г. |
| Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ на 01.04.2016 г. по сравнению со сметными ценами 1984 г, без НДС для Московской области (КС-7)       | 137,699  | Табл. 2.2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №95 апрель 2016 г.  |
| Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ на 01.01.2019 г. по сравнению со сметными ценами 01.04.2016 г, без НДС для Московской области (КС-7) | 1,197    | Расчетное значение  |
| Региональный индекс, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. для Московской области на 01.04.2016 г. (за март 2016 г.)  | 8,206    | Табл. 2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №95 апрель 2016 г.    |
| Региональный индекс, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. для Московской области на 01.01.2016 г. (за 4 квартал 2015 г.)   | 8,174    | Табл. 2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №95 апрель 2016 г.    |
| Региональный индекс изменений цен для Московской области с 01.04.2016 г. по 01.01.2016 г.  | 0,996    | Расчетное значение  |
| Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ на 01.01.2019 г. по сравнению со сметными ценами 01.01.2016 г, без НДС для Московской области (КС-7) | 1,192    | Расчетное значение  |
| Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений по РФ на 01.01.2019 г. (КС-7) для Ульяновской области  | 0,803    | Табл. 8.2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №106 январь 2019 г. |
| Региональный индекс, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. для Ульяновской области (прогноз на июнь 2021 г.)  | 8,368    | Табл. 2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №115 апрель 2021 г.   |
| Региональный индекс, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г. для Ульяновской  | 7,964    | Табл. 2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень   |

|  |        |   |
|--|--------|---|
| области на 01.07.2019 г. (за 2-й кв. 2019 г.)  |        | КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №108 июль 2019 г.   |
| Региональный индекс изменений цен для Ульяновской области с 01.01.2019 г. по 01.01.2021 г.   | 1,051  | Расчетное значение  |
| Региональный индекс, рассчитанный по отношению к фактическим ценам на 01.01.2022 г. для Ульяновской области (прогноз март 2023 г.)   | 1,1363 | Табл. 2.1 Справочника Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №122 январь 2023 г. |
| Индекс изменения цен для КС-2 с даты справочных данных сборника КО-ИНВЕСТ (01.01.2016 г) до даты оценки 29.09.2022 г. с учетом корректировки на местоположение для Ульяновской области | 1,143  | Расчетное значение  |

В связи с тем, что объектом оценки является вспомогательная недвижимости для личных нужд (баня), которая является часть жилищного имущественного комплекса, то  $K_{ПЗ}$  определен согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Согласно исследования, результаты которого приведены в источнике: Справочник оценщика недвижимости-2021 «Жилые дома. Дачи, дома, таунхаусы, коттеджи. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок. Полная версия.» Лейфер Л.А., Афанасьева (Крайникова) Т.В., Горшкова А.Г., г. Нижний Новгород, март 2021 г., где нижнее значение расширенного интервала (что наиболее соответствует сложившейся ситуации и тенденциям в строительстве вспомогательной недвижимости для личных нужд) прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство жилых домов на неактивном рынке составляет 7,2% в год.  $K_{ПЗ} = 1,072$ .

$K_{ндс} = 1,2$ .

#### Определение износа и устареваний

##### **Физический износ, функциональное и внешнее устаревания**

Физический износ, функциональное и внешнее устаревания объекта составляют:

физический износ — 20,00%,

внешнее и функциональное устаревание по 0%.

##### **Анализ затратного подхода**

Из сборника КО-Инвест выбирается аналог оцениваемого объекта, сопоставимый по функциональному назначению и составу основных конструктивных элементов с объектом оценки, затем вносятся корректировки в стоимость строительства, связанные с отличиями выбранного аналога от объекта оценки. Аналог является сопоставимым по функциональному назначению и конструктивным решениям, заложенным при строительстве.

Рассчитаем стоимость объекта:

|  |  |
|--|--|
| Специализированный сборник                                 | Сборник КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий-2016», таб. RuБЗ.02.001.0002 |
| Единица измерения  | кв.м.  |
| <b>Стоимость строительства ед.изм.</b>                     | <b>8 660,00</b>  |
| <b><i>Корректирующие коэффициенты</i></b>                  |  |
| Кэл (на конструктивные элементы)                           | 1,000  |
| Кв (на изменение цен с учетом местоположения)              | 1,143  |
| Ко (на объем/площадь)                                      | 0,87   |
| Кк (на группу капитальности)                               | 1,00   |
| <b>Общий корректирующий коэффициент</b>                    | <b>0,994</b>   |
| <b><i>Скорректированный показатель стоимости, руб.</i></b> | <b>8 608,04</b>  |
| Строительный объем, куб. м.                                | 135,00   |
| Общая площадь, кв.м.                                       | 54,00  |
| Протяженность, м.  | -  |
| <b><i>ПВС, руб.</i></b>                                    | <b>1 162 085,40</b>  |
| Кпз (прибыль застройщика)                                  | 1,072  |
| Кндс (20%)   | 1,20   |
| <b><i>Стоимость замещения, руб</i></b>                     | <b>1 494 906,66</b>  |

\* поправка на разницу в объеме между оцениваемым сооружением  $V_o$  и ближайшим параметром из справочника КО-ИНВЕСТ «Благоустройство территорий-2016»  $V_{СПР}$  определяется с помощью коэффициентов:

| На разницу в объеме |       |
|---------------------|-------|
| $V_o / V_{СПР}$     | $K_o$ |
| 0,10-0,29           | 1,22  |
| 0,30-0,49           | 1,2   |
| 0,50-0,70           | 1,16  |
| 0,71-1,30           | 1,00  |
| 1,31-2,00           | 0,87  |

Объем аналога ( $V_{СПР}$ ) из справочника составляет 100 м<sup>3</sup>, объем объекта оценки ( $V_o$ ) составляет 147,00 м<sup>3</sup>. Соотношение между объектом оценки и аналогом составляет  $147,00 / 100,00 = 1,47$ . Таким образом,  $K_o = 0,87$ .

\*\* объем оцениваемого объекта определен оценщиком самостоятельно, исходя из площади и высоты объекта оценки по информации полученной от Заказчика. Для расчета, оценщиком принята высота первого 2,5 м., высота второго этажа до самой верхней точки крыши составляет 2,5 м.

Таким образом, строительный объем объекта оценки равен: 135 куб.м.

Стоимость улучшений определяется как произведение стоимости замещения на коэффициенты физического износа, внешнего и функционального устареваний.

|   |  |
|---|--|
| Объект  | Сооружение (баня), назначение: нежилое, общая площадь 54 кв.м., адрес (местонахождение) объекта:<br>Ульяновская обл. |
| <b>Стоимость замещения, руб</b>                         | <b>1 494 906,66</b>  |
| Коэффициент физического износа                          | 0,800  |
| Коэффициент внешнего (экономического) устаревания       | 1,000  |
| Коэффициент функционального устаревания                 | 1,000  |
| <b>Стоимость элементов улучшений с учетом НДС, руб.</b> | <b>1 195 925,33</b>  |

**Вывод: Стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная затратным подходом, составляет 1 195 925,33 рублей.**

## **Сравнительный подход**

В рамках сравнительного подхода возможно использование метода сравнения продаж и метода валового рентного мультипликатора.

### **Метод валового рентного мультипликатора**

Метод валового рентного мультипликатора основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором.

Валовой рентный мультипликатор рассчитывается на основе данных о нескольких объектах, для которых одновременно известна цена и размер арендной платы. Объекты, используемые для определения валового рентного мультипликатора должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Согласно проведенному анализу рынка по продаже и аренде зданий вспомогательного назначения для личных нужд на территории Ульяновской области Оценщиком установлено, что в рассматриваемом сегменте рынка отсутствуют объекты сопоставимые с объектом оценки. *Данный факт не позволяет использовать Метод валового рентного мультипликатора для расчета стоимости оцениваемой недвижимости.*

### **Метод сравнения продаж**

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

На дату проведения оценки Оценщиком не найдено для проведения расчета рыночных данных о продаже объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. *Данный факт не позволяет использовать метод сравнения продаж для расчета стоимости оцениваемой недвижимости.*

***Вывод: Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов в рамках настоящего отчета не предоставляется возможным применить сравнительный подход для расчета стоимости оцениваемой недвижимости.***

## **Доходный подход**

В соответствии с п.23б ФСО №7 в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В соответствии с ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Следовательно, для того, чтобы применить данный подход, объект должен быть доходной недвижимостью, то есть приносящей в будущем доход от сегодняшнего вложения капитала. Примерами такой собственности являются офисы, гостиницы, рестораны, бары, магазины, коммерческие спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы, автозаправочные станции, а также складские и производственные помещения. Оцениваемое сооружение относится к объектам вспомогательного назначения для личных нужд и представляет собой баню, то есть не является доходной недвижимостью.

Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения стоимости доходной недвижимости является арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду. Ставки арендной платы должны иметь рыночную основу, то есть, необходима база данных по ставкам арендной платы, основанная на рыночных данных, взятых из договоров аренды между арендодателем и аренда-

тором. От того, насколько полна эта база данных, зависит точность определения рыночной ставки арендной платы и, как следствие, точность расчетов по данному методу. Согласно результатам проведенного анализа рынка недвижимости на дату оценки и в допустимый срок экспозиции было установлено, что на рассматриваемом сегменте рынка предложения по аренде отсутствуют, здания и сооружения вспомогательного назначения для личных нужд.

**Вывод: Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов в рамках настоящего отчета не предоставляется возможным применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки**

### **Согласование полученных результатов.**

В разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В соответствии с ФСО №3 раздел III «Требования к содержанию отчета» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: п.8к «описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам».

В соответствии с п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В соответствии с ФСО №7 п.30 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.»

Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется у учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

Величина стоимости объектов оценки, полученная в рамках различных подходов, руб.:

| Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| 1 195 925,33           | Не применялся              | Не применялся         |

Расчет стоимости объекта оценки проведен в рамках одного подхода и согласования не требует. Отказ от использования сравнительного и доходного подходов приведен в соответствующих разделах. Таким образом, среднерыночная стоимость объекта оценки принимается равной стоимости полученной в рамках затратного подхода и составляет с учетом округления 1 196 000,00 рублей

***Вывод: Среднерыночная стоимость объекта оценки с учетом округления составляет 1 196 000,00 рублей***

## Приложение № 1. Копии документов оценщиков

### Копия полиса страхования профессиональной ответственности исполнителя.

**ДОГОВОР  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-552-126636/23 от 04 сентября 2023 г.**

г. Ульяновск, Россия

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО "Многопрофильный деловой центр"  
Юридический адрес: 432063 г.Ульяновск, ул.Железнодорожная, д.14А  
ИНН: 7326047960  
E-mail: zakaz@zaomdc.ru
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Филиал СПАО "Ингосстрах" в Ульяновской области  
432011 г.Ульяновск, б-р Пластова, д.7/1  
E-mail: Yuliya.Labzina@ingos.ru  
Тел.: (8422)370175; (8422)443312  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «21» сентября 2023 г. по «20» сентября 2024 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов рублей).  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 35 000,00 (тридцать пять тысяч рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «21» сентября 2023 г.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «21» сентября 2013 г.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при

осуществлении оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

**14. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО "Многопрофильный деловой центр"

От Страхователя:   
(Цыпов Михаил Петрович, Директор, на основании Устава.)



**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Страховщика:   
(Цицилин Максим Александрович, Директор филиала СПАО "ИНГОССТРАХ" в Ульяновской области, на основании Доверенности №9803100-51/22 от 23.12.2022г.)



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-552-126636/23 от «04» сентября 2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** ООО "Многопрофильный деловой центр"  
**ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:** 432063 г.Ульяновск, ул.Железнодорожная, д.14А

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность  
**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Российская Федерация

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** с «21» сентября 2023 г.  
по «20» сентября 2024 г.  
**СРОК СТРАХОВАНИЯ:** 12 месяцев  
**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** «21» сентября 2013 г.

| ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):   | ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:                              | ФРАНШИЗА: |
|--|--|-----------|
| Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности | 100 000 000.00 рублей<br>По одному страховому случаю | 0 рублей  |
| Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту   | 100 000.00 рублей                                    | 0 рублей  |

**СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:** 100 100 000.00 рублей

### ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте [liabilityclaims@ingos.ru](mailto:liabilityclaims@ingos.ru)

### СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Ульяновской области  
432011 г.Ульяновск, б-р Пластова, д.7/1  
Тел: (8422)370175; (8422)443312

ОГ Страховщика: Цицилин М.А.  
Директор Филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Ульяновской области  
на основании Доверенности № 9803100-51/22 от 23.12.2022 г.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 26.09.2016.



## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
 ОЦЕНЩИКА**  
 № 433-552-007768/24 от «22» января 2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-552-007768/24 от «22» января 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

|  |   |
|--|---|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b><br>Цыпов Михаил Петрович  | <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b><br>Российская Федерация  |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b><br>Оценочная деятельность  | <b>РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:</b><br>Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность |
| <b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b><br>с «05» февраля 2024 г. по «04» февраля 2025 г.   | <b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b><br>12 месяцев  |
| <b>ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):</b><br>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) иным третьим лицам | <b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b><br>30 000 000,00 (тридцать миллионов 0 рублей)<br><b>ФРАНШИЗА:</b><br>0 рублей                                |
| <b>ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):</b><br>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту  | <b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b><br>100 000,00 (сто тысяч рублей)<br><b>ФРАНШИЗА:</b><br>0 рублей  |

**ОСОВЫЕ УСЛОВИЯ:**

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих значение для страхования, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(85195)55-55-55 или по электронной почте: [inf@ingosstrah.ru](mailto:inf@ingosstrah.ru)

**СТРАХОВЩИК:**  
 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
 115035, Москва, ул. Петликовская, д. 12, стр.2  
 ИНН: 770504279  
 Тел.: (842)3370175, (8422)443312

От Страховщика: Цыплин М.А.  
 Директор Филиала СПАО «Ингосстрах»  
 в Ульяновской области  
 на основании Доверенности  
 № 1104021-51/24 от 15.01.2024 г.

СПАО «Ингосстрах», Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования, ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-04, выданные 28.09.2016.

Копии документов о профессиональном образовании оценщиков.



