



# ООО РИМСКО Эксперт-Консалтинг RIMSCO Expert-Consulting Ltd.

Россия, 690001, г. Владивосток,  
ул. Экипажная, 1, офис 402  
телефон/факс: (423) 230-05-68  
e-mail: [ocenka@rimsko.ru](mailto:ocenka@rimsko.ru)

1, Ekipazhnaya Street, Vladivostok,  
690001, Russia  
Tel/fax: (423) 230-05-68  
Internet: [www.rimsko.ru](http://www.rimsko.ru)

## ВЫПИСКА ИЗ ОТЧЕТА №9426

10.10.2025 г.

**Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)**

Объект недвижимости расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19 в, в составе:

- нежилое здание (бывшая котельная № 25) кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м

- земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м.

**Существующие имущественные права на объект оценки. Ограничения (обременения) этих прав**

Показатель	Зарегистрированное право	Ограничения (обременения)
Здание котельной № 25 кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м, адрес: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19 в	Собственность 25:34:000000:1508-25/005/2019-3 18.12.2019 14:01:34 Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910.	Не зарегистрировано
Земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание котельная. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19-в	Собственность 25:34:017601:570-25/005/2019-3 18.12.2019 10:46:41 Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910.	1. Сервитут (право) 25:34:017601:570-25/065/2020-4 31.12.2020 07:38:56. Муниципальное унитарное предприятие "Уссурийск- Водоканал" Уссурийского городского округа, ИНН: 2511040110, ОГРН: 1022500859061. Срок действия с 31.12.2020 по 12.07.2069. Соглашение об установлении сервитута на часть земельного участка, № 2/20, выдано 13.07.2020. 2. Ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен.

		<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;</p> <p>срок действия: с 31.08.2023;</p> <p>реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № б/н выдан: АО "ДРСК".</p> <p>3. Кроме оцениваемого здания котельной №25 в границах земельного участка также расположены следующие объекты недвижимого имущества, а именно сооружения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25:34:017601:5310 - Иное сооружение (Линейный объект (сети теплоснабжения)) протяженностью 146 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение № 19б/1/т – собственник Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей";</li> <li>- 25:34:017601:5316 - сооружения коммунального хозяйства. Сети водоотведения от газовой котельной, протяженность 137 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.</li> <li>- 25:34:017601:5319 - сооружения коммунального хозяйства. Сети, водоснабжения к газовой котельной, протяженность 173 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.</li> <li>- 25:34:017601:5331 – сооружение коммунального хозяйства (сети</li> </ul>
--	--	--

		водоснабжения)) протяженностью 37 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение №19а/в. Форма собственности - муниципальная.
--	--	---

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав**

Право собственности на здание котельной № 25 и земельный участок.

**Обладатель оцениваемых прав**

Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910.

**Цель оценки (необходимость проведения оценки)**

Определение стоимости объекта оценки в качестве определяющего параметра для консультирования Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения.

**Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)**

Оценщику не известны.

**Соблюдение требований законодательства России**

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Вид стоимости (предпосылки стоимости)**

**Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.**

Определение рыночной стоимости приведено в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ: “под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Дата оценки**

10.10.2025

**Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки**

Осмотр и фотографирование объекта произведено оценщиком 17.09.2025.

**Период (срок) проведения работ по оценке**

09.09.2025 – 10.10.2025

**Дата составления (окончания) отчета об оценке**

10.10.2025

**Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки**

Копии документов представлены в Приложении к Отчету

1. Технический паспорт здания котельной №25 от 02.07.2011 г.
2. Технический план здания котельной №25 от 25.07.2025 г.
3. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (земельный участок).
4. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (здание котельной).

5. Проектная документация «Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в», 2025 г.
6. Справка о балансовой стоимости от 10.09.2025 г.

#### **Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации**

Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

#### **Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку**

1. Объем здания принят оценщиком по данным технического паспорта здания котельной №25 от 02.07.2011 г., так как с учетом данных осмотра и изучения предоставленных документов, реконструкция объекта на дату оценки не произведена (предоставлена проектная документация 2025 г.). Площадь здания принята по данным Технического плана здания от 25.07.2025 г. и технического задания к Договору №32515137872 от 09.09.2025. Площадь увеличилась с 319,9 кв. м (по данным выписки из ЕГРН от 03.07.2024 г.) до 335,4 кв. м (по данным Технического плана здания от 25.07.2025 г) только из-за изменений в требованиях подсчета площадей с 2020 г. - площадь этажа нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393. Выписка из ЕГРН на дату оценки здания оценщику не предоставлена.

#### **Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов**

Не привлекаются.

#### **Форма составления отчета об оценке**

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в виде электронного документа.

#### **Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке**

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика.

#### **Форма представления итоговой стоимости**

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.

#### **Иные специфические требования к отчету об оценке**

Не предусмотрены.

#### **Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин**

Не требуется.

#### **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Перечень допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе 1.4 отчета.

#### **Сведения о Заказчике**

Организационно-правовая форма юридического лица	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Уссурийское предприятие тепловых сетей» (АО «УПТС»)
ОГРН	1192536034910
ИНН/КПП	2511111265 / 251101001
Местонахождение	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Фрунзе, д.26

#### **Сведения об Оценщике**

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	«РИМСКО Эксперт-Консалтинг»

ОГРН, дата присвоения ОГРН	1062536000010 от 10.01.2006
ИНН, КПП юридического лица	2536164893 / 253601001
Место нахождения юридического лица	690001, г. Владивосток, ул. Экипажная, 1, офис 402
Полис страхования ответственности юридического лица	Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-502-093007/25 от 02.06.2025 выдан СПАО «Ингосстрах», период страхования 15.06.2025-14.06.2026, страховая сумма 20 000 000 руб.
Перечень лиц (оценщиков), являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающих требованиям законодательства	В соответствии с требованиями статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 ФЗ-135 (в последней редакции) – «Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 настоящего Федерального закона». На дату заключения договора на оказание услуг по оценке и на дату составления отчета в штате Исполнителя, заниматься оценочной деятельностью имеют право следующие сотрудники: Дмитриенко Юлия Константиновна, оценщик, стаж работы в оценке: 16 лет. Член НП «СРО «Экспертный совет», номер в реестре 0502 от 02.11.2011. Лихачева Елена Владимировна, оценщик I категории, стаж работы в оценке: 25 лет. Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», номер в реестре 000169 от 09.07.2007.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «РИМСКО Эксперт-Консалтинг» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

#### Оценщик, подготовивший отчет

Фамилии, имя, отчество Оценщика	Лихачева Елена Владимировна
---------------------------------	-----------------------------

Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ	Паспорт РФ 05 23 102225 выдан УМВД России по Приморскому краю 17.04.2023 г.
Место нахождения Оценщика	690001, г. Владивосток, ул. Экипажная, 1, офис 402
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 09.07.2007, регистрационный №000169. Свидетельство о членстве в СРО «Ассоциация «РОО» №0000071 от 22.07.2020 г. Адрес Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков»: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №361234, Дальневосточный государственный технический университет, 2001 г. «Оценка бизнеса», Свидетельство о повышении квалификации №590 ДВГТУ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2004 г., Свидетельство о повышении квалификации №37846 ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценочная деятельность», 2007 г., Свидетельство о повышении квалификации №54812 ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценочная деятельность», 2010 г., Свидетельство о повышении квалификации №72492 ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценочная деятельность», 2013 г., ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сертификат Ассоциации Судэкспертов Премьер от 16.09.2016 г. «Судебно-экспертная деятельность: особенности нормативно-правового обеспечения в РФ, участие специалиста по оценке имущества в судопроизводстве».
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040064-1 от 27.07.2024 выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия до 27.07.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (страховой полис) №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-000169 обязательного страхования ответственности оценщика, выдан СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», период страхования 01.01.2025-30.06.2026, страховая сумма – 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Оценщик I категории, стаж работы в области оценки – 25 лет

После внимательного рассмотрения Оценщик пришел к мнению, что рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в, по состоянию на 10.10.2025, составляет, округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м	1 803 000 (один миллион восемьсот три тысячи) рублей, включая НДС

Земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м	2 865 000 (два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 668 000 (четыре миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей</b>

Оценщик I категории  
(стаж работы в области оценки – 25 лет)  
Лихачева Елена Владимировна



Генеральный директор  
ООО «РИМСКО Эксперт-Консалтинг»  
Киселев Д.А.

