



ООО «Центр корпоративных решений»
119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье,
пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
тел. +7 (495) 646-04-62, info@cs-center.ru, www.cs-center.ru

ОТЧЕТ № 241011

об оценке рыночной стоимости

**нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м,
кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором
расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область,
г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8**

Исполнитель: **ООО «Центр корпоративных решений»**

Заказчик: **ООО «Строй-Монтаж 2002»**

Дата оценки: **09 октября 2024 г.**

Дата составления отчета: **09 октября 2024 г.**

Москва, 2024 г.

Заключение об оценке

Конкурсному управляющему
ООО «Строй-Монтаж 2002»
Курзину Д.В.

Уважаемый Дмитрий Владимирович!

На основании Договора об оценке №ОЦ2410-01 от 09.10.2024 г. и Задания на оценку №ОЦ2410-01/01 от 09.10.2024 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8 (далее – «Объекты»).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором и заданием на оценку, профессиональными стандартами и правилами оценки, а также действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 09.10.2024 г. Датой составления Отчета является 09.10.2024 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации объекта оценки с торгов.

Подробное описание Объекта, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 09.10.2024 г. рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8, составляет (без учета НДС):

11 600 000,00 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек).

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 09.10.2024 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке (09.10.2024 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

09 октября 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	7
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	9
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	10
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	10
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.....	10
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.....	11
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками.....	11
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).....	11
1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
1.7.1. Основание для проведения оценки.....	12
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	12
1.7.3. Вид стоимости.....	12
1.7.4. Цель и задача оценки.....	12
1.7.5. Дата осмотра объекта оценки.....	12
1.7.6. Дата оценки.....	12
1.7.7. Дата составления отчета.....	12
1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	12
1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	13
1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки.....	14
2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
2.3. Общие сведения об объекте оценки.....	14
2.4. Местоположение объекта оценки.....	14
2.5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
2.6. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки.....	16
2.7. Сведения об имущественных правах на объект оценки.....	17
2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. Анализ макроэкономического развития России.....	18
3.2. Общая характеристика г. Ярославль.....	27
3.3. Обзор рынка нежилых помещений г. Ярославль.....	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	30
4.1. Анализ наиболее эффективного использования.....	30
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	33
4.2.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода.....	33
4.2.2. Применимость подхода и выбор метода.....	35
4.2.3. Описание этапов оценки.....	35
4.2.4. Оценка стоимости объектов оценки.....	36
4.2.5. Корректировка цен аналогов и расчет рыночной стоимости.....	41

4.2.6. Результаты применения сравнительного подхода.....	44
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
4.3.1. Методология оценки с применением доходного подхода	45
4.3.2. Применимость подхода.....	46
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	47
4.4.1. Методология оценки с применением затратного подхода.....	47
4.4.2. Применимость подхода.....	47
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	48
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	49
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку № ОЦ2410-01/01

г. Москва

09 октября 2024 г.

Заказчик: ООО «Строй-Монтаж 2002»

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации объекта оценки с торгов
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	09.10.2024 г.
Специальные допущения	Отсутствуют
Иные существенные допущения	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>

Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	<p>На бумажном носителе или в форме электронного документа.</p>
Прочая информация	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
Срок проведения оценки	<p>Не позднее 09.10.2024 г.</p>

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов РОО обусловлено действительным членством Оценщиков в РОО.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Допущения оценки

Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.

В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.

Ограничения оценки

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

1.4. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 7.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

Сведения	Расшифровка
Наименование	ООО «Строй-Монтаж 2002»
Реквизиты	ОГРН 1035000703572 от 19.04.2002 г. ИНН 5001037813 / КПП 772701001 Адрес юридического лица: 117292, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Академический, ул. Шверника, д. 6, к. 1, помещ. 1Б Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Солодкий Илья Валерьевич
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	179-967-090 56
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773392530260
Почтовый адрес	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №009837 от 11.04.2016 г. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 035665-1 от 19.01.2024 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 035668-1 от 19.01.2024 г.
	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 035666-2 от 19.01.2024 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» № 035669-2 от 19.01.2024 г.
	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 035667-3 от 19.01.2024 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» № 035670-3 от 19.01.2024 г.

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Фонд «Институт фондового рынка и управления», диплом о профессиональной переподготовке ПП №000177, выдан 18.02.2016 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-680129/2024, от 21.06.2024 г., срок действия полиса: с 28.06.2024 г. по 27.06.2025 г.	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-676198/2024, от 04.04.2024 г., срок действия полиса: с 08.04.2024 г. по 07.04.2025 г.
	Страховая сумма 10 000 000,00 руб..	Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 01.2015 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях и квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»	
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 5147746403239 от 24.11.2014 г.	
Адрес юридического лица	119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16	
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ПАО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001PIL-676196/2024, от 28.03.2024 г., срок действия полиса: с 15.04.2024 г. по 14.04.2025 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.	

Источник информации: данные Оценщиков

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

Оценщик	Солодкий Илья Валерьевич	Григорян Гарегин Рафаэлович
Разделы Отчета, выполненные Оценщиком	1. Общие сведения Источники информации	Все остальные разделы Отчета

Источник информации: данные Оценщиков

1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объекта оценки была проведена на основании Договора об оценке №ОЦ2410-01 от 09.10.2024 г. и Задания на оценку №ОЦ2410-01/01 от 09.10.2024 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем отчете проведена оценка нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8 (далее – «Объект»). Подробное описание Объекта приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

Рыночная стоимость – это 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.*

1.7.4. Цель и задача оценки

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации объекта оценки с торгов.

1.7.5. Дата осмотра объекта оценки

Дата осмотра объекта оценки – 09.10.2024 г.

1.7.6. Дата оценки

Дата оценки – 09.10.2024 г.

1.7.7. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 09.10.2024 г.

1.7.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, стоимость объекта оценки составляет на 09.10.2024 г. (без учета НДС):

11 633 985,65 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот тридцать три тысячи девятьсот восемьдесят пять рублей 65 копеек).

Доходный подход

Не применялся.

Затратный подход

Не применялся.

1.7.9. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет на 09.10.2024 г. (без учета НДС):

11 600 000,00 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек).

1.7.10. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.

Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.

Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Описание объекта оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

- Интернет-сайты <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.statrilt.ru> и др.
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход»/

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Оценщики исходили из предположения о полноте и достоверности документов, которые были предоставлены Заказчиком в следующем составе:

- копия выписок из Единого государственного реестра недвижимости;

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

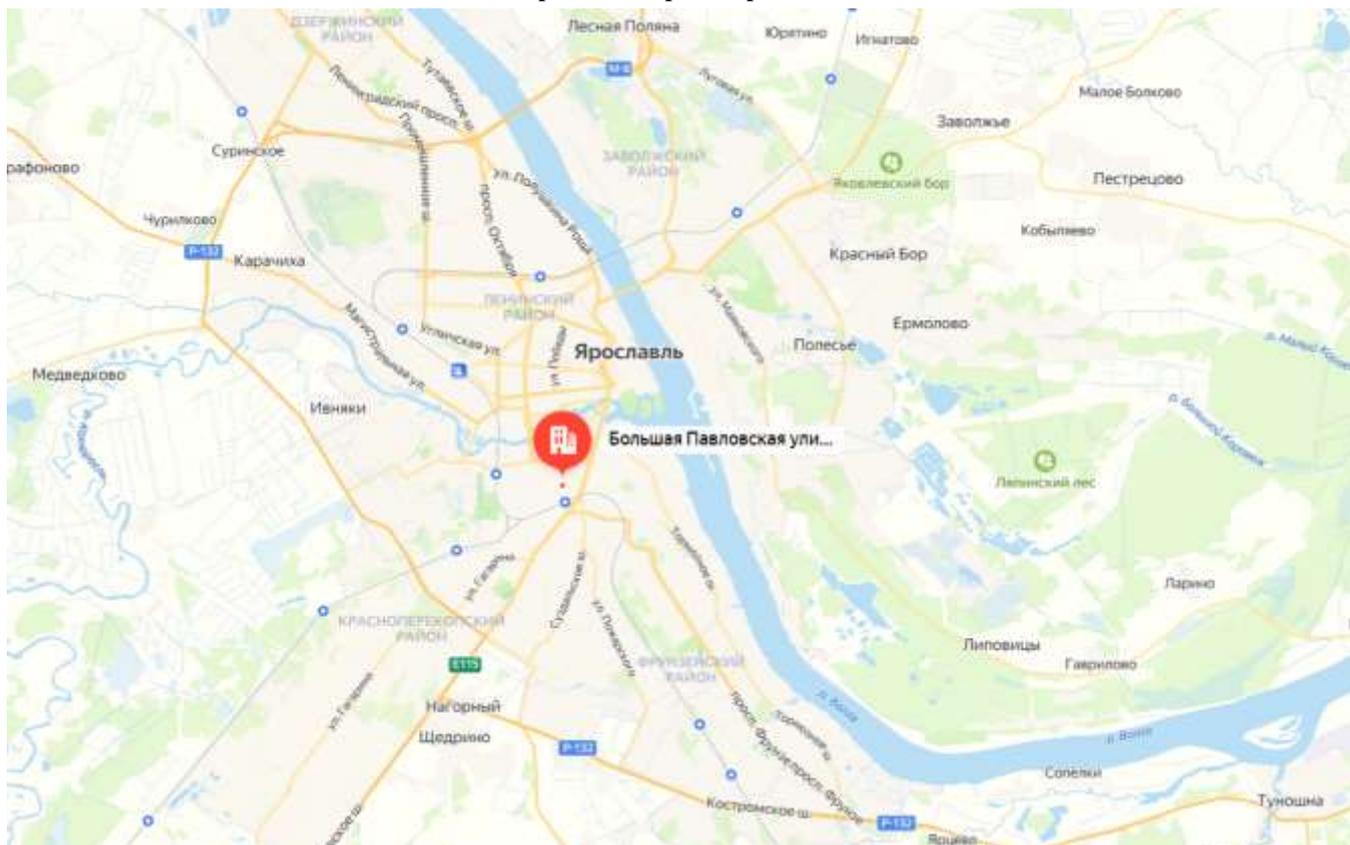
2.3. Общие сведения об объекте оценки

В настоящем отчете проведена оценка нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8.

2.4. Местоположение Объекта оценки

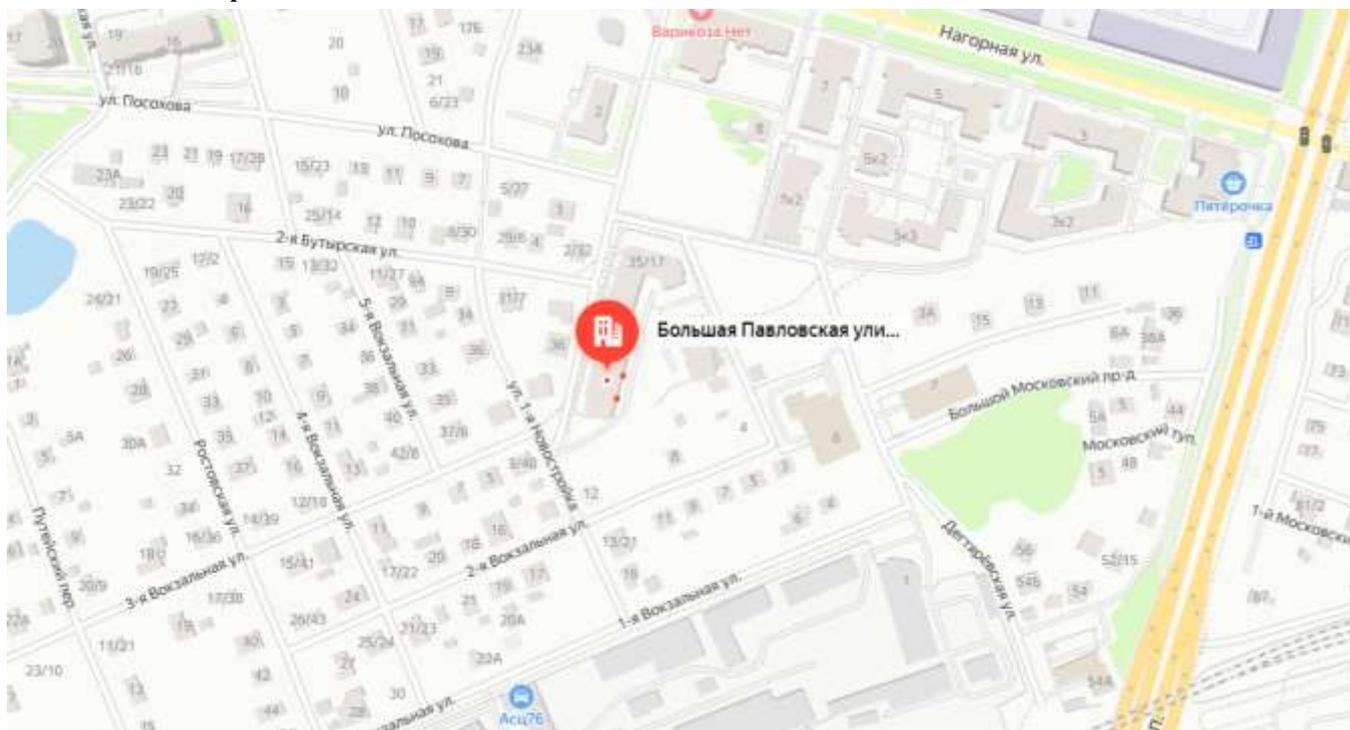
Местоположение объекта оценки показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объекта оценки в пределах города Ярославль



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 2. Локальное расположение



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

2.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание количественных и качественных параметров объектов оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2 настоящего Отчета, приведены в нижеследующих таблицах.

Табл. 5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Показатель	Значение
Тип	Нежилое помещение
Кадастровый номер	76:23:010101:176882
Общая площадь, кв. м	214,5
Этаж расположения	Цоколь
Адрес (местоположение)	Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8
Внутренняя отделка	Требуется косметический ремонт
Сведения об обременения	Запрещение регистрации

Источник информации: данные Заказчика, осмотр Оценщика

2.6. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Физический износ объекта определен по «Шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости», опубликованной Международным оценочным консорциумом (МОК) на Интернет-сайте: «Портал по оценочной деятельности».

Физическое состояние нежилого помещения в результате осмотра было определено как удовлетворительное (требующее косметического ремонта).

Табл. 6. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Источник: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

2.7. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Табл. 7. Имущественные права на объект оценки

Собственник	ООО «Строй-Монтаж 2002»
Реквизиты	ОГРН 1035000703572 от 19.04.2002 г. ИНН 5001037813 / КПП 772701001 Адрес места нахождения: 117292, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Академический, ул. Шверника, д. 6, к. 1, помещ. 1Б Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
Вид права	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации

Источник информации: данные Заказчика

Согласно п. 1 ст.209 Гражданского кодекса РФ, право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

2.8. Информация о текущем использовании объекта оценки

Оцениваемый объект на дату оценки не используются.

3. Анализ рынка Объекта оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка.

Опережающие индикаторы системных, финансовых и макроэкономических рисков

Вероятность реализации различных видов системных рисков:

- возникновения системного банковского кризиса (до ноября 2024 г.) - высокая
- возникновения новой экономической рецессии (до июня 2025 г.) - низкая;
- системных кредитных рисков (до января 2025 г.) - высокая;
- системных валютных рисков (до июня 2025 г.) - низкая;
- системных рисков ликвидности (до июня 2025 г.) - низкая.

Индикаторы продолжения системного банковского кризиса

Сводный опережающий индикатор (СОИ) возникновения системного банковского кризиса уже на протяжении семи месяцев подряд находится ниже своего критического порога. На начало июня значение СОИ составило 0.074, что выше значения предшествующего месяца (0.068), однако пока существенно ниже критической отметки (0.098).

В соответствии с применяемой нами методологией, вероятность реализации риска возникновения системного банковского кризиса будет оцениваться как высокая в течение следующих двенадцати месяцев после последнего момента нахождения значения СОИ в зоне высокой вероятности (до ноября 2024 г.).

В сторону увеличения вероятности возникновения системного банковского кризиса продолжает действовать фактор кредитной экспансии банков (роста отношения к ВВП совокупного объема кредитов населению и предприятиям).

Индикаторы входа в рецессию

За скользящий год (июнь 2023 г. - май 2024 г.) темп прироста физического объема ВВП относительно аналогичного периода предшествующего года в соответствии со статистикой Росстата по I кв. 2024 г. включительно и оценками Минэкономразвития за апрель-май 2024 г. составил +5.2%.

В мае значение СОИ входа российской экономики в рецессию продолжало оставаться на минимальном уровне (на нулевой отметке), существенно ниже порогового значения (0.18). Поскольку текущее значение СОИ находится очень далеко от пороговой отметки, это означает полное отсутствие каких-либо сигналов, указывающих на приближение новой рецессии на горизонте следующих двенадцати месяцев.

Сохранению низкой вероятности возникновения рецессии продолжали способствовать такие благоприятные факторы, как: увеличение положительного сальдо счета текущих операций и инерция (существенный рост ВВП за предшествующий скользящий год).

В противоположном направлении, в сторону увеличения вероятности возникновения рецессии, действовали: рост скользящей средней ставки на денежном рынке, обусловленный предшествующим циклом повышения ключевой ставки Банка России, и повышение вероятности реализации системного кризиса российского банковского сектора (рост значения СОИ возникновения системного банковского кризиса). Однако влияние этих негативных факторов было относительно слабым и нивелировалось действием вышеперечисленных позитивных, что и позволяло оставаться значению СОИ на минимальном уровне.

Индикаторы системных кредитных рисков

Как и в течение четырех предыдущих месяцев, в мае значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных кредитных рисков оставалось в зоне средней вероятности реализации (0.66 на начало июня при пороговом уровне 0.40). Уже на протяжении семи месяцев подряд продолжает отмечаться комбинация

устойчивых сигналов двух частных опережающих индикаторов - охлаждения кредитного рынка (снижение реальных темпов прироста кредитования по сравнению с ранее достигнутым пиковым значением) и рискованного финансового поведения населения (более быстрый рост потребительских расходов домашних хозяйств по сравнению с динамикой их располагаемых доходов).

В соответствии с применяемой нами методологией, вероятность реализации системного кредитного риска будет оцениваться как высокая в течение следующих двенадцати месяцев после выхода значения СОИ в соответствующую зону вероятности (до января 2025 г.). По состоянию на 1 июня 2024 г., доля проблемных и безнадежных ссуд в совокупном кредитном портфеле банковского сектора составляет 4.6%, что на 1.6 проц. п. ниже значения аналогичного периода прошлого года.

Индикаторы системных валютных рисков

В мае значение индекса валютного давления на рубль (ЕМР) оставалось на уровне предшествующего месяца (-0.24). Это означает, что и направление, и интенсивность рыночного давления сохранялись. Рыночное давление по-прежнему действовало в сторону умеренного укрепления рубля.

Значение сводного опережающего индикатора (СОИ) системных валютных рисков в мае оставалось на нулевой отметке, находясь вдалеке от своего порогового уровня (0.3). Все частные опережающие индикаторы, входящие в состав СОИ, характеризовались спокойной динамикой и также находились на достаточном отдалении от критических отметок, что позволяет оценивать вероятность реализации валютного кризиса в течение предстоящего скользящего года как низкую.

Индикаторы системных рисков ликвидности

Как и в течение двух предыдущих месяцев, в мае значение сводного опережающего индикатора (СОИ) «бегства вкладчиков» было нулевым, оставаясь в зоне низкой вероятности реализации соответствующего риска.

В мае продолжался активный рост средств на счетах и депозитах населения (+1.3 трлн, руб., +2.6% против +2.1% в апреле), обусловленный привлекательным уровнем ставок по вкладам. Такая динамика нетипична для мая, поскольку в этом месяце, как правило, объем средств на счетах и депозитах населения растет незначительно или даже снижается из-за роста потребительских расходов во время продолжительного периода праздничных дней.

В мае основной рост пришелся на рублевые остатки (+1246 млрд, руб., +2.8%), средства в валюте практически не изменились (+16 млрд, руб. в рублевом эквиваленте, +0.4%). Рублевые средства выросли как на текущих счетах (+658 млрд, руб., +4.6%), так и на срочных вкладах (+588 млрд, руб., +2.0%).

*Источник информации: Центр макроэкономического анализа и среднесрочного прогнозирования,
http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/SOI/SOI_july_2024.pdf*

Основные макроэкономические параметры

Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июне 2024 года в 3,0% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. При этом рост ВВП во II квартале замедлился до 4,0% с 5,4% в I квартале 2024 года. Кроме того, ведомство сообщило, что по итогам I полугодия 2024 года ВВП вырос на 4,7%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в июне 2024 года рост промышленного производства замедлился до 1,9% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 5,3% в мае. При этом необходимо отметить, что замедление роста промпроизводства в июне во многом обусловлено календарным фактором. Дело в том, что в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года. По итогам I полугодия 2024 года промпроизводство увеличилось на 4,4%.

Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в июне сегмент «Добыча полезных ископаемых» ускорил темпы падения до 3,1% после снижения на 0,3% в мае. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 4,6% после увеличения на 9,1% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска в июне замедлился на 0,1 п.п. до 4,1%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска ускорился до 6,4% после увеличения на 5,4% месяцем ранее.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Март 2024	+0,4	+6,0	+4,1	+4,6
Апрель 2024	-1,7	+8,3	-0,8	+2,3
Май 2024	-0,3	+9,1	+4,2	+5,4
Июнь 2024	-3,1	+4,6	+4,1	+6,4
1 п/г 2024	-0,3	+8,0	+3,9	+4,7

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024>

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июне способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением Водоснабжения. При этом в июне, также, как и в мае, только сегмент Добыча полезных ископаемых оставался «в минусе», а по итогам I полугодия динамика всех сегментов, за исключением «Добычи», положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице.

Табл. 9. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	1 п/г 2024	Июнь 2024 / Июнь 2023	1 п/п 2024 / 1 п/г 2023
Добыча угля, млн тонн	211,0	-3,7%	-0,7%
Природный газ, млрд куб. м	292,0	+11,2%	+9,4%
Сжиженный природный газ (СПГ), млрд куб. м	17,3	+6,4%	+4,7%
Мясо скота, тыс. тонн	1,8	+1,5%	+4,6%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	2,6	-1,2%	+0,7%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	2,1	+6,8%	+3,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	104,0	-2,8%	+0,7%

Вид продукции	1 п/г 2024	Июнь 2024 / Июнь 2023	1 п/п 2024 / 1 п/г 2023
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,3	+15,3%	+16,7%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2,6	-1,4%	+1,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн куб. м	13,9	+0,4%	+3,2%
Цемент, млн тонн	30,0	-1,6%	+4,8%
Бетон товарный, млн куб. м	30,1	+3,5%	+6,6%
Прокат готовый, млн тонн	31,1	-0,5%	-2,4%
Трубы стальные, млн тонн	6,4	+3,5%	-3,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	330,0	+45,9%	+62,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	90,9	+21,6%	+21,1%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024>

В добывающем секторе в июне продолжился рост объемов добычи газа и снижение добычи угля. Темп роста добычи природного газа несколько увеличился, что привело к ускорению добычи с начала года до 9,4% с 9,1% по итогам пяти месяцев. Производство СПГ выросло на 6,4% после увеличения на 2,9% месяцем ранее (за I полугодие увеличение на 6,4% после роста на 4,5% в январе-мае). В продовольственном сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост производства показали рыбные продукты, увеличившись в июне на 6,8% после роста на 4,8% месяцем ранее. В остальном, выпуск мяса скота прибавил в июне 1,5%, в то время как выпуск мяса домашней птицы сократился на 1,2%. По итогам полугодия лидером по темпам роста в продовольственном сегменте является производство мяса скота (+4,6%).

В легкой промышленности рост объемов производства спецодежды в июне составил 15,3% после 15,9% в мае, при этом с начала года рост составляет 16,7%. Динамика выпуска стройматериалов была разнонаправленной. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+3,5%). В то же время производство цемента и кирпичей снизилось на 1,6% и 1,4% соответственно. Выпуск строительных блоков увеличился на скромные 0,4%. По итогам января-июня наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+6,6%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+1,1%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство готового проката в июне перешло к снижению на 0,5% после увеличения на 0,9% месяцем ранее. При этом положительная околонулевая динамика выпуска стальных труб в мае сменилась увеличением на 3,5% в июне. По итогам I полугодия объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 2,4% и 3,0% соответственно. Что касается автомобилестроения, то производство легковых автомобилей в июне выросло почти на 46% после снижения на 2,1% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска грузовых авто в мае составил 21,6% после слабого увеличения на 0,7% в мае. По итогам полугодия рост производства грузовых автомобилей составил 21,1%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 62,2%.

В конце июля Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-мая 2024 года. Этот показатель составил 13,04 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 11,48 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 13,6%.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже.

Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

Вид продукции	Сальдированный результат в январе-мае 2024 г., млрд руб.	Январь-май 2024 г. / Январь-май 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+325,9	+30,3%
Добыча полезных ископаемых	+3 143,6	+43,6%
Обрабатывающие производства	+3 990,2	+2,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т.ч.: <i>производство, передача и распределение электроэнергии</i>	+864,2 +743,5	-4,9% -5,6%
Водоснабжение	+46,6	+6,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+802,8	-35,4%
Строительство	+324,5	+68,9%
Транспортировка и хранение, в т. ч.: <i>ж/д транспорт: пассажирские перевозки</i>	+892,2 +7,7	+26,3% +54,2%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-16,2	-
Информация и связь	+268,8	-14,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+23,5	+45,2%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024>

По итогам января-мая 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первых четырех месяцев текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -16,2 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Строительство (+68,9%), Пассажирские перевозки на ж/д транспорте (+54,2%), Гостиницы и предприятия общественного питания (+45,2%), а также Добыча полезных ископаемых, нарастившая свой финансовый результат на 43,6%. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в Оптовой, розничной торговле и ремонте (-35,4%). Кроме того, двузначное снижение финреза показал сегмент Информация и связь (-14,6%). Также умеренная отрицательная динамика наблюдается в Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-4,9%), в том числе и в Производстве, передачи и распределении электроэнергии (-5,6%). При этом стоит отметить, что во всех перечисленных отраслях, показавших снижение финансового результата, динамика с начала года с учетом мая показала замедление негативных тенденций.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне 2024 года составила 225 млрд руб., что на 12% ниже результата мая в 255 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 28% ниже, чем в июне 2023 года (314 млрд руб.). По I полугодю 2024 года банковский сектор заработал 1,68 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее.

Рис. 3. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024>

Банк России в обзоре ключевых тенденций июня отмечает, что компании продолжали предъявлять высокий спрос на кредиты, хоть темпы роста и незначительно замедлились. Так, корпоративный портфель вырос на 1,2% (или 1 трлн руб.) после увеличения на 1,7% месяцем ранее. По пояснениям ЦБ, кредитовались компании из разных отраслей, в том числе для пополнения оборотных средств и инвестиционного финансирования начатых ранее долгосрочных проектов. По состоянию на 1 июля объем корпоративного портфеля составил 78,8 трлн руб. При этом регулятор подчеркивает, что спрос на рублевые кредиты поддерживается высокими финансовыми результатами компаний, а также, вероятно, ожиданиями заемщиков в отношении возможного продолжения роста процентных ставок.

Что касается ипотечных кредитов, то по предварительным данным, в июне их прирост значительно ускорился (до 3,1% после роста на 1,7% в мае) в ожидании изменения условий льготных программ. Ипотеки было выдано на 788 млрд руб., что на 44% выше, чем месяцем ранее (546 млрд руб.). По состоянию на 1 июля объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в июне остался на высоком майском уровне около 2%. С начала года прирост составил почти 10%, что на треть выше, чем за аналогичный период предыдущего года. Такой рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность. По состоянию на 1 июля объем портфеля потребительских кредитов составил 14,9 трлн руб.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в долговые ценные бумаги по сравнению с маем умеренно сократился (-0,1 трлн руб. или -0,3%). При этом вложения в ОФЗ сократились на 70 млрд руб. за счет отрицательной переоценки из-за продолжающегося роста процентных ставок и частичной продажи на вторичных торгах. Эта цифра учитывает то, что банки выкупили 90% новых выпусков на сумму около 70 млрд руб. В основном, банки приобретали ОФЗ с переменным купонным доходом для снижения своих процентных рисков в ожидании роста ставок. Что касается эмиссионной активности Минфина в июне, то ведомство разместило ОФЗ на сумму около 77 млрд руб. после 88 млрд руб. месяцем ранее. По состоянию на 1 июля объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,0 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в июле 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,08%-0,27%. За весь июль рост цен ускорился до 1,14% (в июле прошлого года инфляция составила 0,63%) после 0,64% месяцем ранее. Ускорение инфляции было ожидаемым и объясняется индексацией тарифов на услуги ЖКХ с 1 июля 2024 года. В годовом выражении по состоянию на 1 августа потребительские цены выросли на 9,13% по сравнению с 8,59% на 1 июля. Напомним, что ранее Минэкономразвития заявляло, что на данный момент инфляция находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября. Исходя из фактических недельных данных в июле, пик годовой инфляции наблюдался 8 июля – тогда темп роста потребительских цен в годовом выражении составил 9,25%.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.

Месяц	2024	2023
Апрель	0,50%	0,38%
Май	0,74%	0,31%
Июнь	0,64%	0,37%
Июль	1,14%	0,63%

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024>

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В июле 2024 года среднее значение курса доллара показало лишь незначительное изменение, составив 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее.

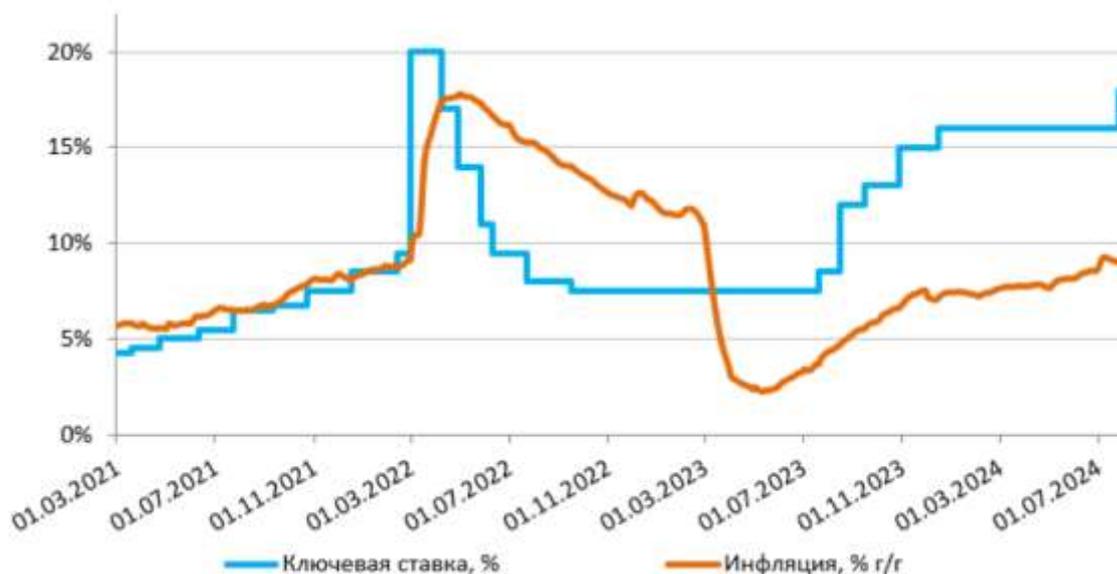
Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2024 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель 2024	92,4	91,8	93,0
Май 2024	91,8	89,8	90,6
Июнь 2024	89,8	85,7	87,8
Июль 2024	85,7	86,3	87,5

Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024>

Отметим, что 26 июля по итогам очередного заседания Совета директоров Банк России повысил ключевую ставку на 200 б.п. до 18% годовых. Регулятор аргументировал свое решение тем, что текущая инфляция ускорилась и складывается существенно выше апрельского прогноза Банка России. Рост внутреннего спроса продолжает значительно опережать возможности расширения предложения товаров и услуг. По мнению руководства ЦБ, для того, чтобы инфляция вновь начала снижаться, требуется дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики, а для возвращения инфляции к цели – существенно более жесткие денежно-кредитные условия, чем предполагалось ранее. Кроме того, регулятор существенно пересмотрел свой среднесрочный прогноз, в том числе повысил прогноз по инфляции, прогноз роста ВВП, роста кредитования, а также прогноз средней ключевой ставки. Что касается сигнала по дальнейшей направленности денежно-кредитной политики, то Банк России заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях.

Рис. 4. Динамика ключевой ставки и инфляции



Источник информации: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024>

Что касается реакции валютного рынка на итоги заседания Совета директоров ЦБ, то курс рубля не изменился значительно на фоне ожидаемого рынком решения Банка России о повышении ключевой ставки. В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). В середине июля Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам I полугодия 2024 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций выросло по сравнению со значением в соответствующем периоде 2023 года на 74,2% до \$40,6 млрд. Преимущественно это произошло из-за сокращения импорта в условиях усложнения логистики и сужения дефицита баланса первичных и вторичных доходов. Сальдо основной составляющей части счета текущих операций, торгового баланса, увеличилось на 19,4% до \$67,8 млрд на фоне опережающего снижения импорта над экспортом. Что касается экспорта товаров, то его стоимостной объем изменился незначительно, сократившись на 1,3% до \$205,7 млрд. Импорт товаров, в свою очередь, снизился на 9,1% до \$137,9 млрд под давлением ослабевшего рубля и сложностей с логистикой. Отметим, что по данным Федеральной таможенной службы, сокращение импорта товаров в Россию наблюдалось из всех регионов мира, однако темпы снижения импорта из Европы и Америки из-за ограничений были выше, чем из Азии.

Переходя к балансу услуг, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на 1,8% до \$16,8 млрд на фоне сокращения экспорта услуг и стабильного импорта. Экспорт услуг снизился на 1% до \$20,1 млрд. Как отмечает Банк России, сокращался экспорт транспортных, телекоммуникационных, компьютерных и информационных услуг в условиях ограничений. В то же время экспорт услуг по статье «Поездки» превышал прошлогодний уровень, что связано с увеличением числа приехавших в Россию иностранных граждан. Импорт услуг не претерпел существенных изменений, увеличившись на 0,3%, и составил \$36,9 млрд.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней упал на 38,5% до \$10,4 млрд на фоне сокращения инвестиционных доходов к выплате нерезидентам из-за уменьшения их участия в капитале российских компаний и банков, сокращения сумм объявленных дивидендов, а также из-за сдвига в сроках начисления дивидендов.

Переходя к сальдо финансового счета, отметим, что оно сформировалось преимущественно чистым приобретением финансовых активов. Так, объем чистого приобретения финансовых активов в отчетном периоде вырос в 2,4 раза до \$41 млрд. Нарастивание иностранных активов было связано, в том числе, с поступлениями от экспорта и увеличением задолженности нерезидентов по незавершенным расчетам. Что касается иностранных обязательств, то объем их чистого погашения сократился на 8,6% и составил \$6,4 млрд. В итоге, значение сальдо финансового счета по итогам I полугодия 2024 года выросло на 95,1% до \$47,4 млрд.

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде выросло преимущественно на фоне более высокого объема приобретения иностранных финансовых активов, что частично компенсировалось некоторым снижением объемов погашения иностранных обязательств.

Отметим также, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 июля 2024 года за год сократился на 10,2%, составив \$306,1 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-16,5%, до \$176,0 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 1,9%, и по состоянию на 1 июля 2024 года составил \$593,5 млрд.

Выводы:

- ВВП в июне 2024 года превысил уровень прошлого года на 3,0% после роста на 4,5% в мае. При этом по итогам января-июня 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,7% к соответствующему периоду годом ранее.
- Промпроизводство в июне в годовом выражении увеличилось на 1,9% после роста на 5,3% месяцем ранее. За январь-июнь 2024 года рост промпроизводства составил 4,4%.
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-мая 2024 года составил 13,04 трлн руб., увеличившись на 13,6% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее.

- В банковском секторе прибыль в июне составила 225 млрд руб. после 255 млрд руб. за май. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,68 трлн руб. по сравнению с 1,69 трлн руб. годом ранее.
- На потребительском рынке в июле 2024 года цены выросли на 1,14% после увеличения на 0,64% в июне, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 августа инфляция ускорилась до 9,13% после 8,59% месяцем ранее.
- По итогам заседания Совета директоров Банка России 26 июля ключевая ставка была повышена на 200 базисных пунктов, с 16% до 18% годовых.
- Среднее значение курса доллара США в июле 2024 года составило 87,5 руб. после 87,8 руб. месяцем ранее.
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июня 2024 года составило \$40,6 млрд, продемонстрировав рост на 74,2% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета выросло на 95,1% до \$47,4 млрд.
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 июля 2024 года на годовом окне увеличился на 1,9% до \$593,5 млрд.
- Объем внешнего долга по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 10,2% и составил \$306,1 млрд.

Источник обзора: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-iiul-2024/>

3.2. Общая характеристика г. Ярославль

Ярославль — город в России, административный центр Ярославской области. Население 567 443 чел. (2024). Третий по численности населения город Центрального федерального округа Российской Федерации. Город является транспортным узлом, из которого расходятся железнодорожные линии и автодороги в направлении Москвы, Вологды, Рыбинска, Костромы, Иванова и Кирова. В Ярославле также действуют речной порт и аэропорт. Площадь города составляет 205 км².

Ярославль — один из старейших русских городов, основанный в XI веке и достигший своего расцвета в XVII веке; в 2010 году город отметил своё тысячелетие. День города в Ярославле обычно отмечается в последнюю субботу мая (в 2010 году в связи с тысячелетием города празднование проводилось с 10 по 12 сентября). Исторический центр города, расположенный у слияния рек Волги и Которосли, является объектом Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В административном отношении Ярославль — центр не только области, но и Ярославского района, в который не входит. Обладает статусом города областного значения и образует городской округ город Ярославль с единственным населённым пунктом в его составе.

Указом Президента Российской Федерации от 2 июля 2020 городу присвоено звание «Город трудовой доблести». Один из крупнейших городов в европейской части России. Имеет статус города «Золотого кольца», известного туристического маршрута по древним городам Владимирского княжества.

Географическая справка

Ярославль расположен в центральной части Восточно-Европейской равнины, точнее, на Ярославско-Костромской низине, на обоих берегах Волги при впадении в неё реки Которосли, в 282 километрах к северо-востоку от столицы России города Москвы. Город занимает площадь в 205,37 км². Средняя высота центра города: 100 м над уровнем моря.

Население

По оценке Росстата на 1 января 2024 года по численности населения город находился на 27-м месте из 1119 городов Российской Федерации.

Следует отметить достаточно высокую концентрацию населения: доля Ярославля в численности населения области составляет 47,78%. Плотность населения — 2757,25 чел. на км².

Экономика

На 1 октября 2010 года в городе было зарегистрировано 29,4 тыс. организаций (на 01.01.2009 — 27,0 тыс. ед.), из них 90,1 % — частной формы собственности.

Оборот крупных и средних организаций областного центра за 2009 год составил 211,3 млрд руб. Важнейшее место в структуре экономики Ярославля в этом периоде занимали обрабатывающие производства — 79,8 млрд руб., оптовая и розничная торговля — 62,4 млрд руб., производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 26,4 млрд руб., транспорт и связь — 21,8 млрд руб., строительство — 8,7 млрд руб.

Численность занятых в экономике Ярославля в 2009 году составляла в среднем 340,6 тыс. человек. Численность официально зарегистрированных безработных на 01.01.2010 — 10,4 тыс. человек, уровень регистрируемой безработицы — 2,7 %. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в 2008 году составила 15,6 тыс. руб.

Удельный вес основных показателей развития экономики областного центра относительно всей области в 2008 году составил, %: среднегодовая численность работников организаций — 54,3; наличие основных фондов организаций (на конец года) — 55,1; объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: добыча полезных ископаемых — 19,4, обрабатывающие производства — 68,3, производство и распределение электроэнергии, газа и воды — 71,4; строительство — 75,2; ввод в действие общей площади жилых домов — 2,7; оборот розничной торговли — 11,0; инвестиции в основной капитал — 9,7.

Промышленность

Ярославль — крупный промышленный центр. Машиностроительная отрасль здесь представлена такими предприятиями как моторный завод (бывший Ярославский автомобильный завод, в 2016 году отметил вековой юбилей), электровозоремонтный завод, вагоноремонтный завод, электромашиностроительный завод, судостроительный завод и мн. др.

Существенное развитие получила нефтеперерабатывающая и химическая промышленность. В Ярославле в 1932 году был запущен первый в мире завод синтетического каучука. Сейчас в городе работают нефтеперерабатывающий завод компании ПАО «Славнефть-Ярославнефтеоргсинтез» (сокр. «ЯНОС»), шинный завод, лакокрасочный завод «Русские краски», завод технического углерода, фармацевтическая фабрика.

Также действует целый ряд предприятий лёгкой (фабрика валяной обуви, текстильно-галантерейная, швейная фабрика) и пищевой промышленности (комбинат молочных продуктов, пивоваренный завод компании «Балтика» — бывшее ОАО «Ярпиво» и др.), мебельная фабрики. В течение 2016 года прекратили деятельность старейшие предприятия города, расположенные в центре города, ликёроводочный завод (перезапушен в 2019 году) и табачная фабрика «Балканская звезда» (старейшая в России).

В Ярославле расположена штаб-квартира Территориальной генерирующей компании № 2 (ТГК-2) — одной из энергетических компаний, созданных в результате реформы РАО «ЕЭС России». ТГК-2 принадлежат Ярославские ТЭЦ-1, ТЭЦ-2 и ТЭЦ-3. Под городом базируются Ярославское нефтеуправление ПАО «Балтнефтепровод», Вологодское нефтеуправление ПАО «Северные магистральные нефтепроводы», перекачивающая станция ПАО «Транснефтепродукт» (дочерние предприятия ПАО «АК «Транснефть»).

В 2000-х годах начато строительство ряда современных предприятий с иностранными инвестициями. В частности, на свободных площадках рядом с городом построено крупное предприятие по сборке дорожной техники японской компании Komatsu (открыто в июне 2010 г.), 11 сентября 2012 года завершено строительство фармацевтической фабрики швейцарской компании Nusomed и др. С 2009 года в Ярославле работает ООО «Спецавиа», первый в Европе и СНГ серийный производитель строительных 3D-принтеров.

Транспорт

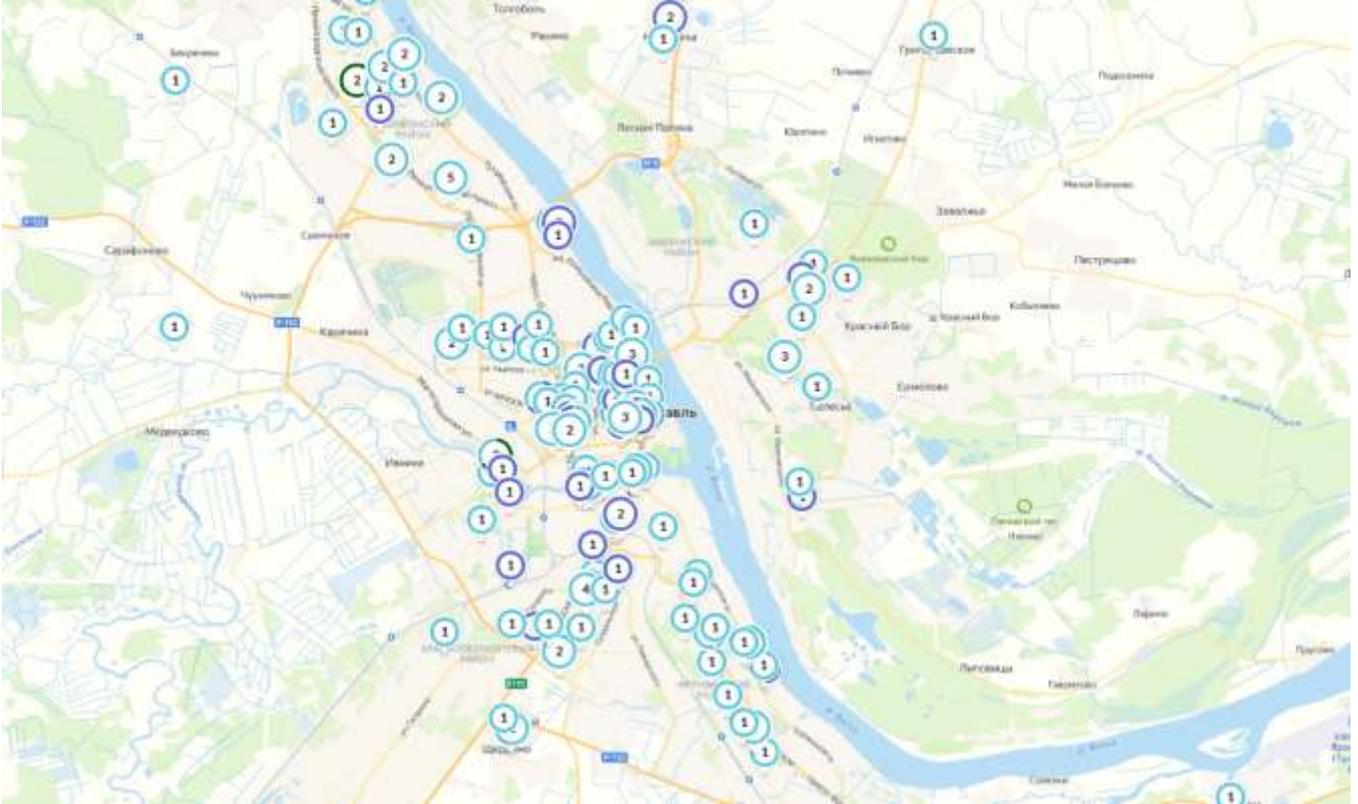
Ярославль находится на пересечении важных автомобильных, железнодорожных и водных путей. В частности, через Ярославль проходит федеральная автодорога М8 «Холмогоры», также её частью является дорога от Ярославля до Костромы. С Рыбинском Ярославль связывает региональная автомобильная дорога; с Иваново — Через реку Волгу перекинута один железнодорожный и два автомобильных моста («Октябрьский» и «Юбилейный»). Через Которосль проложены четыре автомобильных моста и один железнодорожный (последний построен в 1896 году по проекту Л. Д. Проскуракова).

Источник обзора: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ярославль#Экономика>

3.3. Обзор рынка нежилых помещений г. Ярославль

Активность рынка нежилых помещений г. Ярославль оценивается как низкая, однако, имеется достаточное количество аналогов для применения сравнительного подхода.

Рис. 5. Карта предложений о продаже коммерческой недвижимости в г. Ярославль



Источник информации: <http://cian.ru/>

4. Описание процесса оценки Объекта

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (далее – НЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- к наивысшей стоимости земли, как свободной;
- к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип – НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип – НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они

изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое.

Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность

По сути экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) населения.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
 - Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
 - Качество предлагаемых площадей.

- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность)

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации. Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования.

Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Вывод по наиболее эффективному использованию

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность) и месторасположение объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его текущее использование.

4.2. Определение стоимости Объекта с применением сравнительного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода применяются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж используется для оценки застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор метода оценки и способа расчета в рамках выбранного метода;
- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен предложений земельных участков – сопоставимых объектов;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка на основе цен сопоставимых объектов.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога).

Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

- Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения.
- Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер
- Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки.
- Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки.
- Последний шаг – внесение в откорректированные цены аналогов абсолютные денежные поправки.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где

C_0 – рыночная стоимость объекта оценки k – количество аналогов

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = (C_{ед} * П_{пр} + П_{од}) * K_{ед} + П_{ад}$$

где

C_{oi} – приведенная стоимость i -того аналога с учетом поправки

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения аналога

$П_{пр}$ – величина процентной поправки (коэффициент)

$П_{од}$ – величина относительной денежной поправки

$K_{ед}$ – количество единиц сравнения (как правило, в качестве единицы сравнения принимается кв. м.)

$П_{ад}$ – величина абсолютной денежной поправки.

Очевидно, что величина абсолютной денежной поправки вносится к стоимости объекта (аналога) в целом, и ее величина не зависит от количества единиц сравнения.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В условиях активного рынка земли при наличии данных о ценах реальных сделок (цен предложений) с земельными участками применение этого метода является наиболее предпочтительным.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов
- Расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

4.2.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 5), рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации: интернет-сайты <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество аналогичных объектов недвижимости в г. Ярославль, поэтому Оценщики сочли возможным применение методов сравнительного подхода.

Для расчета стоимости оцениваемого объекта Оценщики применяли метод сравнения продаж.

4.2.3. Описание этапов оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 9), основными этапами сравнительного подхода являются:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

4.2.4. Оценка стоимости объектов оценки

Выбор аналогов и основных ценообразующих параметров

Подбор аналогов

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия рынка;
- месторасположение;
- физические характеристики.

Исходя из анализа рыночной информации, были сформулированы допущения, что, помимо перечисленных, ключевыми элементами при продаже земельных участков являются:

- площадь объекта;
- доступность коммуникаций;
- транспортная доступность.

По результатам исследований источников, публикующих информацию о ценах предложений продажи недвижимости, были отобраны аналоги, причем ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать ни одному из объектов оценки. Поэтому сравнению могут подлежать лишь некоторые общие физические или экономические единицы.

На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Типичной единицей сравнения для земельных участков является мера площади, поэтому в качестве единицы сравнения принята 1 сотка.

Рис. 6. Источник информации об объекте-аналоге № 1

Обновлено: 15 сен, 13:31 • 57 просмотров, 0 за сегодня

Продается Свободное назначение, 160 м²

Ярославская область, Ярославль, р-н Краснопереколский, мкр. Толчково, ул. Большая Федоровская, 46/18. [На карте](#)

13 800 000 ₽ ↑ ↓ ❤

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 13 386 000 ➔

Цена за метр 86 250 ₽
Налог НДС включен: 2 300 000 ₽

+7 910 662-95-70

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

• Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Арт-Юниор
🟢 Супергент

5 фото

Площадь **160 м²** Этаж **1 из 4** Помещение **Свободно**

Продаётся коммерческое помещение площадью 160 кв.м

- объект расположен на 1 линии
- В радиусе 20 метров: остановочный комплекс , школа, администрация Краснопереколского района , универсам Пятерочка, "Красное Белое"
- Доступ 24\7
- Место для рекламы на фасаде - Ваша вывеска будет привлекать внимание издалека
- центральное отопления
- витринные окна
- Высота потолков 3.5

[Отзыв о сайте](#) ит для магазина, кафе, стоматологии и др. а так же для сдачи в

Источник информации: <https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/302333073/>

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8

Рис. 7. Источник информации об объекте-аналоге № 2

Обновлено: вчера, 14:56 • 9 просмотров, 0 за сегодня

Продается Свободное назначение, 124 м²

Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекопский, мкр. Меленки, Красноперекопская ул. 14 [На карте](#)

12 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 11 640 000

Цена за метр 96 775 ₽

Налог НДС не включен

+7 915 980-11-08

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
Суперагент

На Целе 6 лет

Объектов в работе 235

Площадь 124 м²

Этаж 1 из 5

Помещение Свободно

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ.
* Работаем без выходных и праздников. Звоните с 10:00 до 20:00 *

Продам помещение свободного назначения в Красноперекопском районе в 600 м от Комсомольской площади.

Адрес: ул. Красноперекопская, 14 (первый этаж: 1 вход).
Назначение: торговля, сфера услуг, офис.

Отзыв о сайте помещения: ...

Источник информации: <https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/306940958/>

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8

Рис. 8. Источник информации об объекте-аналоге № 3

Обновлено: 1 окт, 17:25 • 19 просмотров, 0 за сегодня

Продается Свободное назначение, 273,9 м²

в ЖК «Европейский (ул. Большая Фёдоровская)»

Ярославская область, Ярославль, р-н Фрунзенский, мкр. Ямская Слобода, ул. Большая Фёдоровская, 11 [На карте](#)

12 600 000 ₽ ❤

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 12 222 000 >

Цена за метр 46 003 ₽

Налог НДС не включен

+7 915 980-11-08

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗨 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения

РН АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Регион Бизнес Недвижимость
🟢 Суперагент

На Циан 6 лет Объектов в работе 233

6 фото

Площадь 273,9 м² Этаж -1 из 5 Помещение Свободно

ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.
* Работаем без выходных и праздников. Звоните с 10:00 до 20:00 *

Продам новое подвальное помещение в многоквартирном жилом доме.

Помещение имеет отдельный вход с торца дома.

👉 [Отзыв о сайте](#) тричество - 15 кВт, есть возможность увеличить.

Источник информации <https://yaroslavl.cian.ru/sale/commercial/305055608/>

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8

Табл. 13. Объекты-аналоги

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Контактная информация		+7 (910) 662-95-70	+7 (915) 980-11-08	+7 (915) 980-11-08
Район местоположения	Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекопский, мкр. Толчково, ул. Большая Федоровская, 46/18	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекопский, мкр. Меленки, Красноперекопская ул., 14	Ярославская область, Ярославль, р-н Фрунзенский, мкр. Ямская Слобода, ул. Большая Федоровская, 11
Локальное местоположение	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города
Площадь кв. м	214,5	160	124	273,9
Стоимость помещения (с учетом НДС), руб.		13 800 000	-	-
Стоимость помещения (без учета НДС), руб.		11 500 000	12 000 000	12 600 000
Стоимость за 1 кв. м, руб. (без учета НДС)		71 875	96 774	46 002
Этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж	Подвал
Дата продажи (предложения)	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.
Назначение помещения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Состояние помещения	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется капитальный ремонт
Наличие отдельного входа	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Вид имущественного права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Источник информации: анализ Оценщиков

4.2.5. Корректировка цен аналогов и расчет рыночной стоимости

Методика корректировки

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения их состояния до состояния оцениваемого объекта.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на снижение цены во время торга была определена Оценщиками на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (стр. 350, табл. 271) с учетом текущего состояния рынка недвижимости и составила -8,4%.

Корректировка на местоположение

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в историческом районе города Ярославля, корректировка по данному признаку не применяется.

Корректировка на площадь

Величина данной корректировки была определена на основании информационного источника Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3527-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>).

Корректировка на площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$K = ((So / Sa)^b - 1) * 100\%$, где:

So – площадь объекта оценки,

Sa – площадь объекта-аналога,

b – коэффициент торможения (в соответствии с вышеуказанным источником составляет -0,16).

Корректировка на этаж расположения

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги расположены на различных этажах, то это требует применения корректировки на этаж расположения.

Корректировка по данному признаку определяется на основании данных сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (стр. 255, табл. 149).

Таким образом, величина корректировки для объектов-аналогов №1 и №2 составляет -22%.

Корректировка на наличие отдельного входа

Поскольку объекты-аналоги обладают отдельным входом в отличие от объекта оценки, что требует применения корректировки на наличие отдельного входа.

Корректировка по данному признаку применяется на основании данных сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» (стр. 268, табл. 175).

Таким образом, величина корректировки для всех объектов-аналогов составляет: $(0,87 / 1 - 1) * 100\% = -13\%$.

Корректировка на качество отделки

Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют различное состояние, в связи с чем возникает необходимость в применении корректировки на качество отделки.

Корректировка по данному признаку применяется на основании данных справочника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные виды объектов. Сравнительный подход» (таблица 246, стр. 317).

Табл. 19. Корректировки на качество отделки объектов

Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требуется капитального ремонта (в т.ч. Без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1	1,09	1,2	1,29
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1	1,1	1,19
объект оценки требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1	1,08
объект оценки требует капитального ремонта (в т.ч. Без отделки)	0,77	0,84	0,93	1

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Офисная недвижимость и сходные виды объектов. Сравнительный подход» (стр. 317, табл. 246)

Остальные корректировки

По всем остальным характеристикам аналоги практически не отличаются от оцениваемого объекта, корректировки не применялись.

Применяемый метод согласования с корректированными цен объектов-аналогов

Ранжирование скорректированных цен объектов-аналогов для расчета стоимости недвижимости производим по количеству поправок, внесенных в цену объектов-аналогов, т.е. наивысший ранг имеют те аналоги, в цену которых вносилось наименьшее количество корректировок в сумме по модулю.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Табл. 14. Оценка стоимости Объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперкопский, мкр. Толчково, ул. Большая Федоровская, 46/18	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперкопский, мкр. Меленки, Красноперкопская ул., 14	Ярославская область, Ярославль, р-н Фрунзенский, мкр. Ямская Слобода, ул. Большая Федоровская, 11
Цена предложения (с учетом НДС), руб.		13 800 000	-	-
Цена предложения (без учета НДС), руб.		11 500 000	12 000 000	12 600 000
Площадь, кв. м	275,2	160	124	273,9
Стоимость за 1 кв. м, руб.	Подлежит определению	71 875,0	96 774,2	46 002,2
Вид стоимости	Справедливая	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 837,5	88 645,2	42 138,0
Дата оценки / Дата (предложения)	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г.
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 837,5	88 645,2	42 138,0
Назначение помещения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 837,5	88 645,2	42 138,0
Вид права, выставленного на продажу	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 837,5	88 645,2	42 138,0
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 837,5	88 645,2	42 138,0
Место нахождения	Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекопский, мкр. Толчково, ул. Большая Федоровская, 46/18	Ярославская область, Ярославль, р-н Красноперекопский, мкр. Меленки, Красноперекопская ул., 14	Ярославская область, Ярославль, р-н Фрунзенский, мкр. Ямская Слобода, ул. Большая Федоровская, 11
Локальное местоположение	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города	Исторический центр города
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		65 837,5	88 645,2	42 138,0
Площадь, кв. м	275,2	160	124	273,9
Корректировка, %		-8	-12	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		60 365,5	78 029,5	42 106,1
Этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж	Подвал
Корректировка, %		-22	-22	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		47 085,1	60 863,0	42 106,1
Наличие отдельного входа	Общий вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		40 964,0	52 950,8	36 632,3
Состояние помещения	Требуется косметический ремонт	Требуется кометический ремонт	Стандартная отделка	Требуется капитальный ремонт
Корректировка, %		0	-9	8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		40 964,0	48 185,2	39 562,9
Общая корректировка в % от цены предложения		43	50	14

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Весовой коэффициент		0,299	0,266	0,435
Стоимость 1 кв. м общей площади Объекта, руб.	42 274,7			
Площадь, кв. м	275,2			
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб.	11 633 985,7			

Источник информации: расчеты Оценщиков

4.2.6. Результаты применения сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8, определенная сравнительным подходом, на 09.10.2024 г. составляет (без учета НДС):

11 633 985,65 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот тридцать три тысячи девятьсот восемьдесят пять рублей 65 копеек).

4.3. Определение стоимости Объекта с применением доходного подхода

4.3.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования.

Подход основывается на принципе ожидания и утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с целью получения доходов или выгод в будущем. В этом случае, стоимость объекта определяется его способностью приносить потенциальный доход.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков, застроенных или предназначенных под застройку, величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Метод используется тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод дисконтирования денежных потоков

В основе данного метода заложен принцип учета изменения денег во времени при расчетах по сложному проценту. Текущую стоимость объекта оценки по методу дисконтирования денежных потоков рассчитывают суммированием ежегодных будущих денежных потоков прибыли, деленных на соответствующую ставку дисконтирования по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t},$$

где:

CF_t – поток прибыли в t году;

r – ставка дисконтирования;

n – время прогнозного периода (будущей жизни объекта оценки).

Данный метод применим в случаях, когда денежные потоки от использования объекта собственности не равны по величине и поступают неравномерно.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход.

В случае, если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку. Метод остатка (техника остатка) для земли представляет собой комбинацию техник доходного и затратного подходов.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру, представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 12), рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Оценщикам не удалось найти официальных данных для расчета потенциального чистого операционного дохода. Таким образом, Оценщики приняли решение отказаться от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости Объекта оценки.

4.4. Определение стоимости Объекта с применением затратного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество, являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. Стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = CZ + Z,$$

где

PC – рыночная стоимость имущества

CZ – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

Z – стоимость прав на земельный участок

В соответствии со Стандартами под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

4.4.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (пункт 25), рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Поскольку у оценщиков отсутствует возможность точно оценить затраты на строительство нежилого помещения, а также по причине возможности применения сравнительного подхода, было принято решение об отказе от применения затратного подхода для оценки рыночной стоимости нежилого здания.

4.5. Согласование результатов оценки

Поскольку при расчете рыночной стоимости объекта оценки применялся только один (сравнительный) подхода, проводить согласование результатов не требуется.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» (пункт 14), результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Таким образом, с учетом округления до трех значащих цифр, рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 09.10.2024 г., составляет (без учета НДС):

11 600 000,00 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек).

5. Заключение и выводы о стоимости

Таким образом рыночная стоимость нежилого помещения, назначение: нежилое, площадью 214,5 кв.м, кадастровый номер: 76:23:010101:176882, номер, тип этажа, на котором расположено помещение: цоколь, адрес: Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 09.10.2024 г., составляет (без учета НДС):

11 600 000,00 руб. (Одиннадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек).

Оценщик



Солодкий И. В.

Оценщик



Григорян Г. Р.

09 октября 2024 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.



Список использованных источников

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
- Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО).
- Международные стандарты оценки (МСО), 2022 г.
- Ермаченков С.Г. «Стоимость имущества и срок его реализации». М., 2010.
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход»;
- Statrielt.ru
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости.
- Интернет-сайты <http://www.cian.ru>, <http://www.avito.ru>, и др.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

20.12.2022 № 07-05889/22@

на № 70839 от 15.12.2022

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

Зюрикову В.В.

zurikov@sroroo.ru

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

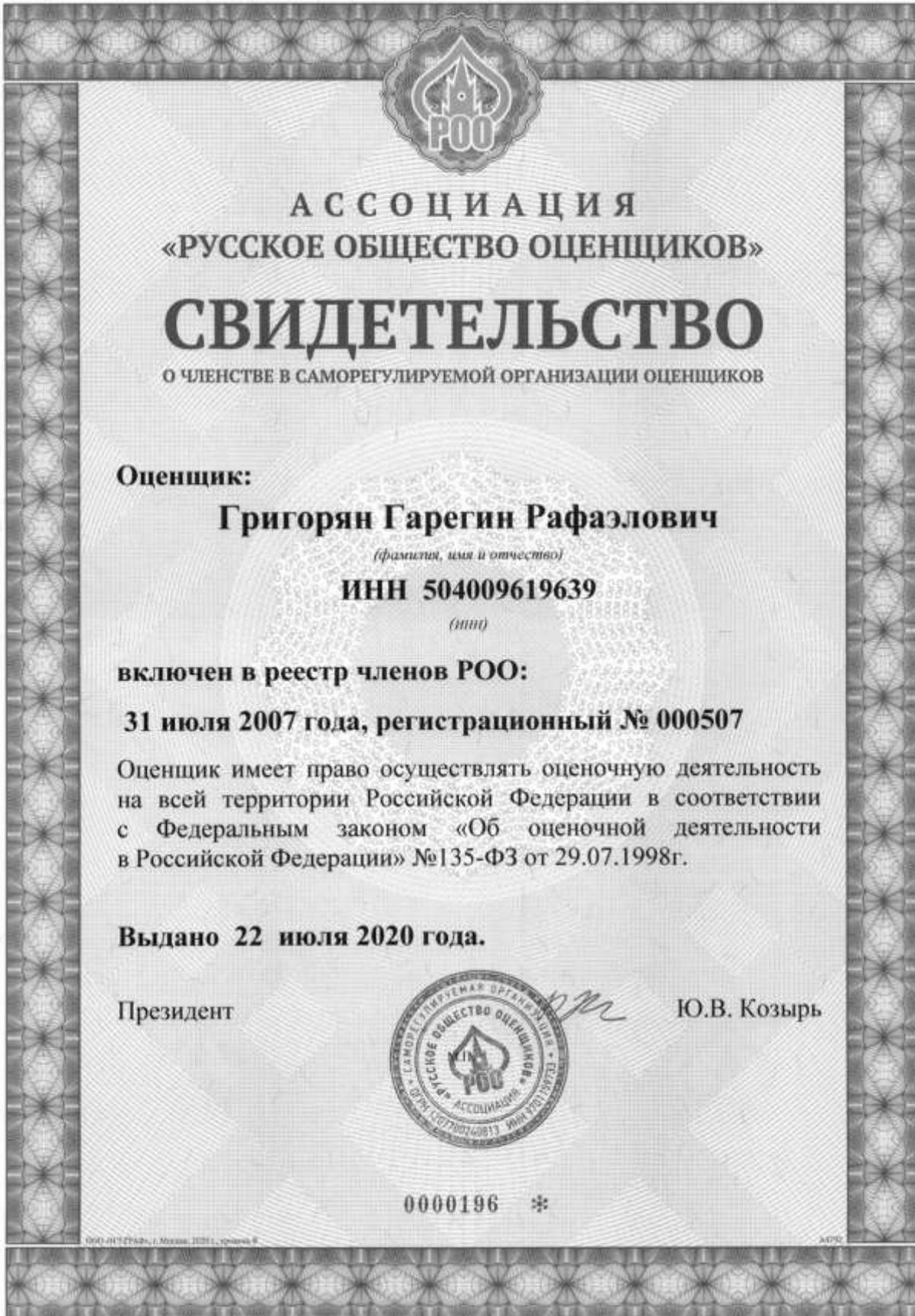
Полное наименование некоммерческой организации	АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, город Москва, 1-й Басманный пер., дом 2А
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент – Козырь Юрий Васильевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)





Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №035665-1 от 19.01.2024. Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2027;
2. №035666-2 от 19.01.2024. Оценка движимого имущества, действителен до 19.01.2027;
3. №035667-3 от 19.01.2024. Оценка бизнеса, действителен до 19.01.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 17 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом № ПП 656739 от 20.12.2006 Государственный университет по землеустройству (переподготовка в области оценки);
2. Диплом № ШВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия за последние 2 года:

1. Предупреждение. Приняв во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета РОО коллегиально решено удовлетворить жалобу Службы анализа рисков Банка России от 10.04.2024 г. № 22-5-5/325 и применить к оценщикам-членам РОО Григоряну Рафаэловичу (рег. № 000507) и Солодкову Илье Валерьевичу (рег. № 009837) следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение. , Номер протокола: 182 от 30.05.2024

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 октября 2024 г.

Дата составления выписки 08 октября 2024 г.

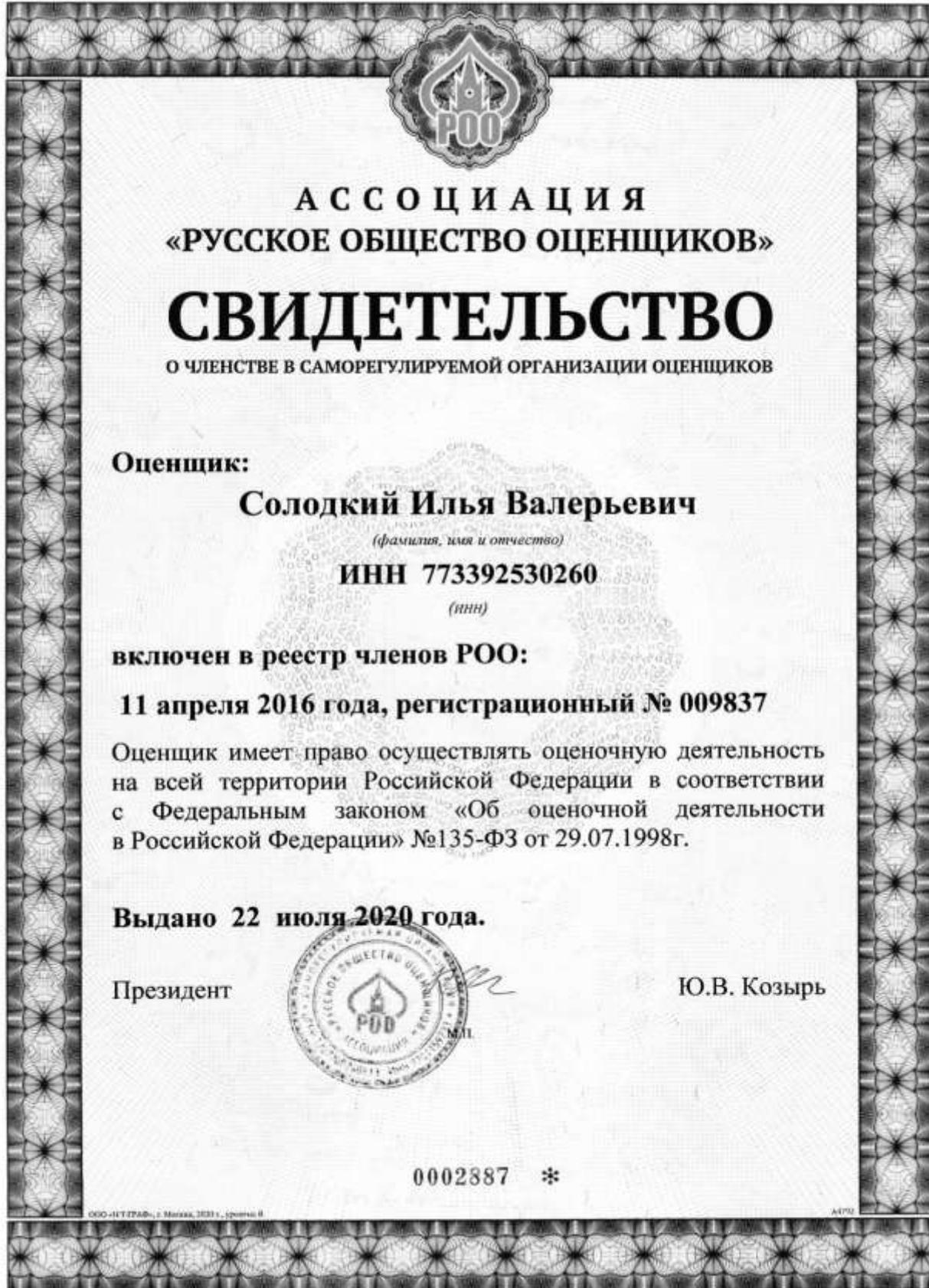
Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков









САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
 RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Солодкого Ильи Валерьевича

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Солодкий Илья Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «11» апреля 2016 г. за регистрационным номером 009837

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №035668-1 от 19.01.2024. Оценка недвижимости, действителен до 19.01.2027;
2. №035669-2 от 19.01.2024. Оценка движимого имущества, действителен до 19.01.2027;
3. №035670-3 от 19.01.2024. Оценка бизнеса, действителен до 19.01.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 9 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПШ 000177 от 18.02.2016 Институт фондового рынка и управления (переподготовка в области оценки);
2. Диплом № 1/2014-12817 от 25.06.2014 ФГОБУ ВПО "Финансовый университет при Правительстве РФ" (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия за последние 2 года:
 Предупреждение. Приняв во внимание все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета РОО коллегиально решено удовлетворить жалобу Службы анализа рисков Банка России от 10.04.2024 г. № 22-5-5/325 и применить к оценщикам-членам РОО Григорияну Гарегину Рафаэловичу (рег. № 000507) и Солодкому Илье Валерьевичу (рег. № 009837) следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение. , Номер протокола: 182 от 30.05.2024

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 октября 2024 г.

Дата составления выписки 08 октября 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков







Ренессанс.

СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Номер:	001PIL-676198/2024
СТРАХОВЩИК:	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вят.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 14.10.2021г. бессрочно
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Солодкий Илья Валерьевич, ИНН 773392530260 Паспорт 4513 008532, выдан 12.02.2013 г. отделом УФМС России по гор. Москве по району Северное Тушино, 770-095. Адрес: 125481, г. Москва, ул. Свободы, д. 71, к. 2, кв. 395
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «08» апреля 2024 года по «07» апреля 2025 года Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место: - после «28» июня 2016 года, возмещается Страховщиком в пределах лимита ответственности 3.375.000,00 рублей по каждому страховому случаю и 6 750 000,00 рублей по всем страховым случаям в совокупности; - после 08 апреля 2019г. возмещается Страховщиком в пределах лимита ответственности 10.000.000,00 руб. по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности;
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда). Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	10.000.000,00 (десять миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	5.950,00 (пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до 08 апреля 2024 года. Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва 04 апреля 2024 года.
СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ	Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва 04 апреля 2024 года. - Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. - Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, утв. Банком России, Протокол от 03.08.2023 N КФНП-26. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе). Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о способах и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе). - Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Группа Ренессанс Страхование» От Страховщика:  (Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 от 05.03.2022г.) МП	 / Солодкий И.В./ Андреррайтер Баранова Е.И.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Номер Договора	001PIL-676196/2024
Страховщик	ПАО «Группа Ренессанс Страхование» 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1. Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 12.02.2024г. бессрочно
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений» , ИНН 9705008380 119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, этаж 3, пом. I, комн. 16.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	с «15» апреля 2024 г. по «14» апреля 2025 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
Страховая премия, порядок оплаты	35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2023 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.

Андеррайтер
Баранова Е. И.



Условия страхования

Условия страхования	<p>Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.</p> <p>В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.</p>
Объект страхования	<p>Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
Страховой случай	<p>Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.</p>
Выгодоприобретатели	<p>Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.</p>
Объем страхового покрытия	<p>В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц; 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика; 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая; 4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования; <p>Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.</p>

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-676196/2024

Андеррайтер
Баранова Е. И. 2

Ренессанс.
Исключения из
СТРАХОВАНИЕ
страхового покрытия

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:

- Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

**Изменение условий
Договора**

Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.

**Специальные условия
и оговорки**

1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.

2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что:

- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.

- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации и иностранные страховые организации, утв. Банком России, Протокол от 03.08.2023 N КФНП-26.

- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;

- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре.

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре.

3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 28 марта 2024 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

1. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-676196/2024

Андеррайтер
Баранова Е. И. 3

Ренессанс.

СТРАХОВАНИЕ

ПАО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/773101001
 121614, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Крылатское, ул. Крылатская, д. 17, корп. 1.
 Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
 Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
 Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь:

ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380
 КПП770501001, ОГРН 5147746403239.
 119049, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б,
 этаж 3, пом. I, комн. 16.
 р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
 к/с 30101810200000000593, БИК 044525593 тел. +7 495 646-0462

Страховщик:



(Баранова Е.И., на основании доверенности №2022/76 от 05.03.2022г..)

М.П.

Страхователь:



 ФИО, должность, основание полномочий
 М.П.

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица,

с которым оценщик заключил трудовой договор 001PIL-676196/2024

Андеррайтер
 Баранова Е. И. 4

Приложение 2. Копии документов на Объект оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

12.07.2024г.

№ КУВИ-001/2024-181278373

На основании запроса от 11.07.2024, поступившего на рассмотрение 11.07.2024, сообщаем, что правообладателем Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Монтаж 2002"; ИНН: 5001037813; ОГРН: 1035000703572., в период с 21.10.2019 по 11.07.2024 принадлежали (принадлежит) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
		Кадастровый номер:	76:23:010101:176882	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Ярославская область, г Ярославль, ул Большая Павловская, д 37, пом 1-3,7,8	
		Площадь:	214.5	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	19.11.2018	
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/023/2018-4	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 18.07.2018	
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/061/2024-101
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/056/2024-100
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2024-89
		1.3.4	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/075/2023-80
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/075/2023-79
		1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-78
		1.3.7	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-77			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

1.3.8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-75
1.3.9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-74
1.3.10	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-73
1.3.11	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-71
1.3.12	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-70
1.3.13	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-69
1.3.14	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-68
1.3.15	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2023-67
1.3.16	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-66
1.3.17	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-65
1.3.18	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-64
1.3.19	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-63
1.3.20	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/075/2022-62
1.3.21	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/060/2022-61
1.3.22	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/062/2022-60

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

1.3.2 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-59
1.3.2 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-58
1.3.2 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-57
1.3.2 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-56
1.3.2 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-55
1.3.2 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-54
1.3.2 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-53
1.3.3 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-52
1.3.3 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/071/2022-51
1.3.3 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-50
1.3.3 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-48
1.3.3 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-47
1.3.3 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-46
1.3.3 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2022-45
1.3.3 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2021-44

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

1.3.3 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/056/2021-35
1.3.3 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/060/2021-34
1.3.4 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/060/2021-30
1.3.4 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2021-29
1.3.4 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/061/2021-28
1.3.4 3	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/062/2021-27
1.3.4 4	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/062/2021-26
1.3.4 5	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2021-24
1.3.4 6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/061/2021-23
1.3.4 7	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2021-20
1.3.4 8	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/062/2021-19
1.3.4 9	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/061/2021-17
1.3.5 0	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/062/2021-16
1.3.5 1	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2021-14
1.3.5 2	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/062/2021-13

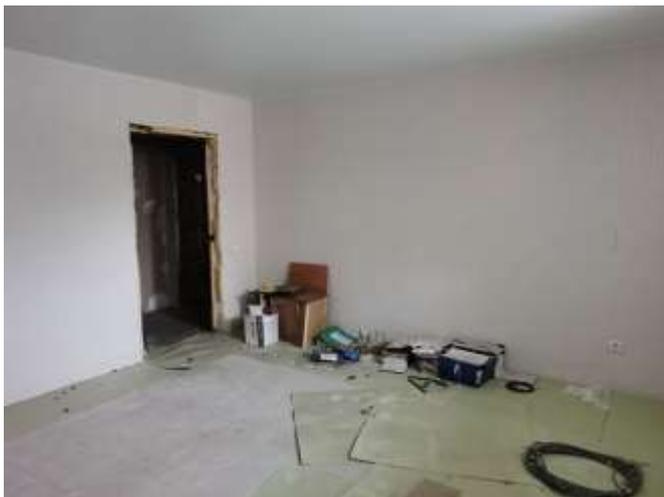
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

	1.3.5 3	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/097/2021-12
	1.3.5 4	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/062/2021-11
	1.3.5 5	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/023/2020-8
	1.3.5 6	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	76:23:010101:176882-76/023/2020-7
2	Получатель выписки		Курзин Дмитрий Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B806B7401CB38D2B3576ACDC8425106 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Приложение 3. Фотографии Объекта оценки





Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

76 (Семьдесят шесть)

лист 06



Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



Г.Р. Григорян