

Индивидуальный предприниматель
Коптев Алексей Игоревич

ОТЧЕТ № 29-18

об оценке рыночной стоимости объекта долевого строительства: 2-х
комнатной квартира № 54, общей площадью 70,50 кв. м.,
расположенной на 2-ом этаже дома по адресу г. Ярославль ул. Большая
Октябрьская, д. 108.

Заказчик:
Конкурсный управляющий
ООО «Мега-строй»
Максименко Александр
Александрович

Оценщик:
Индивидуальный
предприниматель
Коптев Алексей Игоревич

Ярославль
2018

Оглавление

	Раздел	Стр.
1	Основные факты и выводы	3
2	Задание на оценку	4
3	Сведения о заказчике и оценщике	5
4	Независимость оценщика	6
5	Допущения и ограничительные условия	7
6	Последовательность определения рыночной стоимости	8
7	Применяемые стандарты оценки, термины и определения	9
8	Перечень документов, устанавливающих характеристики объектов	13
9	Количественные и качественные характеристики объектов	13
10	Анализ рынка оцениваемого имущества	15
11	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	23
12	Описание процесса оценки	25
12.1	Определение рыночной стоимости с помощью затратного подхода	27
12.2	Определение рыночной стоимости с помощью сравнительного подхода	28
12.3	Определение рыночной стоимости с помощью доходного подхода	30
13	Согласование результатов	31
14	Итоговое заключение о стоимости	33
15	Источники информации	34
16	Приложения	35

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Договором № 29 от 29 августа 2018 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Мега-строй» в лице конкурсного управляющего Максименко Александра Александровича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ярославской области от 22.05.2018 г. по делу №А82-15093/2017 и Индивидуальным предпринимателем Коптевым Алексеем Игоревичем (ИНН 290114628955, ОГРН 304290131700200), проведена оценка рыночной стоимости рыночной стоимости права по договору № 209 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 25.04.2016 г., заключенного между ООО ПСК «Стройспецсервис-1» и ООО «Мега-строй», объектом долевого строительства является 2-х комнатная квартира № 54, общей площадью 70,50 кв. м., расположенная на 2-ом этаже дома по адресу г. Ярославль ул. Б. Октябрьская, д. 108.

Порядковый номер отчета об оценке:	№29-18 от 05 сентября 2018 года
Основания для проведения оценки:	Договор № 29 от 29 августа 2018 года
Цель и задачи проведения оценки:	Для формирования начальной цены имущества на торгах
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	29 августа 2018 года
Дата составления отчета об оценке:	05 сентября 2018 года
Дата осмотра:	29 августа 2018 года

В рамках данного Отчета при расчете рыночной стоимости обоснованно использован только сравнительный подход к оценке.

Анализ результатов позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта долевого строительства – 2-х комнатной квартиры № 54, общей площадью 70,50 кв. м., расположенной по адресу г. Ярославль ул. Большая Октябрьская, д. 108 на 29 августа 2018 года без учета НДС составляет **5 250 000 (пять миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.**

Необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.



ИП Коптев Алексей Игоревич

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Имущество ООО «Мега-строй»
Состав объекта оценки	Право по договору № 209 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 25.04.2016 г., заключенного между ООО ПСК «Стройспецсервис-1» и ООО «Мега-строй», объектом долевого строительства является 2-х комнатная квартира № 54, общей площадью 70,50 кв. м., расположенная на 2-ом этаже дома по адресу г. Ярославль ул. Б. Октябрьская, д. 108.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объектов рассматриваются в соответствии с предоставленной Заказчиком документацией: <ul style="list-style-type: none">• Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №76/108/001/2018-18968 от 26.06.2018 г.,• Договор №209 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 25 апреля 2016 г.,• Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 24.07.2018 г.• Справка от 13.09.2016 г. об отсутствии задолженности по оплате по Договору долевого участия №209 от 25.04.2016 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности на имущество
Ограничения (обременения) учитываемых при оценке прав	Объект оценки обременен договором залога недвижимого имущества от 13.09.2016 г. залогодатель – ООО «Мега-строй», залогодержатель – ООО «Яртехнострой». Данные обременения не учитываются при расчете рыночной стоимости имущества, т.к. отчет сделан для целей формирования начальной цены имущества на торгах по реализации залога.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для формирования начальной цены имущества на торгах
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	29 августа 2018 года
Степень детализации работ по осмотру и	В связи с тем, что объектов оценки является право требования по договору долевого участия, частичный осмотр заключается в

период проведения осмотра	исследовании территории, на которой расположен объект оценки, исследовании правоустанавливающих документов в период 29-30 августа 2018 года.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях РФ без учета НДС (реализация активов в банкротстве) и представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления2. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость объекта оценки3. Оценка производится исходя из предположения отсутствия обременения прав на имущество залогом
Требования к отчету	Соответствие: <ol style="list-style-type: none">1. Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ,2. Федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказами Минэкономразвития от 20.05.2015 года №№297, 298, 299,3. Федеральному стандарту оценки ФСО №7, обязательному к применению при оценке недвижимости, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.07.2014 года №611

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Мега-Строй» (ИНН 7604254522, ОГРН 1147604000708, 150001, г. Ярославль, ул. Карабулина, д. 33/72, офис 201; регистрационный номер ПФР 086030020550) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев до 15 ноября 2018 года. Определением Арбитражного суда Ярославской области от 22.05.2018 по делу А82-15093/2017 конкурсным управляющим утверждён Максименко Александр Александрович (150003, г. Ярославль, пр-т. Ленина, д.9, 3 ОПС, а/я 3; ИНН 291300083066; СНИЛС 117-693-638-90; тел. 8(911)5535757; e-mail: obankrotim@bk.ru) – член Союза «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» (191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 51, литер А, пом. 2-Н, № 436; ОГРН 1027809209471; ИНН 7825489593).

Оценщик: индивидуальный предприниматель Коптев Алексей Игоревич
ИНН 290114628955, ЕГРИП 304290131700200

Юридический адрес: 163051, г. Архангельск, ул. Дзержинского, д. 11-30

Почтовый адрес: 153000, г. Ярославль, ул. Советская, 69-2-48

Тел. +7 920 128 2886, e-mail: koalex2007@yandex.ru

Свидетельство о государственной регистрации серии Л № 21554, выдано 08 июля 2002 г. Управлением по регистрации индивидуальных предпринимателей мэрии города Архангельска. Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей серии 29 №001444389 от 03 декабря 2007 г.

Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» от 07 августа 2007 года, реестровый №602. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 439383 Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова выдан 20 июня 2002 года.

Гражданская ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована, договор страхования №8391R/776/00168/18 от 10.08.2018 г., страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», Ярославский филиал, место нахождения: 163000, г. Ярославль, пр. Октября, д. 14, ИНН 7713056834. Срок действия страхового полиса – с 11.08.2018 г. по 10.08.2019 г. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей.

Оценщиком получен «Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности» №014335-2 от 10 августа 2018 г. «Оценка движимого имущества» действующий до 10 августа 2021 г., №014157-1 от 27 июля 2018 г. «Оценка недвижимости» действующий до 27 июля 2021 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2002 года.

4. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА

Оценщик свидетельствует, что он не является учредителем, собственником, акционером, страховщиком или должностным лицом Заказчика, заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик гарантирует, что в отношении объекта оценки не имеет вещных или обязательственных прав вне настоящего Договора.

Оценщик свидетельствует, что размер оплаты его услуг по настоящему Договору не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заказчик гарантирует невмешательство в деятельность Оценщика по настоящему Договору, если оно может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Стороны свидетельствуют, что одна Сторона настоящего Договора не является учредителем, собственником, акционером, кредитором или должностным лицом другой Стороны настоящего Договора.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая Собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке

определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

11. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.

13. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленной цели, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

14. Согласно договору №29 от 29 августа 2018 г. целью проведения оценки является определение итоговой величины рыночной стоимости без указания вероятного интервала, в котором эта стоимость может находиться.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Выбор стандарта оценки определен целью и конкретными обстоятельствами оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с положениями следующих документов и стандартов:

- 1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности Российской Федерации»;
- 2) Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 256);
- 3) Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 255);
- 4) Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (Утвержден Приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г. № 254);
- 5) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утверждён приказом Минэкономразвития России).

Подходы к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Рыночная стоимость - есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества за разумное вознаграждение от добровольного продавца к добровольному покупателю на дату оценки в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. В данном Отчете рыночная стоимость с учетом целей и задач оценки не включает в себя налог на добавленную стоимость.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Износ основных средств – частичная или полная утрата основными средствами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных средств. Интенсивность износа зависит от вида основных средств, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и др. факторов. Различают износ основных средств моральный, физический и экономический.

Право собственности – право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аналог – объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Дата оценки – календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта.

Движимое имущество – производственные средства, машины и оборудование, не относящиеся к недвижимости и проявляющее себя посредством своего физического существования. Оно может существовать как отдельные объекты или часть системы, выполняющей определенную функцию.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости от неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов дохода.

Действительный возраст – это возраст, соответствующий фактическому состоянию и полезности оцениваемого здания. Аналогичные постройки, введенные в эксплуатацию в одно и то же время, будут иметь при одинаковом способе начисления равную бухгалтерскую амортизацию, однако в силу внутренних и внешних факторов они могут получить различный оценочный износ.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения

и хранения материальных ценностей.

Сооружения – это инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления различных непроизводственных функций. Сооружения разделяются на непромышленные (колодцы, скважины, мосты, тоннели, парники...) и промышленные (резервуары, водонапорные башни, опоры, эстакады, силосные башни...). Промышленные сооружения служат для хранения, перемещения и переработки сырья и полуфабрикатов.

Средства производства – совокупность вещественных элементов производительных сил, используемых в процессе производства национального продукта и являющихся одним из факторов процесса труда.

Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Капитализация – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта, в величину его стоимости на дату оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или для оказания услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод прямой капитализации – определение стоимости объекта оценки путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

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

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения объектов в результате их физического, функционального и экономического износа

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются неразсторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Остаточный срок экономической службы – это определяемый оценщиком период, в течение которого строения будут после даты оценки вносить вклад в стоимость объекта собственности. Остаточный срок экономической службы

охватывает период времени от даты оценки до окончания экономической службы. Если наиболее эффективный вид использования объекта не изменяется, остаточный срок экономической службы здания не превышает общего срока экономической службы, но иногда может совпадать с ним.

Остаточный срок полезной службы – это определяемый оценщиком период времени от фактического возраста объекта до конца его общего срока полезной службы. Остаточный срок полезной службы долгоживущего элемента совпадает с остаточным сроком экономической службы или превышает его.

Срок полезной службы – это период времени, в течение которого физические элементы строений могут функционировать. Следует подчеркнуть, что некоторые компоненты строений могут иметь достаточно длительный срок службы, существенно превышающий срок полезной службы всего здания.

Срок экономической службы – это период времени, в течение которого здание имеет стоимость и, следовательно, увеличивает стоимость недвижимости. Данный срок охватывает период от постройки до того момента, когда строение перестанет вносить экономический вклад в стоимость объекта. Этот период обычно меньше срока физического существования здания.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Фактический возраст – это число лет, прошедших с момента ввода здания в эксплуатацию до даты оценки. Фактический возраст при оценке износа является исходной точкой отсчета для определения действительного возраста, кроме того, он необходим для расчета физического износа долго и коротко живущих компонентов здания.

Физический износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональный износ - потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования объекта, качества произведенных строительных работ или

других характеристик объекта современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу объектов.

Экономический износ - потеря стоимости единого объекта, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект недвижимости в конкретных условиях спроса с предложения на него.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Оценка объекта выполнена по состоянию на 29.08.2018 г. Количественные и качественные характеристики, используемые в описании объектов оценки и расчетах Оценщика, приводились на основании визуального осмотра, фотосъемки, а также с использованием следующей документации, предоставленной Заказчиком:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №76/108/001/2018-18968 от 26.06.2018 г.,
- Договор №209 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 25 апреля 2016 г.,
- Инвентаризационная опись основных средств № 1 от 24.07.2018 г.
- Справка от 13.09.2016 г. об отсутствии задолженности по оплате по Договору долевого участия №209 от 25.04.2016 г.

9. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

К оценке представлено имущество ООО «Мега-строй» в виде объекта недвижимости: 2-х комнатная квартира № 54, общей площадью 70,50 кв. м., расположенная на 2-ом этаже дома по адресу г. Ярославль ул. Большая Октябрьская, д. 108, принадлежащая собственнику на основании Договора № 209 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 25.04.2016 г., заключенного между ООО ПСК «Стройспецсервис-1» и ООО «Мега-строй».

В исторической части города Ярославля рядом с набережной Которосли и парком «Тысячелетия» на улице Большая Октябрьская возводится новый жилой комплекс «На Рождественской». Это дом комфорт-класса, состоит из 10 секций в них 313 квартир.

Общая площадь квартир в ЖК «На Рождественской» составит 23 503,02 квадратных метра. Сдача дома в эксплуатацию состоится в 2019 году.

Актуальные архитектурные решения позволяют ЖК «Рождественский» гармонично вписаться в окружающую историческую зону окружающей застройки. Дом выполнен из высококачественных материалов.

Для строительства стен используют силикатный кирпич, фасад облицован керамогранитом. Металлические двери в квартиры повышенной прочности. Все лоджии остеклены. Горячее водоснабжение и теплоснабжение централизовано. В кухне проведен природный газ.

Окна в доме мультифункциональные с энергосберегающим покрытием. Холодное и горячее водоснабжение – стояки и разводки из полипропиленовых труб с отводами и трубными разводками. В проекте ЖК «На Рождественской» на первом этаже запланированы встроенные нежилые помещения коммерческого назначения.

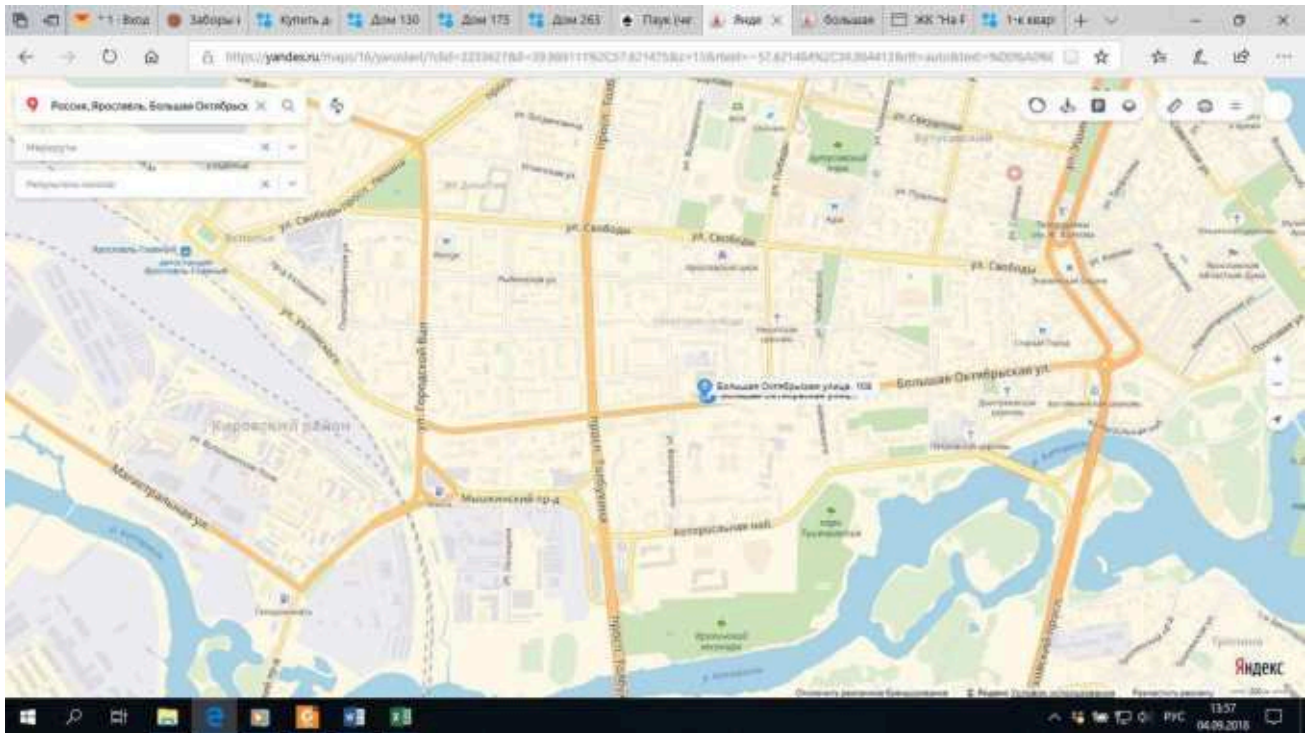
Придомовая территория комплекса оборудована всем необходимым: заасфальтированными проездами, пешеходными дорожками с пандусами, зелеными насаждениями, гостевой парковкой. Прямо перед домом пролегают основные транспортные маршруты, находятся остановки общественного транспорта. В шаговой доступности расположены: кинотеатр, библиотеки, жемчужины храмового зодчества 17 века, городская набережная, парк, яхтклуб, концертно-культурный зал, детские садики, несколько общеобразовательных школ, и учебные корпуса медицинского и педагогического университетов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.) делает объект привлекательным для инвестора или покупателя.

Право собственности ООО «Мега-строй» на требования по договору долевого участия подтверждается:

- Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №76/108/001/2018-18968 от 26.06.2018 г.,
- Договор №209 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 25 апреля 2016 г.,
- Справка от 13.09.2016 г. об отсутствии задолженности по оплате по Договору долевого участия №209 от 25.04.2016 г.

Объект оценки обременен договором залога недвижимого имущества от 13.09.2016 г., залогодатель – ООО «Мега-строй», залогодержатель – ООО «Яртехнострой». Данные обременения не учитываются при расчете рыночной стоимости имущества, т.к. отчет сделан для целей формирования начальной цены имущества на торгах по реализации залога.



Расположение объекта на карте г. Ярославля



Внешний вид жилого здания

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В ЭКОНОМИКЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Мнения экспертов по поводу развития экономической ситуации в России в 2018 году кардинально отличаются. Оптимисты разделяют точку зрения чиновников и рассчитывают на возобновление роста. Пессимисты подчеркивают уязвимость отечественной экономической модели перед внешними вызовами, что может привести к новому периоду турбулентности.

Российская экономика восстанавливается после кризиса, что отражается на улучшении макроэкономических показателей. Согласно прогнозам экспертов МВФ, экономическая ситуация в России в 2018 году сохранит положительные тенденции. Рост отечественного ВВП ускорится до 1,44%, а инфляция приблизится к отметке 4%. Кроме того, показатели безработицы будут сохраняться на уровне 5,5%. Подобные оценки совпадают с прогнозами Минэкономразвития, где ожидают возобновление устойчивого роста экономики.

Глава ведомства Максим Орешкин ожидает рост ВВП на уровне 1,5-1,7%. При этом реальные доходы населения вырастут до 2%, а рост инвестиций достигнет 2,2-3,9%. Несмотря на возобновление роста, Орешкин отмечает отставание темпов роста российской экономики, что связано с отсутствием необходимых реформ. Также эксперты отмечают другие факторы, которые будут сдерживать развитие отечественной экономики.

Преграды отечественной экономики. Глава Центра стратегических разработок Алексей Кудрин отмечает факторы, которые могут ухудшить экономическую ситуацию в России в 2018 году:

- Российская экономика сохраняет зависимость от нефтяных котировок, что остается основным фактором нестабильности.
- Фактически продолжает действовать старая экономическая модель, которая продемонстрировала свою неэффективность в период кризиса.
- Низкая эффективность институтов государственного управления, что негативно отражается на экономических стимулах.
- Демографические факторы создают дисбалансы для системы пенсионного обеспечения. Количество пенсионеров на одного работающего продолжает увеличиваться, что приводит к росту дефицита Пенсионного фонда.
- Действующие санкции ограничивают доступ к зарубежным финансовым рынкам. В результате российская экономика лишается ресурсов для развития.

Кроме того, эксперты отмечают отток капитала, который будет ухудшать динамику отечественной экономики в среднесрочной перспективе. За первые 4 месяца

2017 года данный показатель достиг 21 млрд долл., что вдвое превышает динамику прошлого года. В таких условиях ухудшение внешней конъюнктуры чревато новыми потрясениями для отечественной экономической модели. Без структурных реформ российская экономика не выйдет на устойчивую траекторию роста.

Структурные реформы. Представители Минфина отмечают ряд реформ, которые помогут улучшить экономическую ситуацию в 2018 году. Эксперты ведомства намерены снизить зависимость российской экономики от колебаний нефтяного рынка. Кроме того, Минфин намерен оздоровить финансовую систему и пересмотреть административную нагрузку на представителей бизнеса.

Основная цель Минфина – обеспечить устойчивый ежегодный рост экономики на уровне 3,0-3,5%. Для этого ведомство планирует изменить действующие бюджетные правила, что поможет избавить экономику от нефтяной зависимости. Ранее львиная доля поступлений от экспорта энергоресурсов направлялась на финансирование расходной части, что создавало предпосылки для экономических кризисов. Представители Минфина предлагают концентрировать данные ресурсы для ускорения экономического роста.

Кроме того, для устойчивого роста российской экономики необходимо модернизировать администрирование бизнеса и налоговую политику. При этом в Минфине планируют уменьшить нагрузку на добросовестных участников рынка и повысить собираемость налогов.

Основным приоритетом Минфина остается снижение объемов теневой экономики, что значительно увеличит бюджетные поступления. Чиновники рассчитывают значительно улучшить инвестиционный климат, что обеспечит экономику необходимыми ресурсами для развития.

Также в ведомстве обеспокоены недостаточной эффективностью госуправления, что приводит к дополнительным финансовым потерям.

Несмотря на восстановление положительной динамики, эксперты не исключают возобновления кризисных явлений.

Пессимистичный прогноз на 2018 год предполагает значительное ухудшение экономической ситуации.

Новое падение. Основным фактором, который может привести к реализации пессимистичного сценария, остается резкое снижение цен на нефть. Эксперты допускают обвал котировок до 40 долл./барр., что станет новым потрясением для отечественной экономики.

Несмотря на улучшение макроэкономических показателей, экономическая ситуация остается крайне уязвимой. Власти не создали фундамент для новой экономической модели, что может привести к повторению кризисных явлений. Более того, за 2015-2016 гг. чиновники использовали большую часть финансовых резервов,

что существенно ограничит возможности правительства при очередном снижении цен на «черное золото».

Будущий экономический рост зависит от продления условий по сокращению нефтедобычи, подчеркивают аналитики. Кроме того, намерение Китая и Индии активнее использовать электромобили приводит к снижению спроса на нефть, что будет препятствовать восстановлению баланса на рынке. В таких условиях стоимость барреля может обвалиться до 40 долларов и сохраняться на данном уровне в течение 2018 года.

Экономическая ситуация в 2018 году будет сохранять положительную динамику. Рост ВВП достигнет 1,5%, уверены в правительстве, а инфляция замедлится до 4%. Для ускорения экономического роста необходима имплементация структурных реформ, что позволит снизить зависимость экономики России от внешних факторов. Новый обвал цен на нефть может спровоцировать реализацию пессимистичного сценария, который предполагает новый период кризиса.

<http://2018god.net/ekonomicheskaya-situaciya-v-rossii-v-2018-godu/>

10.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА ЯРОСЛАВЛЯ ЗА 1 КВАРТАЛ 2018 ГОДА

Показатели	Единица измерения	I квартал 2018 года	В % к I кварталу 2017 года
Демографическая ситуация			
Численность постоянного населения на 01.04.2018	тыс. чел.	608,7	100,1
Число родившихся	чел.	1 495	90,8
Число умерших	чел.	2 044	97,6
Миграционный прирост (убыль)	чел.	503	150,6
Естественный прирост (убыль)	чел.	-549	х
Число браков	единиц	550	90,8
Число разводов	единиц	632	105,7
Занятость населения			
Среднесписочная численность работающих в организациях города (без внешних совместителей) (без субъектов малого предпринимательства)	тыс. чел.	165,0	98,9
Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, находящихся на учете в службе занятости на конец отчетного периода	чел.	3 305	83,4

Показатели	Единица измерения	I квартал 2018 года	В % к I кварталу 2017 года
· из них имеют статус безработного	чел.	2 487	80,6
Уровень безработицы на конец отчетного периода	%	0,7	уменьш. на 0,2 п.п.
Уровень жизни			
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций	руб.	39 328,0	113,8
Величина прожиточного минимума в Ярославской области в расчете на душу населения за I квартал 2018 года	руб.	9 272,0	101,2
Стоимость минимального набора продуктов питания по городу Ярославлю на конец марта 2018 года в расчете на одного человека	руб.	3 809,9	104,3
Основные результаты деятельности организаций города (без субъектов малого предпринимательства)			
Оборот организаций (без субъектов малого предпринимательства), в т.ч.:	млн. руб.	121 198,8	109,7
Промышленное производство, в т.ч.:			
· обрабатывающие производства	млн. руб.	41 091,5	109,7
· обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	19862,6	121,2
· водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	760,7	82,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и оказанных услуг собственными силами по организациям (без субъектов малого предпринимательства), в т.ч.:	млн. руб.	66 178,0	110,2
Промышленное производство (промышленность), в т.ч.:	млн. руб.	49 944,6	112,0
· добыча полезных ископаемых	млн. руб.	12,2	133,5
· обрабатывающие производства	млн. руб.	39 725,0	111,1
· обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	млн. руб.	9 403,9	119,3

Показатели	Единица измерения	I квартал 2018 года	В % к I кварталу 2017 года
· водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	млн. руб.	803,5	85,5
Сальдированный финансовый результат организаций	млн. руб.	8 060,7	100,6
Общий объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) ²⁾	млн. руб.	7 729,4	146,3 ³⁾
Произведено работ организациями по чистому виду деятельности «Строительство» (без субъектов малого предпринимательства)	млн. руб.	1 257,1	79,5
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования	тыс. кв. м	60,7	92,7
Потребительский рынок товаров и услуг			
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги по Ярославской области: - I квартал 2018 года к I кварталу 2017 года	%	-	101,6
- март 2018 года к декабрю 2017 года	%	-	100,4
Оборот розничной торговли организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства)	млн. руб.	16 215,9	106,5
Оборот общественного питания организаций (без субъектов малого предпринимательства)	млн. руб.	468,9	102,0
Бюджет города			
Доходы бюджета	млн. руб.	4 404,9	100,0
Расходы бюджета	млн. руб.	5 106,4	111,3

10.3. РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЯРОСЛАВЛЯ

Жильё в 2018 году будет становиться доступнее. Эта тенденция, безусловно, простимулирует людей, которые хотят обзавестись недвижимостью, и заставит задуматься о покупке тех, кто не имел таких планов.

Падение стоимости жилья и снижение ипотечных ставок подпитывают интерес потенциальных клиентов. Исследование портала о недвижимости Domofond показывает, что аж 74% опрошенных оценивают первые три месяца 2018 года как вполне удачные, чтобы обзавестись жильем. Даже тот, кто не рассматривал

приобретение квартиры или загородного дома в ближайшей перспективе, теперь, после падения цен, начинает присматриваться к предложениям на рынке.

Рынок жилья в 2017 году показывал как рост, так и снижение цен на квадратный метр. Так, зафиксировано падение стоимости на 7%, однако исследователи организации «Российская гильдия риэлторов» (РГР) зафиксировали также рост на 2% в некоторых городах России.

Больше всего лихорадит ценники на недвижимое имущество в столице РФ. Положение дел в столице останется нестабильным: здешний уровень цен будет падать на 10% ежегодно. Он уточнил, что за ближайшие 2-3 года цены на сделки с недвижимостью снизятся на 20-30%. **Новое жильё** – тот вид недвижимого имущества, который стабильно не дешевеет. По мере возведения здания такой тип жилья только дорожает. Хоть сегодня и наблюдается подобное номинальное дорожание, но в сравнении с прежними годами, рост все равно замедлился. Рост цен с трудом достигает отметки в 10%, а ведь раньше стоимость при строительстве подымалась на 30-50%.

Падение рынка вызывается не только снижением цен. Существует дополнительный тренд, по вине которого падает итоговая выручка от покупки жилья, – сокращение размеров квартир, которые стали приобретать россияне. В эконом и комфорт-классах снижение площади объектов достигло отметки в 15%. Помимо этого, тренд к уменьшению размеров покупаемого жилья поддерживается благодаря выбору хозяевами «евроформата». Покупатели все чаще отдают предпочтение квартирам, в которых кухня совмещается с гостиной, что позволяет сэкономить на целой комнате. Бизнес также стремится сэкономить на метраже.

Последняя тенденция, которая будет иметь важнейшее значение на протяжении 2018 года – уменьшение количества сдачи новостроек. Показатели ввода жилья в эксплуатацию стоят на месте. Падение этих показателей может привести к дефициту недвижимого имущества. Однако, по мнению эксперта, не стоит опасаться, что эта тенденция принесет серьезный ущерб: на рынке можно найти значительное число готовых новостроек, которые еще не нашли своих хозяев.

Статистика для квартир с разным количеством комнат

Комнат	Цена за квартиру, руб..	К июлю	Цена за м2, руб..	К июлю
1-комн.	1 800 542	+ 1800542.00%	47 011	+ 47011.00%
2-комн.	2 606 940	+ 2606940.00%	46 502	+ 46502.00%
3-комн.	3 642 450	+ 3642450.00%	46 250	+ 46250.00%
4-комн.	5 913 047	+ 5913047.00%	48 791	+ 48791.00%

Выбирая место для проживания, люди изучают транспортную доступность, наличие развитой инфраструктуры в районе, а значит, – и само месторасположение дома. Поэтому для них важно иметь возможность сравнить метро и районы Ярославля по ценовым показателям продажи на текущий момент, динамику и темп изменений, определить уровень доходности потенциального жилья.

Воспользуйтесь фильтром, чтобы выбрать количество комнат, тип объекта (вторичка или новостройки). Вы увидите отображение средней цены продажи за объект или за квадратный метр, а также расценки.

На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

- Однокомнатная – 1 800 542 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
- Двухкомнатная – 2 606 940 руб., где средняя цена изменилась на 0 %;
- Трехкомнатная – 3 642 450 руб., где показатель стоимости изменился на 0 %;
- Четырех- и многокомнатная – 5 913 047 руб., средняя цена изменилась на 0 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

- Однокомнатная – 2 062 734 руб., за месяц показатель изменился на 0 %;
- Двухкомнатная – 3 086 050 руб., где средняя цена изменилась на 0 %;
- Трехкомнатная – 4 186 556 руб., где показатель стоимости изменился на 0 %;
- Четырех- и многокомнатная – 5 346 013 руб., средняя цена изменилась на 0 %.

Цены на продажу квартир за июль по районам

Таблица распределения по стоимости продажи квартир в районах за июль

Район	Средняя стоимость квартиры руб.	Изменения относительно данных за июль	Цена за м ² , руб./м ²	Изменения относительно данных за июль
<u>Дзержинский</u>	2 290 633	-6%	38 539	12%
<u>Заволжский</u>	2 937 030	-1%	26 473	33%
<u>Кировский</u>	6 276 404	37%	60 230	10%
<u>Красноперекоский</u>	3 152 770	-6%	20 707	33%
<u>Ленинский</u>	3 431 726	-17%	20 865	-11%
<u>Фрунзенский</u>	2 696 462	-8%	15 496	-38%

Цены на продажу квартир по районам

На вторичном рынке высокие цены на продажу жилья зафиксированы в районах:

- Однокомнатная – 2 669 849 руб., район Кировский
- Двухкомнатная – 3 550 736 руб., район Кировский
- Трехкомнатная – 3 859 530 руб., район Краснопереконский
- Четырех- и многокомнатная – 16 215 347 руб., район Кировский

Дешевле квартира обойдется в районах:

- Однокомнатная – 1 667 037 руб., Дзержинский
- Двухкомнатная – 2 250 137 руб., Дзержинский
- Трехкомнатная – 2 334 410 руб., Дзержинский
- Четырех- и многокомнатная – 2 336 463 руб., Дзержинский

На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная – 2 313 628 руб., Ленинский
- Двухкомнатная – 3 585 944 руб., Ленинский
- Трехкомнатная – 4 282 923 руб., Ленинский

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная – 1 619 820 руб., Дзержинский
- Двухкомнатная – 2 528 332 руб., Дзержинский
- Трехкомнатная – 3 298 229 руб., Дзержинский

Средняя цена квартир в новостройках Ярославля за 1 кв. метр, 29 августа 2018 г.		
Количество комнат	Средняя цена	
Однокомнатные квартиры	48 202 руб/м ²	711 \$/м ²
Двухкомнатные квартиры	46 998 руб/м ²	693 \$/м ²
Трёхкомнатные квартиры	45 246 руб/м ²	667 \$/м ²
Многокомнатные квартиры	49 647 руб/м ²	732 \$/м ²

Цена квартир в новостройках Ярославля на 29 августа 2018 г.			
Количество комнат	Средняя площадь	Средняя стоимость квартиры	
1 комн. квартира	40.5 м ²	1 959 245 руб.	28 901 \$
2 комн. квартира	61.1 м ²	2 881 335 руб.	42 503 \$
3 комн. квартира	84.3 м ²	3 815 792 руб.	56 288 \$
Многокомнатная квартира	121.0 м ²	6 379 867 руб.	94 111 \$

11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Неотъемлемым содержанием определения рыночной стоимости является концепция наилучшего и наиболее эффективного использования. Стоимость недвижимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании является максимальной и соответствует рыночной стоимости. Под наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования, понимается разумный и возможный (физически осуществимый) вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) является базовым в оценке недвижимости и формирует основу, на которой оценщик применяет три традиционных подхода. Определение ННЭИ основано на мнении оценщика и его аналитических способностях и не является, как правило, фактическим использованием объекта.

Анализ ННЭИ обязательно должен учитывать мотивацию Покупателя. Если Покупатель приобретает недвижимость для личного использования, то его мотивами являются такие блага как: комфорт, престиж, безопасность. Если Покупатель предполагает извлекать доход из недвижимости, то для него ННЭИ должно учитывать факторы защиты от инфляции, уменьшения налогов и потенциального роста стоимости земли и строений.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- *быть физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *быть законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- *быть финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *быть максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Установление рыночной стоимости объекта недвижимости на основе анализа НЭИ целесообразно только в отдельных случаях (земельный участок свободен от каких-либо улучшений, техническое состояние здания требует его сноса и т. п.). При этом выбранный оценщиком наиболее эффективный вариант использования объекта должен подтверждаться официальными документами – постановлением об изменении

разрешённого использования земельного участка, утвержденным территориальным зонированием населённого пункта, актом выбора земельного участка для строительства, согласованным эскизным проектом, архитектурно-планировочным решением и т.д.

Наличие подобных документов подтверждает реальный потенциал развития объекта, и этот потенциал должен найти своё отражение в стоимости объекта.

При выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями, Оценщик принимал во внимание:

- глобальное и локальное местоположение объекта;
- особенности назначения и конструктивных решений объекта оценки;
- текущее использование;
- состояние объекта;
- состояние подъездных путей и инженерную обеспеченность объекта.

Учитывая цели оценки за наиболее лучшее и эффективное принято текущее использование объектов оценки.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. Договор на оценку содержит обоснованные сроки и стоимость выполнения отчета заданной формы, принимая во внимание все вышеперечисленные аспекты.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Затратный подход (Cost Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход применяется в основном к сооружениям, оригинальным объектам машин, оборудования и транспортных средств, часто не имеющим близких аналогов, и имеет две основных модификации — оценка на основе ресурсно-технологических моделей и на основе динамических рядов индексов цен ("трендовый подход").

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа.

Использование затратного подхода позволяет на основе имеющихся данных определить наиболее вероятную стоимость объекта в конкретных условиях, хотя конечный результат носит субъективный характер.

Подход прямого сравнительного анализа продаж (Direct Sales Comparison Approach) основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Сравнительный подход является основным для оценки недвижимости, отдельных групп или видов машин, оборудования и транспортных средств. Главная проблема в

этом случае – трудность с получением необходимой информации, выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта. При наличии достаточной информации в рамках этого метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования, выражающих зависимость средней цены объекта от состава и значений его технических характеристик.

Доходный подход (Income Approach) позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д. Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

12. 1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход – основан на принципе замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется ему приобретение соответствующего земельного участка под застройки и строительства на этом участке идентичного по характеристикам и качеству объекта без известной задержки.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование затратного подхода для оцениваемой квартиры,

являющейся частью многоэтажного жилого дома, некорректно. Поэтому Оценщиками принято решение отказаться от использования затратного подхода при расчёте величины стоимости вышеуказанных объектов оценки и использовать сравнительный подход. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нём объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщики не располагают, так же как и технический паспорт на жилой дом Заказчиком не представлен. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, сборникам УПВС и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещений из единого комплекса, приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Кроме того, Оценщикам абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения недвижимости, когда покупатель приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства.

12. 2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подход по сравнимым продажам, основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, который применительно к данному методу гласит, что разумный покупатель не заплатит за оцениваемую недвижимость больше той суммы, за которую ему обойдётся покупка аналогичной по полезности недвижимости. При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условиях финансирования, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым: по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При корректировке цен объектов сравнения, все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В данном случае, поправки рассчитаны по методу парных продаж и внесены методом последовательной подстановки, по каждому элементу сравнения.

Знак “+” означает, что сопоставимый объект уступает оцениваемому, знак “-” означает, что сопоставимый объект превосходит оцениваемый объект.

Исследование и анализ рыночной стоимости аналогов произведены в августе-сентябре 2018 года. Для расчета рыночной стоимости квартиры было отобрано три объекта сравнения, все без исключения объекты-квартиры, расположенные в доме расположения объекта оценки, данные о которых представлены в следующей таблице:

Описание объектов-аналогов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г.Ярославль, ул.Б.Октябрьская, 108, б/н	г.Ярославль, ул.Б.Октябрьская, 108-283	г.Ярославль, ул.Б.Октябрьская, 108, б/н
Этаж расположения	3	3	2
Стадия строительства	договор долевого участия	договор долевого участия	договор долевого участия
Дата сдачи дома	I-II кв.2019	I-II кв.2019	I-II кв.2019
Площадь общая, кв.м	72,0	73,5	72,3
Площадь жилая, кв.м	36,0	38,5	36,4
Площадь кухни, кв.м	15,0	14,0	15,3
Цена, руб.	5 950 000,00	5 515 000,00	5 929 000,00

Источник информации	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_37_et._1302728317	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_73.5_m_38_et._1592813432	https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_72.3_m_28_et._1074703507
---------------------	---	---	---

Расчеты проведены с использованием компьютерной программы EXCEL, данные о которых представлены в нижеследующей таблице:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, 108-54	г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, 108, б/н	г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, 108-283	г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, 108, б/н
Этаж расположения	2	3	3	2
Стадия строительства	договор долевого участия	договор долевого участия	договор долевого участия	договор долевого участия
Дата сдачи дома	I-II кв.2019	I-II кв.2019	I-II кв.2019	I-II кв.2019
Площадь общая, кв.м	70,05	72,0	73,5	72,3
Площадь жилая, кв.м	н/д	36,0	38,5	36,4
Площадь кухни, кв.м	н/д	15,0	14,0	15,3
Цена, руб.		5 950 000,00	5 515 000,00	5 929 000,00
Цена 1 кв.м, руб.		82 638,89	75 034,01	82 005,53
Скидка на торг, %		6,20	6,20	6,20
Скорректированная стоимость, руб.		77 515,28	70 381,90	76 921,19
Среднее, руб./кв.м	74 939,46			
Рыночная стоимость, руб.	5 249 508,99			
Рыночная стоимость права требования по ДДУ, руб. ОКРУГЛЕННО	5 250 000,00			

Описание проведенных корректировок

Для корректировки параметров объектов-аналогов использованы данные Справочника оценщика недвижимости 2016, Том 4, «Жилая недвижимость»,

Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016.

В рамках данной оценки использована только корректировка на снижение цены в ходе торгов, которая составила -6,2% (табл.117).

Ввиду того, что объект оценки и налоги расположены в одном доме, имеют сходные характеристики по площади и этажу расположения, иные корректировки не требуются.

12. 3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки – жилой квартире - можно гипотетически предположить, что он приобретает не как «помещение для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, т.е. на рынке жилья одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный.

Существующий рынок аренды жилья, формируется за счет «вынужденной» аренды (необходимость в средствах, временный выезд собственника за пределы области, приобретение нового жилья и сохранение старого для детей и т.п.), при этом он продолжает оставаться «серым». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде необлагаемой налогом наличной суммы.

Учитывая выше приведенные аргументы доходный подход был исключен из расчётов.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Целью согласования результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, а также прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая рынки);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, типичных для объекта (местоположение, размер, качество строительства, износ, потенциальная доходность и т.д.);
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых методов оценки.

На основании анализа этих факторов подходам присваиваются весовые коэффициенты, учитывающие влияние каждого метода на стоимость объекта.

При выборе весовых коэффициентов оценщиками приняты во внимание следующие факторы:

1. Затратный подход не применялся.

2. Сравнительный подход в наивысшей степени отражает ту цену, которая может возникнуть на свободном конкурентном рынке. В приведенных расчетах использованы данные о ценовой ситуации, конъюнктуре рынка недвижимости и наш практический опыт. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода по сравнению продаж получило при согласовании результатов наибольший удельный вес 1,0.

3. Доходный подход не применялся.

Вид подхода	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат подхода	0	5 250 000	0
Весовой коэффициент	0	1	0
Взвешенный результат	0	5 250 000	0
Итоговый результат	5 250 000		

14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливому торгам, когда покупатель и продавец действует честно и осознанно, а цена не назначается под давлением. Это определение подразумевает, что свершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки одной из сторон;
- оплата производится в денежной форме и не сопровождается дополнительными условиями.

Анализ результатов позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта долевого строительства – 2-х комнатной квартиры № 54, общей площадью 70,50 кв. м., расположенной по адресу г. Ярославль ул. Большая Октябрьская, д. 108 на 29 августа 2018 года без учета НДС составляет **5 250 000 (пять миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей.**

15. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1. Международные стандарты оценки. Кн.1, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 264 с.
2. Международные стандарты оценки. Кн.2, Г.И. Микерин (руководитель), М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000. – 360 с.
3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N 10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007 г).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (от 20 июля 2007 г. N 254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007 г).
6. Федеральный стандарт оценки « Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (от 25 сентября 2014 г. № 611, утвержден приказом Минэкономразвития России).

А также источники информации, используемые при анализе рынка оцениваемого имущества и др. источники, приведенные в соответствующих главах данного отчета об оценке.

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы заказчика

Унифицированная форма № ИНВ-3
 Утверждена постановлением Госкомстата
 России от 18.08.98 № 88

Код
 Форма по ОКУД 0317004
 по ОКТО 21732457

Общество с ограниченной ответственностью «Мет-Строй»
 (ИНН 7604254322, ОГРН 1147604000708, 150001, г. Ярославль, ул. Кирова/д.д. 31/77, офис 2011)

Основание для проведения инвентаризации: приход, восстановление, расформирование (наименование операции)

Вид деятельности: номер 1
 дата 22.05.2018
 Дата начала инвентаризации: 22.05.2018
 Дата окончания инвентаризации: 24.07.2018
 Вид операции

Инвентаризационная опись
 товарно-материальных ценностей

Заголовок
 (наименование организации, учреждения для перебранных)

находящиеся (наименование организации, учреждения для перебранных)

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо (а):

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на « 21 » мая 2018 г.

2-я страница формы № ИНВ-3

Номер по строке	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности		Единицы измерения		Номер, руб. коп.	Номер		Фактические значения		По данным бухгалтерского учета	
		код (по характеристике (вид, сорт, группа))	код (по метаклассификационному номеру)	код по ОКЕИ	наименование		инвентарный	исторический	количество	сумма, руб. коп.	количество	сумма, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	-	орган по договору № 279 от 21.05.18 г. заключен строительные материалы (инвентаризация) дата от 23.04.2018 г. (расходный лист ООО ПСС «Стройматериалы» и ООО «Мет-Строй», выбывшие по месту строительства на месте 2-х этажного здания № 34, площадью 70,07 кв. м, общей этажи 2-хэтажного Ярославль обл., г. Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 104		-	-	3 400 руб.00	-	-	-	Не установлено	-	Не установлено
Итого									-	0,00	-	0,00

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров: 0,000

б) общее количество единиц фактически: -

в) на сумму фактически: не установлено руб. 00 коп.

3-я страница формы № ИИИВ-3

Итого по описи:

а) количество штрихковых номеров одни _____

б) общее количество единиц фактически - _____

в) на сумму фактически не установлен _____

руб. _____ коп.

Все цены, подсчеты вносим по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Президент комиссии: Евгений Иванович Максимов А.А.

Члены комиссии: Бухгалтер Лебедева В.Т.

Всего товарно-материальных ценностей, перечисленных в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1 _____ комиссионной проверки и в натуре в моем (нашем) присутствии и анализе в описи, в связи с чем удостоверяю (удостоверяем) инвентаризационной комиссией (нашими) (нашими) товарно-материальные ценности, перечисленные в описи, по количеству на момент (наших) ответственности хранения.

Лично (я), ответственным (мы) за сохранность товарно-материальных ценностей:

" 24 " июля 2018 г.

Удостоверяю в настоящей описи данные и расчеты инвентаризационной комиссии:

" 24 " июля 2018 г.

Договор № 209
участия в жилищном строительстве многоквартирного жилого дома

«20» апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью ИСК «Стройинвестор» - Иск, инвентурно и фактически зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости Республики Алтай, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МБХ-Строй», инвентурно и фактически зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости Республики Алтай, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о совместном участии в строительстве многоквартирного жилого дома.

ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРИМЕНИМЫЕ ЗАКОНЫ.

Договор заключается для совместного жилищного строительства в поселке городского типа Бухарбаевск, г. Иск.

Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью ИСК «Стройинвестор» - Иск, действующее на праве собственности земельный участок, принадлежащий в соответствии с законом и действующим законодательством, денежные средства, подлежащие использованию для строительства и/или долевого участия в многоквартирном жилом доме.

Земельный участок - принадлежащий Застройщику на праве собственности земельный участок площадью 9574 кв.м. Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай 08 ноября 2015 г., запись регистрации № 76-76/003/2015/001/2015-09/002.

Застройщиком по договору Регистрации на строительство № 76-30/000-001-2015 от 06 ноября 2015г. выдано Департаментом архитектуры и земельных отношений мэрии города Железноводск Республики Алтай от 06 ноября 2015г. разрешение на строительство № 817523/РР/2015-01/18 от 01 августа 2014 года выданного Департаментом архитектуры и развития территории города Железноводск Республики Алтай.

Застройщиком оформлена Проектная декларация в соответствии со ст. 19 Федерального закона от 26.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Участник долевого строительства - лицо, заключившее настоящий Договор, обучающийся в настоящее время в высшем учебном заведении на время заключения Договора, обучающийся по специальности «Строительство объектов недвижимости» в филиале государственного университета в г. Железноводске Республики Алтай.

Квартиры - структурно обособленные помещения, входящие в состав Дома (далее - помещения), подлежащие передаче Участнику долевого строительства в Доме и прилагаемой к нему территории (в том числе территории, входящей в состав Дома (далее - территория)), подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартиры характеризуются сведениями, приведенными в Единой технической документации (далее - Единая техническая документация) на многоквартирный дом.

Общая площадь Квартиры - в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Расчетная стоимость Квартиры - согласованная Строителем и заказчиком для долевого строительства по настоящему Договору, представляющая Увеличенную стоимость строительства. Расчетная стоимость Квартиры (исходящая (исходящего) площади balconий, лоджий, веранд, террас) исключается из-за отсутствия в Единой технической документации 0.3, 0.5).

Объект долевого строительства - Квартиры, общие помещения в Доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Общие помещения в Доме - земельный участок, принадлежащий Застройщику для строительства Дома, элементы благоустройства прилегающей территории, расположенной на земельном участке в соответствии с проектом, и иные общие помещения (выделенный).

1.10. По настоянию Договора Участники должны предоставить в нотариальную контору для проведения экспертизы необходимые документы, подтверждающие соответствие предоставленной информации действительности. Все права на получение информации в Дому переданы участником строительства. Участники должны предоставить все документы, подтверждающие соответствие предоставленной информации действительности. Участники должны предоставить все документы, подтверждающие соответствие предоставленной информации действительности.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Все платежи и расчеты по настоящему договору осуществляются в рублях РФ. Участники Договора обязаны оплатить стоимость строительства до начала строительства. Участники Договора обязаны оплатить стоимость строительства до начала строительства.

2.2. Цена Договора составляет 3 400 500,00 (три миллиона четыреста тысяч пятьсот рублей) 00 копеек.

2.2.1. Цена Договора, указанная в п.2.2 настоящего Договора, включает сумму оплаты за услуги застройщика (общественный налог), а также сумму денежных средств на оплату услуг застройщика. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему договору не предусмотрена.

В случае проведения работ, не предусмотренных проектом, включаемых обязательную документацию, участники долевого строительства финансируют оплату указанных работ за счет собственных средств. Участники долевого строительства финансируют оплату указанных работ за счет собственных средств.

2.2.1.1. Стоимость Участником долевого строительства приобретаемой квартиры может быть определена федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в действующие законодательные акты РФ», в том числе (но не исключительном) на основании кадастровой стоимости сох. 18 указанного федерального закона.

2.2.1.2. Оплата услуг Застройщика соответствует 2 (два) процента от Цены Договора. Расчеты определяются стоимостью услуг Застройщика и соответствующий расчет оплаты Услуги Застройщика производится по окончании строительства и вводу Дома в эксплуатацию. Сумма денежных средств по результатам строительства является окончательной оплатой услуг Застройщика.

2.2.1.3. Настоящим сторона соглашается, что окончательная оплата услуг Застройщика по окончанию строительства подтверждает факт оказания данных услуг Застройщиком. Участники долевого строительства.

2.3. Исполнение Цены Договора производится исходя из стоимости Расчетной площади Квартиры, указанной в п.1.3 Договора, умноженной на цену объекта квадратного метра Квартиры, установленную Застройщиком на момент подписания настоящего Договора.

2.4. Уплата цены договора производится путем перечисления ее на расчетный счет Договора, в следующем порядке:

2.4.1. денежные средства в размере 3 400 500,00 (три миллиона четыреста тысяч пятьсот рублей) 00 копеек уплачиваются Участником долевого строительства в течение 1 (первого) месяца со дня подписания государственной регистрации Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.4.2. День исполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате Цены Договора является день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Законом Российской Федерации от 07.02.92 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей». Участники Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок сдать Дом и обеспечить получение участниками долевого строительства Объекта долевого строительства, а Участники Договора обязуются оплатить Цены Договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок сдать Дом и обеспечить получение участниками долевого строительства Объекта долевого строительства, а Участники Договора обязуются оплатить Цены Договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.3. Приобретенная Участником долевого строительства Квартира имеет следующие характеристики:

Номер квартиры	Этаж	Общая площадь	Общая стоимость	Общая стоимость	Процент
1	2	54 кв. м	3 500,00	84,00	2,40

1.4. Адрес, строительный номер, общая площадь Квартиры, иные характеристики Квартиры будут уточнены после окончания строительства Дома, согласно данным кадастровой документации Дома (в случае, если указанные в настоящем Договоре). После ввода Дома в эксплуатацию Дому присваивается почтовый адрес.

1.5. Участники долевого строительства при возмещении права собственности на Квартиру самостоятельно возмещают долги в отношении Объекта недвижимости на момент подписания настоящего Договора.

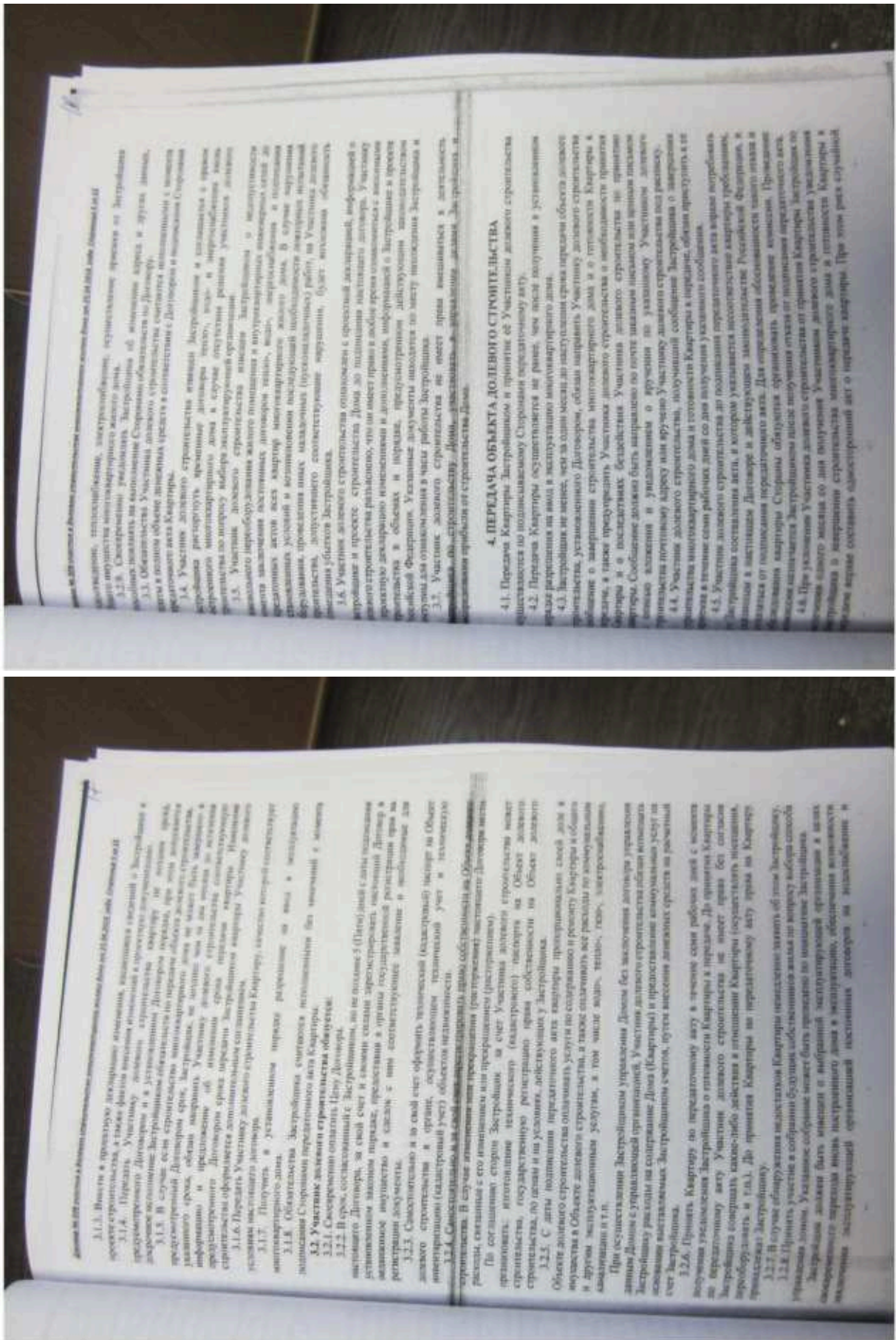
1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

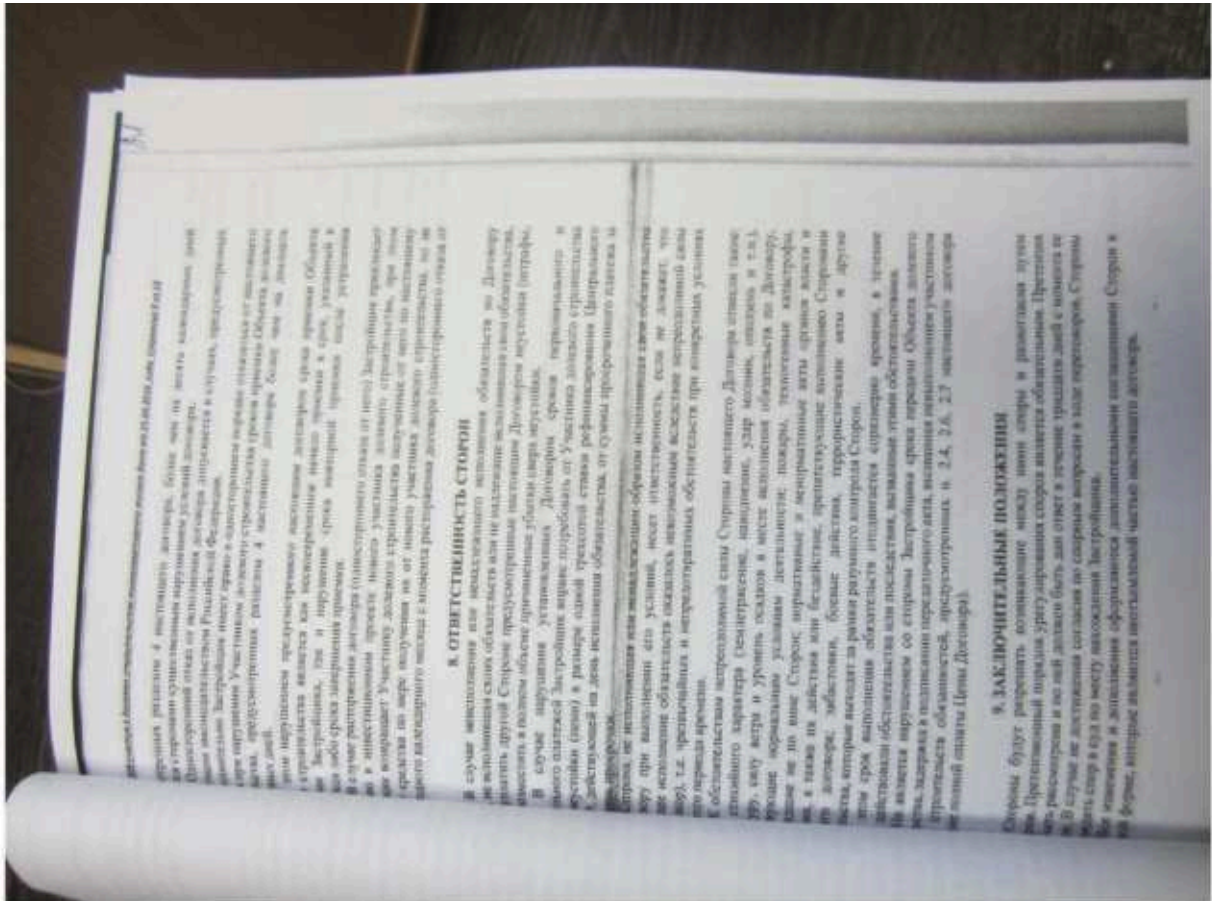
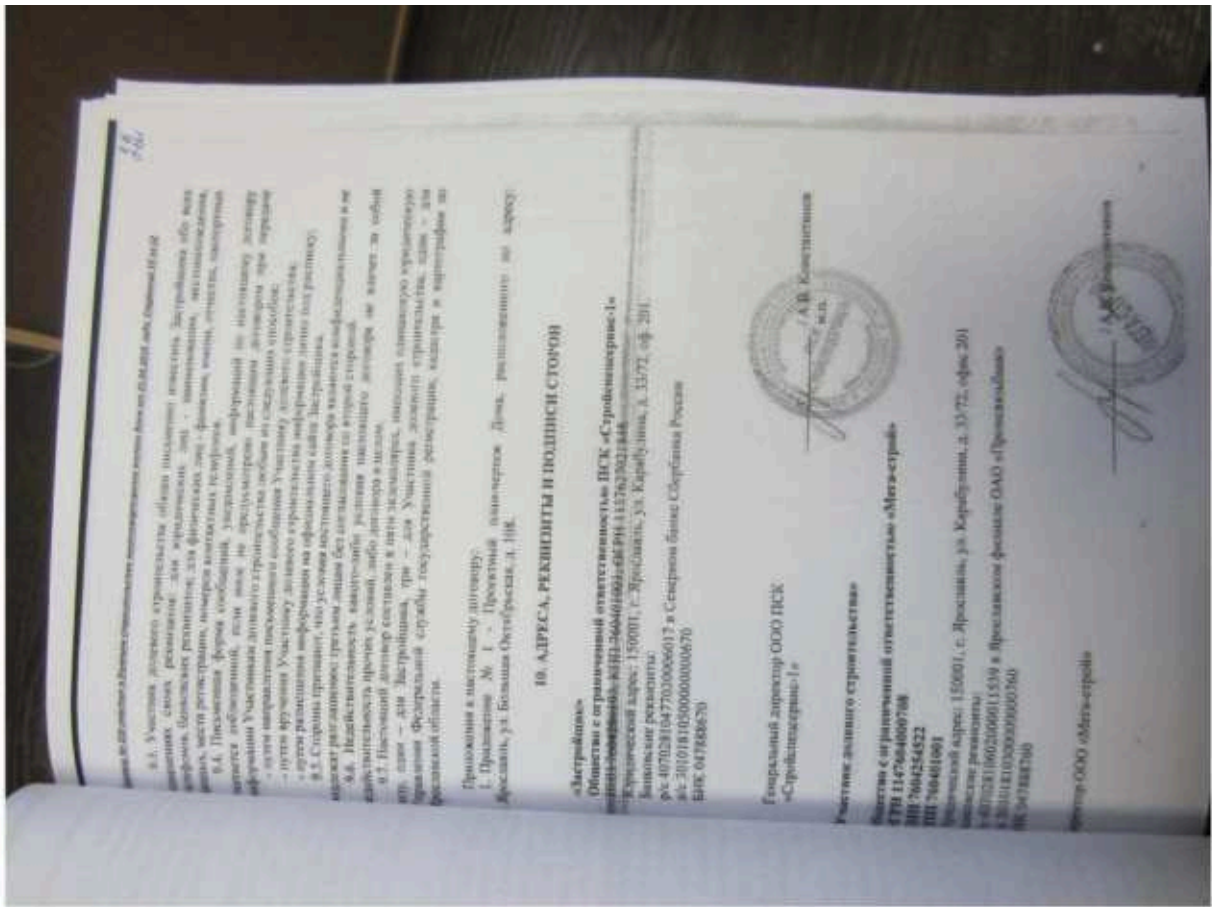
1.7. Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию – 1 квартал 2017 года, не позднее 01.03.2017 г.

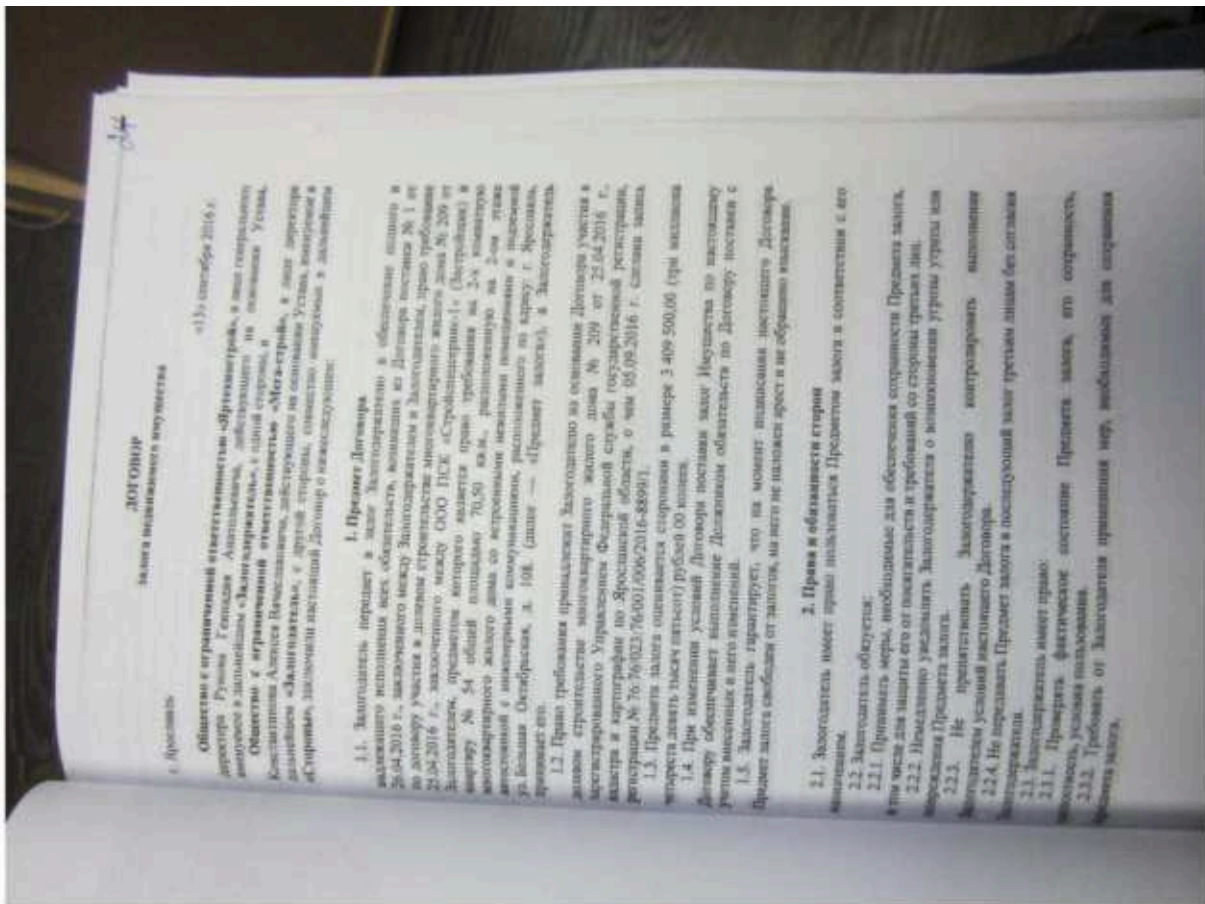
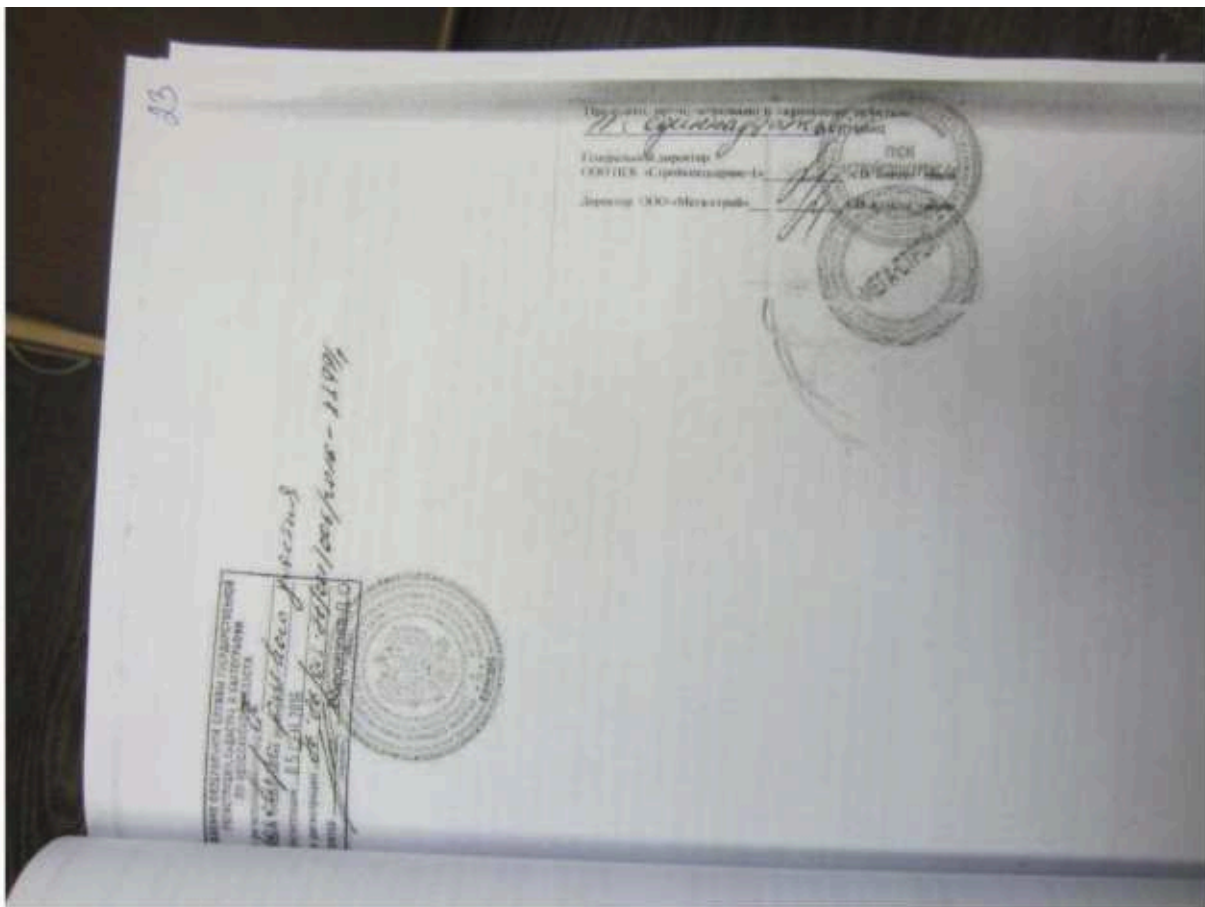
Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 30 дней с момента получения Долящим участником вводу Дома в эксплуатацию. При этом допускается временное использование Застройщиком Объекта долевого строительства до момента строительства Объекта долевого строительства.

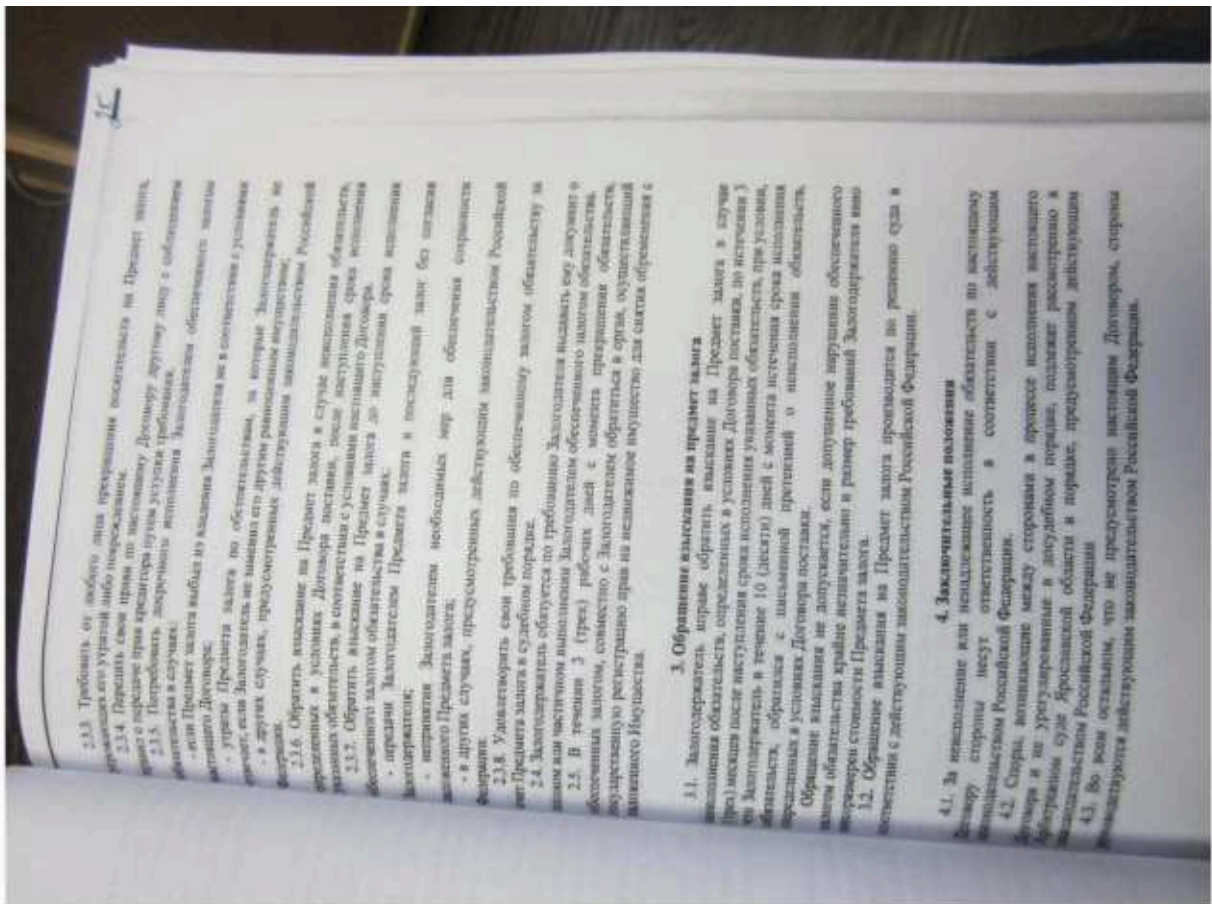
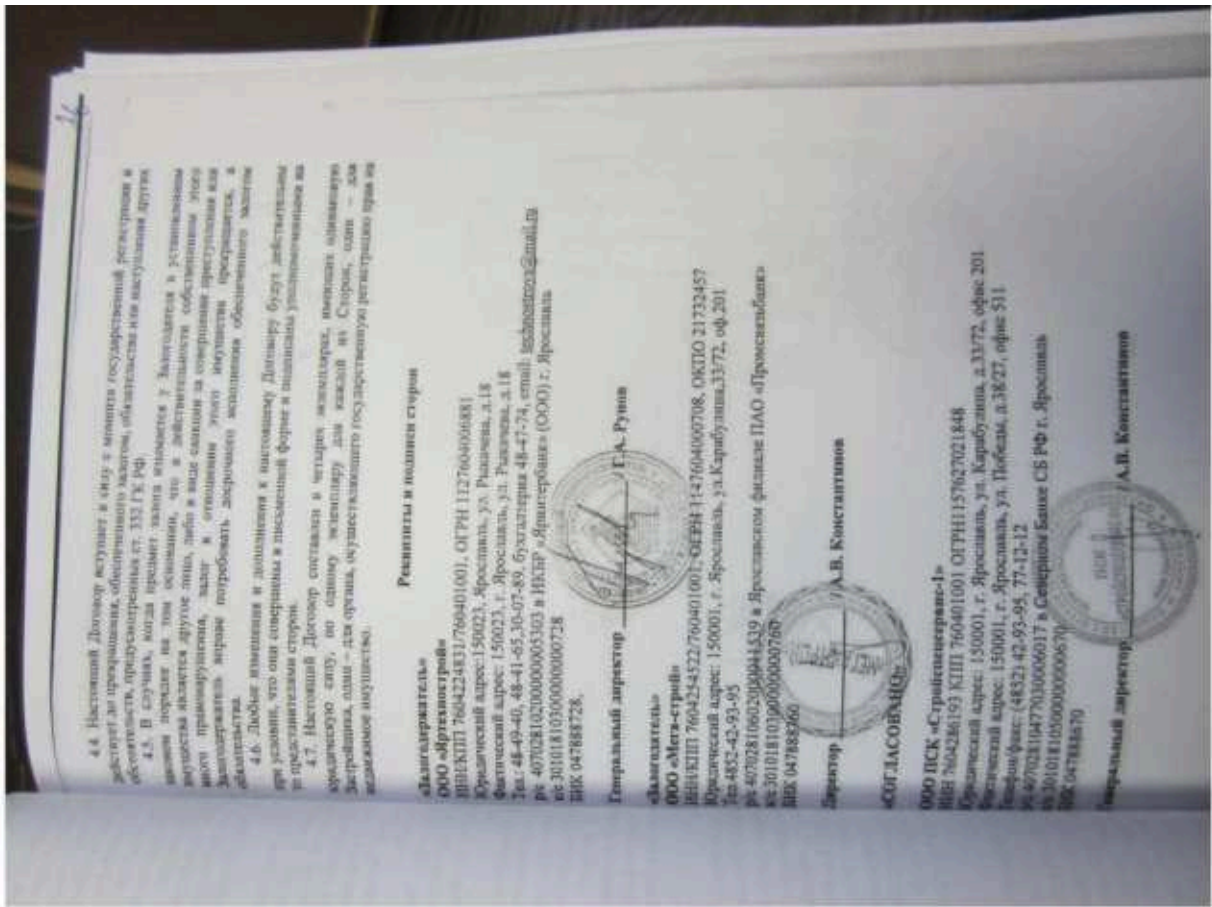
1.8. Участники долевого строительства обязуются осуществлять все необходимые и т.д. организационные работы по оплате и организации ввода в эксплуатацию, приемке, возмещению и возмещению, информированию-телекоммуникационных сетях, ввода сетей в объекты, инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах границ земельного участка.

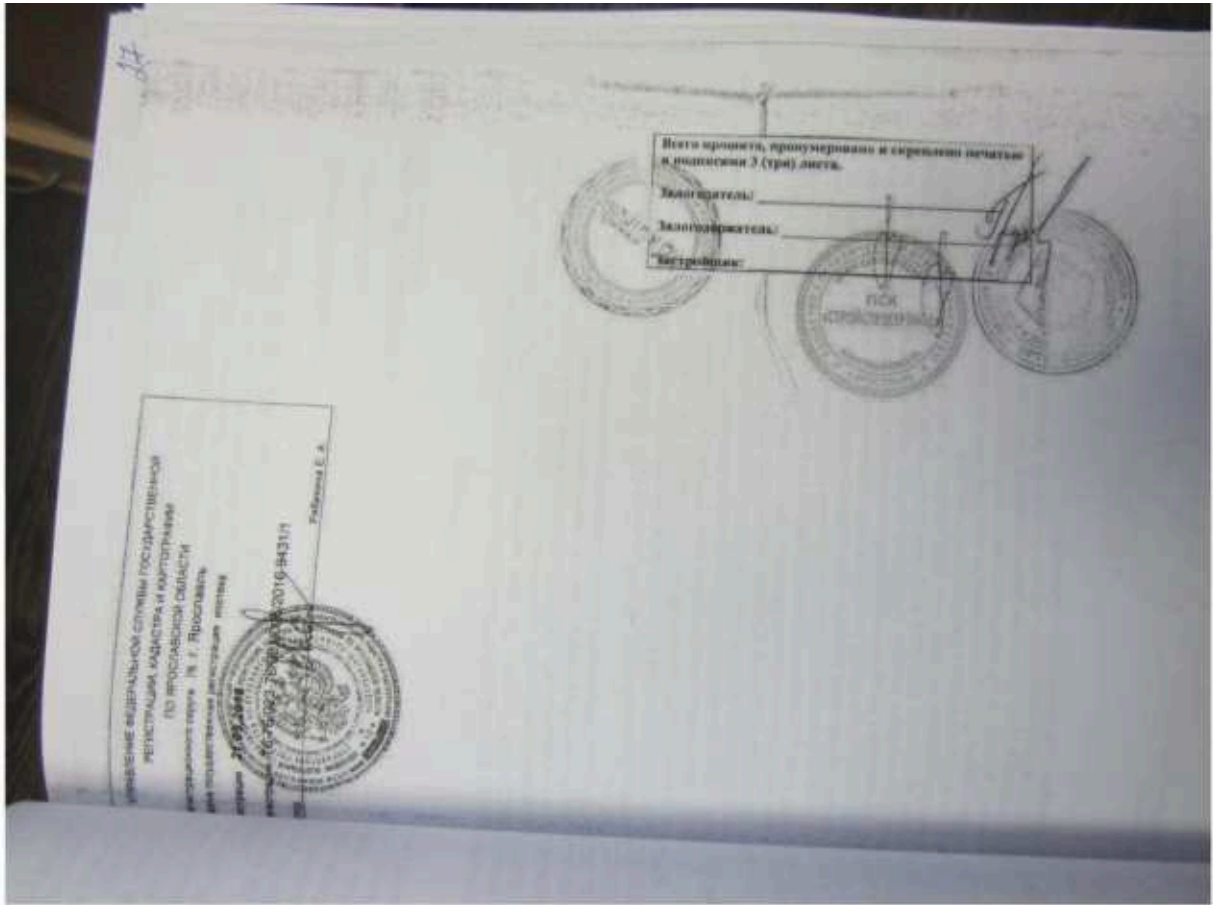
1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства до государственной регистрации несет Застройщик.











ООО ПСК «СТРОЙСПЕЦСЕРВИС-1»

ИНН 7604286193, КПП 760401001, ОГРН 1157627021848, ОКПО 57756835

Юридический и фактический адрес:

150030, г. Ярославль, Московский пр-т, д. 119, к. 3, офис 1

Почтовый адрес:

150030, г. Ярославль, а/я 23

тел./факс: +7 (4852) 42-39-59, 42-39-29, e-mail: info@sss76.ru

13.09.2016

Генеральному директору
ООО «Яртехнострой»
Рунову Г.А.

ООО ПСК «Стройспецсервис-1» сообщает, что задолженности ООО «Мега-строй» по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 209 от 25.04.2016 г. не имеется.

Генеральный директор
ООО ПСК «Стройспецсервис-1»



А.В. Константинов

Ценовая информация

2-к квартира, 72 м², 3/7 эт. - 5 950 000 ₽
№ 1302728317, размер 2 места в 18.07 (180 м²)
Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон +7 920 128 2886
Написать сообщение 9 мес

Центр недвижимости "Подарок Гусь"
Агентство
На Авто с февраля 2012
Дополнительно:
Опыт
Адрес
Ярославская область, Ярославль, Большая Октябрьская ул., 108

Готовые дома на свежем воздухе
С теплой стеной, качественными материалами и отделкой в чистом доме!
Крепкие, уютные, просторные дома
Степень защиты: соответствие ГОСТ. Акт и видео-протокол.

Возможность купить 2-комнатные
Этаж: 3
Этажей в доме: 7
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 72 м²
Площадь кухни: 15 м²
Жилая площадь: 38 м²

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Специальный застройщик: ООО ПСК «Стройинвестор-1»
Возможность купить: 2-комнатные
Этаж: 3
Этажей в доме: 8

Тип дома: многоквартирный
Общая площадь: 73.5 м²
Площадь кухни: 14 м²
Жилая площадь: 36.5 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «на Рождественской»

Аналог 1

https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_37_et_1302728317

2-к квартира, 73.5 м², 3/8 эт. - 5 515 000 ₽
№ 1592813432, размер 2 места в 13.08 (178 м²)
Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон +7 920 128 2886
Написать сообщение Отвечает в течение дня

История
Агентство
На Авто с сентября 2013
Закреплено 2 объявления
12 объявлений пользователем

Классификация услуг:
История
Адрес
Ярославская область, Ярославль, ул. Большая Октябрьская, д. 108

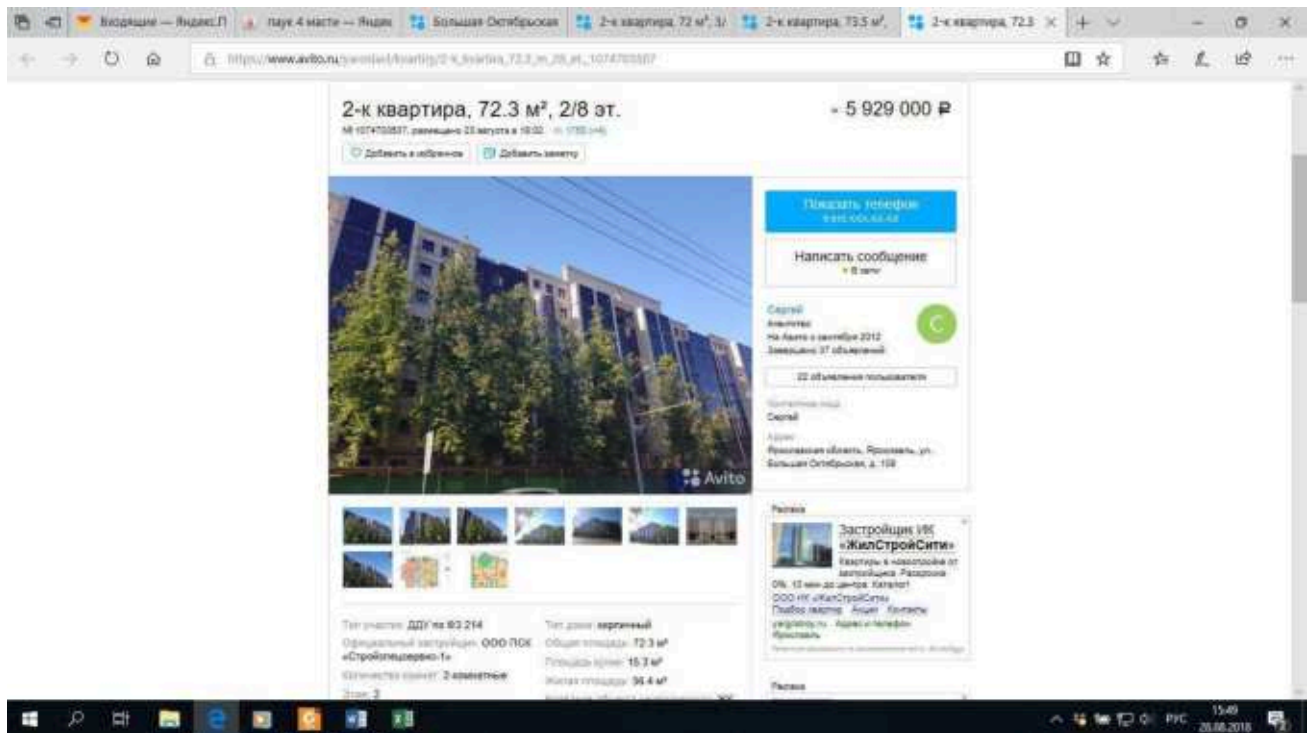
Ремонт Квартир - Под Ключ!
Качественный ремонт в этой квартире! Две-три-четыре комнаты, новые обои! Звоните!
Защита на время
Консультации по телефону

Тип участка: ДДУ по ФЗ 214
Специальный застройщик: ООО ПСК «Стройинвестор-1»
Возможность купить: 2-комнатные
Этаж: 3
Этажей в доме: 8

Тип дома: многоквартирный
Общая площадь: 73.5 м²
Площадь кухни: 14 м²
Жилая площадь: 36.5 м²
Название объекта недвижимости: ЖК «на Рождественской»

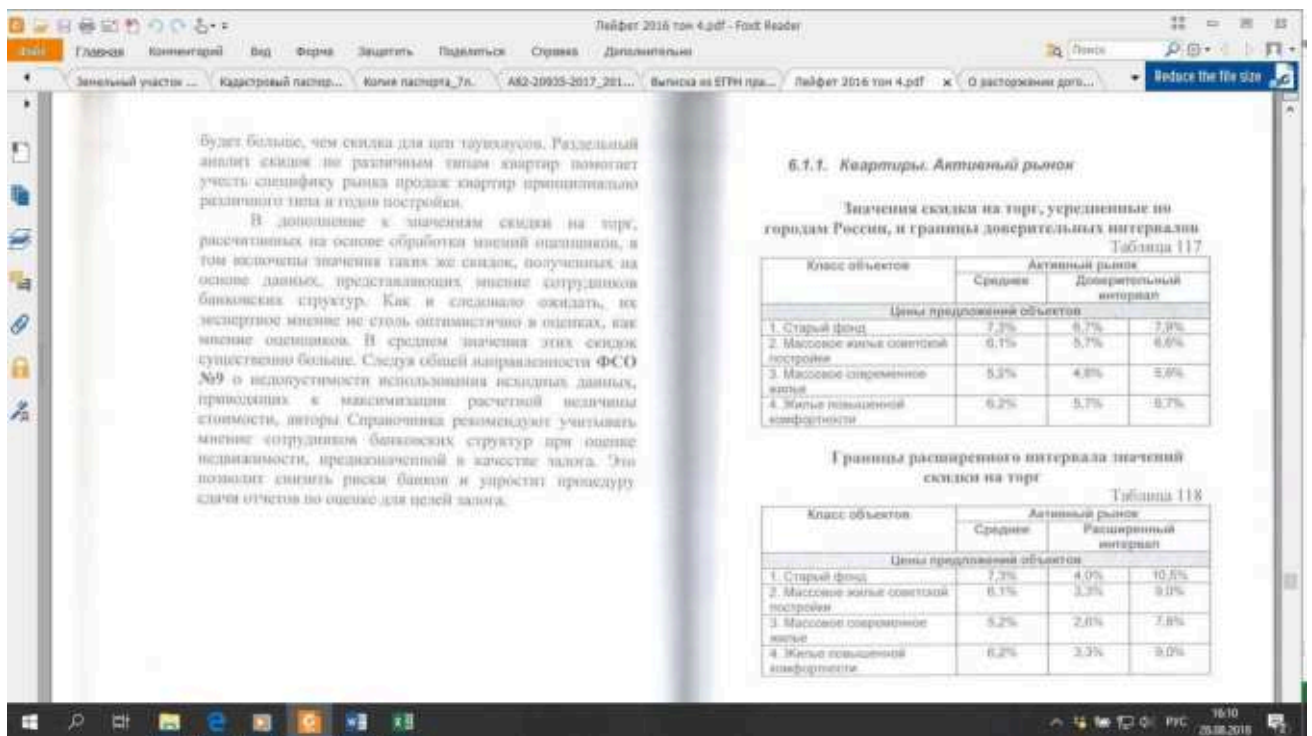
Аналог 2

https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k_kvartira_73.5_m_38_et_1592813432



Аналог 3

<https://www.avito.ru/yaroslavl/kvartiry/2-k kvartira 72.3 m 28 et. 1074703507>



Справочник оценщика недвижимости – 2016 под ред. Лейфера Л.А. Том IV. Жилая недвижимость. Издание четвертое. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2016.

Разрешающая документация на оценочную деятельность





**ПОЛИС / ДОГОВОР № 8391R/776/00168/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Г. Ярославль

«10» августа 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице Заместителя директора – руководителя блока корпоративных продаж Ярославского филиала, действующего на основании доверенности №2677/17 от 20.03.2017 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ Коптев Алексей Игоревич
Является членом профессионального объединения оценщиков Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков».

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» августа 2018г. и действует по 23 часа 59 минут «10» августа 2019г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.	Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X»
300 000,00	900,00	V
500 000,00	1 250,00	
1 000 000,00	1 600,00	
3 000 000,00	2 700,00	
5 000 000,00	4 500,00	
7 000 000,00	5 950,00	
10 000 000,00	8 000,00	
15 000 000,00	11 250,00	

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «13» августа 2018г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

Полис № 8391R/776/00168/18

Страховщик _____

Страхователь _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» в редакции от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»
150003, г. Ярославль, пр. Октября, д. 14

От имени СТРАХОВЩИКА


И.В. Варфоломеева/
М.П. 0105

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Коптев Алексей Игоревич
Адрес: г. Архангельск, ул. Касаткиной, д.5, корп.1, кв.149.
Телефон для связи: 8-920-128-28-86.
Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен

_____/А.И. Коптев/

Договор - первичный, в- перезаключение Договора №:
Исполнитель Копцева С.А.

Полис № 8391R/776/00168/18

