

Общество с ограниченной ответственностью  
«Независимое информационно-консалтинговое агентство  
«НИКА С»

# Отчет № 053/18Н

**Оценка рыночной (справедливой) стоимости  
имущественных прав (прав требования) на квартиры в  
строящемся жилом доме, расположенном по адресу:  
Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район,  
ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7.**

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ  
ПИФ» (Д.У.)  
«ЗПИФ недвижимости  
«КапиталЪ – инвестиции в строительство».  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 10.05.2018 г.

*г. Москва, 2018 год*



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**НЕЗАВИСИМОЕ**  
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО "НИКА С"

109548, Москва, ул. Шоссейная д.1, корп. 1, т / ф 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83

«10» мая 2018 г.

Утверждаю  
Генеральный директор ООО «НИКА С»  
Гагарин А.Г.

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С» произвели оценку рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **10 мая 2018 года**, составляет:

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	7	24	4	1к	39,67	1 824 820,00
2	7	25	4	3с	69,41	3 192 860,00
3	7	34	4	2с	39,04	1 795 840,00
4	7	49	6	3с	69,41	3 192 860,00
5	7	52	6	1с	25,93	1 192 780,00
6	7	85	9	3с	69,41	3 192 860,00
7	7	88	9	1с	25,93	1 192 780,00
8	7	89	9	2к	59,87	2 754 020,00
9	7	90	9	2к	60,25	2 771 500,00
10	7	92	9	2к	58,97	2 712 620,00
11	7	108	11	1к	39,67	1 824 820,00
12	7	109	11	3с	69,41	3 192 860,00
13	7	112	11	1с	25,93	1 192 780,00
14	7	113	11	2к	59,87	2 754 020,00
15	7	114	11	2к	60,25	2 771 500,00
16	7	117	11	2к	56,32	2 590 720,00
17	7	132	13	1к	39,67	1 824 820,00
18	7	133	13	3с	69,41	3 192 860,00
19	7	136	13	1с	25,93	1 192 780,00
20	7	137	13	2к	59,87	2 754 020,00
21	7	138	13	2к	60,25	2 771 500,00
22	7	156	15	1к	39,67	1 824 820,00
23	7	161	15	2к	59,87	2 754 020,00
24	7	165	15	2к	56,32	2 590 720,00
25	7	193	18	3с	69,41	3 192 860,00
26	7	197	18	2к	59,87	2 754 020,00
27	7	3	2	1к	39,48	1 816 080,00
28	7	5	2	2к	59,87	2 754 020,00
29	7	6	2	2к	60,25	2 771 500,00
30	7	8	2	2к	58,97	2 712 620,00
31	7	9	2	2к	56,64	2 605 440,00
32	7	10	2	2с	39,52	1 817 920,00
33	7	12	3	1к	39,67	1 824 820,00
34	7	13	3	3с	69,41	3 192 860,00
35	7	15	3	1к	38,95	1 791 700,00
36	7	16	3	1с	25,93	1 192 780,00
37	7	17	3	2к	59,87	2 754 020,00
38	7	21	3	2к	56,32	2 590 720,00

39	7	37	5	3с	69,41	3 192 860,00
40	7	39	5	1к	38,95	1 791 700,00
41	7	40	5	1с	25,93	1 192 780,00
42	7	45	5	2к	56,32	2 590 720,00
43	7	121	12	3с	69,41	3 192 860,00
44	7	124	12	1с	25,93	1 192 780,00
45	7	129	12	2к	56,32	2 590 720,00
46	7	145	14	3с	69,41	3 192 860,00
47	7	148	14	1с	25,93	1 192 780,00
48	7	149	14	2к	59,87	2 754 020,00
49	7	150	14	2к	60,25	2 771 500,00
50	7	157	15	3с	69,41	3 192 860,00
51	7	160	15	1с	25,93	1 192 780,00
52	7	162	15	2к	60,25	2 771 500,00
53	7	180	17	1к	39,67	1 824 820,00
<b>ИТОГО</b>					<b>2 727,48</b>	<b>125 464 080,00</b>

**125 464 080 (Сто двадцать пять миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи восемьдесят) рублей 00 копеек.**

**Основные сведения.**

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».

**Собственник:** Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство».

**Основание:** Договор № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г., Договор № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г.

**Основание для проведения оценки:** Задание на оценку № 202 от 26 апреля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

**Цели и объект оценки:** Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7

**Дата осмотра и проведения оценки:** 10 мая 2018 года.

**Дата составления заключения:** 10 мая 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №053/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7».

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

1. Диплом о высшем образовании  
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.  
Финансовая академия при Правительстве РФ.
2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности  
по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.

**Генеральный директор**

*М.А. Соколова*  
**Соколова М.А.**



*А.Г. Гагарин*  
**Гагарин А.Г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	2
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	4
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА.....	16
8.1.КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.НОВОСИБИРСКА .....	16
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	19
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА.....	19
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	30
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....	31
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	32
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	33

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 202 от 26 апреля 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Право требования на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, дом 112/4 стр., дом 7	
<i>Дата составления отчета</i>	10 мая 2018 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	125 464 080 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<b><u>125 464 080 (Сто двадцать пять миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи восемьдесят) рублей</u></b>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Недвижимость (квартиры)
<b>Состав объекта оценки</b>	Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры
<b>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</b>	-Договор № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г., Договор № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 -Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <a href="http://www.yasnybereg.ru/">http://www.yasnybereg.ru/</a>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право требования
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Доверительное управление
<b>Субъект права</b>	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость
<b>Дата оценки</b>	10 мая 2018 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	26 апреля- 10 мая 2018 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике</b></p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> <b>Общество с ограниченной ответственностью;</b> <u>Полное наименование:</u> <b>ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»);</b> <u>Место нахождения Заказчика:</u> <b>Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</b> <u>ОГРН:</u> <b>№1047796009128;</b> <u>Дата присвоения ОГРН:</u> <b>08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</b></p>
<p><b>Сведения об Оценщике</b></p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> <b>Соколова Мария Александровна;</b> <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> <b>член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.;</b> <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> <b>БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА)</b> <b>Регистрационный номер 477 от 15.12. 2010 г.;</b> <b>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.</b> <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> <b>Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-057702/17 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах;</b> <b>Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.;</b> <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> <b>16 лет (с октября 2001 г.);</b> <u>Контактные данные:</u> <b>почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru;</b> <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью;</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С»</b> <b>Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»;</b> <u>Данные госрегистрации:</u> <b>ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</b> <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <b>109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, <a href="mailto:collegia@bk.ru">collegia@bk.ru</a>, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83;</b> <b>Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-057706/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</b> <b>Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 г.</b></p>

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.



## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

**Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Согласно Международным стандартам оценки (МСО1): **Рыночная стоимость** - это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

**Справедливая стоимость** - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (*МСФО №13 п.24*).

Под справедливой стоимостью (fair value) как по международным стандартам, так и по национальным ПБУ понимается сумма, на которую актив может быть обременен или обязательство исполнено при сделке между хорошо осведомленными, заинтересованными и независимыми сторонами. Иными словами, это цена, за которую один субъект согласен продать нечто, а другой – купить; при условии, что эти лица никак между собой не связаны, чтобы делать друг другу определенные уступки или наоборот, осуществлять давление.

Под осведомленностью в данном случае следует понимать обладание достаточной информацией о товаре, его свойствах и о состоянии рынка таких товаров на выбранный момент, чтобы одному не продать по цене ниже той, которая сложилась на рынке, другому – не купить по цене, которая рыночную цену превышает. Под заинтересованностью – желание купить, но не вынужденное, чтобы намереваться сделать это любой ценой. Независимость сторон означает отсутствие между участниками сделки каких-либо особых отношений, из-за которых цена товара становится нехарактерной для состояния рынка в момент сделки.

Определение термина справедливая стоимость (справедливая цена) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. Понятие справедливой стоимости/цены должно рассматриваться в контексте принципа непрерывности. **Поскольку справедливая цена всегда ориентирована на текущую рыночную цену, то под справедливой стоимостью/ценой, как правило, понимается**

## **рыночная стоимость/цена (market value).**

Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости в Стандарте МСО 1, поэтому мы можем считать ее эквивалентной рыночной для данного отчета.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

### **Подходы к оценке:**

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

На рыночную стоимость объектов влияют четыре основных объективных фактора: потребность, полезность, дефицитность (редкость) и реальная покупательская способность. Данные факторы проявляются через основные принципы оценки, которые определяют их влияние на стоимость объектов в процессе их функционирования.

## **Принципы оценки стоимости**

### **Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:**

- **Принцип вклада** – стоимость отдельного компонента измеряется его вкладом в стоимость всего имущественного комплекса.
- **Принцип сбалансированности** – стоимость собственности является максимальной при условии, что все факторы производства должны находиться в оптимальном сочетании.
- **Принцип возрастающих и уменьшающихся доходов** – по мере изменения каких-либо факторов производства рост чистой отдачи увеличивается или уменьшается.

### **Принципы, связанные с рыночной средой:**

- **Принцип конкуренции** – конкуренция лежит в основе динамики кривых спроса и предложения и является основополагающей для получения максимальной прибыли.
- **Принцип предложения и спроса** – цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном сегменте рынка.
- **Принцип изменения** – стоимость меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

### **Принципы, основанные на представлениях пользователя:**

- **Принцип полезности** – способность конкретной собственности удовлетворять потребности потенциального пользователя.
- **Принцип замещения** – рациональный покупатель не заплатит за данную собственность больше, чем за другую собственность такого же качества и аналогичной полезности.
- **Принцип ожидания** – стоимость собственности меняется с течением времени под влиянием различных факторов.

### **Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.**

Согласно международным стандартам оценки, наиболее эффективное использование, определяется, как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Вопрос о том, какое из направлений использования оцениваемого объекта – существующее на дату оценки или любое альтернативное ему, является наиболее эффективным, должен рассматриваться в каждом конкретном случае отдельно, на основе учета и соизмерения таких факторов, как степень универсальности оцениваемого объекта, его транспортабельность, автономность, моральный, физический и функциональный износ, степень эксплуатационной загрузки (использования) в рамках конкретного технологического процесса, и другой информации. Помимо указанных потребительских свойств объекта, при определении наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо учитывать только типичные направления и условия использования данного объекта.

## **6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.**

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 стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

## **6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.**

Расчет рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта. В общем случае при определении стоимости недвижимого имущества используют три подхода к оценке: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно ст. 14 Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы

и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. Использование трёх подходов приводит к получению трёх величин стоимости одного и того же объекта. Заключительным этапом процесса оценки является согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. При расчете итоговой стоимости объекта оценки оценщик учитывает преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

Выбор того или иного подхода к оценке осуществляется исходя из особенностей конкретного рынка, специфики объекта оценки, и состава сведений, содержащихся в представленной информации. Ниже приведены факторы, исходя из которых оценщик принимал решение об использовании того или иного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

**Сравнительный (рыночный) подход** базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на открытом рынке. Оцениваемый объект сравнивается с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена позволяет сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Объектом оценки является **право требования** на недвижимое имущество – квартиры. Рынок купли-продажи квартир в регионе местоположения объекта оценки достаточно развит и диверсифицирован, в связи с чем, оценщик располагает достаточной по количеству и качеству информацией о сделках купли-продажи (о предложениях к продаже) квартир аналогичных оцениваемой, а также аналитической информацией о состоянии и тенденциях развития данного сегмента рынка недвижимости. Возможность формирования репрезентативной выборки позволяет с высокой степенью достоверности определить поправки к ценообразующим характеристикам объекта оценки и объектов-аналогов.

**Доходный подход к оценке.** В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов:

- Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартиры для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. При этом, в настоящее время, в условиях сложности предсказания темпа роста на рынке жилой недвижимости, невозможно с необходимой точностью определить доход от владения квартирой, включающий в себя величину ставки арендной платы, а также прирост стоимости квартиры за рассматриваемый период.
- Величины ставок арендной платы меняются не непрерывно, а дискретно. То есть в отличие от цен предложения квартир, ставки арендной платы меняются более резкими скачками, в больший интервал времени, в связи с чем, использование доходного подхода может привести к существенной погрешности.

- В большинстве случаев ставка арендной платы не зависит от общей площади квартиры, а зависит от количества комнат в квартире. Таким образом, при расчете стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, оценщик не учитывает фактор, играющий существенную роль при ценообразовании на рынке жилья – общую площадь квартиры.

Перечисленные выше обстоятельства, не позволяют оценщику применить доходный подход для расчета стоимости объекта оценки.

**Затратный подход** основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Стоимость строительства аналогичных объектов (жилых квартир) не является основным ценообразующим параметром на рынке недвижимости, так как представляет собой лишь долю в рыночной стоимости, величина которой зачастую в большей степени зависит от других экономических факторов (баланса спроса и предложения, местоположения, условий и времени продажи, физических характеристик и т.п.). Объектом оценки является не здание, а встроенные жилые помещения, во избежание больших погрешностей при расчете и выделении доли в общих затратах, приходящейся на оцениваемый объект, **затратный подход** не применялся.

Таким образом, использование сравнительного подхода в данном случае является оптимальным и позволяет выполнить наиболее точный расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки тем же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

*Для цели настоящего Отчета использовался один из известных подходов к оценке – сравнительный.*

## 7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1.

Характеристика объекта	Описание, значения
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В шаговой доступности расположены больница, детский сад, школа, гипермаркеты Лента, Леруа Мерлен, Гигант, Forma и Аквапарк
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома

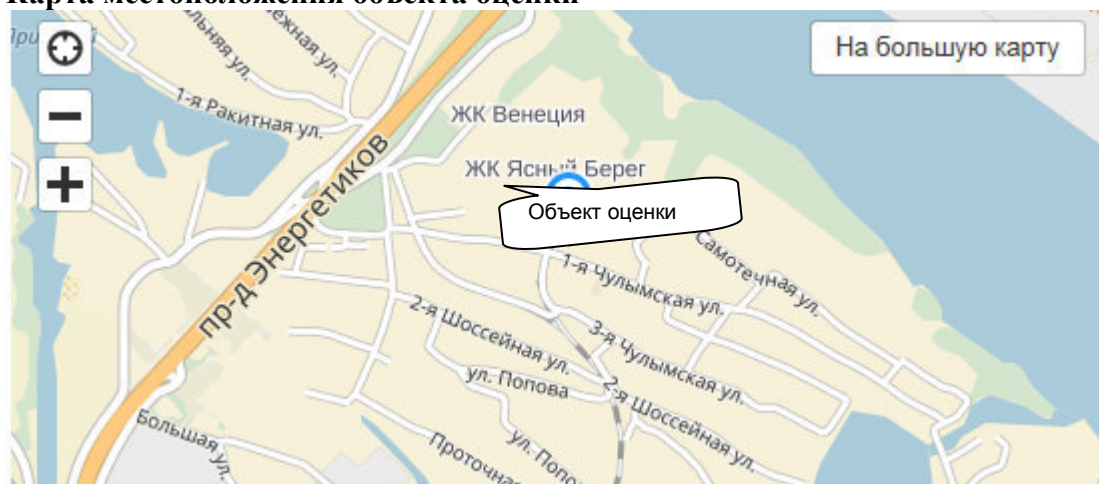
<b>Характеристика объекта</b>	<b>Описание, значения</b>
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
<b>Общая характеристика здания</b>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год сдачи	4 кв. 2018г.
Материал наружных стен	Монолитно-каркасные
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	кирпич
Количество этажей в здании	26
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
<b>Характеристика объекта оценки</b>	
Информация о текущем использовании объекта оценки	-
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,80 м
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Под ч/о
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

Объект оценки расположен в ЖК «Ясный берег». Новый жилой комплекс Новосибирска расположен на берегу Оби к югу от Димитровского моста, состоит из современных домов разной этажности, выполненных по проекту немецких архитекторов (Tilke). В Ясном Береге воплощается концепция «город-парк». В центре внимания — люди, а не машины, создание комфортных условий для пешеходов, велосипедистов, мам с колясками и детей.

Первая очередь строительства состоит из трех 26-этажных домов с детским садом и большой парковой зоной.



### Карта местоположения объекта оценки



### Перечень оцениваемых квартир.

Таблица 7.2.

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)
1	7	24	4	1к	39,67
2	7	25	4	3с	69,41
3	7	34	4	2с	39,04
4	7	49	6	3с	69,41
5	7	52	6	1с	25,93
6	7	85	9	3с	69,41
7	7	88	9	1с	25,93
8	7	89	9	2к	59,87
9	7	90	9	2к	60,25
10	7	92	9	2к	58,97
11	7	108	11	1к	39,67
12	7	109	11	3с	69,41
13	7	112	11	1с	25,93
14	7	113	11	2к	59,87
15	7	114	11	2к	60,25
16	7	117	11	2к	56,32
17	7	132	13	1к	39,67
18	7	133	13	3с	69,41
19	7	136	13	1с	25,93
20	7	137	13	2к	59,87
21	7	138	13	2к	60,25
22	7	156	15	1к	39,67
23	7	161	15	2к	59,87
24	7	165	15	2к	56,32
25	7	193	18	3с	69,41
26	7	197	18	2к	59,87
27	7	3	2	1к	39,48
28	7	5	2	2к	59,87
29	7	6	2	2к	60,25
30	7	8	2	2к	58,97
31	7	9	2	2к	56,64
32	7	10	2	2с	39,52
33	7	12	3	1к	39,67
34	7	13	3	3с	69,41
35	7	15	3	1к	38,95
36	7	16	3	1с	25,93
37	7	17	3	2к	59,87
38	7	21	3	2к	56,32
39	7	37	5	3с	69,41
40	7	39	5	1к	38,95
41	7	40	5	1с	25,93
42	7	45	5	2к	56,32
43	7	121	12	3с	69,41

44	7	124	12	1с	25,93
45	7	129	12	2к	56,32
46	7	145	14	3с	69,41
47	7	148	14	1с	25,93
48	7	149	14	2к	59,87
49	7	150	14	2к	60,25
50	7	157	15	3с	69,41
51	7	160	15	1с	25,93
52	7	162	15	2к	60,25
53	7	180	17	1к	39,67
<b>ИТОГО</b>					<b>2 727,48</b>

Ниже приведены документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы	№ 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г., Договор № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	- Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <a href="http://www.yasnybereg.ru/">http://www.yasnybereg.ru/</a>

Описание объекта оценки выполнено на основании вышеуказанных документов; сведений полученных от Заказчика; визуального осмотра объекта оценки. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА

*Объект оценки относится к рынку жилой недвижимости, к сектору первичной жилой недвижимости г. Новосибирска.*

В настоящее время экономика и рынок жилой недвижимости находятся под сильным негативным влиянием низких цен на нефть, последствий ослабления курса рубля. Низкая цена на нефть спровоцировала в России начало полномасштабного финансового кризиса, который привёл к увеличению ключевой ставки Центральным Банком и ужесточению условий по ипотеке, а также ухудшению ситуации на рынке труда. Это привело к упадку рынка жилой недвижимости, поскольку лишило потенциальных покупателей жилья «уверенности в завтрашнем дне» и возможности привлечь относительно дешёвую ипотеку. Падение спроса на квартиры отрицательно влияет на бизнес застройщиков, которые реализуют строительство в том числе за счёт денег дольщиков. Кроме того, происходит увеличение себестоимости строительства объектов недвижимости. Это связано с тем, большая часть строительных и отделочных материалов, а также строительное оборудование и комплектующие не имеют аналогов на отечественном рынке, и потому закупаются за рубежом. Как следствие, растёт конечная цена квадратного метра во всех проектах рынка недвижимости.

Стоит отметить тот факт, что нефть не является сегодня главным фактором ценообразования на рынке жилой недвижимости. Сегодня все зависит в первую очередь от ситуации внутри страны, поведения государства и регуляторов финансового рынка — политика Центрального Банка РФ и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию в части регулирования учетной ставки и поддержки ипотечных программ. Доступная ипотека – одно из основных условий позитивного развития строительной отрасли в России.

### 8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. НОВОСИБИРСКА

*Новосибирск*, центр Сибирского федерального округа, — третий в России город по количеству населения. Здесь проживает более 1,5 млн. человек, сосредоточено 80 % промышленного потенциала области, пересекаются важнейшие транспортные магистрали страны. В Новосибирске находятся центры сибирских отделений Российской академии наук, Российской академии сельскохозяйственных наук, Российской академии медицинских наук. Своеобразие и темпы развития послужили основанием для присвоения Новосибирску статуса исторического города.

Жилой фонд Новосибирска — это панельные (кирпич и панель), девятиэтажные (кирпичные сталинские и панельные), а также современные девятиэтажные дома улучшенной планировки. Как правило, наименьшие цены на квартиры в так называемых хрущевках, самые высокие — на квартиры улучшенной планировки.

Также на стоимость жилья влияет месторасположение дома, удаленность от центра, транспортных магистралей, объектов социальной сферы.

Город разделен на 10 административных районов: Дзержинский, Железнодорожный, Заельцовский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский и Центральный. В настоящее время престижными считаются Центральный и Железнодорожный районы, а также верхняя часть Академгородка (Советский район) и часть Левобережья, где когда-то проживала партийная и ученая элита, руководители крупных промышленных предприятий.

По данным Новосибирскстата, в 2017 г. индекс промышленного производства в Новосибирской области вырос на 3%. Среднедушевые денежные доходы за 2017 г. прак-

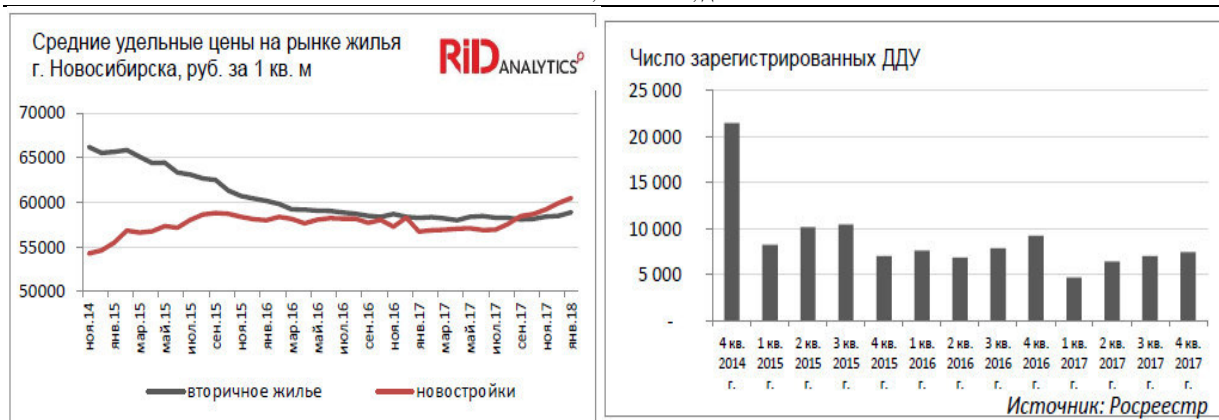
тически не изменились – рост составил всего 0,7% (по предварительным данным). Инфляция за тот же период составила порядка 1,5% - а значит, в реальном исчислении доходы населения снизились. Индекс оборота розничной торговли в Новосибирской области в 2015-16 гг. упал на 20,3%, и продолжает оставаться примерно на таком же уровне. Оборот общественного питания в 2017 г. показал хорошую динамику прироста, +13,2% к предыдущему году. В январе 2018 г. рост продолжился, и показал +8,1% к январю 2017 года. Новосибирск является одним из немногих городов России с положительным миграционным приростом. Так, в 2017 году в Новосибирск переехали на 10,7 тыс. человек больше, чем уехали в другие города и страны.



В 2017 г. на территории Новосибирска было сдано 1 430 тыс. кв. м жилья. На этапе строительства в январе 2018 г. находились 335 объектов, из них в 143 домах шли активные продажи квартир. Суммарная площадь квартир в строящихся домах достигает 3,4 млн. кв. м. Число непроданных квартир – более 20 тысяч штук (с учетом продаж через ЖСК и квартир в уже сданных домах).



На вторичном рынке жилья Новосибирска цены снижаются с конца 2014 г. Цены на новостройки, поддержанные госипотекой по сниженной ставке, а также активностью агентств недвижимости в области продаж новостроек, не снижались даже в острую фазу кризиса. Если два-три года назад цены на вторичном рынке были на 14-15% выше, чем стоимость жилья в новостройках, то сейчас эта разница сократилась до 1-2%, а с сентября 2017 г. новостройки «обогнали» вторичку по цене. В целом, такая ситуация говорит об относительном «перегреве» первичного рынка жилья. Впрочем, и вторичный рынок в последние полгода начал показывать небольшой рост цен и снижение объема предложения. Спрос на строящееся жилье достиг своего максимум в 4 квартале 2014 года, после чего значительно снизился. В 4 квартале 2017 г. было заключено 7,4 тыс. ДДУ, что на 19% меньше, чем годом ранее. По классам жилья, в январе 2018 г. 71% новостроек попали в категорию эконо-класс, 28% - в комфорт-класс, и только 2% в бизнес-класс. Элитных новостроек, по классификации РГР, в Новосибирске нет.



На первичном рынке дороже обойдется квартира в районах:

- Однокомнатная – 3 137 788 руб., Советский
- Двухкомнатная – 4 447 501 руб., Железнодорожный
- Трехкомнатная – 5 861 940 руб., Железнодорожный
- Четырех- и многокомнатная – 11 753 424 руб., Завельцовский

Низкие цены установились в районах:

- Однокомнатная – 1 361 772 руб., Кировский
- Двухкомнатная – 2 304 700 руб., Кировский
- Трехкомнатная – 2 338 458 руб., Кировский
- Четырех- и многокомнатная – 6 125 953 руб., Калининский

\*по данным <http://www.ridasib.com>

#### Выводы по разделу:

- На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности и ужесточению условий кредитования со стороны коммерческих банков – наблюдается стабильно низкий спрос по сегменту жилой недвижимости.
- Спрос на строящееся жилье достиг своего максимум в 4 квартале 2014 года, после чего значительно снизился. В 4 квартале 2017 г. было заключено 7,4 тыс. ДДУ, что на 19% меньше, чем годом ранее.
- Цены на жилую недвижимость продолжают снижаться. С сентября 2017 г. новостройки «обогнали» вторичку по цене. В целом, такая ситуация говорит об относительном «перегреве» первичного рынка жилья.
- В январе 2018 г. 71% новостроек попали в категорию эконо-класс, 28% - в комфорт-класс, и только 2% в бизнес-класс.
- В марте 2018 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на первичном рынке Новосибирска составила около 60 000 руб.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить вариант наиболее прибыльного использования объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Исходя из вышесказанного, и принимая во внимание то, что в данном случае объектом оценки является право требования на квартиры, за наилучшее и наиболее эффективное использование принимаем использование в качестве жилья, без рассмотрения других вариантов. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование.

## 10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода использовался **метод сравнительного анализа продаж**. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Основным критерием выбора информации, которая может быть использована для оценки методом сравнительного анализа продаж, является следующий: потенциальный покупатель, владеющий информацией о рынке данного вида недвижимости, сочтет сопоставимый объект разумной заменой оцениваемому объекту.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимого имущества аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения объектов-аналогов по отдельным критериям.
- Определение итоговой стоимости объекта оценки, путем анализа сравнительных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки единиц сравнения, и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, то есть отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок купли-продажи.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта», «публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что лицо сделавшее предложение считает себя заключившим договор с адресатом которым будет принято предложение, а потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке недвижимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

В связи с вышесказанным, для расчетов оценщик использовал данные по ценам предложений объектов-аналогов взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта, был проанализирован рынок жилой недвижимости г.Новосибирска, с использованием публикуемых материалов агентств недвижимости: «ИНКОМ-Недвижимость», «Миэль» и др.; журнала «Недвижимость и цены», газеты «Из рук в руки»; Интернет-ресурсов: [www.sob.ru](http://www.sob.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), <http://newhomes.ngs.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.

На этапе сбора информации об объектах-аналогах, оценщик общался по телефону с собственниками и риэлторами, в ходе бесед с которыми уточнялась и проверялась информация, указанная в объявлениях о продаже объектов-аналогов. В процессе переговоров с продавцами, проверялись указанные в объявлениях ценообразующие параметры квартир и текущие цены предложений.

В случае обнаружения расхождений в данных, полученных из бесед с продавцами с данными указанными в объявлениях о продаже квартир, оценщик использовал для расчетов уточненную в ходе бесед с продавцами информацию. Данное решение объясняется тем, что в объявлениях о продаже встречаются ошибки и опечатки, к тому же, на дату переговоров, которая зачастую расходится с датой выхода объявления о продаже, продавец владеет более точной информацией о цене объекта-аналога.

Поскольку на этапе сбора информации о квартирах схожих по основным ценообразующим характеристикам с объектом оценки, необходимой для достоверного расчета рыночной стоимости объекта оценки, оценщик столкнулся с трудностями, вызванными малым количеством предложений на рынке жилой недвижимости в районе расположения Объекта оценки, не позволяющим составить репрезентативную выборку из пяти и

более аналогов объекта оценки, расчет проводился с использованием четырех аналогов объекта оценки.

Данные об аналогах проанализированы оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. При расчетах, в качестве единицы сравнения использовалась стоимость одного квадратного метра квартир. Значения площади квартир для расчетов использованы средние по каждому типу. Данные о расположении квартир на этажах также приняты усредненные (условно – на промежуточных этажах).

### Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/182433801/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/182433801/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/162313761/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/162313761/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/169747386/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/169747386/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/168642755/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/168642755/</a>
Контактный телефон		7 383 255-77-60, +7 965 991-77-54	7 923 777-53-54	7 953 882-40-56, +7 983 125-18-76	7 383 209-60-55
Тип объекта	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
Срок сдачи	4 кв.2018г.	4 кв.2018г.	4 кв.2018г.	2 кв.2018г.	4 кв.2018г.
Стоимость объекта (руб)	X	1 490 000	1 682 000	1 580 000	1 499 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )	X	49 667	49 471	45 665	43 754
Корректировка на торг		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	43 838	42 004
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	43 838	42 004
Дата продажи	май.18	май.18	май.18	май.18	май.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	43 838	42 004
Местонахождение	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район
Адрес	ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7	ул. Серафимовича, 21	ул. Ясный Берег	Вертковская ул., 121	Большая ул.
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	43 838	42 004
Общая площадь(кв.м)	32,7	30	34	34,6	34,26
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	43 838	42 004
Площадь кухни(кв.м)	-	-	8,6	8,6	10,9
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	43 838	42 004
<b>Этаж</b>	средний/26	5/19	14/17	5/10	2/4
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	43 838	42 004
<b>Тип/материал дома</b>	мон.-кирп.	мон.	кирп.	пан.	кирп.
Корректировка(%)		0%	0%	5%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	46 030	42 004
<b>Сан.узел</b>	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	46 030	42 004
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	46 030	42 004
<b>Наличие лифта</b>	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	46 030	42 004
<b>Тип отделки</b>	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб. )		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб. )		47 680	47 492	46 030	42 004
<b>Дополнительные улучшения</b>	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0	0	0	0
Скорректированная стоимость (руб.)		47 680	47 492	46 030	42 004
<b>Кол-во совпадений</b>		11	11	10	11
<b>Итого</b>		43			
<b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>		0,26	0,26	0,23	0,26
<b>Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.</b>		12 197	12 149	10 705	10 745
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					<b>45 800</b>

### Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/164798031/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/164798031/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/181591236/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/181591236/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/170670840/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/170670840/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/169781479/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/169781479/</a>
Контактный телефон		7 383 207-89-12	7 383 209-09-88, +7 913 720-19-55	7 383 207-86-38	7 383 209-09-80 +7 913 484-72-76
Тип объекта	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.	право собст.
Срок сдачи	4 кв.2018г.	4 кв.2018г.	2 кв.2018г.	4 кв.2018г.	4 кв.2018г.
Стоимость объекта (руб)	X	2 660 700	2 480 000	2 850 000	2 450 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )	X	49 000	42 148	47 731	48 039
Корректировка на торг		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	40 462	45 821	46 118
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	40 462	45 821	46 118
Дата продажи	май.18	май.18	май.18	май.18	май.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	40 462	45 821	46 118
Местонахождение	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Калининский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район
Адрес	ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7	ул. Фадеева, 5стр	Вертковская ул., 121	ул. Титова	ул. Ясный Берег
Общая площадь(кв.м)	57,3	54,3	58,84	59,71	51
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	40 462	45 821	46 118
Площадь кухни(кв.м)	-	10,8	10	9,3	8,6
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	40 462	45 821	46 118
Этаж	средний/26	16/17	6/10	3/12	16/17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	40 462	45 821	46 118
Тип/материал дома	мон.-кирп.	мон.	пан.	пан.	мон.-кирп.
Корректировка(%)		0%	5%	5%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	42 485	48 113	46 118

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	42 485	48 113	46 118
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	42 485	48 113	46 118
<b>Наличие лифта</b>	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	42 485	48 113	46 118
<b>Тип отделки</b>	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб. )		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб. )		47 040	42 485	48 113	46 118
<b>Дополнительные улучшения</b>	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 040	42 485	48 113	46 118
<b>Кол-во совпадений</b>		11	10	10	11
<b>Итого</b>		42			
<b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>		0,26	0,24	0,24	0,26
<b>Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.</b>		12 320	10 116	11 455	12 078
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					<b>46 000</b>

### Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Источник информации</b>		<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/184757462/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/184757462/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/181673044/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/181673044/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/168380171/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/168380171/</a>	<a href="https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/170313795/">https://novosibirsk.cian.ru/sale/fl at/170313795/</a>
<b>Контактный телефон</b>		7 960 787-24-84	7 913 700-88-00	7 383 383-08-09	7 913 902-96-32
<b>Тип объекта</b>	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира	3-х комн. квартира
<b>Состав оцениваемых прав</b>	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
<b>Стоимость объекта (руб)</b>	X	3 647 000	3 089 280	3 500 000	3 300 000
<b>Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )</b>	X	50 653	47 970	49 645	45 205
<b>Корректировка на торг</b>		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
<b>Условия продажи</b>	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Дата продажи	май.18	май.18	май.18	май.18	май.18
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Местонахождение	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	Новосибирск, р-н Кировский	Новосибирск, р-н Кировский
Адрес	ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7	1-я Чулымская ул., 122	ул. Героев Революции, 19	ул. Петухова, 12/4	ул. Петухова, 2
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Общая площадь(кв.м)	69,4	72	64,4	70,5	73
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Площадь кухни(кв.м)	-	9	8,5	10,8	11
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Этаж	средний/26	2/17	7/17	7/16	14/16
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Тип/материал дома	мон.-кирп.	монол.	мон.-кирп.	мон.-кирп.	кирп.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Тип отделки	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о	под ч/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная стоимость (руб.)		48 627	46 051	47 660	43 397
Кол-во совпадений		11	11	11	11
<b>Итого</b>		44			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		12 157	11 513	11 915	10 849
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					<b>46 430</b>

В ходе анализа ценообразующих характеристик объектов-аналогов были выявлены различия с характеристиками объекта оценки, в связи с чем, в цены объектов-аналогов были внесены корректировки, учитывающие выявленные различия. В общем случае отрицательная корректировка вносится, если по рассматриваемому показателю объект-аналог превосходит объект оценки, а положительная - если объект-аналог уступает объекту оценки.

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

- **на торг.** Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости, и информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Корректировка составила -4%, согласно сведениям АН г. Новосибирска.

- **на состав оцениваемых прав.** Отсутствие необходимости введения рассматриваемой корректировки объясняется тем, что набор прав аналогов предлагаемых к продаже соответствует объёму оцениваемых прав рассматриваемого объекта.

- **на условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Условия продажи аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет особых отношений (публичная оферта), объекты выставлены на продажу не для комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке данная корректировка не использовалась.

- **на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на май 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в мае 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка не принималась, так как расположение объектов равноценно.

- **на общую площадь (масштабность).** В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога более 5 кв.м. (за минусом площадей кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки). Поправка принимается для аналогов, отличающихся по площади от объекта оценки более чем на 5 кв.м. из расчета 0,2% за кв.м.

- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. расчеты производятся по усредненным данным по Объекту оценки.

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка применяется для аналогов, расположенных на крайних этажах. И составляет 5% для последнего, 10% для первого этажа.

- **на тип/материал дома.** Корректировка применялась для аналогов, расположенных в панельных домах и составила 5%.

- **на тип санузла.** Данная поправка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Введения данной поправки не требуется, так как все квартиры оборудованы одним санузлом.

- **на наличие балкона/лоджии.** Данная корректировка отражает наличие балкона или лоджии, а так же их количество. Корректировка не применялась, все объекты имеют балконы-лоджии.

- **на наличие лифта.** Поправка не принималась, так как все объекты расположены в жилых домах, оборудованных лифтами.

- **на состояние/отделку.** Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Поправка не применялась, все объекты под ч/о.

- **на дополнительные улучшения.** Корректировка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой территории у дома, встроенной кухни в квартире и др. улучшений. Согласно информации, предоставленной риэлторами, при продаже квартир стоимость мебели и/или встроенной техники возмещается не полностью, а лишь частично, не более 50-70% от их полной цены в зависимости от износа и личных предпочтений покупателя. Введения данной поправки не требуется.

При определении величин корректировок (поправок), помимо собственных расчетов оценщик опирался на обзоры рынка, публикуемые в СМИ, и информацию, полученную в ходе бесед с представителями ведущих агентств недвижимости: АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел. (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел. (495) 363-10-38, 363-10-10, АН «Кутузовский проспект» (495) 628-88-88, АН «МИАН» (495) 974-62-62 и др. **Расчет величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету.**

Итоговая рыночная стоимость 1 кв. м, определяется, как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Удельный вес каждого аналога в итоговой рыночной стоимости 1 кв. м, определяется оценщиком исходя из степени схожести объектов-аналогов и объекта оценки.

При распределении весов оценщик учитывал полноту информации по объектам-аналогам и надежность источника информации, а так же количество введенных корректировок.

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 46 000 руб.:

Кол-во комнат	Ст-ть 1 кв.м.	Доля в общем кол-ве квартир	Средневзвешенная ст-ть, округленно
однокомнатные	45800	0,34	15 555
двухкомнатные	46000	0,45	20 830
трехкомнатные	46430	0,21	9 636
Итого			<b>46 000</b>

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

### Расчет стоимости объекта оценки.

Таблица 10.4.

№ п/п	Дом	№ кварти-ры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Цена за 1 кв.м. (руб.)	Стоимость ито-го (руб.)
1	7	24	4	1к	39,67	46 000	1 824 820
2	7	25	4	3с	69,41	46 000	3 192 860
3	7	34	4	2с	39,04	46 000	1 795 840
4	7	49	6	3с	69,41	46 000	3 192 860
5	7	52	6	1с	25,93	46 000	1 192 780
6	7	85	9	3с	69,41	46 000	3 192 860
7	7	88	9	1с	25,93	46 000	1 192 780
8	7	89	9	2к	59,87	46 000	2 754 020
9	7	90	9	2к	60,25	46 000	2 771 500
10	7	92	9	2к	58,97	46 000	2 712 620
11	7	108	11	1к	39,67	46 000	1 824 820
12	7	109	11	3с	69,41	46 000	3 192 860
13	7	112	11	1с	25,93	46 000	1 192 780
14	7	113	11	2к	59,87	46 000	2 754 020
15	7	114	11	2к	60,25	46 000	2 771 500
16	7	117	11	2к	56,32	46 000	2 590 720
17	7	132	13	1к	39,67	46 000	1 824 820
18	7	133	13	3с	69,41	46 000	3 192 860
19	7	136	13	1с	25,93	46 000	1 192 780
20	7	137	13	2к	59,87	46 000	2 754 020
21	7	138	13	2к	60,25	46 000	2 771 500
22	7	156	15	1к	39,67	46 000	1 824 820
23	7	161	15	2к	59,87	46 000	2 754 020
24	7	165	15	2к	56,32	46 000	2 590 720
25	7	193	18	3с	69,41	46 000	3 192 860
26	7	197	18	2к	59,87	46 000	2 754 020
27	7	3	2	1к	39,48	46 000	1 816 080
28	7	5	2	2к	59,87	46 000	2 754 020
29	7	6	2	2к	60,25	46 000	2 771 500
30	7	8	2	2к	58,97	46 000	2 712 620
31	7	9	2	2к	56,64	46 000	2 605 440
32	7	10	2	2с	39,52	46 000	1 817 920
33	7	12	3	1к	39,67	46 000	1 824 820
34	7	13	3	3с	69,41	46 000	3 192 860
35	7	15	3	1к	38,95	46 000	1 791 700
36	7	16	3	1с	25,93	46 000	1 192 780
37	7	17	3	2к	59,87	46 000	2 754 020

38	7	21	3	2к	56,32	46 000	2 590 720
39	7	37	5	3с	69,41	46 000	3 192 860
40	7	39	5	1к	38,95	46 000	1 791 700
41	7	40	5	1с	25,93	46 000	1 192 780
42	7	45	5	2к	56,32	46 000	2 590 720
43	7	121	12	3с	69,41	46 000	3 192 860
44	7	124	12	1с	25,93	46 000	1 192 780
45	7	129	12	2к	56,32	46 000	2 590 720
46	7	145	14	3с	69,41	46 000	3 192 860
47	7	148	14	1с	25,93	46 000	1 192 780
48	7	149	14	2к	59,87	46 000	2 754 020
49	7	150	14	2к	60,25	46 000	2 771 500
50	7	157	15	3с	69,41	46 000	3 192 860
51	7	160	15	1с	25,93	46 000	1 192 780
52	7	162	15	2к	60,25	46 000	2 771 500
53	7	180	17	1к	39,67	46 000	1 824 820
<b>ИТОГО</b>					<b>2 727,48</b>		<b>125 464 080,00</b>

Итого: **125 464 080 (Сто двадцать пять миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи восемьдесят) рублей.**



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

По итогам анализа достоинств и преимуществ существующих подходов к оценке, в рамках данной работы оценщик рассчитывал стоимость объекта оценки с применением сравнительного подхода, в связи с чем, указанному подходу присвоен весовой коэффициент равный единице. Таким образом, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

Обоснование отказа от применения при оценке затратного и доходного подходов, приведено в разделе 6 настоящего отчета.

Рыночная и справедливая стоимость эквивалентны, обоснование приведено в разделе 6 настоящего отчета.

**Вывод:** по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки **10 мая 2018г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

**125 464 080 (Сто двадцать пять миллионов четыреста шестьдесят четыре тысячи восемьдесят) рублей.**

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А.Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Соколова М.А.**, заявляю, что:

- ✓ все факты, изложенные в настоящем Отчёте, мною проверены;
- ✓ приведённый анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои беспристрастные профессиональные личные формулировки;
- ✓ в отношении Объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчёта, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве и не имею никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчёта владельцами оценённой мною собственности или намеревающихся совершить с ней сделку;
- ✓ оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке Объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости Объекта оценки с достижением оговорённых или возникновением последующих событий и совершением сделки с Объектом оценки;
- ✓ мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчёт об оценке Объекта оценки составлен в полном соответствии с законодательством РФ, положениями нормативных правовых актов РФ, методическими указаниями Минимущества РФ, других Министерств и ведомств, требованиями сертификатов и стандартов оценки и кодекса профессиональной этики;

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

### **13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ**

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать следующим образом:

- нормативные документы;
- методические рекомендации, оценочная литература, статьи;
- другие источники информации (периодические издания, базы данных, веб-сайты и т.п.);
- обзоры рынка, публикуемые в СМИ;
- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком;
- результаты визуального осмотра объекта оценки.

#### **Нормативные документы**

- Гражданский Кодекс Российской Федерации, в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в редакции, действующей на дату оценки.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

#### **Методические рекомендации, оценочная литература, статьи**

- Дж. Фридман, Н. Ордуэй, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1995.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н. и др. Оценка стоимости недвижимости. Институт профессиональной оценки, 2003.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Оценка недвижимости. Под редакцией проф. Грязновой А.Г. и проф. Федотовой М.А., Москва, «Финансы и статистика», 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.; Дело, 1998.

#### **Другие источники информации**

Также при проведении оценки использовались открытые и регламентированные источники информации и базы данных, ссылки на которые приводятся по тексту отчета.

Пользователь отчёта может самостоятельно ознакомиться с используемой при анализе рынка и расчете стоимости информацией в указанных выше источниках. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

#### 14. ПРИЛОЖЕНИЕ

<b>Приложение 1</b>	<b>Обоснование величин корректировок</b>
	Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам
	Информация, используемая при определении размера корректировок
<b>Приложение 2</b>	<b>Копии материалов по объектам-аналогам</b>
<b>Приложение 3</b>	<b>Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>
<b>Приложение 4</b>	<b>Документы оценщика</b>

## Приложение 1. Обоснование величин корректировок

### 1.1. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На условия продажи	0%	Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен, при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики анализируют предложения на возможность отклонения от рыночных условий (к примеру, срочная продажа, альтернативная продажа), и в некоторых случаях не используют в расчетах информацию по объектам, выставленным на особых условиях.
На дату продажи/предложения	0-5%	Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимое имущество изменяются с течением времени. Корректировка вводится в случае, когда рынок жилья динамично развивается, и ситуация на рынке меняется существенным образом в небольшие периоды времени (неделя, месяц). Величина корректировки определяется на основании данных анализа рынка недвижимости (публикации в СМИ, анализ парных продаж и т.д.).
На местоположение	0-5% - для Москвы, 0-15% для Подмосковья	Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир. Поправка вводится в случае расположения аналогов на более/менее значительном удалении от станции метро, чем объект оценки. Поправка применяется в случаях, когда объект оценки и аналоги находятся на расстоянии более 5 минут ходьбы друг от друга. Анализ рынка показывает, чем большей привлекательностью обладает квартира, тем меньше влияние на ее стоимость оказывает удаленность от станции метро, особенно это касается малогабаритных квартир. При оценке однокомнатных и двухкомнатных квартир, как наиболее востребованных на рынке жилой недвижимости, в случаях, когда объекты находятся в шаговой доступности от станции метро – на расстоянии 10 минут ходьбы, как правило, поправка на удаленность от метро не вводится. Характер зависимости определяется на основе обработки статистических данных о реальных продажах. При анализе рынка и подборе объектов-аналогов оценщики в основном используют в расчетах схожие по местоположению объекты.
На масштабность (общая площадь квартиры за вычетом площади кухни)	0-5%	Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость. В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога за минусом площадей их кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки (на площадь объекта и площадь кухни). Так же, при введении поправки на общую площадь оценщик принимает во внимание следующее правило - при увеличении площади квартиры, стоимость 1 кв. м уменьшается. При этом в случае, когда речь идет о малогабаритных квартирах (за исключением однокомнатных квартир), в подавляющем большинстве случаев данное правило не действует. То есть покупатели исходят из соображений повышенной комфортности жилья (большие кухни и санузлы, просторные холлы и коридоры, большие комнаты позволяющие организовать гардеробную/кладовую), и готовы платить за улучшенные условия проживания. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На площадь кухни	0-5%	Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости.
На этажность/расположения квартиры	Первый этаж – от 10 до +10%; последний этаж – от -5 до +10%	Расположение квартиры на 1 этаже в большинстве случаев оказывает отрицательное влияние на ее стоимость, за исключением случаев, когда объекты, расположенные на первом этаже, находятся на оживленных магистралях и подходят для перевода в нежилой фонд, в таком случае стоимость квартиры может превысить среднерыночную. В случае расположения квартиры на последнем этаже и возможности получения дополнительной площади путем покупки части технического этажа, или при покупке элитной недвижимости, последние этажи так же могут быть предпочтительнее средних и первых. В общем случае, корректировка принимается в размере 5-10% для 1-го этажа и 2-5% для последнего этажа. Поправки определяются на основании анализа тенденций ценообразования на рынке недвижимости, анализе парных продаж. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.
На тип/материал дома	до 10%	Квартиры в блочных, панельных домах, при прочих равных условиях дешевле, чем в кирпичных и кирпично-монолитных домах. Данная корректировка вводится в случаях неразвитости рынка жилья в рассматриваемом районе, что не позволяет найти достаточное количество аналогов для расчетов. Размер поправки определяется исходя из анализа парных продаж и информации полученной в ходе бесед с риэлторами.

Вид корректировки (поправки)	Величина корректировки (поправки)*	Основания введения корректировки (поправки). Комментарии
На состояние отделки	0-1000 долл. США за кв. м	Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями компаний занимающихся отделкой жилых помещений. Расчет стоимости ремонтных работ в случае введения поправки приводится ниже, в Таблице "Расчет стоимости ремонтных работ".
На тип и количество санузлов	0-5%	Корректировка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более санузлами. Размер поправки определяется исходя из 5000 долл. США на дополнительный санузел.
На наличие балкона/лоджии	0-5%	Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. В случае отсутствия лоджии или балкона у объекта оценки/аналога, поправка принимается из расчета 5000 долл. США (для Москвы) или 1000-3000 долл. США (для Подмосковья, в зависимости от типа жилья и удаленности от МКАД) на наличие лоджии или балкона. В случае наличия дополнительного балкона или лоджии, поправка принимается исходя из 1000 долл. США на наличие одного дополнительного балкона или лоджии. Величина поправок рассчитывалась исходя из анализа рынка и анализа парных продаж.
На наличие лифта	0-4%	Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж.
На дополнительные улучшения	1-3%	Поправка отражает влияние таких характеристик, как наличие охраняемой придомовой территории, встроенной кухни и др. Анализ рынка показывает, что наличие придомовой охраняемой территории увеличивает стоимость квартиры на 3%. В некоторых случаях, при расчетах учитывается наличие в квартирах встроенной кухни, системы кондиционирования, душевых кабин и джакузи, размер поправки определяется исходя из 30-50% среднерыночной стоимости дополнительных улучшений.
На торг	0-15%	Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. При определении величины поправки оценщики опираются на мониторинг рынка предложений, и информацию, полученную в результате интервьюирования продавцов объектов недвижимости. В некоторых случаях продавцы не готовы идти на торг.

\* В исключительных случаях возможны отступления от указанных в таблице величин корректировок (поправок).

## 1.2. Информация, используемая при определении размера корректировок

### Расчет величины корректировки на общую площадь объекта

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются менее чем на 5 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади которых различаются более чем на 5 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площадью менее 30 кв. м или более 100 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
3	www.mir-realty.ru, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
4	www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	не влияет	1%/5 кв. м	индивидуально
<b>Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта</b>		<b>не влияет</b>	<b>1%/5 кв. м или 0,2%/1 кв. м</b>	<b>индивидуально</b>

### Расчет величины корректировки на площадь кухни

№ п/п	Наименование компании, контактная информация	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют менее 8 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых составляют от 8 до 15 кв. м	Расхождения в стоимости квартир, площади кухонь которых превышают 15 кв. м
1	www.incom.ru, "ИНКОМ Недвижимость", тел. 8-495-363-19-74	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
2	www.miel.ru, "МИЭЛЬ", тел. 8-495-797-42-77	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
3	www.mir-realty.ru, "МИЦ-недвижимость", тел. 8-495-974-62-22	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
4	www.best-realty.ru, "Бест-недвижимость", тел. 8-495-925-39-49	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
5	www.naprostore.ru, АН "Простор", тел. 8-495-921-48-47	1%/1 кв. м	1%/2 кв. м	не влияет
<b>Итого, корректировка из расчета на 1 кв. м объекта</b>		<b>1%/1 кв. м</b>	<b>0,5%/1 кв. м</b>	<b>не влияет</b>

## Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

**1-комн. квартира, 30 м<sup>2</sup>**  
 ЖК «Дом по ул. Серафимовича, 21»  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Серафимовича, 21 На карте

1 490 000 Р 49 667 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 8 161 Р/мес. ▼  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон  
 Написать сообщение

ИРБО  
**ГРАНОВИТ**  
 Агентство недвижимости  
 2927 объявлений

**Шуваловский** РЕКЛАМА  
 Жилой комплекс «Шуваловский» в Санкт-Петербурге  
 Новая дома в продаже! Квартира 3.2 млн руб! Парк под окнами.  
 +7 (812) 602-90-67  
 Проектная декларация на рекламном сайте

**Жилой комплекс «Три ветра» в Санкт-Петербурге** РЕКЛАМА  
 Выдающиеся квартиры бизнес-класса у залива. Паркинг в подарок! Две спальни!  
 +7 (812) 389-69-66  
 Проектная декларация на рекламном сайте

Общая Жилая Этаж  
**30 м<sup>2</sup> 21 м<sup>2</sup> 5 из 25**

Студия под самоотделку. Рядом метро Маркса.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

**1-комн. квартира, 34 м<sup>2</sup>**  
 ЖК «Венеция», Дом №4, сдача в 4 кв. 2018  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Ясный Берег На карте  
 Площадь Ленина, 5 мин. на транспорте

1 682 000 Р 49 471 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 9 213 Р/мес. ▼  
 Следить за изменением цены  
 Долевое участие (214-ФЗ)

Показать телефон  
 Написать сообщение

ID 13351423

**Богемия** РЕКЛАМА  
 Богемия – дом на Смоленской в Санкт-Петербурге  
 Дом бизнес-класса. Квартира + паркинг в подарок. Сдана в 2018.  
 +7 (812) 602-90-62  
 Проектная декларация на рекламном сайте

**Жилой комплекс «Цивилизация» в Санкт-Петербурге** РЕКЛАМА  
 Новая улучшенная евро-квартира! Цена на уровне от 77 500 руб/м<sup>2</sup>  
 +7 (812) 602-90-64  
 Проектная декларация на рекламном сайте

Общая Жилая Кухня Этаж Срок сдачи  
**34 м<sup>2</sup> 16,3 м<sup>2</sup> 8,6 м<sup>2</sup> 14 из 17 4 кв. 2018**

Жилой комплекс Венеция!  
 Полноценная 1-к квартира во второй очереди ЖК Венеция!  
 4 дом, 2 подъезд!  
 Цена ниже, чем у застройщика!



Отчет №053/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр., дом 7»

1-комн. квартира, 34,6 м<sup>2</sup>  
 ЖК «Софийский Квартал»  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Вертовская ул., 121. На карте

1 580 000 Р 45 665 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 8 654 Р/мес. ↓  
 Следить за изменением цены  
 Переступка

Показать телефон  
 Написать сообщение

ИРГО  
**Риэлт-Мастер**  
 Агентство недвижимости  
 640 объявлений

Шуваловский  
 Жилой комплекс «Шуваловский» в Санкт-Петербурге  
 Новые дома в продаже. Квартира 3,2 млн руб. Под ключ.  
 +7 (812) 602-90-67

звездный дует  
 Жилой комплекс «Звездный дует» в Санкт-Петербурге.  
 Космические планировки. Цена на старте от 106 000 руб./м<sup>2</sup>  
 +7 (812) 458-46-73

Общая 34,6 м<sup>2</sup> Жилая 16,7 м<sup>2</sup> Кухня 8,6 м<sup>2</sup> Этаж 5 из 10

Продается 1-ком. студия в "Софийском квартале", Ленинский район. Пересечение улиц: Вертовская, Тролейная, Немировича-Данченко. Удобная транспортная развязка, развитая инфраструктура. Форма собственности: ДДУ. Наличные, ипотека.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

На карте Панорама Похожее рядом

Недвижимость в Новосибирске > Продажа > Продана 1-комнатная квартира в Новосибирске > Ленинский  
 сегодня, 01:58

1-комн. квартира, 34,26 м<sup>2</sup>  
 ЖК «микрорайон Новомарусино», Дом №4/4, сдача в 4 кв. 2018  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Большая ул. На карте

1 499 000 Р 43 754 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 8 211 Р/мес. ↓  
 Следить за изменением цены  
 Долевое участие (214-ФЗ)

Показать телефон  
 Переговорите мне

Офис работает с 09:00 до 19:00

ЗАСТРОЙЩИК  
**ДЖН**  
 Нет сданных ЖК  
 Строится 5 домов в 1 ЖК  
 Подробнее о застройщике

Жилой комплекс «При ветре» в Санкт-Петербурге  
 Видовые квартиры бизнес-класса у залива. Паркинг в подвале! Дома сданы!  
 +7 (812) 389-69-66

РУССКИЙ ДОМ  
 Жилой комплекс «Русский дом» в Санкт-Петербурге  
 Элитные квартиры рядом с Невским со скидкой 10%  
 +7 (812) 389-67-27

Общая 34,26 м<sup>2</sup> Жилая 14,2 м<sup>2</sup> Кухня 10,9 м<sup>2</sup> Этаж 2 из 4 Срок сдачи 4 кв. 2018

Продается 1-комнатная квартира, в строящемся доме (Дом 4/4), срок сдачи: IV-кв. 2018, общей площадью 34,26 кв.м. на 2 этаже. Микрорайон "Новомарусино" расположен в зеленой зоне г. Новосибирска, на левом берегу реки Обь, в Ленинском районе.

Жители выбирают "Новомарусино" за чистый воздух, близость к реке и Юдьяшскому бору, динамично

2-комн. квартира, 54,3 м<sup>2</sup>  
 ЖК «На Фадеева», Дом №5 (улица Фадеева, 5стр), сдача в 4 кв. 2018  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Калининский, ул. Фадеева, 5стр. На карте

2 660 700 Р 49 000 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 14 574 Р/мес. ▼  
 Следить за изменением цены  
 Свободная продажа

Показать телефон  
 Позвоните мне  
 Офис работает с 08:00 до 19:00

ЗАСТРОЙЩИК  
**Сибирь**  
 Сдано 12 домов в 3 ЖК  
 Строится 6 домов в 4 ЖК  
 Подробнее о застройщике

Жилой комплекс NEVA HAUS в Санкт-Петербурге  
 Элитные квартиры на Петровском острове. Свой ландшафтный парк, своя набережная!  
 +7 (812) 213-22-60  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

Жилой комплекс «Цветной город» в Санкт-Петербурге  
 Вот это цена! Квартира за 500 000 рублей. Городская прописка.  
 +7 (812) 602-90-66  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

Общая 54,3 м<sup>2</sup> Жилая 28 м<sup>2</sup> Кухня 10,8 м<sup>2</sup> Этаж 16 из 17 Срок сдачи 4 кв. 2018

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (Дом 5 (улица Фадеева, 5стр)), срок сдачи IV-я кв. 2018, общей площадью 54,30 кв.м., на 16 этаже. Жилой массив "На Фадеева" находится вдали от шумных магистралей, в то же время до Красного проспекта и станции метро "Завельцовская" можно доехать на автомобиле всего за 5-10 минут, а на автобусе за 10-15 минут. Вокруг массива уже сформировавшаяся инфраструктура: торговые центры, детский сад и школа, конный клуб и спортивные секции.

Площадь жилого массива занимает 8,6 га. Его строительство началось в 2014 году. Сейчас завершается возведение последней очереди "На Фадеева", поэтому можно приобрести квартиры, как в готовых, так и в строящихся домах.

2-комн. квартира, 58,84 м<sup>2</sup>  
 ЖК «Софийский Квартал», Вертовская, 121, сдача в 2 кв. 2018  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, Вертовская ул., 121. На карте

2 480 000 Р 42 148 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 13 584 Р/мес. ▼  
 Следить за изменением цены  
 Переуступка

Показать телефон

PRO  
**РОСБИЗНЕС**  
 Агентство недвижимости  
 1453 объявления

Жилой комплекс «Специализация» в Санкт-Петербурге  
 Новые улучшенные евро-квартиры! Цена на этапе от 77 500 руб./кв.м.  
 +7 (812) 602-90-64  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК «Академика Павлова» от ПИК  
 Квартиры с террасами от 4 млн руб. в 10 минутах от метро «Молдажелез». Престижный район.  
 Тел.: (495) 134-22-63  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

ЖК «Бунинские дачи» от ПИК  
 Квартиры с отделкой и без от 2,6 млн руб. в 12 мин от м. «Бунинская аллея». Новые корпуса в продаже.  
 Тел.: (495) 134-64-14  
 Проектная декларация на рекламируемом сайте

Общая 58,84 м<sup>2</sup> Жилая 31 м<sup>2</sup> Кухня 9,3 м<sup>2</sup> Этаж 6 из 10 Срок сдачи 2018

Софийский квартал отличается крайне удачным расположением, отличными планировками и развитой инфраструктурой, где рядом находятся детские сады, школы, больницы и крупные торговые центры. Кроме того, вам понадобится всего 3 минуты, чтобы дойти до трамвайной остановки, откуда можно уехать в любую точку города. Несомненным плюсом можно считать запланированную прямую дорогу до ТЦ «Лента», что упростит походы и поездки по магазинам.

Планировки в доме по ул. Вертовская, 121 очень удобны и подойдут как тем, кому по душе уединение, так и людям семейным, главной задачей для которых является комфорт и наличие места, идеально подходящего для всех членов семьи.

Отчет №053/18Н «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ) НА КВАРТИРЫ В СТРОЯЩЕМСЯ ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОСИБИРСК, ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН, УЛ. 1-Я ЧУЛЫМСКАЯ, 112/4 СТР., ДОМ 7»

2-комн. квартира, 59,71 м<sup>2</sup>  
 ЖК «Чистая слобода», Дом №18, сдача в 4 кв. 2018  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Титова

2 850 000 Р 47 731 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 15 611 Р/мес.  
 Долевое участие (214-ФЗ)

Общая Жилая Кухня Этаж Срок сдачи  
 59,71 м<sup>2</sup> 31 м<sup>2</sup> 9,3 м<sup>2</sup> 3 из 12 4 кв. 2018

Продается 2-комнатная квартира, в строящемся доме (Дом 18), срок сдачи: IV-кв. 2018, общей площадью 59,71 кв.м., на 3 этаже. Экологически чистый район Новосибирск, социальная инфраструктура: работает два детских сада, активно строится своя школа, одобрен проект строительства поликлиники. Близ микрорайона расположена городская клиническая больница 11. Инфраструктура будет развиваться и дальше по мере ввода новых домов в эксплуатацию. Коммерческие и спортивные объекты: магазины, торговые центры, аптеки, кофейня, пиццерия, автомойка, спортивный комплекс "Заря" с бассейном, футбольные поля и хоккейные "коробки". Транспортная доступность: в микрорайон курсирует четыре вида наземного транспорта. До ближайшей станции метро "Площадь Маркса" можно добраться за 20 минут. Площадки: просторные парковочные карманы, отличные детские площадки, комплексные

ЖК «Академика Павлова» от ПИК  
 Квартиры с террасами от 4 млн руб. в 10 минутах от метро «Молдавия». Престольный район. Тел.: (495) 134-22-63

ЖК «Бульварные луга» от ПИК  
 Квартиры с отделкой и без от 2,6 млн руб. в 12 мин от м. «Бульварная аллея». Новые корпуса в продаже. Тел.: (495) 134-64-14

2-комн. квартира, 51 м<sup>2</sup>  
 ЖК «Венеция», Дом №4, сдача в 4 кв. 2018  
 Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Ясный Берег

2 450 000 Р 48 039 Р/м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 13 420 Р/мес.  
 Переуступка, возможна ипотека

Общая Жилая Кухня Этаж Срок сдачи  
 51 м<sup>2</sup> 29,6 м<sup>2</sup> 8,6 м<sup>2</sup> 16 из 17 4 кв. 2018

В продаже квартира от подрядной организации в четвертом доме ЖК Венеция. Предлагается с черновой отделкой, в которой будущий хозяин получит хорошую качественную стяжку пола, уже установленные металлопластиковые окна, полностью остекленную лоджию и надежную входную дверь не требующую замены. Достойный уровень отделки жилых помещений позволит существенно сэкономить на ремонте как время так и денежные средства. К преимуществам относится и место расположения. В пешей доступности находятся Акваларк, гипермаркет Лента. На расстоянии нескольких остановок расположены, площадь Ленина, центральный ЖД Вокзал. В 2019-м году застройщиком запланировано строительство школы. >обстоями обращайтесь по телефону.

ЖК «Бульварные луга» от ПИК  
 Квартиры с отделкой и без от 2,6 млн руб. в 12 мин от м. «Бульварная аллея». Новые корпуса в продаже. Тел.: (495) 134-64-14

ЖК «Академика Павлова» от ПИК  
 Квартиры с террасами от 4 млн руб. в 10 минутах от метро «Молдавия». Престольный район. Тел.: (495) 134-22-63

Жилой комплекс «Новая Охта» в Санкт-Петербурге  
 Квартиры за 1 000 000 рублей. Сдача в 2018. Метро Гражданский проспект. +7 (813) 602-90-59

Отчет №053/18Н «ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ (ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ) НА КВАРТИРЫ В СТРОЯЩЕМСЯ ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОСИБИРСК, ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН, УЛ. 1-Я ЧУЛЫМСКАЯ, 112/4 СТР., ДОМ 7»

сегодня, 13:41 0 просмотров, 0 за сегодня

### 3-комн. квартира, 72 м<sup>2</sup>

ЖК «Венеция»  
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, 1-я Чулымская ул., 122 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

12 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
72 м <sup>2</sup>	46 м <sup>2</sup>	9 м <sup>2</sup>	2 из 17

лоджия 2,8 кв.м., торцевая. Возможна отделка под ключ- скандинавский стиль + 6.000 руб. за м.кв., европейская классика + 6.500 руб. за м.кв., современный фьюжи +6.500 руб. за м.кв., уютная неоклассика +8.100 руб. за м.кв. С проектной декларацией и отчетом о финансовой устойчивости застройщика можно ознакомиться в офисах Жилфонда. JN000030062223

**3 647 000 Р** 50 653 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 19 976 Р/мес. ▼  
Следить за изменением цены  
Переуступка

Показать телефон  
Написать сообщение

PRO: **Выставка новостроек**  
Агентство недвижимости  
4240 объявлений

РЕКЛАМА  
**Паруса**  
Жилой дом «Паруса» в Санкт-Петербурге  
Квартиры на берегу залива. Евроотделка.  
Ключи в 2018.  
+7 (812) 602-90-63  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА  
**NEO**  
Жилой дом NEO в Санкт-Петербурге  
Квартиры бизнес-класса в парке.  
Выгодные цены. Московский район. Дом с/дм.  
+7 (812) 602-90-60  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Недвижимость в Новосибирске > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Новосибирске > Первомайский > улица Героев Революции

вчера, 17:07 21 просмотр, 1 за сегодня

### 3-комн. квартира, 64,4 м<sup>2</sup>

ЖК «На Марии Ульяновой»  
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Первомайский, ул. Героев Революции, 19 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

4 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
64,4 м <sup>2</sup>	40 м <sup>2</sup>	8,5 м <sup>2</sup>	7 из 17

Комплекс из трех домов, первый дом по ул.Героев Революции, 21 введен в эксплуатацию в 4 квартале 2016 г., второй - в 4 квартале 2017г.  
Третий дом - Марии Ульяновой 11 стр. ( 3 по генплану) - 16 этажный жилой дом. Сдается в 4 квартале 2018 года. Монолитный каркас с кирпичным заполнением в самом центре Первомайского района, на пересечении улиц Героев Революции- Марии Ульяновой-Физкультурная.

**3 089 280 Р** 47 970 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 16 921 Р/мес. ▼  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон  
Написать сообщение


PRO: ID 11518773

РЕКЛАМА  
**ЖК «Любэрация» от ПИК**  
Квартиры с отделкой от 2,6 млн руб.  
Метро «Лунинская» в 2018 году!  
Новые корпуса. Свои инфраструктура.  
Тел.: (495) 134-04-23  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА  
**ЖК «Леофоргово Парк» от ПИК**  
Квартиры с отделкой от 4,4 млн руб. в 5 минутах пешком от метро «Авиационная». Двор-парк без машин.  
Тел.: (495) 134-25-11  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

3-комн. квартира, 70,5 м<sup>2</sup>  
Новосибирская область, Новосибирск р-н Кировский, ул. Петухова, 12/4 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



3 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
70,5 м <sup>2</sup>	41,5 м <sup>2</sup>	10,8 м <sup>2</sup>	7 из 16

Дом расположен в 5 остановках от метро Марка. Транспортная развязка очень удобная и доступная на любом транспорте - маршрутки, автобусы, трамваи, троллейбусы. На автомобиле можно объехать любую пробку по объездным дорогам. Квартира сдается собственнику под чистовую самоотделку. Дом - комфорт-класса, единственный в Кировском районе по доступным ценам. Дом огорожен по всей территории с видеонаблюдением с парковой зоной внутри двора. Есть распродажа и хорошие скидки, а так же можно использовать трейд-ин. Дом можно посмотреть в любой день. Еще действует ограниченная акция - 6 месяцев ипотечных каникул!

Узнайте больше  
Задать интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**3 500 000 Р** ↑ 49 645 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 19 171 Р/мес. ↓  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

Показать телефон  
Написать сообщение

ИРО  
**Алексей Чупин**  
Инвест-глас  
542 объявления


**Паруса** РЕКЛАМА  
Жилой дом «Паруса» в Санкт-Петербурге  
Квартиры на берегу залива. Евроотделка.  
Ключи в 2018.  
+7 (812) 602-90-63  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

**NEO** РЕКЛАМА  
Жилой дом NEO в Санкт-Петербурге  
Квартиры бизнес-класса в парке.  
Выгодная цена. Московский район. Дом сдан!  
+7 (812) 602-90-60  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Недвижимость в Новосибирске > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Новосибирске > Кировский > улица Петухова  
вчера, 14:51 | 9 просмотров, 1 за сегодня

3-комн. квартира, 73 м<sup>2</sup>  
Новосибирская область, Новосибирск р-н Кировский, ул. Петухова, 2 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



5 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
73 м <sup>2</sup>	42 м <sup>2</sup>	11 м <sup>2</sup>	4 из 16

Жилой дом на Петухова, 1в является идеальным продолжением обновленного архитектурного ансамбля улицы Петухова в центре Кировского района. Достойный уровень комфорта как в квартирах, так и в собственном парке создает атмосферу благополучия. Пригласительный вид и пространство дома, несомненно, выделяет его на фоне соседей, а жильцам дает повод для гордости. Ведь дом доступим, согласитесь: звучит заманчиво и гордо. Это по-настоящему достойное предложение для того, кто выбирает для своей семьи самое лучшее!

**3 300 000 Р** ↑ 45 205 Р/м<sup>2</sup>  
В ипотеку за 18 075 Р/мес. ↓  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа

Показать телефон  
Написать сообщение

ИРО  
**СФЕРА**  
Агентство недвижимости  
153 объявления

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС NEVA HAUS В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ** РЕКЛАМА  
Элитные квартиры на Петроковом острове. Свой ландшафтный парк, своя набережная!  
+7 (812) 213-22-60  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

**ЕС ЕврополиСити** РЕКЛАМА  
Жилой комплекс «ЕврополиСити» в Санкт-Петербурге  
Квартиры бизнес-класса на Петроградке.  
Квартал построен и заселен!  
+7 (812) 213-22-75  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

**Приложение 3. Документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- гидроизоляция в санузлах и ваннах - гидроколлекционная мастика в местах прохода коммуникаций через перекрытия.

У владельца инвестиционных паев **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-Инвестиция в строительство»** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства односторонне возникает долг в праве собственности на Объект долевого строительства, которая не может быть отуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. Цена Договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартир (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с действующим законодательством на основании проектной документации Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартир (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства уполномоченным лицом и определяется в соответствии с техническим планом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. В соответствии с действующим законодательством, общая площадь части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры состоит из суммы площади всех ее частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.10. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешений на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора. Участнику долевого строительства в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-Инвестиция в строительство», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - 2 квартал 2017 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в течение 3 (Трех) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 сентября 2017 года.

Стороны договорились о том, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств о передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 38 000 (Тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе:

- 37 924 (Тридцать семь тысяч девятьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек - цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства, направляемая на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

- 76 (Семьдесят шесть) рублей 00 копеек - цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства, направляемая на оплату услуг Застройщика.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 4 221,64 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 160 422 320 (Сто шестьдесят миллионов четыреста двадцать две

## ДОГОВОР № 1/КИС-2015/КВАСИТИ-7/И1

### УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

03 февраля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ», зарегистрированное в городе Новороссийске Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новороссийской области 14 ноября 2012 года за основным государственным регистрационным номером 1125476183589 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 № 004678384-4), именуемое «Застройщик», в лице Директора Маргулиновича Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Инвестиционные Фонды «ДУ», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-Инвестиция в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0061176977), именуемое аккредитованный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шемелиюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-Инвестиция в строительство», зарегистрированной Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

## 1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами:

- разрешение на строительство № Ру 54303000-477 от 26 декабря 2014 года, сроком действия до 27 июня 2016 года, выданное Мэрией города Новороссийск;

- договор аренды земельного участка от 10 сентября 2014 года, заключенный между Вебером Олегом Исидоровичем, Ложкиным Станиславом Юрьевичем, Мартыненковыми Владимиром Яковлевичем и Застройщиком;

- проектная декларация № 6/н от 26 декабря 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://www.rbcnet.ru>.

1.2. Застройщик - юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 54353061555:120 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 26-ти этажного многоквартирного дома №67 (по г/н плану) с помещениями общественного назначения, трансформаторной подстанцией, расположенной по адресу: Новороссийская область, г.Новороссийск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр. (далее в соответствии с разрешениями на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства - жилье помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

Объект долевого строительства является без отделки в следующем состоянии:

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- вывозка для подключения горячего и холодного водоснабжения;
- установка на стенах канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- установка и подключение отопительных приборов;
- электрическая разводка без подключения арматуры;
- пол - фиброцементная под чистые полы;
- стены - штукатурка кирпичных стен и заливка бетонных стен и пазопребных перегородок;
- потолок - бетонный, подготовленный под шпаклевание;

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию технического плана на Объект долевого строительства или Жилой дом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его получения.

4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и/или проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью производить оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к приёму Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. При обращении по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами переданного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписанием Сторонами переданного акта.

4.5. Участник долевого строительства дает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 54:35:061555:120 в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома и иных стоищих на земельном участке объектов недвижимости, на осуществление границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованного земельного участка и (или) частей земельного участка, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона и первое запись Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, образование для строительства и эксплуатации Жилого дома, в установленном действующим законодательством порядке.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства в части общего имущества в Жилом доме.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Оказывать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

5.2.2. Получить результаты участия в долевом строительстве в виде уведомления по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.3. Обратиться к соответствующему уполномоченному лицу для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком переданного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.2.5. Поручать от Застройщика предоставлять документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,02 (Ноль пеней) от стоимости Объекта долевого строительства на каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства

тысячи триста двадцать) рублей 00 копеек, состоящей из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 160 101 475 (Сто шестьдесят миллионов сто одна тысяча четыреста семьдесят пять) рублей 36 копеек и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 320 844 (Триста двадцать тысяч восемьсот сорок четыре) рубля 64 копейки. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата сумм, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2017 года, но не ранее даты, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Регистрация настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник долевого строительства вправе поручить уплатить цену Договора (полностью либо в части).

3.5. В случае расхождения инвеструемой и фактической площади строительства денежной суммой, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, Стороны производят передачу уплаченной Участником долевого строительства денежной суммой, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, расчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммой, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвеструемой и фактической площадью. Уплата (возврат) пошлаты. Уплата (доплата) денежной суммой производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии технического плана на Объект долевого строительства либо Жилой дом.

3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммой, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвеструемой и фактической площадью. Уплата (возврат) денежной суммой производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического плана на Объект долевого строительства либо Жилой дом, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственности.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, необходимое для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого переданного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем требовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства является документ, подтверждающий факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.



2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Копия выданная поощна за государственную регистрацию услуги прав требований по Договору предоставляется, предусмотренном законодательством.

3. Уступка Участником долевого строительства права требований по Договору иному лицу осуществляется с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательств Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и в счет уплаты неустоек (штрафа, пени) в случае неисполнения обязательств, прописки исполнения или иного обязательства участника (штрафа, пени) в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента подписания акта приема-передачи Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. 1-я Чулыска, предоставленного для строительства Жилого дома, площадью 7 187 кв.м., с кадастровым номером 54:35:001555:120, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. 1-я Чулыска, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается сохранением Гражданской ответственности Застройщика за исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

**Участнику долевого строительства**  
Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан довести до сведения Участника долевого строительства условия страхования, сведения о страховой организации, которая осуществила страхование гражданской ответственности Застройщика, а также предоставить Участнику долевого строительства копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору.

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора относятся такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, ураган, пожар, оползень и т.п.), температура, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызывающие эти обстоятельства.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае невозможности согласия по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

Договор №1/КНС-2015/КВАСИТИ-7/И Участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г. неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписанному Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 3 (Трех) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 сентября 2017 года.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять к его принятию в течение 7 (Семидесяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семидесяти) рабочих дней.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.10. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязательств в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При укючении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства принятые преемником к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приводящими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков силами Застройщика в разумный срок.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введения в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,

- существенного расхождения между инвеструемой и фактической площадью любой из квартир, входящих в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или увеличение более чем на 10 (Десять) процентов;

- в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев.

- в случае неисполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной абз. 2 п. 10.3. настоящего Договора, либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе требовать по Договору иному лицу допустимая только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает свое согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.



№ 12/КЭС-2015/КВАСИТИ-1/ИД участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г.

12.4 Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их подписания Сторонами.

12.5 Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по адресу, указанному в настоящем Договоре, курьером или заказным отправлением.

12.6 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7 Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, экземпляр № 2 - для Застройщика, экземпляры №№ 3, 4, 5 - для Участника долевого строительства, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СДК «Ариэль».

12.8. Передача приложений к настоящему Договору, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Приложение №1 - Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.

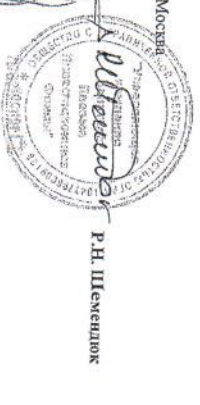
12.8.2. Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планировкой площади Объекта долевого строительства.

**13. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО «АКВА СИТИ»**  
Место нахождения: 630132, г. Новосибирск, ул. Нарымакская, д. 23  
E-mail: info@aquacity-nn.ru, факс 8 (383) 220-37-40  
ИНН 5407480952, КПП 540701001  
ИДН 40702810900020003411 в Филиале «Новосибирский» ИАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»  
К/С 30101810350040000880, БИК 045004880

**Директор**  
**В. В. Мартыненко**  
Участник долевого строительства  
**ООО «УК Капиталь ДИФ» «Д.У.» (ИПФ) невластная компания-инвестиция в строительстве**  
Место нахождения: 125100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6  
E-mail: zhivetskaya@capital-dif.ru, факс 8 (495) 745-51-93  
ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768  
р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерд», г. Москва  
К/С 30101810700000000352, БИК 044525352

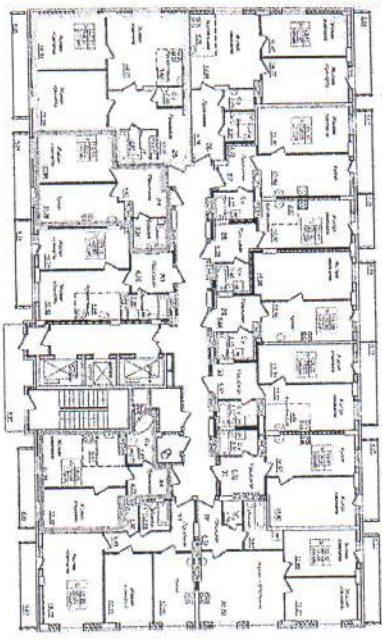
**Генеральный директор**  
**СОГЛАСОВАНО**  
**ООО «СДК «Ариэль»**  
По Доверенности № 120 от 12.12.2014 г.



Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
 и лице создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площади квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
24	7	4	1	13,95	39,67
25	7	4	3с	47,15	69,17
34	7	4	2с	24,29	39,04



- Примечание:
- кв. 24, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 25, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 34, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

1	156	15	1	13,95	39,67	1 507 460,00
2	159	15	1	15,10	38,95	1 480 100,00
3	161	15	1	16,06	39,85	1 514 300,00
4	162	15	1	25,22	39,68	1 507 840,00
5	164	15	2	23,87	58,52	2 216 160,00
6	165	15	2	31,89	56,32	2 140 160,00
7	166	15	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
8	191	18	1	25,14	39,80	1 512 400,00
9	192	18	1	13,95	39,67	1 507 460,00
10	193	18	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
11	194	18	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
12	195	18	1	15,10	38,95	1 480 100,00
13	196	18	1с	12,87	25,93	985 340,00
14	197	18	1	16,06	39,85	1 514 300,00
15	198	18	2с	25,22	39,68	1 507 840,00
16	199	18	1	15,87	39,97	1 518 860,00
17	200	18	2	23,87	58,52	2 216 160,00
18	201	18	2	31,89	56,32	2 140 160,00
19	202	18	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
20	251	23	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
21	252	23	1	13,95	39,67	1 507 460,00
22	253	23	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
23	254	23	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
24	255	23	1	15,10	38,95	1 480 100,00
25	256	23	1с	12,87	25,93	985 340,00
26	257	23	1с	16,06	39,85	1 514 300,00
27	258	23	2с	25,22	39,68	1 507 840,00
28	259	23	1	15,87	39,97	1 518 860,00
29	260	23	2	23,87	58,52	2 216 160,00
30	261	23	2	31,89	56,32	2 140 160,00
31	262	23	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
32	275	25	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
33	276	25	1	13,95	39,67	1 507 460,00
34	277	25	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
35	278	25	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
36	279	25	1	15,10	38,95	1 480 100,00
37	280	25	1с	12,87	25,93	985 340,00
38	281	25	1	16,06	39,85	1 514 300,00
39	282	25	2с	25,22	39,68	1 507 840,00
40	283	25	1	15,87	39,97	1 518 860,00
41	284	25	2	23,87	58,52	2 216 160,00
42	285	25	2	31,89	56,32	2 140 160,00
43	286	25	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
Итого:				4 221,64	160 422 320,00	

Всего: 4 221,64 (Четыре тысячи двести двадцать одна целая шестьдесят четыре сотых) кв.м.  
 инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 160 422 320 (Сто шестьдесят миллионов  
 четыреста двадцать две тысячи триста двадцать) рублей 00 копеек.

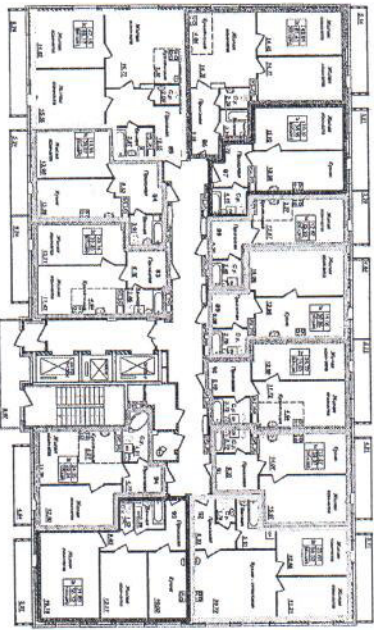
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/КВАСИТИ-7/И1  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
и планируемой Жилой дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
83	7	9	2с	25,14	39,80
84	7	9	1	13,95	39,67
85	7	9	3с	47,15	69,17
86	7	9	3с	43,61	61,41
87	7	9	1	15,10	38,95
88	7	9	1с	12,87	25,93
89	7	9	1	16,06	39,85
90	7	9	2с	25,22	39,68
91	7	9	1	15,87	39,97
92	7	9	2	23,87	58,32
93	7	9	2	31,89	56,32
94	7	9	2с	24,29	39,04

9 ЭТАЖ



Примечание:

- кв. 83, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 84, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 85, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 86, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 87, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 88, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 89, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 90, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 91, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 92, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 93, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 94, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

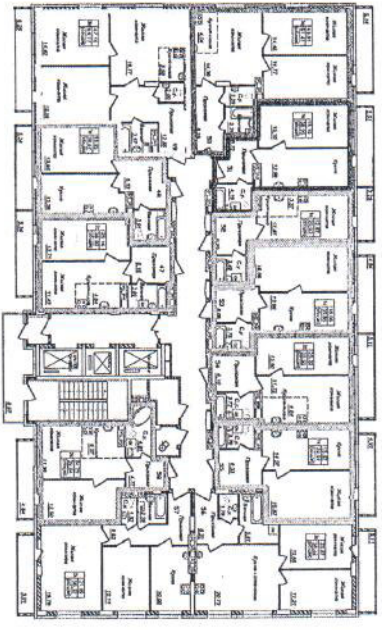
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/КВАСИТИ-7/И1  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
и планируемой Жилой дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
47	7	6	2с	25,14	39,80
48	7	6	1	13,95	39,67
49	7	6	3с	47,15	69,17
50	7	6	3с	43,61	61,41
51	7	6	1	15,10	38,95
52	7	6	1с	12,87	25,93
53	7	6	1	16,06	39,85
54	7	6	2с	25,22	39,68
55	7	6	1	15,87	39,97
58	7	6	2с	24,29	39,04

6 ЭТАЖ



Примечание:

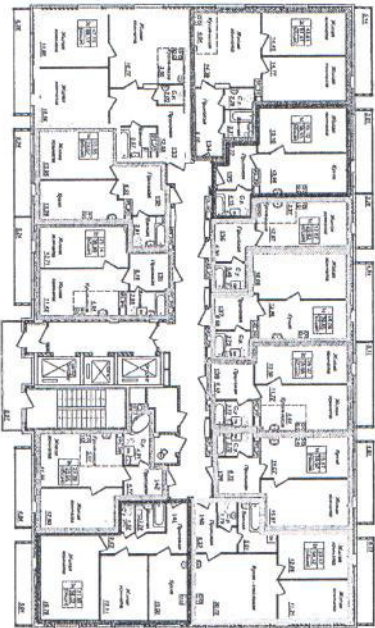
- кв. 47, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 48, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 49, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 50, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 51, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 52, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 53, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 54, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 55, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 56, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 57, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 58, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
в границах земельного участка и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
131	7	13	2с	25,14	39,80
132	7	13	1	13,95	39,67
133	7	13	3с	47,15	69,17
134	7	13	3с	43,61	61,41
135	7	13	1	15,10	38,95
136	7	13	1с	12,87	25,93
137	7	13	1	16,06	39,85
138	7	13	2с	25,22	39,68
139	7	13	1	15,87	39,97
140	7	13	2	23,87	58,32
141	7	13	2	31,89	56,32
142	7	13	2с	24,29	39,04

13 ЭТАЖ



Примечание:

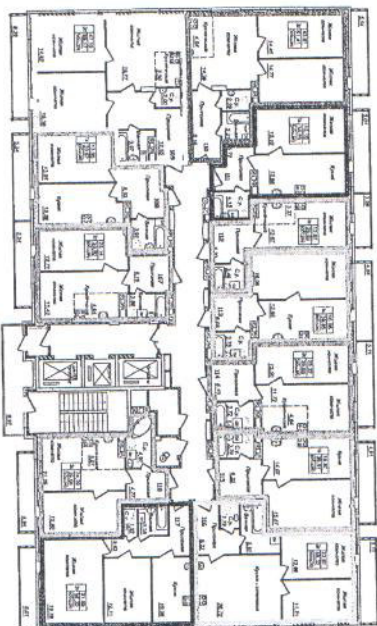
- кв. 131, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 132, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 133, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 134, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 135, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 136, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 137, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 138, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 139, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 140, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 141, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 142, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
в границах земельного участка и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
107	7	11	2с	25,14	39,80
108	7	11	1	13,95	39,67
109	7	11	3с	47,15	69,17
110	7	11	3с	43,61	61,41
111	7	11	1	15,10	38,95
112	7	11	1с	12,87	25,93
113	7	11	1	16,06	39,85
114	7	11	2с	25,22	39,68
115	7	11	1	15,87	39,97
116	7	11	2	23,87	58,32
117	7	11	2	31,89	56,32
118	7	11	2с	24,29	39,04

11 ЭТАЖ



Примечание:

- кв. 107, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 108, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 109, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 110, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 111, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 112, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 113, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 114, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 115, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 116, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 117, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 118, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

- гидроизоляция в санузлах и ваннах - гидроизоляционная мастика в местах прохода коммуникаций через перекрытия.

У владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-инвестиция в строительство» при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом.

1.5. Цена Договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств за оплату услуг Застройщика.

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартир (инвестируемая площадь), указанных в п. 1.3. настоящего Договора, которая определяется в соответствии с действующим законодательством на основании проектной документации Застройщика на дату подписания настоящего Договора.

1.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартир (фактическая площадь), которая устанавливается по завершении строительства уполномоченным лицом и определяется в соответствии с техническим планом в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Порядок определения фактической площади, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе, к части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. В соответствии с действующим законодательством, общая площадь части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры состоит из сумм площади всех ее частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.10. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора. Участнику долевого строительства в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Капиталь-инвестиция в строительство», а Участник долевого строительства обязуется уделить, обуславливая цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - 2 квартал 2017 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в течение 3 (Трех) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 сентября 2017 года.

Стороны договорились о том, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств о передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет 33 500 (Тридцать три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе:

- 33 433 (Тридцать три тысячи четыреста тридцать три) рубля 00 копеек - цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства, направляемая на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

- 67 (Шестдесят семь) рублей 00 копеек - цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства, направляемая на оплату услуг Застройщика.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 4 797,15 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 160 704 525 (Сто шестьдесят миллионов семьсот четыре тысячи

## УЧАСТИЯ В ДОВЕЛЮМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

03 февраля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «КАВА СИТИ», зарегистрированное в городе Новосибирске Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 14 ноября 2012 года за основным государственным регистрационным номером 1125476185589 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 № 004678584), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5407480952, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Маргариты Владимировны Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиция в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шемелина Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиция в строительство», зарегистрированным в Федеральной службе по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94151768, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

## 1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон).

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подлечается следующими документами:

- разрешение на строительство № Ру 54303000-477 от 26 декабря 2014 года, сроком действия до 27 июня 2016 года, выданное Марией города Новосибирск;
- договор аренды земельного участка от 10 сентября 2014 года, заключенный между Вебером Олегом Николаевичем, Ложкиным Станиславом Юрьевичем, Мартыненко Владимиром Яковлевичем и Застройщиком;
- проектная декларация № 6/н от 26 декабря 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://zastroybec.ru>.

1.2. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 54:35:061555:120 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 126-ти этажного многоквартирного дома №7 (по г/плану) с применением общедоступного названия, транзитной транспортной подстанции, расположенной по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр. (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства - жилье помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащее передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, строится (создается) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

- Объект долевого строительства является без отделки в следующем состоянии:
- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- выходы для подключения горючего и холодного водоснабжения;
- установка на стенах канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- установка и подключение отопительных приборов;
- электрическая разводка без подключения фидурной;
- пол - фиброцементная под чистые полы;
- стены - штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных стен и пазогребневых перегородок;
- потолок - бетонный, подготовленный под шпаклевку;

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства копию технического плана на Объект долевого строительства (создание) Объекта долевого строительства в размере 5 (Пять) рабочих дней с даты его получения.

4.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Присутствовать при приеме Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.4. При обращении за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства одновременно подать заявление о регистрации права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на участника в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Участник долевого строительства дает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 54/35/061555-12/0 в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома и иных сооружений на земельном участке объектов недвижимости, на измененные границы земельного участка на формирование частей земельного участка, на осуществление калитрового учета вновь образованного земельного участка и (или) частей земельного участка, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона и запись Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости земельного участка, образованные для строительства и эксплуатации Жилого дома, в установленном действующим законодательством порядке.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект строительства в части общего имущества в Жилом доме.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Оказывать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.2. Обратиться к соответствующему уполномоченному лицу для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.3. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.2.4. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на земельные средства, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустоек.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп. пп. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,02 (Ноль центов две сотых) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства

штраф двадцать (два) рубля 00 копеек, состоящей из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 160 383 115 (Сто шестьдесят миллион триста восемьдесят три тысячи сто пятьдесят) рублей 95 копеек и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 321 409 (Триста двадцать одна тысяча четыреста девять) рублей 05 копеек. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.

3.4. Уплата сумм, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2017 года, но не ранее даты, следующей за датой государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник долевого строительства вправе досрочно уплатить цену Договора (полностью либо в части).

3.5. В случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства, Стороны производят перерасчет уплаченной Участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, исходя из цены 1 кв. метра, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

3.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой площадью. Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления и копии технического плана на Объект долевого строительства либо Жилого дома.

3.6.2. Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между инвестируемой и фактической площадями. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического плана на Объект долевого строительства либо Жилого дома, но не позднее даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.7. Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежной суммы, произведенные в соответствии с пп. пп. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства документы, подтверждающие целевое использование денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего запроса.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, в течение иных обязательных требований, не позднее срока, предусмотренного п. 2.2. Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительными соглашениями к Договору.

4.1.7. Получать в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого экземпляра акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в порядке и сроки, указанные в соответствующем пробовании.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

1.1. Если прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, то стороны обязуются оплатить за государственную регистрацию услуги прав требований по Договору в соответствии с порядком, предусмотренным законодательством.

1.2. Стороны Участником долевого строительства признают право требования по Договору иному лицу, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами документов о передаче Объекта долевого строительства.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательств Застройщика по передаче долевого строительства денежных средств, приходящихся ему в владение, пользование и (или) в пользование имущества (ипотека, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного неисполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных обязательств, предусмотренных Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента подписания регистрацией Договора считается находящимся в залоге право владения земельным участком, кадастровый номер 7 187 кв.м., с кадастровым номером 54:35:061555:120, расположенного по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. 1-я Чулыска, предоставленного для строительства Жилого дома, в составе земельного участка Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязан довести до сведения Участника долевого строительства условия страхования, сведения о страховой организации, которая осуществила страхование гражданской ответственности Застройщика, а также предоставить Участнику долевого строительства копию договора страхования гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору.

## 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли также: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.д.), температура, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие исполнению Сторонами Договора своих обязательств, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действиями обстоятельств или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени нарушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае несогласия стороны по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

Договор №/КИС.2015/САКРАСПИТ-7/Р участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г. №100/001/2015/САКРАСПИТ-7/Р в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 сентября 2017 года.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан присутствовать к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 1.10. настоящего Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

7.6. При укрупнении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, указанных в п. 7.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного в п. 7.3. настоящего Договора, вправе составлять односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков силами Застройщика в разумный срок.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- вступления в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (десять) процентов;
- в случае переноса Застройщиком срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, установленного в п. 2.2. настоящего Договора, более чем на 5 (пять) месяцев;
- в случае неисполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной абз. 2 п. 10.3. настоящего Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

8.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек регулируются положениями действующего законодательства.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает свое согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.



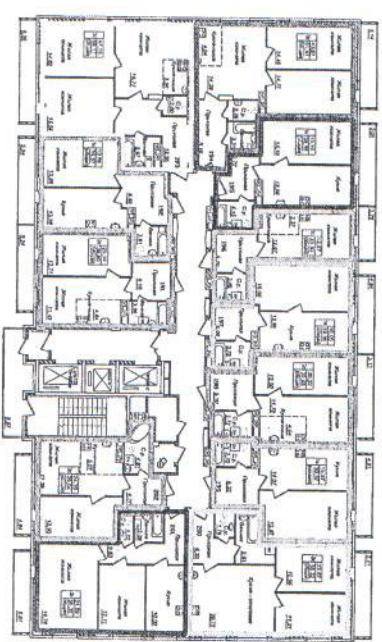
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/ИИ  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
191	7	18	2с	25,14	39,80
192	7	18	1	13,95	39,67
193	7	18	3с	47,15	69,17
194	7	18	3с	43,61	61,41
195	7	18	1	15,10	38,95
196	7	18	1с	12,87	25,93
197	7	18	1	16,06	29,85
198	7	18	2с	25,22	39,68
199	7	18	1	15,87	39,97
200	7	18	2	23,87	58,32
201	7	18	2	31,89	56,32
202	7	18	2с	24,29	39,04

18 ЭТАЖ



Примечание:

- кв. 191, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 192, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 193, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 194, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 195, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 196, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 197, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 198, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 199, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 200, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 201, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 202, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

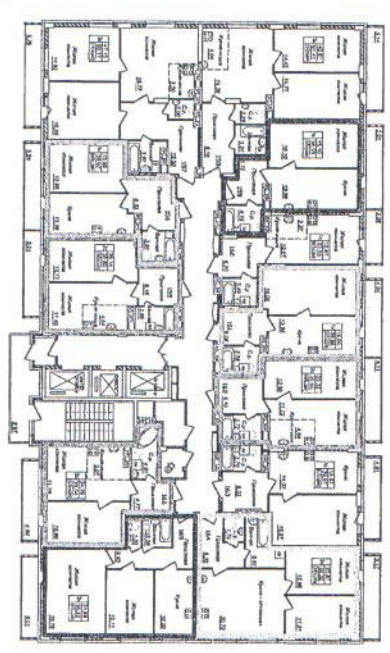
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/ИИ  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
155	7	15	2с	25,14	39,80
156	7	15	1	13,95	39,67
159	7	15	1	15,10	38,95
161	7	15	1	16,06	39,85
162	7	15	1	23,22	39,68
164	7	15	2	23,87	58,32
165	7	15	2	31,89	56,32
166	7	15	2с	24,29	39,04

15 ЭТАЖ



Примечание:

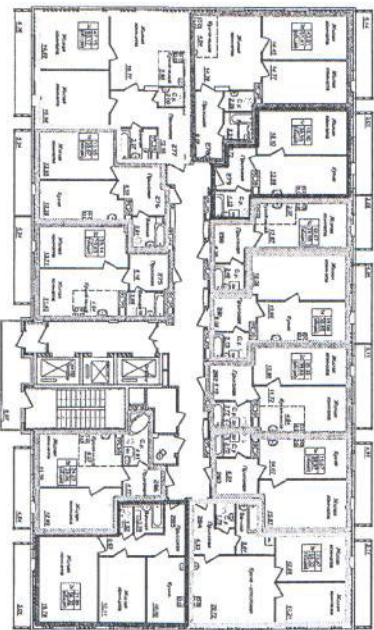
- кв. 155, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 156, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 159, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 161, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 162, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 164, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 165, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 166, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Код-но комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
275	7	25	2с	25,14	39,80
276	7	25	1	13,95	39,67
277	7	25	3с	47,15	69,17
278	7	25	3с	43,61	61,41
279	7	25	1	15,10	38,95
280	7	25	1с	12,87	25,93
281	7	25	1	16,06	39,85
282	7	25	2с	25,22	39,68
283	7	25	1	15,87	39,97
284	7	25	2	23,87	58,32
285	7	25	2	31,89	56,32
286	7	25	2с	24,29	39,04

25 ЭТОЖ



Примечание:

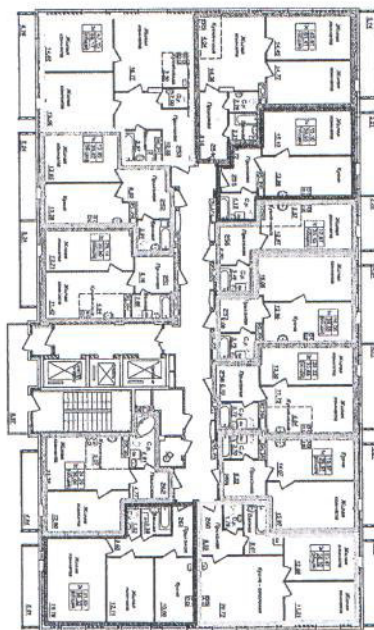
- кв. 275, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 276, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 277, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 278, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 279, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 280, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 281, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 282, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 283, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 284, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 285, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 286, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Код-но комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
251	7	23	2с	25,14	39,80
252	7	23	1	13,95	39,67
253	7	23	3с	47,15	69,17
254	7	23	3с	43,61	61,41
255	7	23	1	15,10	38,95
256	7	23	1с	12,87	25,93
257	7	23	1	16,06	39,85
258	7	23	2с	25,22	39,68
259	7	23	1	15,87	39,97
260	7	23	2	23,87	58,32
261	7	23	2	31,89	56,32
262	7	23	2с	24,29	39,04

23 ЭТОЖ



Примечание:

- кв. 251, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 252, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 253, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 254, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 255, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 256, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 257, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 258, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 259, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 260, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 261, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 262, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Всего пронумеровано  
и скреплено печатью

Генеральный директор  
М.П.

Р.Н.Шеменилов



Договор №1/КВС-2015/КВС/СТП-7/Р. Участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, экземпляр № 2 - для Застройщика, экземпляры №№ 3, 4, 5 - для Участника долевого строительства, один из которых для передачи специализированному депозитарию - ООО «СДК «Грант».

12.8. Перечень приложений к настоящему Договору, составленным Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

12.8.1. Приложение № 1 - Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства.  
12.8.2. Приложение № 2 - Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства.

**13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО «АКВА СИТИ»**

Место нахождения: 630132, г. Новосибирск, ул. Нарыльская, д.23  
E-mail: info@aquasite.ru, факс 8 (383) 220-37-40  
ИНН 5407480952, КПП 540701001  
Р/С 40702810900020003411 в Филиале «Новосибирский» ПАО «Ханты-Мансийский банк Озкредит»  
К/С 30101810350040000880, БИК 045004880

**В. В. Мартыненко**

**Директор**

Участник долевого строительства  
**ООО «УК Капиталь ПИФ» «ДУ» (ЗПИФ-недвижимость «Кэпиталь-инвестиции в строительство»)**

Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6  
E-mail: shmygelsky@kapital-pif.ru, факс 8 (495) 745-51-93  
ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768  
р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерц», г. Москва  
К/С 3010181070000000352, БИК 044525352

**Генеральный директор**

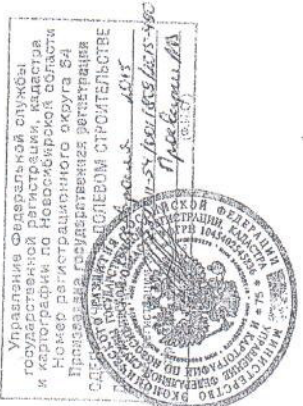
**СОГЛАСОВАНО**

**ООО «СДК «Грант»**

По Доверенности № 120 от 12.12.2014 г.



Handwritten signature of the participant.



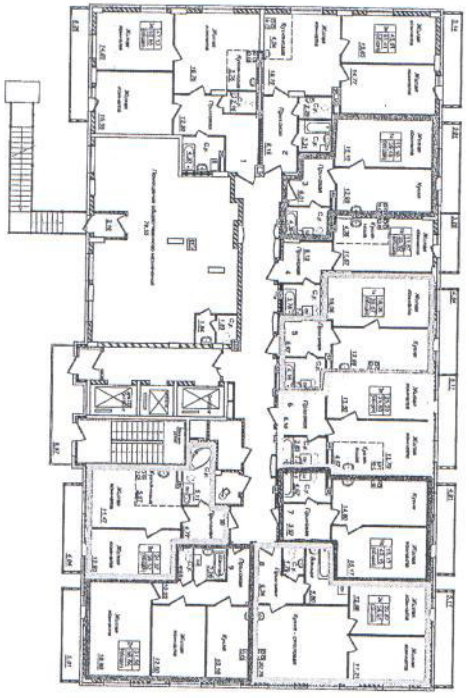
Приложение № 2  
к Договору №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

*Таблица площади квартир*

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
3	7	2	1	15,10	39,48
5	7	2	1	16,06	39,87
6	7	2	2с	25,20	39,80
7	7	2	1	15,17	40,16
8	7	2	2	23,87	58,61
9	7	2	2	31,56	56,64
10	7	2	2с	24,37	39,52

2 этаж



- Примечание:
- кв. 3, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 5, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 6, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 7, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 8, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 9, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
  - кв. 10, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

51	7	132	14	2	23,87	58,32	1 953 720,00
52	7	135	14	2	31,89	56,32	1 886 720,00
53	7	134	14	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
54	7	137	15	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
55	7	138	15	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
56	7	160	15	1с	12,87	25,93	868 655,00
57	7	163	15	1	15,87	39,97	1 338 995,00
58	7	179	17	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
59	7	180	17	1	13,95	39,67	1 328 945,00
60	7	181	17	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
61	7	182	17	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
62	7	183	17	1	15,10	38,95	1 304 825,00
63	7	184	17	1с	12,87	25,93	868 655,00
64	7	185	17	1	16,06	39,85	1 334 975,00
65	7	186	17	2с	25,22	39,68	1 329 280,00
66	7	187	17	1	15,87	39,97	1 338 995,00
67	7	188	17	2	23,87	58,32	1 953 720,00
68	7	189	17	2	31,89	56,32	1 886 720,00
69	7	190	17	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
70	7	239	22	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
71	7	240	22	1	13,95	39,67	1 328 945,00
72	7	241	22	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
73	7	242	22	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
74	7	243	22	1	15,10	38,95	1 304 825,00
75	7	244	22	1с	12,87	25,93	868 655,00
76	7	245	22	1	16,06	39,85	1 334 975,00
77	7	246	22	2с	25,22	39,68	1 329 280,00
78	7	247	22	1	15,87	39,97	1 338 995,00
79	7	248	22	2	23,87	58,32	1 953 720,00
80	7	249	22	2	31,89	56,32	1 886 720,00
81	7	250	22	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
82	7	263	24	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
83	7	264	24	1	13,95	39,67	1 328 945,00
84	7	265	24	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
85	7	266	24	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
86	7	267	24	1	15,10	38,95	1 304 825,00
87	7	268	24	1с	12,87	25,93	868 655,00
88	7	269	24	1	16,06	39,85	1 334 975,00
89	7	270	24	2с	25,22	39,68	1 329 280,00
90	7	271	24	1	15,87	39,97	1 338 995,00
91	7	272	24	2	23,87	58,32	1 953 720,00
92	7	273	24	2	31,89	56,32	1 886 720,00
93	7	274	24	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
94	7	287	26	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
95	7	288	26	1	13,95	39,67	1 328 945,00
96	7	289	26	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
97	7	290	26	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
98	7	291	26	1	15,10	38,95	1 304 825,00
99	7	292	26	1с	12,87	25,93	868 655,00
100	7	293	26	1	16,06	39,85	1 334 975,00
101	7	294	26	2с	25,22	39,68	1 329 280,00
102	7	295	26	1	15,87	39,97	1 338 995,00
103	7	296	26	2	23,87	58,32	1 953 720,00
104	7	297	26	2	31,89	56,32	1 886 720,00
105	7	298	26	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
Итого:					2 591,25	4 797,15	160 704 525,00

Всего: 4 797,15 (Четыре тысячи семьсот девяносто семь целых пятнадцать сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 160 704 525 (Сто шестьдесят миллионов семьсот четыре тысячи пятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек.

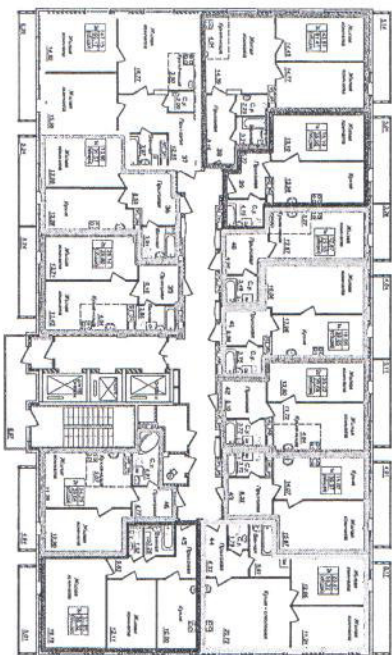
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
35	7	5	2с	25,14	39,80
36	7	5	1	13,95	39,67
37	7	5	3с	47,15	69,17
38	7	5	3с	43,61	61,41
39	7	5	1	15,10	38,95
40	7	5	1с	12,87	25,93
41	7	5	1	16,06	39,85
42	7	5	2с	25,22	39,68
43	7	5	1	15,87	39,97
44	7	5	2	23,87	58,32
45	7	5	2	31,89	56,32
46	7	5	2с	24,29	39,04

5 ЭТАЖ



Примечание:

- кв. 35, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 36, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 37, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 38, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 39, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 40, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 41, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 42, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 43, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 44, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 45, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 46, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

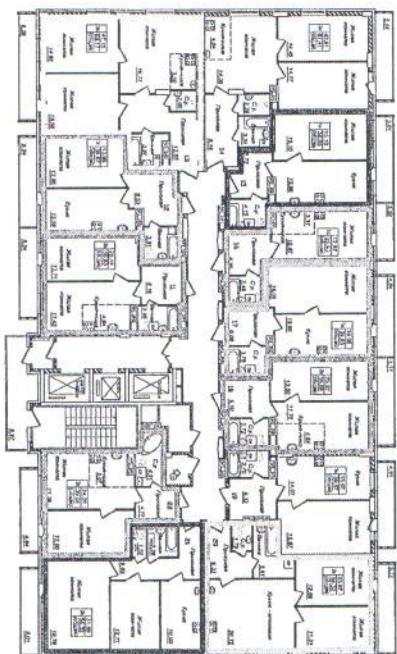
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
11	7	3	2с	25,14	39,80
12	7	3	1	13,95	39,67
13	7	3	3с	47,15	69,17
15	7	3	1	15,10	38,95
16	7	3	1с	12,87	25,93
17	7	3	1	16,06	39,85
18	7	3	2с	25,22	39,68
20	7	3	2	23,87	58,32
21	7	3	2	31,89	56,32
22	7	3	2с	24,29	39,04

3 ЭТАЖ



Примечание:

- кв. 11, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 12, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 13, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 15, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 16, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 17, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 18, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 20, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 21, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 22, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

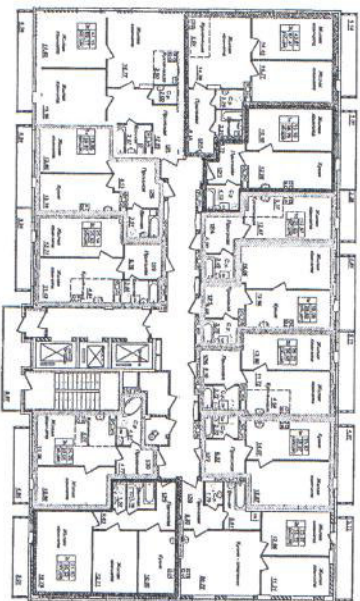
Приложение № 2  
к Договору № ИКИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
119	7	12	2с	25,14	39,80
120	7	12	1	13,95	39,67
121	7	12	3с	47,15	69,17
122	7	12	3с	43,61	61,41
123	7	12	1	15,10	38,95
124	7	12	1с	12,87	25,93
125	7	12	1	16,06	39,85
126	7	12	2с	25,22	39,68
127	7	12	1	15,87	39,97
129	7	12	2	31,89	56,32
130	7	12	2с	24,29	39,04

12 ЭТАЖ



Примечание:

- кв. 119, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 120, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 121, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 122, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 123, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 124, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 125, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 126, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 127, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 129, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 130, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

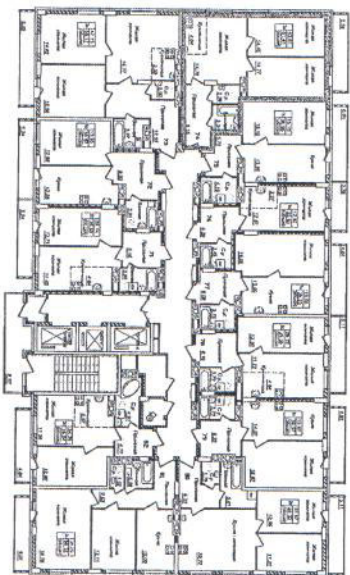
Приложение № 2  
к Договору № ИКИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
74	7	8	3с	43,61	61,41

8 ЭТАЖ



Примечание:

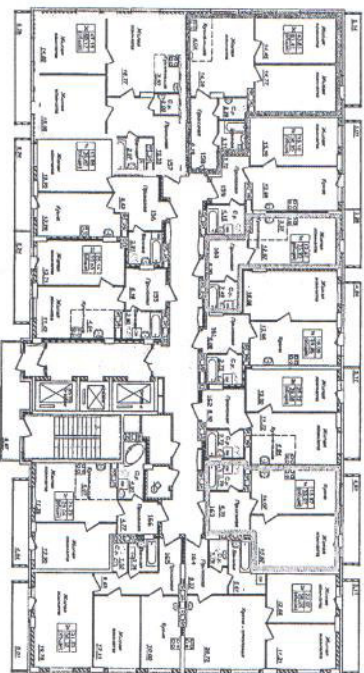
- кв. 74, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
157	7	15	3с	47,15	69,17
158	7	15	3с	43,61	61,41
160	7	15	1с	12,87	25,93
163	7	15	1	15,87	39,97
15 ЭТАЖ					



Примечание:

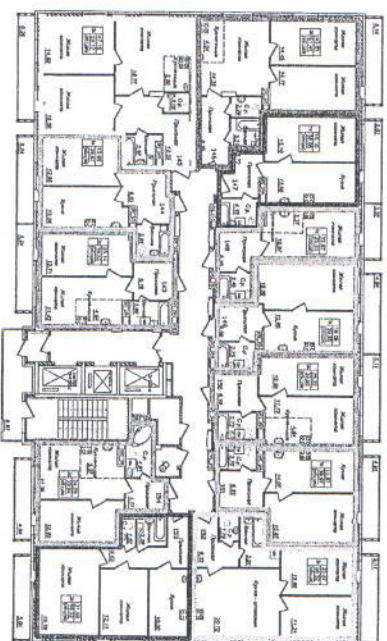
- кв. 157, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 158, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 160, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 163, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
143	7	14	2с	25,14	39,80
144	7	14	1	13,95	39,67
145	7	14	3с	47,15	69,17
146	7	14	3с	43,61	61,41
147	7	14	1	15,10	38,95
148	7	14	1с	12,87	25,93
149	7	14	1	16,06	39,85
150	7	14	2с	25,22	39,68
151	7	14	1	15,87	39,97
152	7	14	2	23,87	58,32
153	7	14	2	31,89	56,32
154	7	14	2с	24,29	39,04
14 ЭТАЖ					



Примечание:

- кв. 143, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 144, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 145, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 146, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 147, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 148, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 149, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 150, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 151, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 152, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 153, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 154, подлежащая передаче Участнику долевого строительства



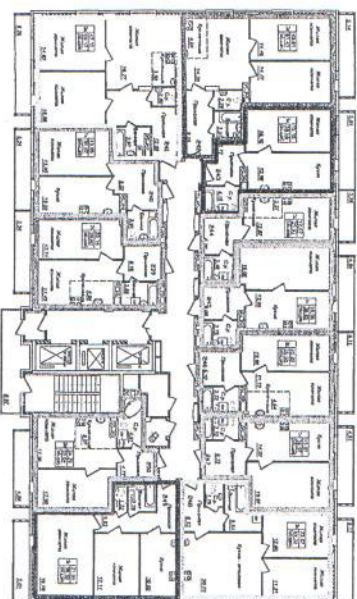
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участка в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
239	7	22	2с	25,14	39,80
240	7	22	1	13,95	39,67
241	7	22	3с	47,15	69,17
242	7	22	3с	43,61	61,41
243	7	22	1	15,10	38,95
244	7	22	1с	12,87	25,93
245	7	22	1	16,06	39,85
246	7	22	2с	25,22	39,68
247	7	22	1	15,87	39,97
248	7	22	2	23,87	58,32
249	7	22	2	31,89	56,32
250	7	22	2с	24,29	39,04

Итого



Примечание:

- кв. 239, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 240, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 241, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 242, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 243, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 244, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 245, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 246, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 247, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 248, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 249, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 250, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

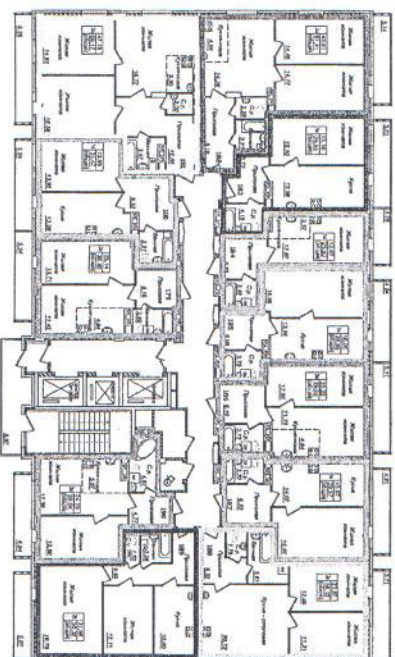
Приложение № 2  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участка в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
179	7	17	2с	25,14	39,80
180	7	17	1	13,95	39,67
181	7	17	3с	47,15	69,17
182	7	17	3с	43,61	61,41
183	7	17	1	15,10	38,95
184	7	17	1с	12,87	25,93
185	7	17	1	16,06	39,85
186	7	17	2с	25,22	39,68
187	7	17	1	15,87	39,97
188	7	17	2	23,87	58,32
189	7	17	2	31,89	56,32
190	7	17	2с	24,29	39,04

Итого



Примечание:

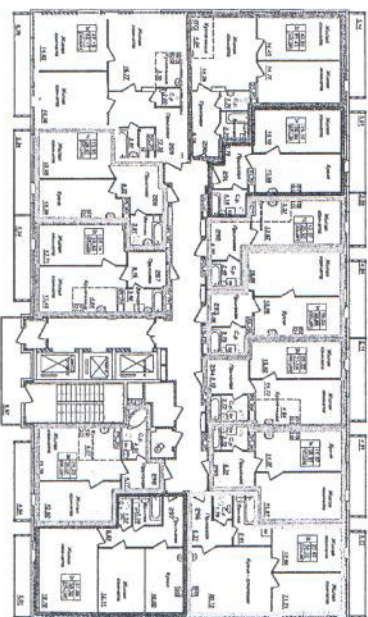
- кв. 179, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 180, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 181, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 182, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 183, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 184, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 185, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 186, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 187, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 188, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 189, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 190, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
287	7	26	2с	25,14	39,80
288	7	26	1	13,95	39,67
289	7	26	3с	47,15	69,17
290	7	26	3с	43,61	61,41
291	7	26	1	15,10	38,95
292	7	26	1с	12,87	25,93
293	7	26	1	16,06	39,85
294	7	26	2с	25,22	39,68
295	7	26	1	15,87	39,97
296	7	26	2	23,87	58,32
297	7	26	2	31,89	56,32
298	7	26	2с	24,29	39,04

26 ЭТОК



Примечание:

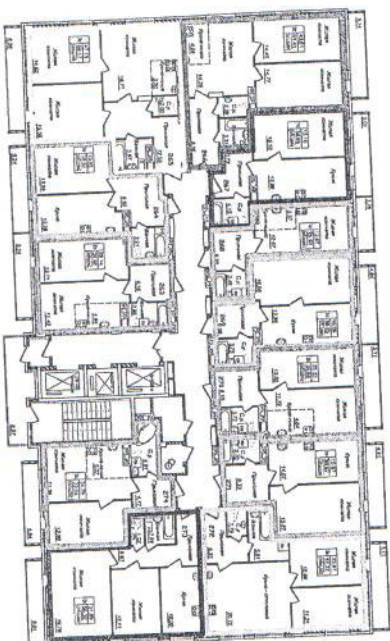
- Кв. 287, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 288, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 289, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 290, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 291, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 292, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 293, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 294, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 295, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 296, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 297, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 298, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)
263	7	24	2с	25,14	39,80
264	7	24	1	13,95	39,67
265	7	24	3с	47,15	69,17
266	7	24	3с	43,61	61,41
267	7	24	1	15,10	38,95
268	7	24	1с	12,87	25,93
269	7	24	1	16,06	39,85
270	7	24	2с	25,22	39,68
271	7	24	1	15,87	39,97
272	7	24	2	23,87	58,32
273	7	24	2	31,89	56,32
274	7	24	2с	24,29	39,04

24 ЭТОК



Примечание:

- Кв. 263, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 264, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 265, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 266, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 267, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 268, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 269, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 270, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 271, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 272, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 273, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- Кв. 274, подлежащая передаче Участнику долевого строительства



... всего пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью

Генеральный директор *Р.Н. Шемидок* Р.Н. Шемидок



## **Приложение 4. Документы оценщика**

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 072.743

03 июля 1998 г. ОКПО 18463203

Некоммерческое партнерство

"Коллегия экспертов и оценщиков

ювелирных изделий и антиквариата"



Настоящее свидетельство дает право осуществлять хозяйственную деятельность в соответствии с учредительными документами в рамках действующего законодательства Российской Федерации

Председатель Палаты

В.И. Соболев

Серия ГА

№ 001141

117049 г. Москва, ул. Крымский Вал, д. 8

"АКБ "ИвестСБЕРБАНК" р/с 40703810500000000065

Государственная налоговая инспекция № 6 Центрального округа



Представитель палаты

Кавтырова И.С.  
(ф.и.о.)

13 июля 1998  
(дата выдачи)



Федеральная налоговая служба

Форма № 51003

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМОЕ  
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО "НИКА С"**

*полное наименование юридического лица*

внесена запись о создании юридического лица

"29" февраля 2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1 1 6 7 7 4 6 2 1 4 7 9 0

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве

*наименование регистрирующего органа*

"01" марта 2016 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

Старший государственный  
налоговый инспектор



Светлана Николаевна

*Подпись, Фамилия, инициалы*



серия 77 №017733177



Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЗАВИСИМОЕ  
ИНФОРМАЦИОННО-КОНСАЛТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО "НИКА С"**

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	1	6	7	7	4	6	2	1	4	7	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.02.2016  
*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой  
службы № 23 по г.Москве

7	7	2	3
---	---	---	---

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

7	7	2	3	4	3	4	0	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

7	7	2	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор  
отдела формирования дел Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



С. Н. Завьялова



серия 77 № 017733178

**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ**  
**ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-057702/17**

«05» сентября 2017 года

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью  
«Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»  
Россия, 109548, Москва, ул. Шоссейная, д. 1, корп. 1, оф. 231, 238  
Телефон: 8 (499) 179-53-67, факс: 8 (499) 178-64-83
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.  
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 16.900 (Шестнадцать тысяч девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «22» сентября 2017 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «07» сентября 2010 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных



органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

#### 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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

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

#### 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

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

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

#### 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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

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

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

#### 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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

#### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

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

#### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Генеральный директор Гагарин А.Г., действующий на основании Устава).

#### СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.).





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г.

1659-08

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Соколова Мария Александровна**

Паспорт 46 02 №282762 выдан \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. оценщика)  
1 Мытищинским отделом милиции Московской области  
17.01.2002 г.

(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве РФ  
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1061 от «  » 08.02.2008 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица

Москва

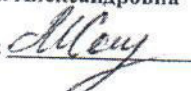



Петровская Е.В.

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-057706/17

«05» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. Соколова Мария Александровна  
Паспортные данные: 4602, 282762, 1 МЫТИЩИНСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.01.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:**  
2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):**  
3.1. С «07» сентября 2017 года по «06» сентября 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:**  
4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**  
5.1. 1.110 (Одна тысяча сто десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.09.2017г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**  
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.  
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ФРАНШИЗА:**
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Соколова Мария Александровна  
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика:   
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю.; действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

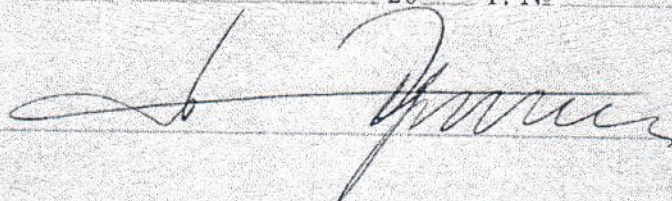
выдан

Соколовой Марии Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва  
Финансовая академия  
при Правительстве  
Российской Федерации

# ДИПЛОМ

БВС 0431913

Рецензием

Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Горбенко  
Марии Александровне

ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности "  
Финансы и кредит "



Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Соколов**  
фамилия

**Алексей Юрьевич**  
имя, отчество

**гражданин России**  
гражданство

**русский**  
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **30** » **декабря** **1973** г.  
дата рождения

**г. Москва**  
место рождения

и

**Горбенко**  
фамилия

**Мария Александровна**  
имя, отчество

**гражданка России**  
гражданство

**русская**  
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **10** » **марта** **1978** г.  
дата рождения

**г. Мытищи Московской области**  
место рождения

заключили брак **6 октября 2001 года**  
числа, месяц, год (цифрами и прописью)

**шестого октября две тысячи первого года**

о чем **2001** года **октября** месяца **6** числа

составлена запись акта о заключении брака № **1011**

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

**Главное управление ЗАГС Московской области**  
наименование органа записи актов гражданского состояния

**Управление ЗАГС Мытищинского района**

Дата выдачи « **6** » **октября** **2001** г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

**Боронина Н.Г.**

I-ИК № 676141

МГГ. 1998.

Всего прошито и скреплено печатью

56 ( *пятьдесят шесть* )  
листов

Генеральный директор

*А.Г. Тагарин*  
Тагарин А.Г.

