

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

# Отчет № 152/17Н

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.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ ПИФ»  
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости  
«КапиталЪ-инвестиции в строительство»  
Исполнитель: ООО «НИКА С»  
Дата выполнения отчета: 10.11.2017г.

*г. Москва, 2017 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» ноября 2017 г.

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

### Заключение о стоимости объекта оценки.

Эксперты ООО «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.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 10 ноября 2017 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	51	6	1к	38.95	1 791 700.00
6	7	52	6	1с	25.93	1 192 780.00
7	7	53	6	2к	59.87	2 754 020.00
8	7	54	6	2к	60.25	2 771 500.00
9	7	83	9	2с	39.80	1 830 800.00
10	7	84	9	1к	39.67	1 824 820.00
11	7	85	9	3с	69.41	3 192 860.00
12	7	88	9	1с	25.93	1 192 780.00
13	7	89	9	2к	59.87	2 754 020.00
14	7	90	9	2к	60.25	2 771 500.00
15	7	92	9	2к	58.97	2 712 620.00
16	7	107	11	2с	39.80	1 830 800.00
17	7	108	11	1к	39.67	1 824 820.00
18	7	109	11	3с	69.41	3 192 860.00
19	7	111	11	1к	38.95	1 791 700.00
20	7	112	11	1с	25.93	1 192 780.00
21	7	113	11	2к	59.87	2 754 020.00
22	7	114	11	2к	60.25	2 771 500.00
23	7	116	11	2к	58.97	2 712 620.00
24	7	117	11	2к	56.32	2 590 720.00
25	7	118	11	2с	39.04	1 795 840.00
26	7	131	13	2с	39.80	1 830 800.00
27	7	132	13	1к	39.67	1 824 820.00
28	7	133	13	3с	69.41	3 192 860.00
29	7	136	13	1с	25.93	1 192 780.00
30	7	137	13	2к	59.87	2 754 020.00
31	7	138	13	2к	60.25	2 771 500.00
32	7	155	15	2с	39.80	1 830 800.00
33	7	156	15	1к	39.67	1 824 820.00
34	7	161	15	2к	59.87	2 754 020.00
35	7	165	15	2к	56.32	2 590 720.00
36	7	166	15	2с	39.04	1 795 840.00
37	7	191	18	2с	39.80	1 830 800.00
38	7	192	18	1к	39.67	1 824 820.00
39	7	193	18	3с	69.41	3 192 860.00



40	7	196	18	1с	25.93	1 192 780.00
41	7	197	18	2к	59.87	2 754 020.00
42	7	198	18	2к	60.25	2 771 500.00
43	7	202	18	2с	39.04	1 795 840.00
44	7	252	23	1к	39.67	1 824 820.00
45	7	253	23	3с	69.41	3 192 860.00
46	7	257	23	2к	59.87	2 754 020.00
47	7	258	23	2к	60.25	2 771 500.00
48	7	3	2	1к	39.48	1 816 080.00
49	7	5	2	2к	59.87	2 754 020.00
50	7	6	2	2к	60.25	2 771 500.00
51	7	8	2	2к	58.97	2 712 620.00
52	7	9	2	2к	56.64	2 605 440.00
53	7	10	2	2с	39.52	1 817 920.00
54	7	12	3	1к	39.67	1 824 820.00
55	7	13	3	3с	69.41	3 192 860.00
56	7	15	3	1к	38.95	1 791 700.00
57	7	16	3	1с	25.93	1 192 780.00
58	7	17	3	2к	59.87	2 754 020.00
59	7	21	3	2к	56.32	2 590 720.00
60	7	36	5	1к	39.67	1 824 820.00
61	7	37	5	3с	69.41	3 192 860.00
62	7	39	5	1к	38.95	1 791 700.00
63	7	40	5	1с	25.93	1 192 780.00
64	7	42	5	2к	60.25	2 771 500.00
65	7	45	5	2к	56.32	2 590 720.00
66	7	121	12	3с	69.41	3 192 860.00
67	7	124	12	1с	25.93	1 192 780.00
68	7	129	12	2к	56.32	2 590 720.00
69	7	143	14	2с	39.80	1 830 800.00
70	7	145	14	3с	69.41	3 192 860.00
71	7	148	14	1с	25.93	1 192 780.00
72	7	149	14	2к	59.87	2 754 020.00
73	7	150	14	2к	60.25	2 771 500.00
74	7	153	14	2к	56.32	2 590 720.00
75	7	157	15	3с	69.41	3 192 860.00
76	7	160	15	1с	25.93	1 192 780.00
77	7	162	15	2к	60.25	2 771 500.00
78	7	179	17	2с	39.80	1 830 800.00
79	7	180	17	1к	39.67	1 824 820.00
80	7	184	17	1с	25.93	1 192 780.00
81	7	185	17	2к	59.87	2 754 020.00
82	7	186	17	2к	60.25	2 771 500.00
83	7	190	17	2с	39.04	1 795 840.00
84	7	246	22	2к	60.25	2 771 500.00
85	7	294	26	1к	54.13	2 489 980.00
86	7	295	26	1к	39.99	1 839 540.00
<b>ИТОГО</b>					<b>4 270.61</b>	<b>196 448 060.00</b>

**196 448 060 (Сто девяносто шесть миллионов четыреста сорок  
восемь тысяч шестьдесят) 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 № 189 от 30 октября 2017 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.

**Дата осмотра и проведения оценки:** 10 ноября 2017 года.

**Дата составления заключения:** 10 ноября 2017 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №152/17Н «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.».

---

**Исполнители:**

**Профессиональный оценщик**

1. Диплом о профессиональной переподготовке  
ПП № 984783 от 26 сентября 2008 года НОУ  
ВПО «МФПА»

**Генеральный директор**



**Луньков Ю.А.**

**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 И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
7. АНАЛИЗ РЫНКА .....	11
7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	15
8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	15
8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....	17
8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	17
9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	19
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	19
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ .....	20
9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	32
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	34
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	35
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	36
13. ПРИЛОЖЕНИЕ .....	37

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	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.	
<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 189 от 30 октября 2017 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего пассивной инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Дата составления отчета</i>	10 ноября 2017г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.8.3
	Сравнительный	См. итоговую величину стоимости
	Доходный	Не применялся, см. п.8.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<b><u>196 448 060 (Сто девяносто шесть миллионов чотыреста сорок восемь тысяч шестьдесят) рублей 00 копеек.</u></b>	



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<i>Объект оценки</i>	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.
<i>Имущественные права на объект оценки</i>	Право требования
<i>Цель оценки</i>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата оценки</i>	10 ноября 2017г.
<i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование :</u> ООО «УК КапиталЪ ПИФ», действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство» <u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6; <u>ОГРН:</u> №1047796009128; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p>
<p>Сведения об оценщике</p>	<p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Луньков Ю.А.; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1486 от 28 ноября 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984783 от 26 сентября 2008 г. НОУ ВПО МФПА; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис 433-057727/17на сумму 300 000 руб.; Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.2017 г. по 06.09.2018 г.; <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 8 лет (с 2008 г.); <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> «Независимое информационно-консалтинговое агентство «Ника С»; <u>ОГРН:</u> № 1167746214790; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 01.03.2016, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, Москва, Шоссейная ул., д. 1, корп. 1, 8-499-179-53-67, 8-499-177-64-83(т/ф), collegia@bk.ru; Страховой полис (договор) № 433-057702/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09.17 г. по 06.09.18 г.</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 закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ.
- ✓ Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ;
- ✓ 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»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости (Т-1)»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ 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 И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 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.

Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенный в пределах Ленинского района города Новосибирска (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул.1-я Чулымская, 112/4 стр.)

Характеристика объекта	Описание, значения
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта оценки	г. Новосибирск, ленинский район, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр., ЖК «Венеция»
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 непосредственной близости от ЖК «Венеция» находятся школа, детский сад, поликлиника № 26. В 10 минутах езды на автомобиле находится гимназия № 10. Также рядом гипермаркеты «Лента» и «Гигант». А Forma и Леруа Мерлен станут незаменимыми помощниками при воплощении дизайнерских фантазий в отделке и обустройстве интерьера квартир. Строящийся Аквапарк, наверняка, станет одним из любимых мест отдыха жителей новостройки.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси
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
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
<b>Общая характеристика здания</b>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	2 квартал 2017 г.
Материал наружных стен	Панель
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Облицовочный кирпич, штукатурка
Количество этажей в здании	23



Характеристика объекта	Описание, значения
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристика объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартиры используются в качестве жилья
Количество квартир	289
Количество квартир на этаже	4
Количество подъездов	3
Класс жилья	Комфорт
Тип квартир	Стандартная планировка
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,8 м
Тип санузла	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	Имеется
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)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартиры соответствует поэтажному плану

Строительство ЖК «Венеция» ведется по технологии современного панельного домостроения, значительно отличающегося по качеству от «старых панелек» и не уступающего по параметрам тепло – и звукоизоляции от монолитных домов с заполнением стен толщиной кирпича 250 мм. Это современные панели "СДС 2010", которые производятся на итальянском оборудовании модернизированным Кемеровским Домостроительным Комбинатом.

На территорию комплекса будет 4 заезда, по 2 на каждую очередь строительства. Дороги и подъездные пути будут сделаны из асфальтобетонного покрытия, самого прочного материала на сегодняшний день. 952 наземных парковочных мест отделенные от домов деревьями и кустарниками. С одной стороны, это позволит оставить автомобиль рядом с



домом, с другой – позволит безопасно играть детям на площадках под окнами и избавит жителей первых этажей от выхлопных газов. Все пешеходные дорожки будут сделаны из декоративной плитки.

Особое внимание при проектировании уделяется детям и активным людям. Для детей предусмотрено 4 детских площадки – от песочного дворика с каруселью, качелями и горкой для самых маленьких жильцов до детского игрового комплекса, предназначенного для подростков. Для взрослых будет отдельная площадка для отдыха со скамейками и беседкой, спортивные площадки с гимнастическим комплексом и теннисными столами для любителей спорта.

Оценке подлежат квартиры, представленные в таблице № 1:

Таблица №1.

№ 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	51	6	1к	38.95
6	7	52	6	1с	25.93
7	7	53	6	2к	59.87
8	7	54	6	2к	60.25
9	7	83	9	2с	39.80
10	7	84	9	1к	39.67
11	7	85	9	3с	69.41
12	7	88	9	1с	25.93
13	7	89	9	2к	59.87
14	7	90	9	2к	60.25
15	7	92	9	2к	58.97
16	7	107	11	2с	39.80
17	7	108	11	1к	39.67
18	7	109	11	3с	69.41
19	7	111	11	1к	38.95
20	7	112	11	1с	25.93
21	7	113	11	2к	59.87
22	7	114	11	2к	60.25
23	7	116	11	2к	58.97
24	7	117	11	2к	56.32
25	7	118	11	2с	39.04
26	7	131	13	2с	39.80
27	7	132	13	1к	39.67
28	7	133	13	3с	69.41
29	7	136	13	1с	25.93
30	7	137	13	2к	59.87
31	7	138	13	2к	60.25
32	7	155	15	2с	39.80
33	7	156	15	1к	39.67
34	7	161	15	2к	59.87

35	7	165	15	2к	56.32
36	7	166	15	2с	39.04
37	7	191	18	2с	39.80
38	7	192	18	1к	39.67
39	7	193	18	3с	69.41
40	7	196	18	1с	25.93
41	7	197	18	2к	59.87
42	7	198	18	2к	60.25
43	7	202	18	2с	39.04
44	7	252	23	1к	39.67
45	7	253	23	3с	69.41
46	7	257	23	2к	59.87
47	7	258	23	2к	60.25
48	7	3	2	1к	39.48
49	7	5	2	2к	59.87
50	7	6	2	2к	60.25
51	7	8	2	2к	58.97
52	7	9	2	2к	56.64
53	7	10	2	2с	39.52
54	7	12	3	1к	39.67
55	7	13	3	3с	69.41
56	7	15	3	1к	38.95
57	7	16	3	1с	25.93
58	7	17	3	2к	59.87
59	7	21	3	2к	56.32
60	7	36	5	1к	39.67
61	7	37	5	3с	69.41
62	7	39	5	1к	38.95
63	7	40	5	1с	25.93
64	7	42	5	2к	60.25
65	7	45	5	2к	56.32
66	7	121	12	3с	69.41
67	7	124	12	1с	25.93
68	7	129	12	2к	56.32
69	7	143	14	2с	39.80
70	7	145	14	3с	69.41
71	7	148	14	1с	25.93
72	7	149	14	2к	59.87
73	7	150	14	2к	60.25
74	7	153	14	2к	56.32
75	7	157	15	3с	69.41
76	7	160	15	1с	25.93
77	7	162	15	2к	60.25
78	7	179	17	2с	39.80
79	7	180	17	1к	39.67
80	7	184	17	1с	25.93
81	7	185	17	2к	59.87
82	7	186	17	2к	60.25
83	7	190	17	2с	39.04
84	7	246	22	2к	60.25
85	7	294	26	1к	54.13
86	7	295	26	1к	39.99
<b>ИТОГО</b>					<b>4 270.61</b>



## 7. АНАЛИЗ РЫНКА

### 7.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСИБИРСКА

В конце 2016 г. рынок вторичного жилья городов-миллионеров продемонстрировал положительную динамику. По темпам роста стоимости Новосибирск попал в топ-15.

Об этом сообщили специалисты Аналитического центра SRG. Они провели исследование вторичного рынка недвижимости в российских миллионниках и составили рейтинг субъектов по темпам роста стоимости жилья в конце 2016 г.

Лидером в топе оказалась Уфа, где средняя стоимость квадратного метра зафиксировалась на уровне 62,6 тыс. руб. По отношению к сентябрю показатель вырос на 1,48%, к началу года – на 0,17%. Вместе с Уфой в первую пятерку рейтинга попали Волгоград, с ростом в 1,14% к сентябрю и 0,05% к началу года, Ростов-на-Дону (плюс 0,91% к прошлому месяцу и падение на 4,57% к началу года), Санкт-Петербург (с ростом в 0,44% в октябре и снижением на 2,14% к началу года).

Новосибирск замкнул пятерку лидеров, здесь, по сравнению с сентябрем 2016 года, стоимость жилой недвижимости увеличилась на 0,43% и составила 56,1 тыс. руб.

Последние места в топе достались Самаре и Воронежу, где средняя стоимость «квадрата» жилой недвижимости снизилась по сравнению с сентябрем 2016 г. на 0,5%, а по сравнению с началом 2016 г. показатель сократился на 4% и 7,56% соответственно.

По итогам 2016 года отмечена незначительная стабилизация стоимости квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости подавляющего большинства городов-миллионеров. Коррекция сложившегося на рынке тренда снижения стоимости жилья, в первую очередь связана с балансировкой ожиданий продавцов и возможностей покупателей. Данная тенденция сохранится до конца 2016 года, что в свою очередь будет связано с ценовой политикой продавцов недвижимости, рассчитывающих на сезонный спрос.

Средняя стоимость вторичного рынка жилой недвижимости субъектов Сибирского федерального округа за 2016 году в целом снизилась. Однако под конец года ситуация начала выправляться даже при том, что каждый из регионов прибавил менее процента.

Такие данные представили эксперты Аналитического центра SRG, проанализировав изменения цен за 2016 год. Например, лидирующие позиции по темпу снижения за год занимают Новосибирская область (6,2%) и Республика Бурятия (5,9%). Наименьшее изменение средней стоимости жилья за прошедший год наблюдалось в Томской области и Красноярском крае, где темп снижения составил не более 2,1%, говорится в исследовании.





В феврале цены на жилую недвижимость в Новосибирске выросли на 0,08%, в остальных городах-миллионниках жилье продолжило дешеветь.

Новосибирск стал единственным российским городом-миллионником, где в феврале выросли цены на жилье. По отношению к январю квадратный метр здесь подорожал на 0,08%, до 56,8 тыс. руб./кв. м (однако в годовой динамике этот показатель сократился на 10%). К такому выводу пришли эксперты аналитического центра компании SRG, которые сравнили средние цены на вторичном рынке жилой недвижимости в городах с населением свыше 1 млн человек.

Самое значительное снижение цен аналитики зафиксировали в Воронеже — 2,2%. На втором месте оказался Омск, где по отношению к январю текущего года снижение стоимости составило 2,1%, а к февралю прошлого года — 9%. Третью строчку занял Красноярск с показателем -1,2% (в годовой динамике падение составило 8,6%).

Меньше всего квадратный метр жилья подешевел за месяц в Ростове-на-Дону (-0,10%), Екатеринбурге (-0,15%) и Казани (-0,18%). По отношению к февралю 2016 года наименьшее падение было замечено в Казани (-3%) и Уфе (-4%), говорится в материалах SRG.

Средняя стоимость вторичной жилой недвижимости во всех городах-миллионниках в феврале упала на 0,64%, а в сравнении тем же периодом прошлого года — на 8%. В абсолютном выражении средняя стоимость в феврале составила 65,9 тыс. руб./кв. м, в январе — 66,4 тыс. руб./кв. м, в феврале 2016 года — 71 тыс. руб./кв. м.

В январе текущего года в аналогичном рейтинге SRG Москва стала единственным городом-миллионником с дорожающим жильем. За первый месяц 2017 года средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости в столице выросла почти на 1% и составила 172,2 тыс. руб.



Существенную динамику показали средние цены на новостройки в январе наступившего года. Рост составил на 1,72% до уровня 55,45 тыс.руб. за 1 кв. м общей площади. Больше других подорожали двухкомнатные квартиры.

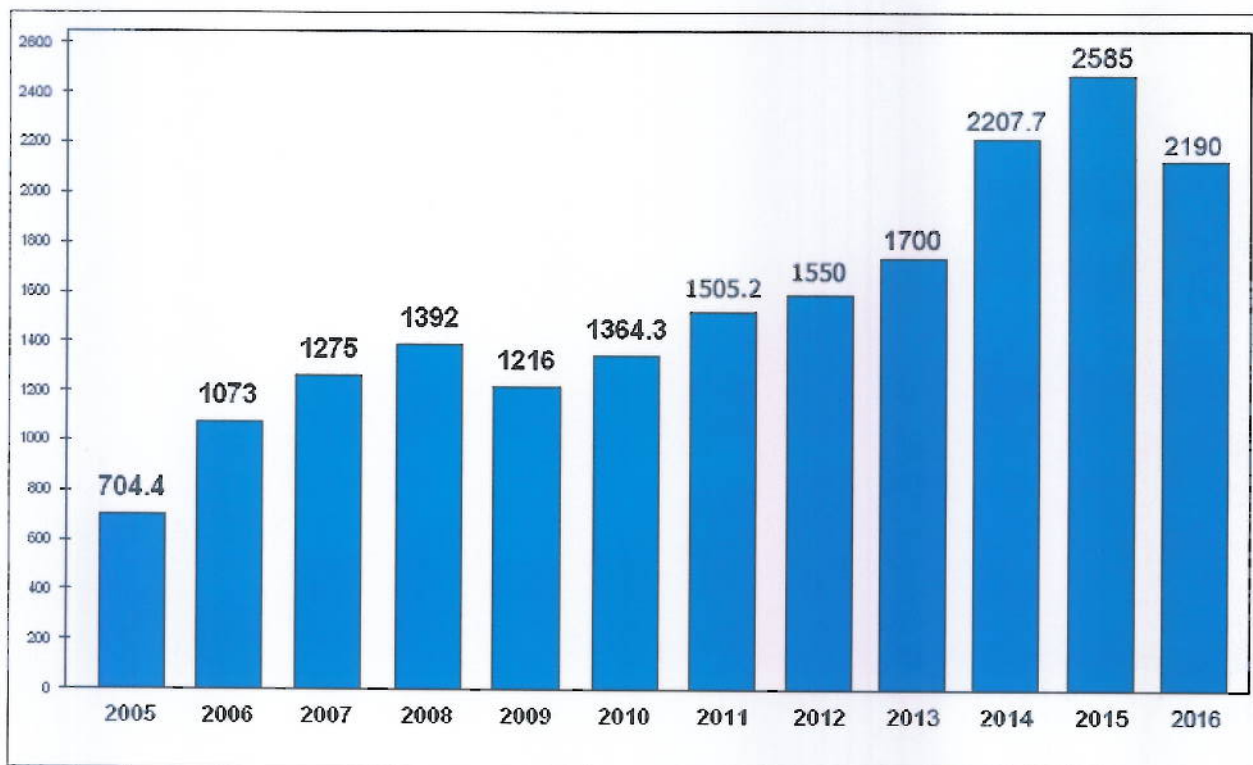
Как сообщили в агентстве недвижимости «Жилфонд», в январе 2017 на рынке новостроек развивалась тенденция, сложившаяся в последнем квартале прошедшего года.

По словам руководителя отдела новостроек агентства недвижимости «Жилфонд» Григория Яковсона, в результате «вымывания» в среднем ценовом сегменте наилучших по соотношению «цена – качество» предложений и снижения количества новых объектов на нулевых этапах строительства, выросла средняя цена остающихся в экспозиции вариантов.

С сегментах «комфорт» и «эконом плюс» потребителями постепенно выкупаются наиболее выгодные в настоящий момент квартиры.

Средние удельные цены предложения в новостройках Новосибирска в январе 2017 года:							
1-комнатные	квартиры	–	57,91	тыс.	руб.	за кв. м	(+1,55%)
2-комнатные	квартиры	–	54,82	тыс.	руб.	за кв. м	(+1,89%)
3-комнатные	квартиры	–	53,88	тыс.	руб.	за кв. м	(+1,29%)
В среднем по городу – 55,45 тыс. руб. за кв. м (+1,72%)							

#### Ввод жилья в Новосибирской области, тыс.кв.м.





## 7.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Район улицы Чулымской – сравнительно молодая, но уже инфраструктурно насыщенная площадка города. По территории Ленинского района проходит более 250 улиц и переулков, на которых расположены 1570 многоквартирных и порядка 10 000 частных домов. Общая протяженность улиц — 242 км. Основные улицы: проспект Карла Маркса, Ватутина, Титова, Станиславского, Станционная.

Ленинский район соединяют с правобережной частью Новосибирска железнодорожный мост через Обь и два автодорожных моста: Димитровский и Коммунальный.

Новый жилой комплекс расположен на берегу Оби к югу от Димитровского моста, состоит из современных домов разной этажности, выполненных по проекту немецких архитекторов. В Ясном Береге будет воплощена концепция город-парк.

В центре внимания данной концепции - люди, а не машины, создание комфортных условий для пешеходов, велосипедистов, мам с колясками и детей всех возрастов. Парковая территория не ограничивается отдельными зелеными островками, а распространяется на всю территорию жилого комплекса.

Экологическая чистота лесной зоны, рядом с которой расположен строящийся жилой дом, в котором расположены оцениваемые квартиры, выгодно сочетается со средней близостью к центру города.

**ВЫВОДЫ:** Объект оценки расположен в новом перспективном микрорайоне, что является благоприятным с точки зрения коммерческой привлекательности.

Несмотря на негативные тенденции, связанные с мировым финансовым кризисом, рынок недвижимости Новосибирска имеет значительный потенциал роста. Это объясняется повышенным спросом на жилую недвижимость, необходимостью ее обновления в силу большой изношенности, стремительным экономическим развитием региона и притоком в связи с этим эмигрантов. А также возможностью финансирования социальных программ из федерального и регионального бюджетов.

Тем не менее, в настоящий момент цены на жилую недвижимость в городе постепенно снижаются, растет срок экспозиции квартир и величина скидок.

## 7.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.



Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

*Поскольку в данном случае объектом оценки являются квартиры в жилом доме, то наилучшим использованием принимаем использование в качестве жилья без рассмотрения других вариантов.*

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», стандартами и правилами оценочной



деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

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).

**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.



**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

## 8.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.

Процесс оценки, описанный в настоящем отчете, включал в себя:

- (a) заключение с заказчиком договора об оценке;
- (b) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- (c) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- (d) применение основных подходов, применяемых в оценке недвижимости:
  - сравнимых продаж;
  - затратного;
  - доходного.
- (e) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- (f) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- (g) составление и передача заказчику отчета об оценке.

## 8.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости в России – сравнительно новая область знаний и в этой связи является новым научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследований.

Практика по оценке рыночной стоимости недвижимости, основанная на западных методиках оценки, стала применяться в России с 1993 г. Однако, западные методики имеют ограниченное применение для рынка недвижимости России в силу его пассивности и сравнительно бедного информационного поля, играющего основную роль при формировании результата по оценке рыночной стоимости недвижимости.

Поэтому, базируясь на мировом опыте развития оценки, в современных условиях России создается и развивается национальная система оценки, которая старается учитывать все проблемы учета и национальные особенности рынка недвижимости России, в том числе и его государственного регулирования.

Мировая классическая теория оценки недвижимости предполагает использование трех подходов: затратного, рыночного и доходного.

**Затратный подход** основан на оценке стоимости улучшений с учетом их износа с добавлением к полученному результату стоимости земли. Практика показывает, что затратный подход к оценке, в условиях современной России, является одним из сложных, дающим наибольший коэффициент погрешности и поэтому, в основном, не являющийся основополагающим. Наибольшие проблемы при использовании затратного подхода связаны:



✓ с оценкой рыночной стоимости земли из-за отсутствия соответствующей информации, неопределенностью российского законодательства по земле с точки зрения прав на нее и скрытностью информации о реальных ценах сделок с земельными участками;

✓ с оценкой функционального износа и износа внешнего воздействия (внешнего устаревания), которые в существенной степени влияют на конечный результат по оценке рыночной стоимости. Практика показывает, что очень трудно измерить износ здания, если его возраст превышает 10 лет. Это связано с тем, что в нашей стране в силу сложившихся традиций и из-за холодных климатических условий принято сооружать долговечные здания и строения особой капитальности с большим сроком жизни (100-200 лет).

Затратный подход к оценке рекомендуется применять в том случае, когда соображения извлечения дохода не являются основой для инвестиций (госпитали, правительственные здания, памятники архитектуры и т.п.). В этом случае анализ издержек воспроизводства собственности остается единственно приемлемой альтернативой оценщика.

*Для оценки рыночной стоимости квартир применение затратного подхода нецелесообразно, так как, с учетом сложившейся ситуации на рынке (затраты на строительство не сопоставимы с реальной ценой продажи квартир), приведет к искажению (занижению) наиболее вероятной цены Объекта оценки.*

**Сравнительный (рыночный) подход** основан на использовании рыночных стоимостных характеристик объектов-аналогов, близких по своим характеристикам к объекту оценки, т.е. объектов, находящихся в информационном поле рынка оцениваемого объекта. Этот подход в российских условиях вызывает достаточно большие сложности. Для России характерно большое разнообразие архитектурных и строительных стилей объектов недвижимости. Порой очень сложно найти даже два здания, характеристики которых близки друг к другу. Сравнительный подход возможно без ущерба применять в том случае, когда существует рынок недвижимости достаточного объема (например, квартиры, индивидуальные жилые дома, гаражи), т.е. часто происходит смена владельцев и можно непосредственно сравнивать капитальные стоимости, включающиеся в себя элементы сравнения.

**Доходный подход к оценке** (в основном нежилой недвижимости) основан на преобразовании будущих доходов в текущую стоимость с использованием коэффициентов капитализации или дисконтирования. Оба этих коэффициента с экономической точки зрения являются мерой доходности инвестиций и могут быть получены путем анализа достаточно развитого в России рынка инвестиций. Этот рынок в отличие от рынка продаж нежилых помещений является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения.

*В связи с тем, что сдача в аренду жилого помещения не может обеспечить владельцу значительного дохода (единственным источником существенного дохода от использования Объекта оценки будет его продажа), применение доходного подхода для оценки жилых помещений нецелесообразно, так как может привести к искажению итоговой величины рыночной стоимости.*

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



## 9. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Оценка с применением рыночного подхода (сравнительного анализа продаж) базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между Объектом оценки и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и Объект оценки. Скорректированная цена дает возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев, цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости.

В основу сравнительного подхода положен принцип *замещения*, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Для расчета и внесения поправок применяется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Первые два метода имеют ограниченность применения: первый из-за сложности подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации, второй – из-за невозможности получить рыночную информацию о процентных различиях.

Наиболее применимы в оценке сравнительным подходом статистические методы расчета, в частности:

- метод корреляционно-регрессионного анализа;
- метод соотношения дохода и цены продажи.

В последнем методе, в качестве единицы сравнения применяются следующие единицы сравнения:

- валовой рентный мультипликатор (ВРМ);
- общий коэффициент капитализации (ОКК).

Метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора, достаточно прост и может использоваться в случае, когда на рынке представлено большое число предложений продажи объектов недвижимости.

*В данном Отчете для оценки Объекта оценки, как частный случай общего сравнительного подхода, использовался метод сравнительного анализа продаж (метод рыночных сравнений).*



## 9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 1 КВ.М КВАРТИР С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РЫНОЧНЫХ СРАВНЕНИЙ

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

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

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

где  $k$  – количество аналогов,

$C_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

$W_i$  – вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij}$$

где  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta C_{ij}$  – корректировка цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

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

Выбор аналогов производился на основании данных, опубликованных в разделах недвижимости средств массовой информации (газеты «Из рук в руки», журнала «Недвижимость и цены» и др.), баз данных ведущих риэлторских фирм и в Интернете.

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с Объектом оценки, информация приведена в таблицах № 2-4:



**Исходные данные для расчета**  
*стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры*  
**В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**  
*г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр.*

Таблица № 2.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира	1-х комн.квартира
Местоположение объекта	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район
	ул. Чулымская 112/4 стр.	Ключ-Камышенское плато	ул. Никитина	ул. Ватутина	ул. Троллейная
Цена (предложение) руб.	X	2 250 000,00	1 980 000,00	2 170 000,00	2 300 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		62 500,00	61 875,00	72 333,00	68 047,00
<b>Условия оплаты</b>					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	панель	панель	панель	панель	панель
Этаж		8\10	7\9	5\5	10\10
Общая пл.(кв.м)		36,0	32,0	30,0	33,80
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		9,0	6,0	-	10,40
Жилая площадь (кв.м)		17,0	17,0	-	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Феникс»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_810_et_295997006">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_810_et_295997006</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_79_et_1222821043">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_79_et_1222821043</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_55_et_1172262204">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_55_et_1172262204</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.8_m_1010_et_1100120209">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.8_m_1010_et_1100120209</a>
Контактный телефон		8-913-709-71-72	8-913-737-34-19	8-913-770-44-54	8-923-107-11-12



**Исходные данные для расчета**

*стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
в ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр.*

Таблица № 3.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира	2-х комн.квартира
Местоположение объекта	г.Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он
	ул. Чулымская 112/4 стр.	ул. Белинского	ул. Вертковская	ул. Блюхера	ул. Московская
Цена (предложение) руб.	X	3 895 000,00	2 860 000,00	2 700 000,00	2 650 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		73 491,00	65 000,00	62 791,00	62 353,00
<b>Условия оплаты</b>					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	панель	панель	панель	панель	панель
Этаж		2\10	5\5	3\5	8\9
Общая пл.(кв.м)		53,0	44,0	43,0	42,50
Отделка, состояние	без отд.	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		-	5,0	5,80	7,0
Жилая площадь (кв.м)		-	36,0	28,60	27,50
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , ООО «РУСБИЗНЕС»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_210_et_1138478956">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_210_et_1138478956</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_55_et_1088566630">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_55_et_1088566630</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_35_et_1196730407">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_35_et_1196730407</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/k_kvartiry/2-k_kvartira_42.5_m_89_et_1025127054">https://www.avito.ru/novosibirsk/k_kvartiry/2-k_kvartira_42.5_m_89_et_1025127054</a>
Контактный телефон		8-383-209-23-73	8-913-892-84-52	8-963-761-89-06	8-903-935-88-85



**Исходные данные для расчета**  
 стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры  
 в ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
 г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр.

Таблица № 4.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира	3-х комн.квартира
Местоположение объекта	г.Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он	г. Новосибирск, Ленинский р-он
	ул. Чулымская 112/4 стр.	ул. Иванова	ул. Героев Революции	ул. Выборная	ул. Гурьевская
Цена (предложение) руб.	X	4 000 000,00	3 500 000,00	3 990 000,00	3 499 000,00
Цена 1 кв.м общей площади (руб.)		63 492,00	58 333,00	63 333,00	62 039,00
<b>Условия оплаты</b>					
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Вид платежа	обычный	обычный	обычный	обычный	обычный
Структура платежа	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.	с оформлен.
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Передаваемые юридические права	право требования	право собств.	право собств.	право собств.	право собств.
<b>Характеристики объектов аналогов</b>					
Тип здания	панель	панель	панель	панель	панель
Этаж		7\9	3\9	9\10	2\5
Общая пл.(кв.м)		63,0	60,0	63,0	56,40
Отделка, состояние	без отд.	простая	простая	простая	простая
Кухня (кв.м)		9,0	6,0	11,0	6,0
Жилая площадь (кв.м)		39,0	-	39,0	-
Источник информации		<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , АН «Дельта»	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление	<a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a> , частное объявление
		<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_79_et_1174345984">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_79_et_1174345984</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_39_et_1097168176">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_39_et_1097168176</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_910_et_1049615476">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_910_et_1049615476</a>	<a href="https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_56.4_m_25_et_1189700409">https://www.avito.ru/novosibirsk/kvartiry/3-k_kvartira_56.4_m_25_et_1189700409</a>
Контактный телефон		8-383-349-92-04	8-913-457-49-02	8-961-845-29-50	8-913-903-41-99



При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов на отличия между Объектом оценки и аналогами. Цены аналогов корректировались с учетом следующих факторов и параметров (ценообразующих факторов – ЦОФ):

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

*Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (уторгование)*

Данная корректировка состоит из анализа местоположения объекта оценки, состояния рынка, активности спроса в данном регионе, сезонности продаж, взята как средняя по рынку недвижимости на данный период времени и составляет -5% для всех аналогов.

*Корректировка на форму оплаты*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как сделки предполагают наличную оплату.

*Корректировка на структуру платежа*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как цена предложения включает стоимость оформления сделки.

*Корректировка на срочность сделки*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как предложения по продаже квартир не срочные.

*Корректировка на условия рынка (дату предложения)*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как информация была получена на текущий момент.

*Корректировка на имущественные права*

Анализ рынка продаж квартир показал, что стоимость квартир, находящихся в собственности выше в среднем на 10-15%, чем стоимость квартир, на которые еще нет документов. Оценщиком была использована величина корректировки -15%.

*Корректировка на тип здания*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все аналоги расположены в домах, построенных из одинаковых материалов.

*Корректировка на этажность.*

Данной корректировки не требует ни один аналог, так как все аналоги расположены на промежуточных этажах.

*Корректировка на отделку квартиры*

Данная поправка определяется на основе стоимости проведения ремонтных работ по доведению состояния аналога/объекта до состояния объекта/аналога. Величина данной поправки определяется на основе данных, полученных из бесед с представителями строительных и риэлтерских компаний. Согласно полученной информации, разница в состояниях «Простая отделка» и «Без отделки» оценивается примерно в 7000 руб. за 1 кв. м.

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м Объекта оценки представлен в таблицах № 5-7.



**Расчет**  
*стоимости 1 кв. м 1-но комнатной квартиры*  
**В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**  
*г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр.*

Таблица № 5.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	1 комн. квар-тира	1 комн. квар-тира	1 комн. квартира	1 комн. квар-тира	1 комн. квар-тира
Местоположение объекта	г. Новоси-бирск, ул. Чу-лымская 112/4 стр.	г. Новоси-бирск, Ключ-Камышенское плато	г. Новоси-бирск, ул.Никитина	г. Новоси-бирск, ул. Ва-тутина	г. Новоси-бирск, ул. Троллейная
Цена (предложе-ние), руб.	X	2 250 000,00	1 980 000,00	2 170 000,00	2 300 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		62 500,00	61 875,00	72 333,00	68 047,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Итого в %		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		59 375,00	58 781,25	68 716,35	64 644,65
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		59 375,00	58 781,25	68 716,35	64 644,65
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		59 375,00	58 781,25	68 716,35	64 644,65
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		59 375,00	58 781,25	68 716,35	64 644,65
Условия рынка	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		59 375,00	58 781,25	68 716,35	64 644,65



Передаваемые юридические права	право требования	право собствен.	право собств.	право собств.	право собствен.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		50 468,75	49 964,06	58 408,90	54 947,95
Тип здания	панель	панель	панель	панель	панель
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 468,75	49 964,06	58 408,90	54 947,95
Этаж		8\10	7\9	5\5	10\10
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		50 468,75	49 964,06	58 408,90	54 947,95
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		43 468,75	42 964,06	51 408,90	47 947,95
Итоговая скорректированная цена, руб.		43 468,75	42 964,06	51 408,90	47 947,95
Кол-во совпадений		6,00	6,00	6,00	6,00
Итого		24,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		10 867,19	10 741,02	12 852,22	11 986,99
Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-комн. квартиры в руб.					46 447,42

*В результате расчетов, произведенных с применением стандартной компьютерной программы Microsoft Excel и приведенных выше, Оценщик пришел к заключению:*

*Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 1-но комнатных квартир на дату оценки составляет 46 447,42 руб.*



**Расчет**

*стоимости 1 кв. м 2-х комнатной квартиры  
В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:  
г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр.*

Таблица № 6.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира	2 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Чулымская 112/4 стр.	г. Новосибирск, ул. Беллинского	г. Новосибирск, ул. Вертковская	г. Новосибирск, ул. Блюхера	г. Новосибирск, ул. Московская
Цена (предложение), руб.	X	3 895 000,00	2 860 000,00	2 700 000,00	2 650 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		73 491,00	65 000,00	62 791,00	62 353,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Итого в %		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		69 816,45	61 750,00	59 651,45	59 235,35
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 816,45	61 750,00	59 651,45	59 235,35
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 816,45	61 750,00	59 651,45	59 235,35
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 816,45	61 750,00	59 651,45	59 235,35
Условия рынка	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		69 816,45	61 750,00	59 651,45	59 235,35



Передаваемые юридические права	право требования	право собствен.	право собст.	право собств.	право собствен.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		59 343,98	52 487,50	50 703,73	50 350,05
Тип здания	панель	панель	панель	панель	панель
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		59 343,98	52 487,50	50 703,73	50 350,05
Этаж		2\10	5\5	3\5	8\9
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		59 343,98	52 487,50	50 703,73	50 350,05
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		52 343,98	45 487,50	43 703,73	43 350,05
Итоговая скорректированная цена, руб.		52 343,98	45 487,50	43 703,73	43 350,05
Кол-во совпадений		6,00	6,00	6,00	6,00
Итого		24,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		13 086,00	11 371,88	10 925,93	10 837,51
Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-комн. квартиры в руб.					46 221,32

В результате расчетов, произведенных с применением стандартной компьютерной программы Microsoft Excel и приведенных выше, Оценщик пришел к заключению:

**Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 2-х комнатных квартир на дату оценки составляет 46 221,32 руб.:**



**Расчет**  
*стоимости 1 кв. м 3-х комнатной квартиры*  
**В ЖИЛОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**  
*г.Новосибирск, Ленинский р-он, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр.*

Таблица № 7.

	Объект оценки	Номер объекта аналога			
		1	2	3	4
	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира	3 комн. квартира
Местоположение объекта	г. Новосибирск, ул. Чулымская 112/4 стр.	г. Новосибирск, ул. Иванова	г. Новосибирск, ул. Героев Революции	г. Новосибирск, ул. Выборная	г. Новосибирск, ул. Гурьевская
Цена (предложение), руб.	X	4 000 000,00	3 500 000,00	3 990 000,00	3 499 000,00
Цена 1 кв. м общей площади (руб.)		63 492,00	58 333,00	63 333,00	62 039,00
Стоимость 1 кв.м с учетом уторгования	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Корректировка в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Итого в %		0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена		60 317,40	55 416,35	60 166,35	58 937,05
Форма оплаты	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.	наличн.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		60 317,40	55 416,35	60 166,35	58 937,05
Структура платежа	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен	с оформлен
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		60 317,40	55 416,35	60 166,35	58 937,05
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		60 317,40	55 416,35	60 166,35	58 937,05
Условия рынка	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.	октябрь 2017г.
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		60 317,40	55 416,35	60 166,35	58 937,05



Передаваемые юридические права	право требования	право собствен.	право собст.	право собств.	право собствен.
Корректировка в %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
Скорректированная цена, руб.		51 269,79	47 103,90	51 141,40	50 096,49
Тип здания	панель	панель	панель	панель	панель
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		51 269,79	47 103,90	51 141,40	50 096,49
Этаж		7\9	3\9	9\10	2\5
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		51 269,79	47 103,90	51 141,40	50 096,49
Отделка, состояние	без отделки	простая	простая	простая	простая
Корректировка (руб.)		-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00	-7 000,00
Скорректированная цена, руб.		44 269,79	40 103,90	44 141,40	43 096,49
Итоговая скорректированная цена, руб.		44 269,79	40 103,90	44 141,40	43 096,49
Кол-во совпадений		6,00	6,00	6,00	6,00
Итого		24,00			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,25	0,25	0,25	0,25
Стоимость 1 кв. м. (средневзвешенная) руб.		11 067,45	10 025,97	11 035,35	10 774,12
Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-комн. квартиры в руб.					42 902,89

В результате расчетов, произведенных с применением стандартной компьютерной программы Microsoft Excel и приведенных выше, Оценщик пришел к заключению:

Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м 3-х комнатных квартир на дату оценки составляет 42 902,89 руб.:



Расчет рыночной стоимости 1-го квадратного метра квартир представлен в таблице № 8:

Таблица № 8.

	Средняя стоимость 1 кв. м квартир (руб.)	Доля данного вида квартир (%)	Доля данного вида квартир в стоимостном выражении (руб.)	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м квартир (руб.)
1-комн.	46 447,42	33	15 327,65	
2-комн.	46 221,32	53	24 497,30	
3-комн.	42 902,89	14	6 006,41	
Итого				<b>45 831,35</b>
Итого округленно				<b>46 000,00</b>

В результате расчетов, произведенных с применением стандартной компьютерной программы Microsoft Excel и приведенных выше, Оценщик пришел к заключению:

**Средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв.м квартир на дату оценки округленно составляет 46 000,00 руб.:**

### 9.3. ПОКВАРТИРНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поквартирный расчет рыночной стоимости Объекта оценки произведен в Таблице №9.

#### Расчет стоимости Объекта оценки.

Таблица № 9.

№ 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	51	6	1к	38.95	1 791 700.00
6	7	52	6	1с	25.93	1 192 780.00
7	7	53	6	2к	59.87	2 754 020.00
8	7	54	6	2к	60.25	2 771 500.00
9	7	83	9	2с	39.80	1 830 800.00
10	7	84	9	1к	39.67	1 824 820.00
11	7	85	9	3с	69.41	3 192 860.00
12	7	88	9	1с	25.93	1 192 780.00
13	7	89	9	2к	59.87	2 754 020.00
14	7	90	9	2к	60.25	2 771 500.00
15	7	92	9	2к	58.97	2 712 620.00
16	7	107	11	2с	39.80	1 830 800.00
17	7	108	11	1к	39.67	1 824 820.00
18	7	109	11	3с	69.41	3 192 860.00
19	7	111	11	1к	38.95	1 791 700.00
20	7	112	11	1с	25.93	1 192 780.00
21	7	113	11	2к	59.87	2 754 020.00
22	7	114	11	2к	60.25	2 771 500.00
23	7	116	11	2к	58.97	2 712 620.00
24	7	117	11	2к	56.32	2 590 720.00
25	7	118	11	2с	39.04	1 795 840.00
26	7	131	13	2с	39.80	1 830 800.00
27	7	132	13	1к	39.67	1 824 820.00
28	7	133	13	3с	69.41	3 192 860.00
29	7	136	13	1с	25.93	1 192 780.00
30	7	137	13	2к	59.87	2 754 020.00
31	7	138	13	2к	60.25	2 771 500.00
32	7	155	15	2с	39.80	1 830 800.00
33	7	156	15	1к	39.67	1 824 820.00
34	7	161	15	2к	59.87	2 754 020.00
35	7	165	15	2к	56.32	2 590 720.00
36	7	166	15	2с	39.04	1 795 840.00
37	7	191	18	2с	39.80	1 830 800.00
38	7	192	18	1к	39.67	1 824 820.00
39	7	193	18	3с	69.41	3 192 860.00



40	7	196	18	1с	25.93	1 192 780.00
41	7	197	18	2к	59.87	2 754 020.00
42	7	198	18	2к	60.25	2 771 500.00
43	7	202	18	2с	39.04	1 795 840.00
44	7	252	23	1к	39.67	1 824 820.00
45	7	253	23	3с	69.41	3 192 860.00
46	7	257	23	2к	59.87	2 754 020.00
47	7	258	23	2к	60.25	2 771 500.00
48	7	3	2	1к	39.48	1 816 080.00
49	7	5	2	2к	59.87	2 754 020.00
50	7	6	2	2к	60.25	2 771 500.00
51	7	8	2	2к	58.97	2 712 620.00
52	7	9	2	2к	56.64	2 605 440.00
53	7	10	2	2с	39.52	1 817 920.00
54	7	12	3	1к	39.67	1 824 820.00
55	7	13	3	3с	69.41	3 192 860.00
56	7	15	3	1к	38.95	1 791 700.00
57	7	16	3	1с	25.93	1 192 780.00
58	7	17	3	2к	59.87	2 754 020.00
59	7	21	3	2к	56.32	2 590 720.00
60	7	36	5	1к	39.67	1 824 820.00
61	7	37	5	3с	69.41	3 192 860.00
62	7	39	5	1к	38.95	1 791 700.00
63	7	40	5	1с	25.93	1 192 780.00
64	7	42	5	2к	60.25	2 771 500.00
65	7	45	5	2к	56.32	2 590 720.00
66	7	121	12	3с	69.41	3 192 860.00
67	7	124	12	1с	25.93	1 192 780.00
68	7	129	12	2к	56.32	2 590 720.00
69	7	143	14	2с	39.80	1 830 800.00
70	7	145	14	3с	69.41	3 192 860.00
71	7	148	14	1с	25.93	1 192 780.00
72	7	149	14	2к	59.87	2 754 020.00
73	7	150	14	2к	60.25	2 771 500.00
74	7	153	14	2к	56.32	2 590 720.00
75	7	157	15	3с	69.41	3 192 860.00
76	7	160	15	1с	25.93	1 192 780.00
77	7	162	15	2к	60.25	2 771 500.00
78	7	179	17	2с	39.80	1 830 800.00
79	7	180	17	1к	39.67	1 824 820.00
80	7	184	17	1с	25.93	1 192 780.00
81	7	185	17	2к	59.87	2 754 020.00
82	7	186	17	2к	60.25	2 771 500.00
83	7	190	17	2с	39.04	1 795 840.00
84	7	246	22	2к	60.25	2 771 500.00
85	7	294	26	1к	54.13	2 489 980.00
86	7	295	26	1к	39.99	1 839 540.00
<b>ИТОГО</b>					<b>4 270.61</b>	<b>196 448 060.00</b>

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов не проводится (ФСО №1, статья IV Требования к отчёту, п. 24) в связи с тем, что использовался только один поход – сравнительный.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость прав требования на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская 112/4 стр., по состоянию на **10 ноября 2017** года составляет:

**196 448 060 (Сто девяносто шесть миллионов четыреста сорок восемь тысяч шестьдесят) рублей 00 копеек.**

Оценщик ООО «НИКА С»

Ю.А.Луньков

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин





## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, **Луньков Ю.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»



Ю.А.Луньков

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
2. Тарасевич Е.И., Методы оценки недвижимости, Спб., ТОО «Технобалт», 1995.
3. Черняк А.В., Оценка городской недвижимости, Русская деловая литература, М., 1996.
4. Оценка бизнеса, Под ред. Федотовой М.А., Изд-во «Финансы и статистика», М., 1998.
5. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
6. Internet-ресурсы ([www.izrukvruki.ru](http://www.izrukvruki.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).
7. Информационный бюллетень «Интерфакс», Международное экономическое и информационное агентство Интерфакс.
8. Еженедельный журнал «Деньги», Издательский дом «Коммерсантъ».



### **13. ПРИЛОЖЕНИЕ**

☆ 1-к квартира, 36 м<sup>2</sup>, 8/10 эт. 2 250 000 ₽  
№ 295997006, размещено 25 октября в 14:02 283 (+15) Купить в ипотеку



8 913 709-71-72

Ольга  
На Avito с октября 2012  
Продавец

26 объявлений пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м. Октябрьская, ключ-камышенское плато, 24

Чашка кофе от 29 рублей @x  
КУПИТЬ

☆ 1-к квартира, 32 м<sup>2</sup>, 7/9 эт. 1 980 000 ₽  
№ 1222821043, размещено 14 октября в 07:28 803 (+11) Купить в ипотеку



8 913 737-34-19

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Феникс"  
На Avito с апреля 2011 ★  
Агентство

Контактное лицо  
Ольга

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м. Речной вокзал, ул. Никитина, 70

Агентство недвижимости "Феникс"  
Купля продажа, аренда, ипотека\*, материнский капитал, новостройки.



☆ 1-к квартира, 30 м<sup>2</sup>, 5/5 эт. 2 170 000 ₽  
№ 1172262204, размещено 24 октября в 12:47 110 (+7) Купить в ипотеку



8 913 770-44-54

**Марина**  
На Avito с 24 октября 2017  
Продавец M

1 объявление пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м.  
Площадь Маркса, ул. Ватутина 43



☆ 1-к квартира, 33.8 м<sup>2</sup>, 10/10 эт. 2 300 000 ₽  
№ 1100120209, размещено 23 октября в 09:57 1538 (+9) Купить в ипотеку



8 923 107-11-12

Написать сообщение

**Марина Альбертовна**  
На Avito с мая 2012  
Продавец M

1 объявление пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м.  
Площадь Маркса, ул Троллейная, 12



☆ 2-к квартира, 53 м<sup>2</sup>, 2/10 эт.

№ 1138478956, размещено 25 октября в 13:05 86 (+9)

3 895 000 ₽

Купить в ипотеку

8 383 209-23-73

Написать сообщение

ООО "РУСБИЗНЕС"  
Агентство

Контактное лицо  
Ирина Александровна

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м. Октябрьская, Белинского, 3

ПРОБЛЕМЫ С САНТЕХНИКОЙ?  
ЗА САНТЕХНИЧЕСКИМИ



☆ 2-к квартира, 44 м<sup>2</sup>, 5/5 эт.

№ 1088566630, размещено 18 октября в 19:36 181 (+10)

2 860 000 ₽

~~3 200 000 ₽~~

Купить в ипотеку

8 913 892-84-52

Написать сообщение

Анна  
На Avito с 09 октября 2017  
Продавец

6 объявлений пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м. Площадь Маркса, Вертовская д 8

Авито





☆ 2-к квартира, 43 м<sup>2</sup>, 3/5 эт. 2 700 000 ₽  
№ 1196730407, размещено 15 октября в 21:28 291 (+7) Купить в ипотеку



8 963 761-89-06

Написать сообщение


Юрий  
На Avito с ноября 2014  
Продавец Ю

2 объявления пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м.  
Площадь Маркса, ул. Блюхера 1, кв. 21

**АСТУНСИ**

☆ 2-к квартира, 42.5 м<sup>2</sup>, 8/9 эт. 2 650 000 ₽  
№ 1025127054, размещено 27 октября в 15:55 135 (+29) Купить в ипотеку



8 903 935-88-85

Написать сообщение

Частное лицо  
На Avito с сентября 2012  
Агентство Ч

32 объявления пользователя

Контактное лицо  
Артем

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м.  
Октябрьская, ул Московская, 165

**ПОСМОТРИТЕ**

☆ 3-к квартира, 63 м<sup>2</sup>, 7/9 эт. 4 000 000 ₽

№ 1174345984, размещено 23 октября в 06:48 427 (+12) Купить в ипотеку



8 383 349-92-04

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Дельта"  
Агентство

Контактное лицо  
Лариса Шишкина

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м.  
Речной вокзал, улица Иванова, 32А

Агентство недвижимости "Дельта"  
Агентство недвижимости "Дельта" –  
надежный партнер на рынке  
недвижимости

Avito

☆ 3-к квартира, 60 м<sup>2</sup>, 3/9 эт. 3 500 000 ₽

№ 1097168176, размещено 17 октября в 19:05 485 (+8) Купить в ипотеку



8 913 457-49-02

Написать сообщение

Виктор  
На Avito с июня 2016  
Продавец В

3 объявления пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м.  
Речной вокзал, ул Героев Революции, 30/1

ТВОЙ ПОБЕГ  
ИЗ ЗИМЫ В ЛЕТО

Avito



☆ 3-к квартира, 63 м<sup>2</sup>, 9/10 эт. 3 990 000 ₽  
№ 1049615476, размещено 15 октября в 15:56 767 (+15) Купить в ипотеку



8 961 845-29-50

Написать сообщение

Елена  
На Avito с 01 сентября 2017  
Продавец E

1 объявление пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м. Октябрьская, ул Выборная, 122



☆ 3-к квартира, 56.4 м<sup>2</sup>, 2/5 эт. 3 499 000 ₽  
№ 1189700409, размещено 14 октября в 12:24 255 (+13) Купить в ипотеку



8 913 903-41-99

Написать сообщение

Сергей  
На Avito с 14 октября 2017  
Продавец C

1 объявление пользователя

Адрес  
Новосибирская область, Новосибирск, м. Речной вокзал, ул Гурьевская, 35

2-к квартира от 2,82 млн руб! ×  
gorod-les.ru/Двухкомнатные



ДОГОВОР № ИЖИС-2015/АКВАСИТИ-7/П УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

03 февраля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ», зарегистрированное в городе Новосибирске Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 14 ноября 2012 года за основным государственным регистрационным номером 1125476185889 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 34 № 004678584), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5407740952, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Мартыненко Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталъ Партнёр Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталъ-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москва Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0061769777), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шемениюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталъ-инвестиции в строительство», зарегистрированных 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, 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).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Жилого дома подтверждается следующими документами: - разрешение на строительство № РИ 54303000-477 от 26 декабря 2014 года, сроком действия до 27 июня 2016 года, выданное Мэрией города Новосибирска; - договор аренды земельного участка от 10 сентября 2014 года, заключенный между Вебером Олегом Иосифовичем, Ложкиным Станиславом Юрьевичем, Мартыненко Владиславом Яковлевичем и Застройщиком;

1.3. Объект долевого строительства – жилые 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 и состоит из: - установка оконных блоков; - установка входной двери; - выходы для подключения горючего и холодного водоснабжения; - установка на стенах закладных элементов для подключения горизонтальной разводки; - установка и подключение стеновых приборов; - электрическая разводка без подключения арматуры; - пая - фибротканка под чистые полы; - стены - штукатурка кирпичных стен и заграды бетонных стен и пазогребневых перегородок; - потолок – бетонный, подготовленный под шпательные;

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 иных объектов недвижимости для оплаты 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, указанной в п. 1.7. настоящего Договора, применяется в том числе, в части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. В состав Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, общая площадь части Объекта долевого строительства имеет 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 «Капиталъ-инвестиции 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.

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.

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.

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 (Шестидеять 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

пятсот двадцать пять) рублей 00 копеек, состоящей из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 160 383 115 (Сто шестьдесят миллионов триста восемьдесят три тысячи сто пятнадцать) рублей 95 копеек и сумм 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 суммы, 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. 3.3. 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 площадями. 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 Жилой дом.

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 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 п.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 собственность.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется: 4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подача на государственную регистрацию настоящего Договора 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.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и копию первого передаточного 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 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.

4.2. Участник долевого строительства обязуется: 4.2.1. Принять участие в строительстве (создании) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Федерального закона.

4.2.2. Уплатить денежные средства, указанные в п. 3.3. настоящего Договора, в срок, указанный в п. 3.3. настоящего Договора, в том числе в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2.3. Уплатить денежные средства, указанные в п. 3.3. настоящего Договора, в срок, указанный в п. 3.3. настоящего Договора, в том числе в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2.4. Произвести оплату цены настоящего Договора.

4.2.5. Принять участие в 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.

4.2.6. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно уведомить Застройщика.

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

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

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

4.3. Участник долевого строительства дает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 54/305/061555/120 в целях образования земельного участка для строительства и эксплуатации Жилого дома и/или в целях образования земельного участка для строительства и эксплуатации Жилого дома, а также на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета земель в соответствии со ст. 13 Федерального закона и перенос земель ЕГРП о регистрации сделок - договоров долевого участия в строительстве на земельные участки, образованные для строительства и эксплуатации Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе: 5.1.1. Оплатить 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.

5.1.3. Уплачивать денежные средства в пользу Участника долевого строительства.

5.1.4. Оплачивать содействие Застройщика в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

5.1.5. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, осуществив оплату по настоящему Договору в полном объеме.

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

5.2.1. Обращаться 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.

5.2.2. Потребовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих 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 Стороны, не исполнившие своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства, обязуются уплатить друг другу предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных п.п. 4.1.4, и 4.1.8. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,02 (Ноль целых две сотые) 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 трети от суммы 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



7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется 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 действующим 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 уклонении 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 переходит передаточным 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 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 в отношении Застройщика в случаях:
- вступления в отношении Застройщика процедуры банкротства 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 отклонение признается увеличением площади более чем на 20 (двадцать) процентов или уменьшением 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 возмещению вынесенных 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.

10.1. Права требования по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.
10.2. Права требования по Договору подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с действующим законодательством.
10.3. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11. ОСЫЩЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательства Застройщика по возмещению Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательства Застройщика по возмещению Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) уплате неустоек (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного неисполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных обязательств ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, площадью 7 187 кв. м., с кадастровым номером 54:35:061555:120, расположенного по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, предоставленного для строительства Жилого дома, и строения на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.
11.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
11.3. Исполнение обязательства 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 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 непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли также: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; поваль, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, нормативные и информационные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению 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, вызванные этими обстоятельствами.
11.4. Стороны, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязаны 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 недостижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

Handwritten signatures and stamps at the top right. Includes a circular stamp of the Ministry of Construction of the Russian Federation and a rectangular stamp of the Federal Service for Technical Regulation. Text includes '12. Акт приема-передачи объекта долевого строительства' and '12.1. Приказание № 2 - Организация работ, входящих в Объект долевого строительства'.

Official stamp of the Federal Service for Technical Regulation (Технический регламент) and a circular stamp of the Ministry of Construction of the Russian Federation. Text includes 'Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области'.



№ квартиры	Дом	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)		
51	7	152	14	2	23,87	58,32	1 953 720,00
52	7	153	14	2	31,89	56,32	1 886 720,00
53	7	154	14	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
54	7	157	15	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
55	7	158	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:					2 991,25	4 797,15	160 704 525,00

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

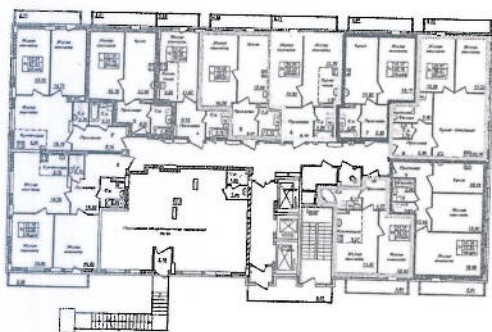
Приложение № 2  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

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

Таблица площадей 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

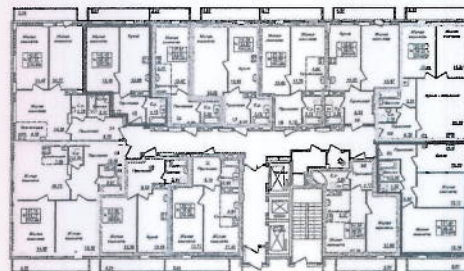
Приложение № 2  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

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

Таблица 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

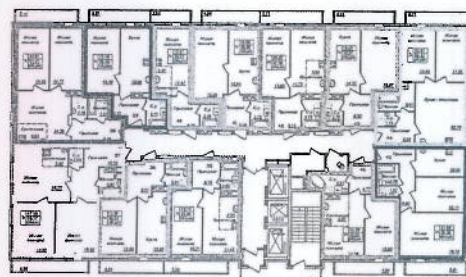
Приложение № 2  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

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

Таблица 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



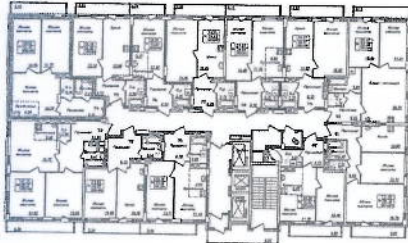
Приложение № 2  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

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

Таблица 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

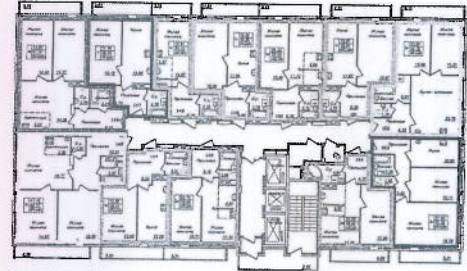
Приложение № 2  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

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

Таблица 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

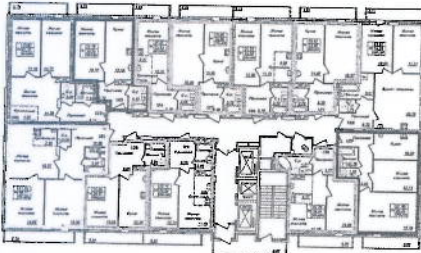
Приложение № 2  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

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

Таблица 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

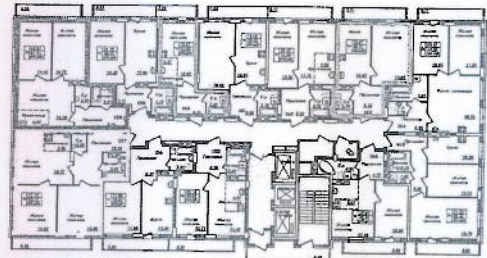
Приложение № 2  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/Р  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 03 февраля 2015 г.

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

Таблица 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









сего прокурорские, присяжные  
и другие лица

Генеральный прокурор  
Д.И. Мещеряков



Д.И. Мещеряков





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



Светлякова 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.

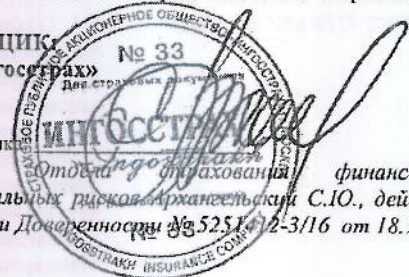
#### СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «Независимое информационно-консалтинговое агентство «НИКА С»

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

СТРАХОВЩИК  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251/12-3/16 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

28 ноября 2008 г.

*Дата*

№ 2192-08

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Луньков Юрий Александрович**

Паспорт -45-09 №844513 выдан

*(Ф.И.О. оценщика)*

отделением по району Черемушки ОУФМС России по гор. Москве в ЮЗАО  
09.06.2008

НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия"

*(данные документа, удостоверяющие личность)*

диплом о профессиональной переподготовке ПП984783

26.09.2008

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

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

№ по реестру 1486 от « 28 ноября 2008 г. » 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 АЭМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-057727/17**

«05» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Луньков Юрий Александрович  
Паспортные данные: 4509, 844513, ОТДЕЛЕНИЕМ ПО РАЙОНУ ЧЕРЕМУШКИ ОУФМС  
РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ, 09.06.2008г.
- 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 являлся 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. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Луньков Юрий Александрович

От Страхователя: \_\_\_\_\_

**СТРАХОВЩИК**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_  
(Начальник Отдела № 55 страхования финансовых и профессиональных рисков, Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984783

Настоящий диплом выдан

Лунькову  
(фамилия, имя, отчество)

Юрию Александровичу

в том, что он(а) с 01 марта 2008 г. по 26 сентября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НУЦ ВПО

Московская финансово-промышленная академия  
(наименование образовательного учреждения (подразделение) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки  
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 сентября 2008

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лунькова

Юрия Александровича  
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
(наименование)  
стоимости предприятия (бизнеса)



Ю. В. Козлов  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Москвы  
(подпись)  
Козлов (директор)

Город Москва

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0591



Всего прошито и скреплено печатью

59 ( Листов зевель )  
Листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

