

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

# Отчет № 170/17Н

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, 112/3 стр., дом 8.

Заказчик: ООО «УК КапиталЪ  
ПИФ» (Д.У.)

«ЗПИФ недвижимости

«КапиталЪ – инвестиции в строительство».

Исполнитель: ООО «НИКА С»

Дата выполнения отчета: 22.12.2017 г.

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

«22» декабря 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, 112/3 стр., дом 8.

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 22 декабря 2017 года, составляет:

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв. м.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	28	4	1с	25,93	1 348 360,00
2	8	232	21	1с	25,93	1 348 360,00
3	8	291	26	1	38,95	2 025 400,00
4	8	292	26	1с	25,93	1 348 360,00
5	8	297	26	2	56,32	2 928 640,00
Итого:					173,06	8 999 120,00

**8 999 120 (Восемь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч сто двадцать) 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-8/И УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года; ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/Р УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года.

**Основание для проведения оценки:** Задание на оценку № 194 от 08 декабря 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, 112/3 стр., дом 8.

**Дата осмотра и проведения оценки:** 22 декабря 2017 года.

**Дата составления заключения:** 22 декабря 2017 года.

Подробная методика и расчет стоимости объекта оценки приведены в отчёте №170/17Н «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, 112/3 стр., дом 8».

#### Исполнители:

##### Профессиональный оценщик

1. Диплом о высшем образовании  
БВС 0431913 от 20 июня 2001 г.  
Финансовая академия при Правительстве РФ.

Генеральный директор



Соколова М.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 ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	7
6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	7
6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	10
6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	10
7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА .....	15
8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.НОВОСИБИРСКА.....	15
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА .....	24
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	33
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....	34
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	35
14. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	36



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<i>Основания для проведения оценки</i>	Задание на оценку № 194 от 08 декабря 2017 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.	
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i>	Право требования на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр., дом 8	
<i>Дата составления отчета</i>	22 декабря 2017 г.	
<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i>	Затратный	Не применялся, см. п.6.3
	Сравнительный	8 999 120 руб.
	Доходный	Не применялся, см. п.6.3
<i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i>	<b><u>8 999 120 (Восемь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч сто двадцать)</u></b>	
<i>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</i>	Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования	



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Недвижимость (квартиры)
<b>Состав объекта оценки</b>	Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры
<b>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</b>	- ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года; ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/Р УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года.; -Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <a href="http://www.yasnybereg.ru/">http://www.yasnybereg.ru/</a>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право требования
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Доверительное управление
<b>Субъект права</b>	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость
<b>Дата оценки</b>	22 декабря 2017 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	08- 22 декабря 2017 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p>Сведения о Заказчике</p>	<p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью; <u>Полное наименование:</u> ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд 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> Соколова Мария Александровна; <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Ассоциация российских магистров оценки» (АРМО). Номер по реестру 1061 от 08 февраля 2008г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> БВС 0431913 от 20 июня 2001 г. Финансовая академия при Правительстве РФ. Повышение квалификации: Московская финансово-промышленная академия (МФПА) Регистрационный номер 477 от 15.12. 2010 г.; <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-057702/17 на 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> 16 лет (с октября 2001 г.); <u>Контактные данные:</u> почтовый адрес 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83, ice-sea@inbox.ru; <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> Общество с ограниченной ответственностью «Независимое информационно-консалтинговое агентство НИКА С» Сокращенное название фирмы – ООО «НИКА С»; <u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы; <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 109548, г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп. 1, офис 231, 238, collegia@bk.ru, тел. 8-499-179-53-67, 8-499-178-64-83; Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-057706/17 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»; Период страхования – с 07.09. 2017 г. по 06 .09.2018 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 стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ СП АРМО 2007 «Кодекс профессиональной этики членов саморегулируемой организации «Ассоциации российских магистров оценки»»;
- ✓ СП АРМО 2007 «Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»»;
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- ✓ Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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



## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Подходы к оценке:**

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

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

### **Принципы оценки стоимости**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.**

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1.

Характеристика объекта	Описание, значения
<b>Характеристика местоположения объекта оценки</b>	
Адрес объекта оценки	Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, дом 112/3 стр., дом 8
Транспортная доступность	Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	В шаговой доступности расположены больница, детский сад, школа, гипермаркеты Лента, Леруа Мерлен, Гигант, Forta и Аквапарк
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее
Уличное освещение	Имеется в исправном состоянии
Детская площадка	Во дворе
Зеленые насаждения	Вокруг дома



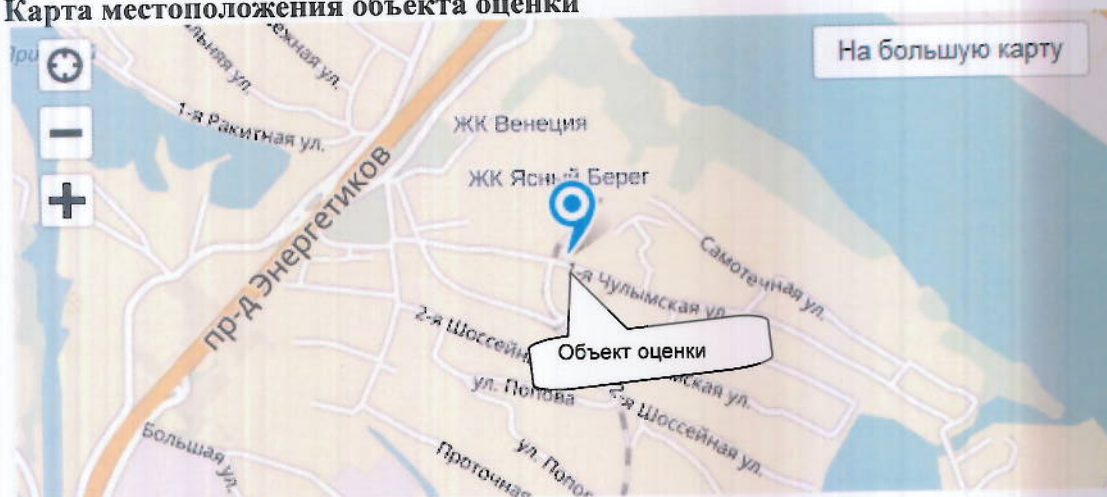
Характеристика объекта	Описание, значения
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Организованная возле дома
<b>Общая характеристика здания</b>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Год сдачи	4 кв.2017
Материал наружных стен	Монолитно-каркасные
Материал перекрытий	Железобетон
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	кирпич
Количество этажей в здании	26
Наличие чердака (мансарды) в здании	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.п.	Домофон
Наличие лифта	Имеется
Наличие мусоропровода	Имеется
<b>Характеристика объекта оценки</b>	
Информация о текущем использовании объекта оценки	-
Тип комнат	Изолированные
Высота потолков	2,80 м
Тип санузла, количество	Совмещенный
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор
Наличие балкона/лоджии, количество	есть
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Плитка электрическая.
Оборудование для вышеперечисленных систем	Имеется
Наличие ТВ-антенны, телефона и т.п.	ТВ-антенна
Состояние отделки объекта (субъективная оценка)	Без отделки
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Планировка квартир соответствует поэтажному плану

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

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



### Карта местоположения объекта оценки



### Перечень оцениваемых квартир.

Таблица 7.2.

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв. м.)
1	8	28	4	1с	25,93
2	8	232	21	1с	25,93
3	8	291	26	1	38,95
4	8	292	26	1с	25,93
5	8	297	26	2	56,32
<b>Итого:</b>					<b>173,06</b>

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

Таблица 7.3.

Параметры	Описание, значения
Правоустанавливающие и право-подтверждающие документы	ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года; ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/Р УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА от 25 марта 2015 года.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <a href="http://www.yasnybereg.ru/">http://www.yasnybereg.ru/</a>

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



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

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

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

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

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

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

По данным профессиональных аналитиков рынка недвижимости, цены на жилищном рынке Новосибирской агломерации в среднем за I-е полугодие 2017 года по



сравнению с аналогичным периодом 2016 года выросли на 0,3%. В том числе, цены в Новостройках выросли на 1,45%, а на рынке Вторичного жилья снизились на -0,92%. При этом с Января по Июнь 2017 года цены в Новостройках выросли на 0,19%, цены Вторичного рынка выросли на 1,47%. За 12 месяцев цены в Новостройках выросли на 1,78%.

#### ОБЩАЯ СТАТИСТИКА

В I-м полугодии 2017 года в Новосибирской области была сдана 10,2 тысяч квартир, что на 2,9 тысяч квартир меньше аналогичного показателя прошлого года (13,1 тысяч квартир в тот же период 2016 года). Общий объем ввода составил 616,5 тыс. кв.м., сократившись на 168,4 тыс. кв.м. к прошлогоднему уровню (784,9 тыс. кв.м.). В городе Новосибирске сдана 7,1 тысяч квартир, что на 2,7 тысячу квартир меньше аналогичного показателя прошлого года (9,8 тысяч квартир в тот же период 2016 года). Общий объем ввода составил 404,6 тыс. кв.м. 3, сократившись на 132,7 тыс. кв.м. к прошлогоднему уровню (537,3 тыс. кв.м.). Данные по территориям представлены в таблице ниже.

ТЕРРИТОРИЯ	КВАРТИРЫ			ПЛОЩАДИ		
	I-е пг. 2016	I-е пг. 2017	Спад / Рост	I-е пг. 2016	I-е пг. 2017	Спад / Рост
	тыс. шт.	тыс. шт.	%	тыс. кв.м.	млн. кв.м.	%
НСО	13,1	10,2	-27%	784,9	616,5	-21%
Новосибирск	9,8	7,1	-31%	537,3	404,6	-24%

Всего за I-е полугодие 2017 год в Новосибирске ввели в эксплуатацию 32 многоквартирных и 355 индивидуальных жилых дома. За аналогичный период 2016 года – 58 многоквартирных и 445 индивидуальных дома. В целом объем ввода 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года сократился на 116 домов (26 многоквартирных и 90 индивидуальных), 3130 квартир и 132 638 кв. м., или на -23% домов, -31% квартир и -25% площадей соответственно. Сильнее прочих падение ввода на 97% площадей коснулось малоэтажной многоквартирной застройки, и на 31% площадей индивидуальной жилой застройки. Многоэтажная застройка потеряла 20% площадей к аналогичному периоду 2016 года.

ЗАСТРОЙКА	I-е пг. 2016			I-е пг. 2017			
	Тип	Домов, шт.	Квартир, шт.	Площадь, кв.м.	Домов, шт.	Квартир, шт.	Площадь, кв.м.
Многоэтажная		45	9 115	450 393	31	6 738	362 048
Малоэтажная		13	677	26 228	1	14	699
Индивидуальная		445	- 4	60 668	355	-	41 904
<b>ИТОГО</b>		<b>503</b>	<b>10 237</b>	<b>537 289</b>	<b>387</b>	<b>7 107</b>	<b>404 651</b>

В городе Новосибирске в I-м полугодии 2017 года активнее всего жилые дома строились по объемам ввода Кировский (5 домов площадью 86,535 тыс. кв. метров) и Ленинский (7 домов – 73,908 тыс. кв. метров) районы. В I-м полугодии 2017 года каркасный объем застройки Новосибирска сократился на 12,5% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. Доля панельной застройки выросла на 1%, а кирпичной выросла на 11,50%.

КОНСТРУКТИВ	ПЕРИОД		
	I-е пг. 2016	I-е пг. 2017	Спад / Рост
Вид	%	%	%
Каркасный	62%	49,5%	-12,50%
Панельный	26%	27%	1,00%
Кирпичный	12%	23,5%	11,50%



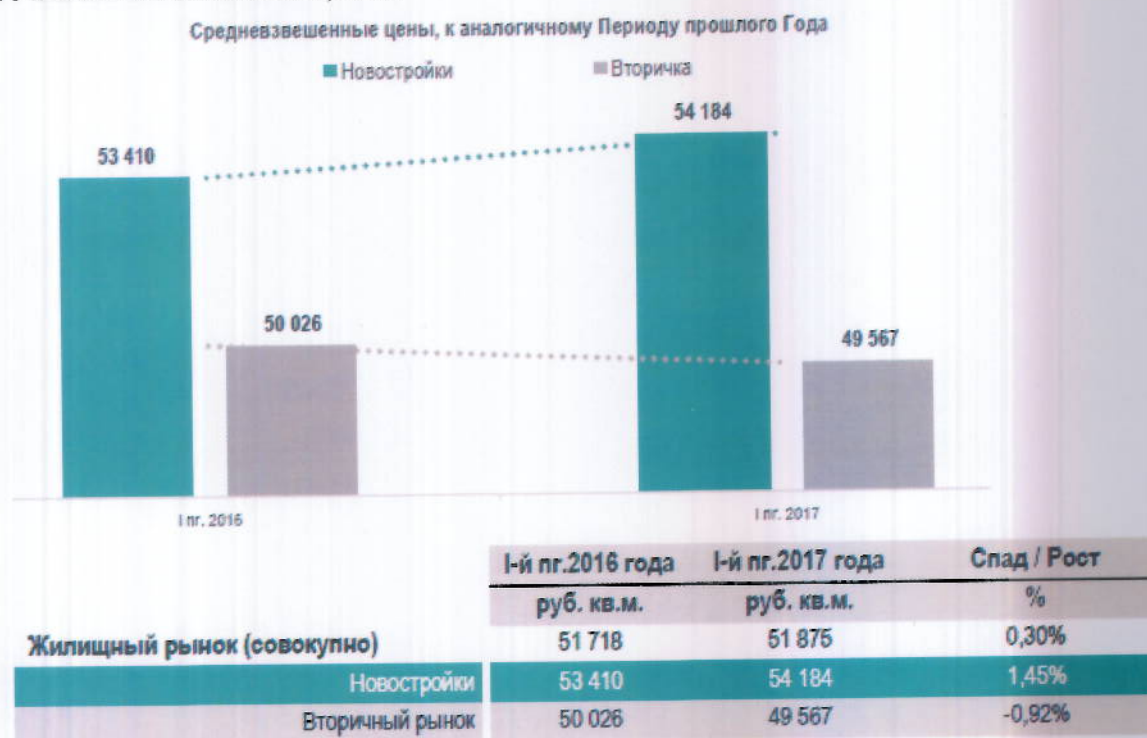
I-м полугодии 2016 года в структуре ввода многоквартирных жилых домах Новосибирска по типологии квартир в количестве комнат доминировали однокомнатные квартир (включая студии). Но в I-м полугодии 2017 года доля таких квартир сократилась до 55% (с 74% в 1 кв 2016 года), а доля двухкомнатных выросла почти в 2 раза.

№ Код	Типология (Количество комнат, шт.)	Квартир, шт. (Доля)
1+	Однокомнатные и Студии	3741 (55%)
2	Двухкомнатные	2182 (32,2%)
3	Трехкомнатные	785 (11,6%)
4+	Четырехкомнатные и более	67 (1%)

Средняя площадь введенных в эксплуатацию квартир – 57 кв.м. Показатель за I-е полугодие 2016 года – 55 кв. м. 1575 квартир нового жилого фонда Новосибирска или 24% от общего ввода сданы под ключ. В течение аналогичного периода 2016 года под ключ введено 2269 квартир или 23% от общего ввода. На комплексных площадках городской застройки введено 15 домов (203 675 кв. метров), что составляет 57% от общего объема ввода. В 2016 году в течение аналогичного периода на комплексных площадках Новосибирска введено 38 домов (282,734 тыс. кв. метров), что составило 59% от общего ввода.

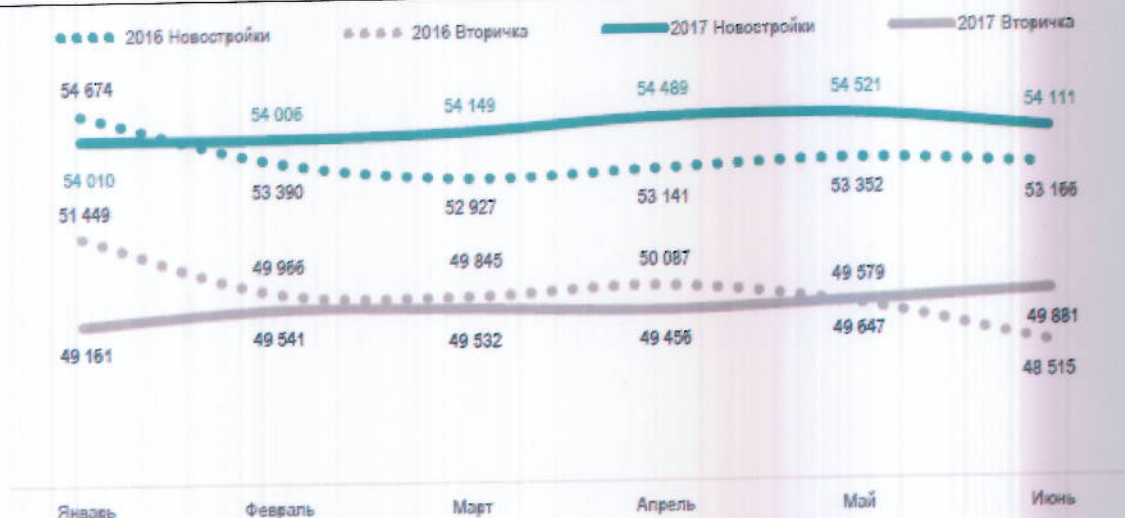
### ДИНАМИКА ЦЕН

В I-м полугодии 2017 года по сравнению аналогичным периодом 2016 года цены за 1 кв.м. (с учетом скидок) на строящиеся и сданные жилые помещения многоквартирных домов, выросли на 0,30%. Цены в Новостройках выросли на 1,45%, а на рынке Вторичного жилья снизилась на 0,92%.



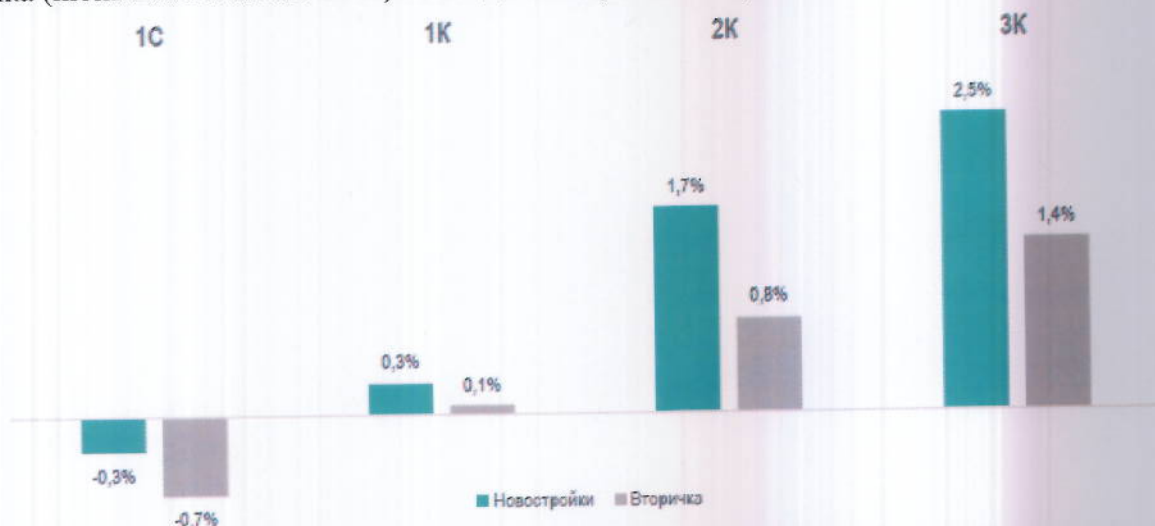
С января по июнь 2017 года цены (с учетом скидок) в Новостройках выросли на 0,19%, цены (с учетом скидок) на рынке Вторичного жилья выросли на 1,47%. За тот же период 2016 года цены на Новостройки упали на -2,76%, и на -5,70% снизились цены на рынке Вторичного жилья.





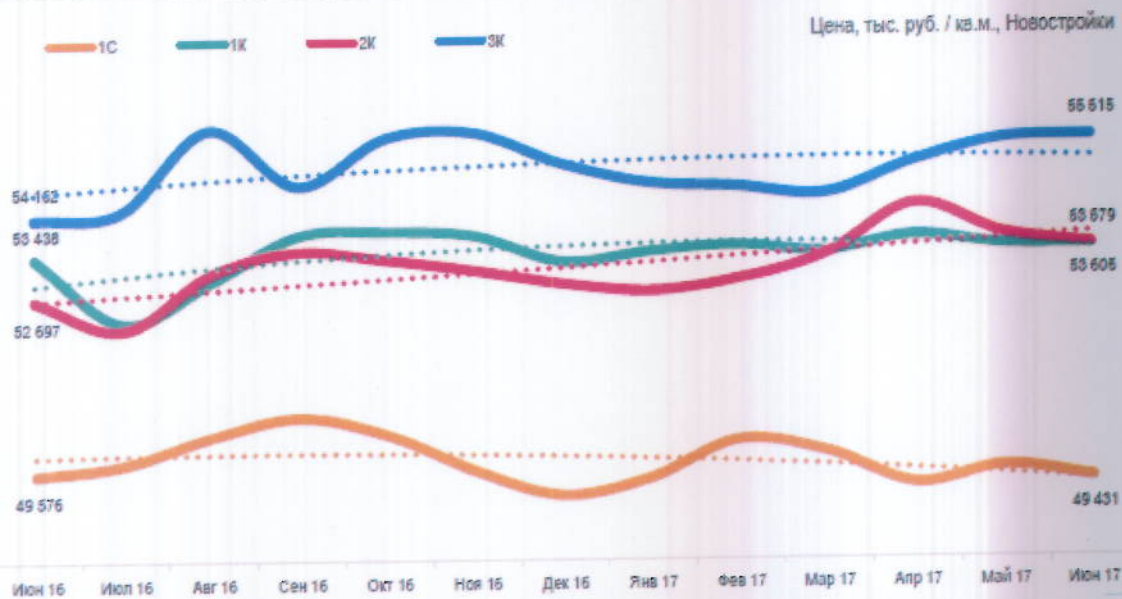
### ЦЕНЫ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР

Если рассматривать динамику отклонения стоимости за 1 кв.м. с учетом скидок в разрезе «Чистых» типологий в многоквартирных домах, где 1С – однокомнатные студии, 1К – однокомнатные квартиры, 2К – двухкомнатные и 3К – трехкомнатные, то годовая динамика (июнь 2017 к июню 2016) выглядит следующим образом:

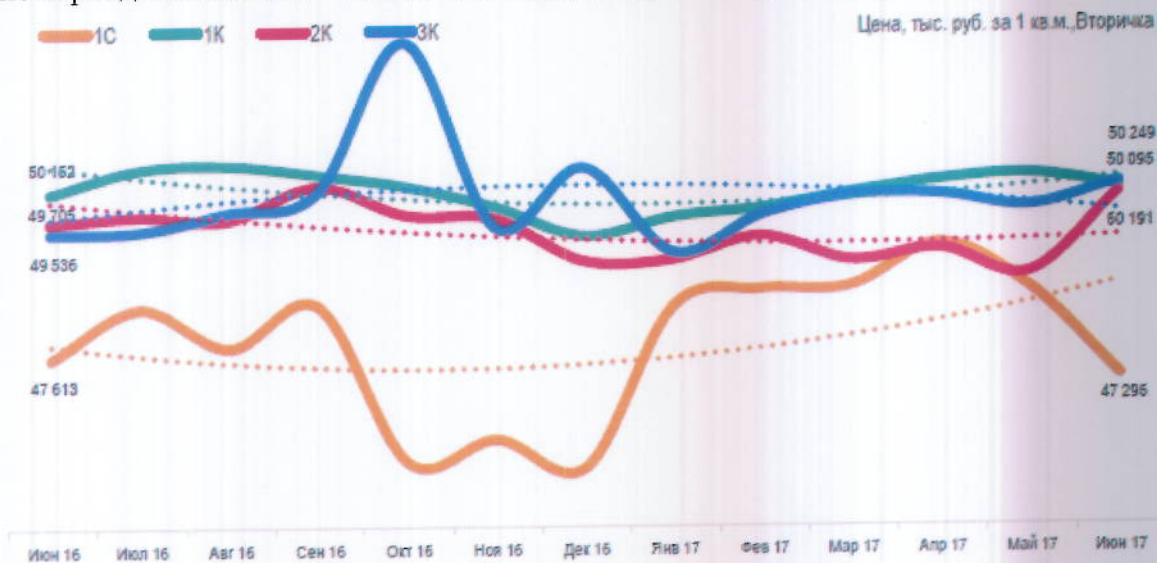


Как видно из диаграммы выше, самое серьезное изменение цен за 1 кв.м. произошло в сегменте 3К: в Новостройках – рост на 2,5%, и на Вторичном рынке – рост 1,4%. Вторым сегментом по возрастающим трендам – сегмент 2К, где видно 1,7% рост цен в Новостройках и менее значимый рост цен 0,8% на Вторичном рынке. Темпы роста двухкомнатных квартир снижаются – в I-м квартале 2017 они были выше чем на 0,8% и составляли 2,5%. Цены на 1К в Новостройках также снижаются, показав рост лишь на 0,3%. На Вторичном рынке рост на 0,1% - выглядит большим по сравнению с падением в первом квартале на -1,2%. Темпы спада цен на 1С в Новостройках слегка снизились - спад на -0,3% по сравнению с первым кварталом 2017 года (-0,7%). На Вторичном рынке спад на -0,7% после роста в первом квартале на 0,4%. Ниже, в диаграмме показана динамика цене за 1 кв.м. по основным типологиям в Новостройках за период с июня 2016 по июнь 2017 года. Уверенный рост наблюдается только по 3-комнатным квартирам.





ниже, в разделе Диаграммы «Новостройки», приведены сопоставления динамики цен 1 кв.м. и квартир в «чистых» типологиях, ежемесячно в течение периода Июнь 2016 года – Июнь 2017 года. Если рассмотреть поведение цены за 1 кв.м. на Вторичном рынке в течение периода Июнь 2016 – Июнь 2017 года, то картина будет следующей:



### ЦЕНЫ КВАРТИР

В Июне 2017 по сравнению с Июнем 2016 года почти все типологии, кроме однокомнатных выросли в цене.





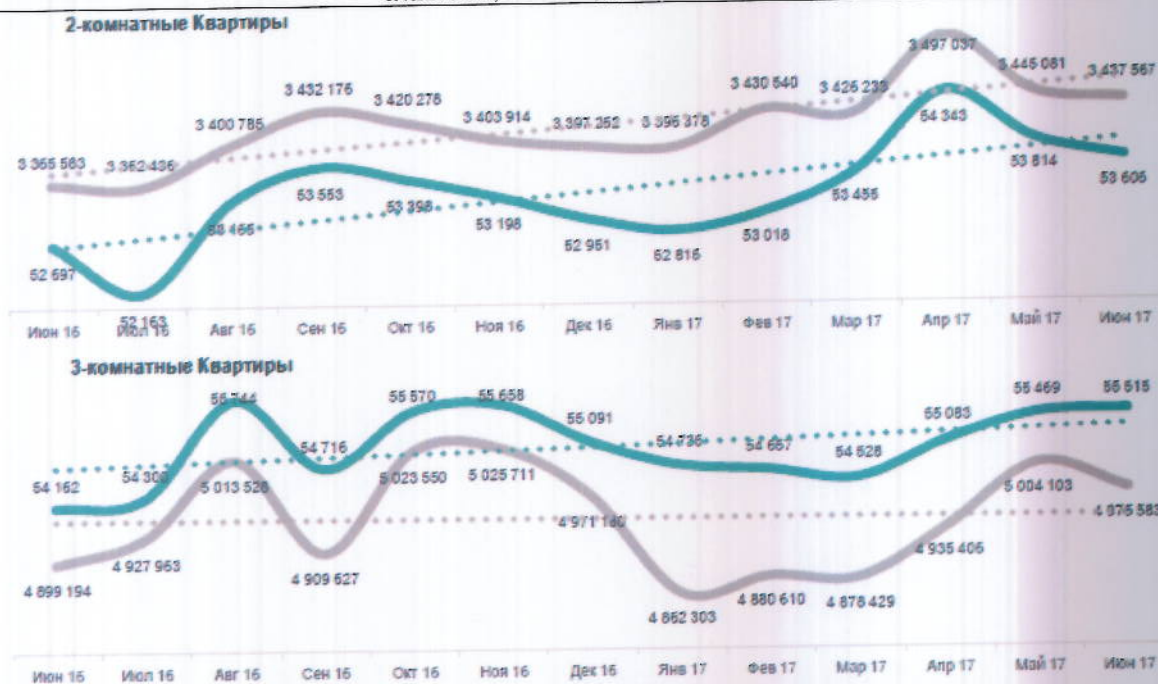
На Вторичном рынке в Июне 2017 года по сравнению с Июнем 2016 года сильнее других типов квартир на Вторичном рынке потеряли в цене 1-комнатные студии – на 3,0%. При этом цена таких квартир в Новостройках выросла на 2,2%. При этом в первом квартале рост составил лишь 0,7%. 1-комнатные квартиры на Вторичном рынке упали еще больше чем в первом квартале – спад составил 1,5%, в Новостройках – рост на 2,1%. При этом, в первом квартале цены падали на -1,3%. 2-комнатные – выросли на Вторичном рынке на 1,1%, тогда как в первом квартале они падали на -2,3%. В Новостройках отмечен рост цен на 2,1%, хотя в первом квартале он был выше и составлял 3,6%. 3-комнатные квартиры, прибавили в цене 1,6% в Новостройках и 2,7% на Вторичном рынке. При этом в первом квартале 2017 года 3К росли в Новостройках только на 0,5%, а на Вторичном рынке падали на -0,3%.

### ДИАГРАММЫ «НОВОСТРОЙКИ»

Сопоставления годовой динамики цен 1 кв.м. жилых помещений в многоквартирных домах рынка Новостроек Новосибирской Агломерации в «Чистых» типологиях, ежемесячно в течение периода Июнь 2016 – Июнь 2017 года. Платформа «ДЕКАРТ.онлайн» позволяет производить подобный анализ самостоятельно по любым жилым комплексам, земельным участкам, застройщикам и отдельным локациям в ретроспективе данных 12 месяцев.







**СТАТИСТИКА РЕГИСТРАЦИЙ (РОСРЕЕСТР) Количество заявлений, поданных на государственную регистрацию прав в 1 полугодии текущего года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, увеличилось на 3,7 тысячи и составило 288,3 тысяч. Рост – 1,3%. Однако в июне 2017 года подано 41,9 тысячи заявлений, это на 17% меньше, чем в июне 2016 года - 50,5 тысячи. За I-е полугодие 2017 года зарегистрировано 11 126 договоров долевого участия в строительстве. Это почти на 3,5 тысячи договоров меньше, чем за 1 полугодие 2016 года, снижение составило 23,5%. В июне 2017 по сравнению с июнем 2016 года на 13% снизилось количество зарегистрированных в июне 2017 года договоров долевого участия в строительстве – 2 207 договоров по сравнению с 2 530 договоров в июне 2016 года.**

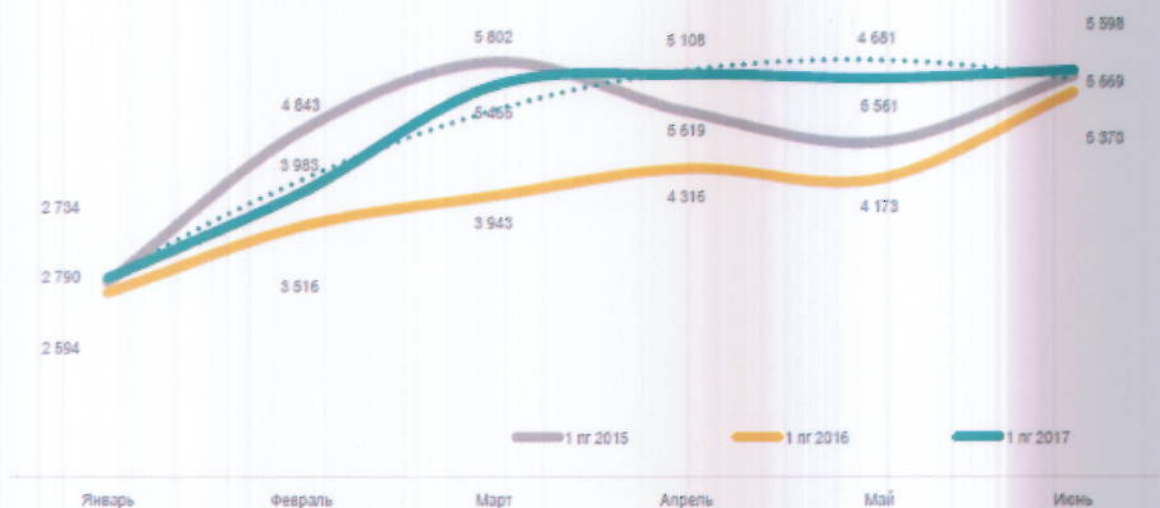
Динамика ДДУ за I-е полугодие 2015 - 2017 гг. в Новосибирской области, шт.



В I-м полугодии 2017 года зарегистрировано 29 087 ипотек и отмечено увеличение на 1,1% регистрационных записей об ипотеке по сравнению с I-м полугодием 2016 года – 28 766. За I-е полугодие 2015 года Управлением было зарегистрировано 23 912 ипотек. Количество зарегистрированных ипотек в июне 2017 года составило 5 669. По сравнению с июнем 2016 года количество записей об ипотеке выросло тоже незначительно – 5 598.



Ипотечные сделки в НСО за I-е полугодие 2015 - 2017 гг.

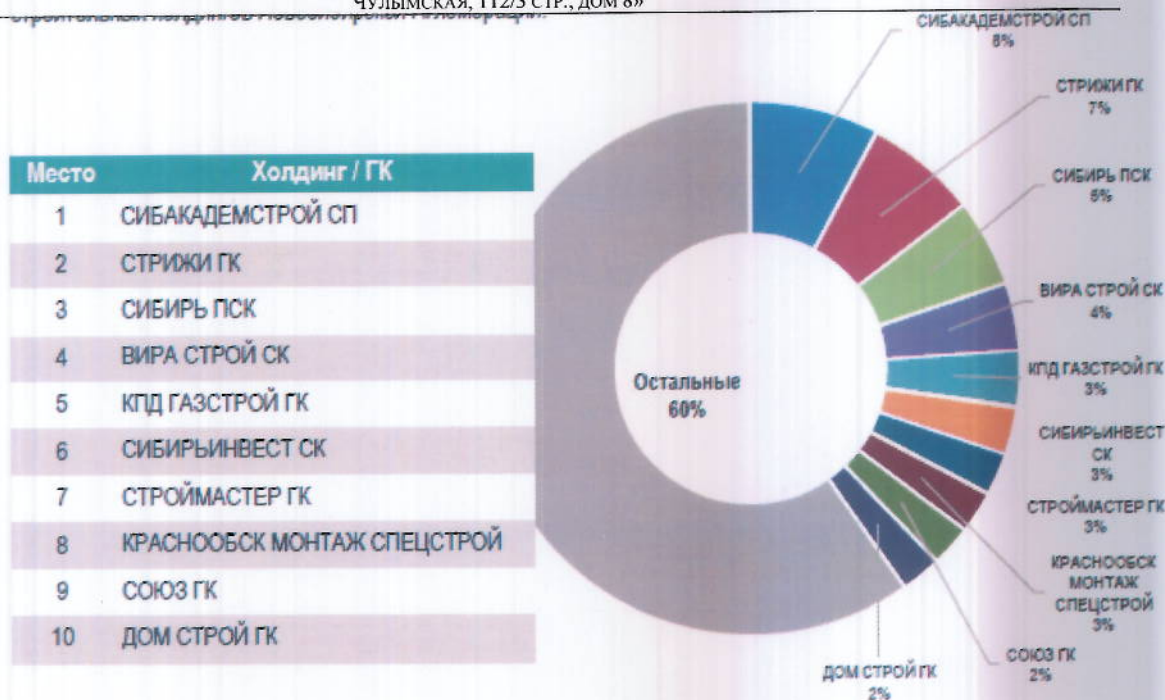


СТАТИСТИКА ПРОДАЖ ПО ДДУ По данным РОСРЕЕСТР за 31 неделю текущего года, с 09.01.2017 по 02.07.2017 года, Новосибирскими Застройщиками было заключено и зарегистрировано 11 756 Договоров долевого участия. Динамика регистрации сделок с первого по шестой месяц выглядит положительной, с «провалами» в феврале и в мае 2017 года. За весь период регистрации среднее недельное количество зарегистрированных ДДУ росло на 4% и составило на последнюю недели регистрации 719 ДДУ. Ниже, в диаграмме представлена динамика регистрации ДДУ по неделям с начала 2017 года.



Группировка продаж (ДДУ) по Строительным холдингам позволяет сформировать следующий рейтинг строительных холдингов Новосибирской Агломерации.





по данным <http://yolka-development.dk.ru/>

### Выводы по разделу:

- На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности и ужесточению условий кредитования со стороны коммерческих банков – наблюдается стабильно низкий спрос по сегменту жилой недвижимости.
- Объем ввода новостроек по итогам 1 полугодия 2017г. продолжает падать: по сравнению с аналогичным периодом 2016 года сократился на 116 домов (26 многоквартирных и 90 индивидуальных), 3130 квартир и 132 638 кв. м., или на -23% домов, -31% квартир и -25% площадей соответственно.
- За I-е полугодие 2017 года по сравнению с аналогичным периодом 2016 года цены в новостройках Новосибирска выросли на 1,45% и составили в среднем 54 183 руб./кв.м.
- За I-е полугодие 2017 года зарегистрировано 11 126 договоров долевого участия в строительстве. Это почти на 3,5 тысячи договоров меньше, чем за 1 полугодие 2016 года, снижение составило 23,5%.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использова-



ние объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

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

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

## 10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



### Расчет стоимости однокомнатной квартиры-студии.

Таблица 10.1.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/79316691/">https://newhomes.ngs.ru/view/79316691/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/79580721/">https://newhomes.ngs.ru/view/79580721/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/69056431/">https://newhomes.ngs.ru/view/69056431/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/78374691/">https://newhomes.ngs.ru/view/78374691/</a>
Контактный телефон		7 923 148-49-25 +7 383 373-25-34	7 383 209-35-07 +7 913 459-22-52	7 969 228-86-49	7 383 312-08-00 +7 913 951-85-70 +7 913 917-85-76
Тип объекта	1-но комн. квартира студия	1-но комн. квартира студия	1-но комн. квартира студия	1-но комн. квартира студия	1-но комн. квартира студия
Состав оцениваемых прав	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
Стоимость объекта (руб)	X	1 550 000	1 334 000	1 150 000	1 740 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )	X	57 407	50 000	50 000	60 000
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	47 500	57 000
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	47 500	57 000
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	47 500	57 000
Местонахождение	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район
Адрес	ул. 1-я Чулымская, 112/3	ул. Костычева, д. 74/1	ул. Дивногорская, д. 50	ул. Волховская, д. 37/1	ул. Плахотного, д. 53/1
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	47 500	57 000
Общая площадь(кв.м)	25,9	27	26,68	23	29
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	47 500	57 000
Площадь кухни(кв.м)	-	-	8	3	1
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	47 500	57 000
Этаж	средний/26	11/12	5/12	9/17	4/10
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	47 500	57 000
Тип/материал дома	мон.-кирп.	мон.-кирп.	кирп.	блоч.	кирп.
Корректировка(%)		0%	0%	5%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	49 875	57 000
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	49 875	57 000
<b>Наличие балкона/лоджии</b>	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	49 875	57 000
<b>Наличие лифта</b>	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	49 875	57 000
<b>Тип отделки</b>	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб.)		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб.)		54 537	47 500	49 875	57 000
<b>Дополнительные улучшения</b>	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0	0	0	0
Скорректированная стоимость (руб.)		54 537	47 500	49 875	57 000
<b>Кол-во совпадений</b>		11	11	10	11
<b>Итого</b>		43			
<b>Коэффициент для определения средневзвешенной</b>		0,26	0,26	0,23	0,26
<b>Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.</b>		13 951	12 151	11 599	14 581
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. Квартиры-студии в руб. округленно равна:</i>					<b>52 000</b>

### Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Источник информации</b>		<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/80833361/">https://newhomes.ngs.ru/view/80833361/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/78656991/">https://newhomes.ngs.ru/view/78656991/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/80823571/">https://newhomes.ngs.ru/view/80823571/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/78824381/">https://newhomes.ngs.ru/view/78824381/</a>
<b>Контактный телефон</b>		7 383 230-83-15 +7 953 886-59-92	7 383 304-07-77 +7 960 788-71-95	7 383 230-83-15 +7 383 383-00-83	7 383 255-03-55 +7 952 923-62-43
<b>Тип объекта</b>	1-но комн. квартиры	1-но комн. квартира	1-но комн. квартиры	1-но комн. квартира	1-но комн. квартира
<b>Состав оцениваемых прав</b>	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
<b>Стоимость объекта (руб)</b>	X	2 041 000	2 150 000	2 000 000	2 040 000
<b>Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )</b>	X	50 012	55 370	50 697	56 745
<b>Корректировка на торг</b>		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 512	52 601	48 162	53 908
<b>Условия продажи</b>	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 512	52 601	48 162	53 908
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 512	52 601	48 162	53 908
Местонахождение	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район
Адрес	ул. 1-я Чулымская, 112/3	ул. Экскаваторный 2-й переулок, д. 29 корп. 20 стр.	ул. Горский микрорайон, д. 12	ул. Немировича-Данченко, д. 26	ул. Пархоменко, д. 27/1
Общая площадь(кв.м)	39,0	40,81	38,83	39,45	35,95
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 512	52 601	48 162	53 908
Площадь кухни(кв.м)	-	11,74	11,38	9,53	8,17
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		47 512	52 601	48 162	53 908
Этаж	средний/26	1/12	6/24	12/17	16/17
Корректировка в %		10%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 263	52 601	48 162	53 908
Тип/материал дома	мон.-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.	мон.-кирп.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 263	52 601	48 162	53 908
Сан.узел	совм.	совм.	совм.	совм.	совм.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 263	52 601	48 162	53 908
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 263	52 601	48 162	53 908
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 263	52 601	48 162	53 908
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб. )		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб. )		52 263	52 601	48 162	53 908
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 263	52 601	48 162	53 908



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Кол-во совпадений		10	11	11	11
Итого		43			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,23	0,26	0,26	0,26
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		12 154	13 456	12 321	13 790
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					52 000

### Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации		<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/74472581/">https://newhomes.ngs.ru/view/74472581/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/80833951/">https://newhomes.ngs.ru/view/80833951/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/80554721/">https://newhomes.ngs.ru/view/80554721/</a>	<a href="https://newhomes.ngs.ru/view/74470801/">https://newhomes.ngs.ru/view/74470801/</a>
Контактный телефон		7 383 212-98-06 +7 951 370-66-00	7 383 230-83-15	7 383 217-17-15 +7 913 897-67-93	7 383 380-74-89
Тип объекта	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира	2-х комн. квартира
Состав оцениваемых прав	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.	право треб.
Стоимость объекта (руб)	X	2 950 000	2 615 000	2 800 000	3 046 000
Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб. )	X	55 660	50 010	54 496	52 364
Корректировка на торг		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	47 509	51 771	49 746
Условия продажи	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	47 509	51 771	49 746
Дата продажи	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17	дек.17
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	47 509	51 771	49 746
Местонахождение	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район	г. Новосибирск, Ленинский район
Адрес	ул. 1-я Чулымская, 112/3	ул. Горский микрорайон, д. 12	ул. Эскаваторный 2-й переулок, д. 29 корп. 20 стр.	ул. Плахотного, д. 104/1	ул. Пархоменко, д. 27/1
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	47 509	51 771	49 746
Общая площадь(кв.м)	56,3	53	52,29	51,38	58,17
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	47 509	51 771	49 746



Параметры	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь кухни(кв.м)	-	14	9,7	-	4,28
Корректировка в %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	47 509	51 771	49 746
Этаж	средний/26	17/24	1/12	13/17	15/17
Корректировка в %		0%	10%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	52 260	51 771	49 746
Тип/материал дома	мон.-кирп.	кирп.	кирп.	кирп.	кирп.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	52 260	51 771	49 746
Сан.узел	разд.	разд.	разд.	разд.	разд.
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	52 260	51 771	49 746
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	52 260	51 771	49 746
Наличие лифта	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка(%)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	52 260	51 771	49 746
Тип отделки	б/о	б/о	б/о	б/о	б/о
Корректировка(руб. )		0	0	0	0
Скорректированная цена (руб. )		52 877	52 260	51 771	49 746
Дополнительные улучшения	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка (руб.)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость (руб.)		52 877	52 260	51 771	49 746
Кол-во совпадений		11	10	11	11
Итого		43			
Коэффициент для определения средневзвешенной		0,26	0,23	0,26	0,26
Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб.		13 527	12 153	13 244	12 726
<i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i>					<b>52 000</b>

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

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:



- **на торг.** Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости, и информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Корректировка составила -5%, согласно сведениям АН г. Новосибирска.
- **на состав оцениваемых прав.** Отсутствие необходимости введения рассматриваемой корректировки объясняется тем, что набор прав аналогов предлагаемых к продаже соответствует объему оцениваемых прав рассматриваемого объекта.
- **на условия продажи.** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта. Условия продажи аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет особых отношений (публичная оферта), объекты выставлены на продажу не для комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке данная корректировка не использовалась.
- **на дату продажи.** Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Стоимость объекта оценки определяется по состоянию на декабрь 2017 года, и аналоги были предложены к продаже в декабре 2017 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.
- **на местоположение.** Данная поправка обязательна в связи с тем, что удаленность объектов аналогов от близлежащих пересадочных узлов городского наземного и подземного транспорта, а также расстояние до близлежащих основных магистралей города различаются, что является существенным ценообразующим фактором. Поправка не принималась, так как расположение объектов равноценно.
- **на общую площадь (масштабность).** В общем случае поправка вводится исходя из разницы общей площади объекта оценки и общей площади аналога более 5 кв.м. (за минусом площадей кухонь, что позволяет при больших расхождениях в площадях кухонь исключить введение двойной поправки). Поправка принимается для аналогов, отличающихся по площади от объекта оценки более чем на 5 кв.м. из расчета 0,2% за кв.м.
- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. расчеты производятся по усредненным данным по Объекту оценки.
- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. Поправка применяется для аналогов, расположенных на крайних этажах. И составляет 5% для последнего, 10% для первого этажа.
- **на тип/материал дома.** Корректировка применялась для аналогов, расположенных в панельных домах и составила 5%.
- **на тип санузла.** Данная поправка отражает наличие совмещенного или раздельного санузла, а так же их количество. Все риэлторы отмечают, что в настоящее время наблюдается тенденция к совмещению санузлов и тип санузла не влияет на стоимость. Поправка вносится в случае оборудования квартиры двумя и более



санузлами. Введения данной поправки не требуется, так как все квартиры оборудованы одним санузлом.

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления: 52 000 руб.:

Стоимость Объекта оценки в целом составляет:

#### Расчет стоимости объекта оценки.

Таблица 10.4.

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь квартиры (кв. м.)	Цена за 1 кв.м. (руб.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	28	4	1с	25,93	52 000	1 348 360
2	8	232	21	1с	25,93	52 000	1 348 360
3	8	291	26	1	38,95	52 000	2 025 400
4	8	292	26	1с	25,93	52 000	1 348 360
5	8	297	26	2	56,32	52 000	2 928 640
Итого:					173,06		8 999 120

Итого: **8 999 120 (Восемь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч сто двадцать) рублей.**



## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

**Вывод:** по результатам проведенной работы оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на дату оценки **22 декабря 2017г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

**8 999 120 (Восемь миллионов девятьсот девяносто девять тысяч сто двадцать) рублей.**

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А.Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин



## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Соколова М.А., заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»





### 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

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

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

#### Нормативные документы

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

#### Методические рекомендации, оценочная литература, статьи

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

#### Другие источники информации

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

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



#### 14. ПРИЛОЖЕНИЕ

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



## Приложение 1. Обоснование величин корректировок

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

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



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

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



## 1.2. Информация, используемая при определении размера корректировок

### Расчет величины корректировки на общую площадь объекта

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

### Расчет величины корректировки на площадь кухни

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



## Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам

**Продам 1-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Косычева, д. 74\*1  
**1 550 000 руб.** 31 кв. м, руб./м<sup>2</sup>  
 Проголосуйте за этот объект

**Площадь**  
 Общая: 27 м<sup>2</sup>

**Детали**

Сроки	Дом сдаётся в IV 2017
Этаж	11
Эксплуатация	12
Материалы пола	Кирпич, мрамор
Тип отделки	Студия
Планировка	Свободная
Состояние	Современный
Виды	1 лоджия

**Контакты**  
**Татьяна**  
 +7 923 148-49-25  
 +7 383 373-25-34

**3-к квартира 97 м<sup>2</sup>, 2 ЭТАЖ**  
**ВИЛАРТ**  
 Москва  
 и т.е. Актинская дк  
**17 661 110 Р**

**Продам 1-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Дивногогорская, д. 50  
**1 334 000 руб.** 50 кв. м, руб./м<sup>2</sup>  
 Проголосуйте за этот объект  
 чистая продажа, ипотека

**Площадь**  
 Общая: 25,66 м<sup>2</sup> Жилая: 15,28 м<sup>2</sup> кухня: 8 м<sup>2</sup>

**Детали**

Сроки	Дом сдаётся в IV 2017
Этаж	6
Эксплуатация	12
Материалы пола	Кирпичный
Тип отделки	Студия
Планировка	Свободная
Состояние	Современный
Виды	1 лоджия
Специальные предложения	указано в описании

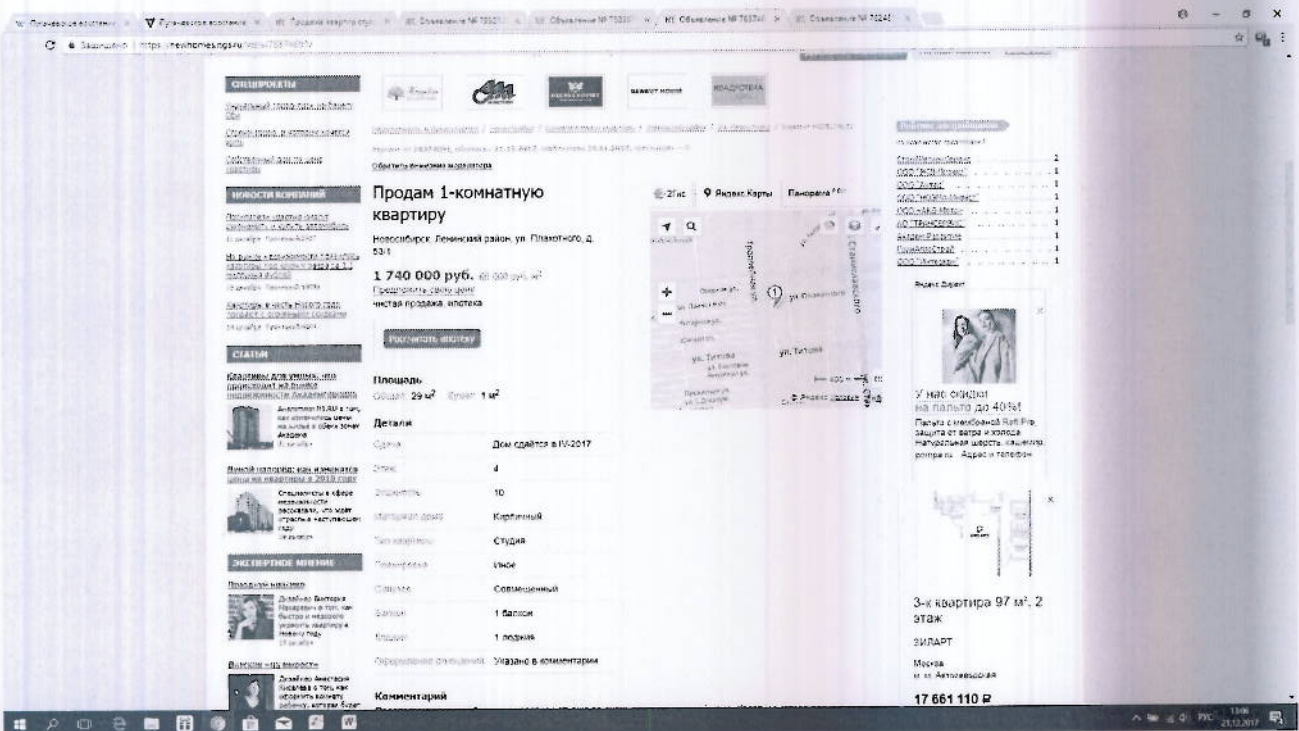
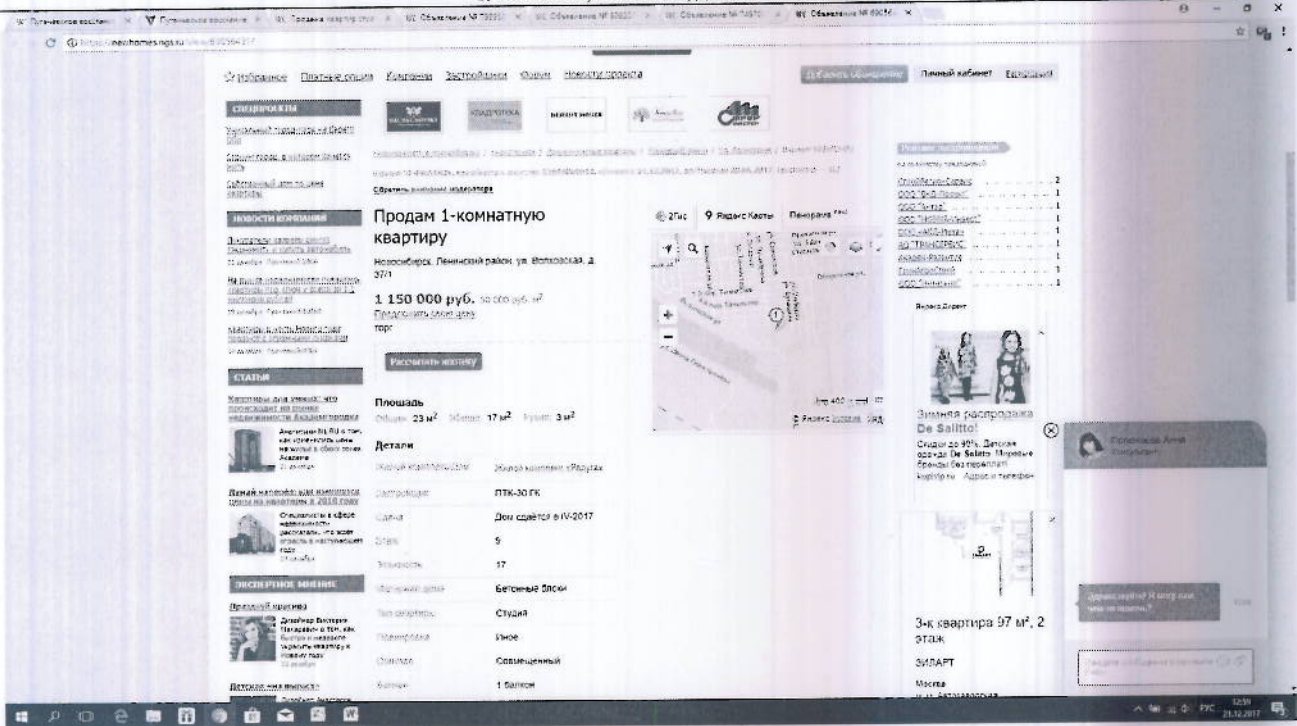
**Комментарий**  
 Акции, услуги Естественной Яблочной Комплекс  
 Дивногогорский отличный место для жизни! Здесь есть всё для людей - озелененная территория, отличное транспортное сообщение, развитая социальная инфраструктура. Все объекты сдаются в срок, помощь в оформлении ипотеки, ипотека

**У нас скидки на палатки до 40%!**  
 Палатки с утеплённой Рип-Робертс от ветра и холода. Натуральная шерсть, итальянская фурнитура. Адрес и телефон

**Квартиры в Андреевке без 1 вклада**  
 Уютная жизнь. Скидки до 31 12. Предпочтительное от застройщика. Скидки до 8%. 66х1 м. Адрес и телефон



Отчет №170/17Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущества (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чульская, 112/3 стр., дом 8»





**Продам 1-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Опоязовской 2-й корпус, д. 29 корп 20 стр.  
 2 041 000 руб. 30 000 руб./м²  
 Показать фотогалерею

**Площадь:**  
 Общая: 49,81 м² Жилая: 15 м² Чистая: 11,74 м²

**Детали:**

Страна	Дом с/д
Тип постройки	2000
Этаж	1
Этажность	12
Материал дома	Кирпичный
Тип квартиры	Улучшенной планировки
Планировка	Мисс
Состояние	Современный

**Комментарий:**  
 Благодаря инновационной системе контроля качества строительства, гарантирующей в себя государственное одобрение проекта, технический надзор службам компания и государственными органами в течение всего срока строительства, а также государственную приемку в эксплуатацию - в Девелопером гарантировано высокое качество жилья. Кирпичные и железобетонные конструкции имеют теплые штукатурные фасады и современные пластиковые окна. Проектом предусмотрено остекление всех балконов, установка теплых полов, установка современных сантехнических плит. На территории застроен парковочными местами (2 Га) с лесной рекреацией и свет дорожками для прогулок всей семьей. Безопасность обеспечивается по периметру объектами системы охраны и видеонаблюдения. Въезд машин планируются через круговые развязки. Для гостей автомобилей созданы широкие парковочные зоны, на которых служат

**Продам 1-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Горский микрорайон, д. 12 корпус и Студенческая, 10 инж. корпус  
 2 150 000 руб. 36 360 руб./м²  
 Показать фотогалерею

**Площадь:**  
 Общая: 58,83 м² Жилая: 13,53 м² Чистая: 11,28 м²

**Детали:**

Жилый комплекс/зд/зд/д	Жилой комплекс с паркингом
Страна	Дом с/д
Этаж	6
Этажность	24
Материал дома	Кирпичный
Тип квартиры	Типовая
Планировка	Комнаты изолированные
Состояние	Современный
Возраст	13 лет







Отчет №170/17Н « 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, 112/3 стр., дом 8»

**Продать 2-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Горный микрорайон, д. 12  
 и Студенческая, 10 мин пешком  
**2 950 000 руб.** от 600 руб./м<sup>2</sup>  
 Предложить свою цену  
 чистая продажа

**Площадь**  
 Общая: 53 м<sup>2</sup> Жилая: 19 м<sup>2</sup> Кухня: 14 м<sup>2</sup>

**Детали**

История строительства	Жилищный комплекс «Алтай»
Сдача	Дом сдан в IV-2014
Этаж	17
Эксплуатация	24
Материал дома	Монолитный
Тип квартиры	Бизнес-класс
Планировка	Классич. стелено-изогнутая
Состояние	Новое
Лифты	1 линия
Особенности и условия	указано в комментариях

**3-к квартира 97 м<sup>2</sup>, 2 этаж**  
 ЗИПАРТ  
 Москва, м.п. Автозаводская  
**17 661 110 Р**  
 Подробнее

**Продать 2-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Экспонатный 2-й переулочек, д. 29 корп. 20 стр.  
**2 615 000 руб.** от 600 руб./м<sup>2</sup>  
 Предложить свою цену

**Площадь**  
 Общая: 52 29 м<sup>2</sup> Жилая: 28 м<sup>2</sup> Кухня: 9 7 м<sup>2</sup>

**Детали**

История строительства	Дом сдан
Сдача	2008
Этаж	1
Эксплуатация	12
Материал дома	Кирпичный
Тип квартиры	Улучшенной планировки
Планировка	Новое
Состояние	Разделенный

**3-к квартира 97 м<sup>2</sup>, 2 этаж**  
 ЗИПАРТ  
 Москва, м.п. Автозаводская  
**17 661 110 Р**  
 Подробнее

**Комментарий**  
 Благодаря инновационной системе контроля качества строительства, включающей в себя государственную экспертизу проекта, технический надзор службами компании и государственными органами в течение всего срока строительства, а также государственную приемку контроля за и в процессе строительства.



Отчет №170/17Н « 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, 112/3 СТР., ДОМ 8»

**Продать 2-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Парикомого, д. 104/1  
 2 800 000 руб., 54 кв. м, чистая городская ипотека

**Площадь:** Общая - 51,38 м<sup>2</sup>

**Детали:**  
 Дом сдается в IV-2017  
 Этаж: 15  
 Этажность: 17  
 Материал дома: Кирпич-монолит  
 Тип квартиры: Новая  
 Планировка: Чисток

**Состояние:** Разделенная  
 Балкон: 1 балкон  
 Обременения: ипотека

**2-к квартира 46 м<sup>2</sup>, 9 этаж**  
 ЖК «Галакси»  
 Галакси и Славянский бульвар, 15 км от центра

**5 547 176 Р**

[Подробнее](#)

**Продать 2-комнатную квартиру**  
 Новосибирск, Ленинский район, ул. Парикомого, д. 27-1  
 3 046 000 руб., 50 кв. м, чистая городская ипотека, торг, возможен обмен

**Площадь:** Общая - 55,17 м<sup>2</sup>, жилая - 35,53 м<sup>2</sup>, кухня - 4,28 м<sup>2</sup>

**Детали:**  
 Энергосервис ООО  
 Дом сдается в IV-2017  
 Этаж: 15  
 Этажность: 17  
 Материал дома: Кирпич-монолит  
 Тип квартиры: Студия  
 Планировка: Свободная  
 Состояние: Свежий ремонт  
 Балкон: 1 лоджия  
 Обременения: ипотека, Деловая долевая участия

**2-к квартира 46 м<sup>2</sup>, 9 этаж**  
 ЖК «Галакси»  
 Галакси и Славянский бульвар, 15 км от центра

**5 547 176 Р**

[Подробнее](#)

**3-к квартира 97 м<sup>2</sup>, 2 этаж**  
 ЗИЛАРТ



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



Договор №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.

ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО "УК Капиталь ПИФ"

## ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

25 марта 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 54 № 004678584), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5407480952, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Мартыненко Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительстве», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шемендюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительстве», 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).

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

- разрешение на строительство № Ру 54303000-476 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 Владимиром Яковлевичем и Застройщиком;
- проектная декларация № б/н от 26 декабря 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://yasnybereg.ru>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 54:35:061555:122 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 26-ти этажного многоквартирного дома №8 (по генплану) с помещениями общественного назначения, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр. (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Объект долевого строительства – жилые помещения (квартиры), указанные в Приложении №1 и в Приложении № 2 к настоящему Договору, и общее имущество, подлежащие 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 сдается без отделки в следующем состоянии:

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- выводы для подключения горячего и холодного водоснабжения;
- установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- установка и подключение отопительных приборов;
- электрическая разводка без подключения арматуры;
- пол - фибростяжка под чистые полы;
- стены - штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных стен и пазогребневых перегородок;
- потолок – бетонный, подготовленный под шпаклевание;



*Договор №1-КНС-2015/АКВАСИТИ-8/Участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения 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.

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

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

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

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

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

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

- 37 924 (Тридцать семь тысяч девятьсот двадцать четыре) рубля 00 копеек - цена 1 кв.м. площади

(инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства, направляемая на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

- 76 (Семьдесят шесть) рублей 00 копеек - цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта

долевого строительства, направляемая на оплату услуг Застройщика.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 3 216,17 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 122 214 460 (Сто двадцать два миллиона двести четырнадцать тысяч



*Договор №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*

четыреста шестьдесят) рублей 00 копеек, состоящей из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 121 970 031 (Сто двадцать один миллион девятьсот семьдесят тысяч тридцать один) рубль 08 копеек и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 244 428 (Двести сорок четыре тысячи четыреста двадцать восемь) рублей 92 копейки. 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. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой 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 пп.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

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

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

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

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

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

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, 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.



*Договор №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*

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

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

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий осуществленную Участником долевого строительства оплату цены настоящего Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего требования.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

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

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

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

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

4.5. Участник долевого строительства дает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 54:35:061555:122 в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома и иных стоящих на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованного земельного участка и (или) частей земельного участка, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона и перенос записи ЕГРП о регистрации сделок - договоров долевого участия в строительстве на земельные участки, образованные для строительства и эксплуатации Жилого дома, в установленном действующим законодательством порядке.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

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

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

5.2.2. 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.

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

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

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

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4., 4.1.8. и 4.1.11. 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 трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения



*Договор №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*  
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 неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

7.6. При 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 признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ



*Договор №1/НС-2015/КВАСИТИ-8/И участка в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*

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 иного участника долевого строительства. Настоящим Застройщик выражает своё согласие на перевод Участником долевого строительства долга любому лицу.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 7 295 кв.м., с кадастровым номером 54:35:061555:122, расположенного по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, предоставленного для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства 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 такие: 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; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, 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. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии 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.



Договор №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.

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 вопросу/вопросам в ходе переговоров, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы, за исключением споров в отношении прав на Объект долевого строительства, которые подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Новосибирской области.

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

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

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

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

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

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

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

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Застройщик

ООО «АКВА СИТИ»

Место нахождения: 630132, г. Новосибирск, ул. Нарымская, д. 22

E-mail: info@yasnybereg.ru, факс 8 (383) 220-37-40

ИНН 5407480952, КПП 540701001

р/с 40702810900020003411 в Филиале «Новосибирск» ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»

к/с 30101810350040000880, БИК 045004880

Директор

В.В. Мартыненко

#### Участник долевого строительства

ООО «УК КапиталЪ ПИФ» «Д.У.» (ЗПИФ недвижимости «КапиталЪ-инвестиции в строительство»)

Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

E-mail: shmigelskaya@kapital-pif.ru, факс 8 (495) 745-51-93

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768

р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерц», г. Москва

к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

Генеральный директор

Р.Н. Шемендук

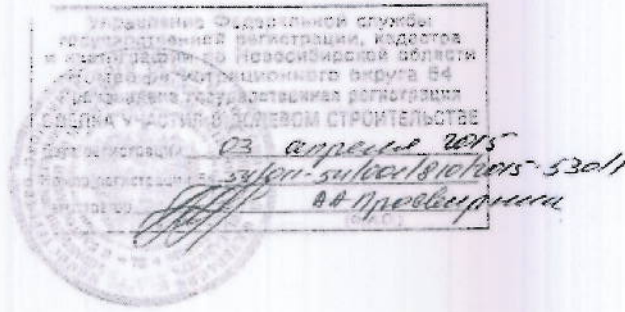
СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 120 от 12.12.2014 г.









Договор №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.

Приложение № 1  
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 25 марта 2015 г.

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	23	4	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
2	8	24	4	1	13,95	39,67	1 507 460,00
3	8	25	4	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
4	8	26	4	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
5	8	27	4	1	15,10	38,95	1 480 100,00
6	8	28	4	1с	12,87	25,93	985 340,00
7	8	29	4	1	16,06	39,85	1 514 300,00
8	8	33	4	2	31,89	56,32	2 140 160,00
9	8	34	4	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
10	8	47	6	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
11	8	48	6	1	13,95	39,67	1 507 460,00
12	8	49	6	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
13	8	50	6	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
14	8	51	6	1	15,10	38,95	1 480 100,00
15	8	52	6	1с	12,87	25,93	985 340,00
16	8	53	6	1	16,06	39,85	1 514 300,00
17	8	57	6	2	31,89	56,32	2 140 160,00
18	8	58	6	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
19	8	107	11	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
20	8	108	11	1	13,95	39,67	1 507 460,00
21	8	109	11	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
22	8	110	11	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
23	8	111	11	1	15,10	38,95	1 480 100,00
24	8	112	11	1с	12,87	25,93	985 340,00
25	8	113	11	1	16,06	39,85	1 514 300,00
26	8	117	11	2	31,89	56,32	2 140 160,00
27	8	118	11	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
28	8	131	13	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
29	8	132	13	1	13,95	39,67	1 507 460,00
30	8	133	13	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
31	8	134	13	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
32	8	135	13	1	15,10	38,95	1 480 100,00
33	8	136	13	1с	12,87	25,93	985 340,00
34	8	137	13	1	16,06	39,85	1 514 300,00
35	8	141	13	2	31,89	56,32	2 140 160,00
36	8	142	13	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
37	8	155	15	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
38	8	156	15	1	13,95	39,67	1 507 460,00
39	8	159	15	1	15,10	38,95	1 480 100,00
40	8	161	15	1	16,06	39,85	1 514 300,00
41	8	166	15	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
42	8	192	18	1	13,95	39,67	1 507 460,00
43	8	193	18	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
44	8	202	18	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
45	8	227	21	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
46	8	228	21	1	13,95	39,67	1 507 460,00
47	8	229	21	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
48	8	230	21	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
49	8	231	21	1	15,10	38,95	1 480 100,00
50	8	232	21	1с	12,87	25,93	985 340,00



Договор №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 23 марта 2015 г.

51	8	233	21	1	16,06	39,85	1 514 300,00
52	8	237	21	2	31,89	56,32	2 140 160,00
53	8	238	23	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
54	8	251	23	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
55	8	252	23	1	13,95	39,67	1 507 460,00
56	8	253	23	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
57	8	254	23	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
58	8	255	23	1	15,10	38,95	1 480 100,00
59	8	256	23	1с	12,87	25,93	985 340,00
60	8	257	23	1	16,06	39,85	1 514 300,00
61	8	261	23	2	31,89	56,32	2 140 160,00
62	8	262	23	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
63	8	275	25	2с	25,14	39,80	1 512 400,00
64	8	276	25	1	13,95	39,67	1 507 460,00
65	8	277	25	3с	47,15	69,17	2 628 460,00
66	8	278	25	3с	43,61	61,41	2 333 580,00
67	8	279	25	1	15,10	38,95	1 480 100,00
68	8	280	25	1с	12,87	25,93	985 340,00
69	8	281	25	1	16,06	39,85	1 514 300,00
70	8	285	25	2	31,89	56,32	2 140 160,00
71	8	286	25	2с	24,29	39,04	1 483 520,00
<b>Итого:</b>					<b>1 790,35</b>	<b>3 216,17</b>	<b>122 214 460,00</b>

Всего: **3 216,17** (Три тысячи двести шестнадцать целых семнадцать сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму **122 214 460** (Сто двадцать два миллиона двести четырнадцать тысяч четыреста шестьдесят) рублей 00 копеек.



Договор №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.

ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/Р  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «УК Капиталь ПИО»

г. Москва

25 марта 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 54 № 004678584), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 5407480952, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Мартыненко Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Паевые Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство», зарегистрированное в городе Москве 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 № 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шемендюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-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).

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

- разрешение на строительство № Ру 54303000-476 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 Владимиром Яковлевичем и Застройщиком;
- проектная декларация № 6/н от 26 декабря 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://yashnybereg.ru>.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 54:35:061555:122 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 26-ти этажного многоквартирного дома №8 (по генплану) с помещениями общественного назначения, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/3 стр. (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

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 сдается без отделки в следующем состоянии:

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- выходы для подключения горячего и холодного водоснабжения;
- установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- установка и подключение отопительных приборов;
- электрическая разводка без подключения арматуры;
- пол - фибростыжка под чистые полы;
- стены - штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных стен и пазогребневых перегородок;
- потолок – бетонный, подготовленный под шпаклевание;

1



*Договор №1/КИС-2015/АКВАСИТИ-8/Р участия в долевым строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения 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.

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

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

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

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

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

Допускается изменение цены настоящего Договора по соглашению Сторон.

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

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

- 67 (Шестидесять 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 3 613,14 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 121 040 190 (Сто двадцать один миллион сорок тысяч сто девяносто)



*Договор №1/КНС-2015/КВАСИТИ-8/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*

рублей 00 копеек, состоящей из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 120 798 109 (Сто двадцать миллионов семьсот девяносто восемь тысяч сто девять) рублей 62 копейки и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 242 080 (Двести сорок две тысячи восемьдесят) рублей 38 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. 3.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

3.6.1. Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между фактической и инвестируемой 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 деплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.п. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

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

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

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

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

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

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, 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.



*Договор №1/КНС-2015/АКВАСТИИ-8/У участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 23 марта 2015 г.*

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

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

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документ, подтверждающий осуществленную Участником долевого строительства оплату цены настоящего Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего требования.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

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

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

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

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

4.5. Участник долевого строительства дает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 54:35:061555:122 в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома и иных стоящих на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованного земельного участка и (или) частей земельного участка, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона и перенос записи ЕГРП о регистрации сделок - договоров долевого участия в строительстве на земельные участки, образованные для строительства и эксплуатации Жилого дома, в установленном действующим законодательством порядке.

## 5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

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

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

5.2. Участник долевого строительства вправе:

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

5.2.2. 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.

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

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

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

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае непредоставления документов, предусмотренных пп.п. 4.1.4., 4.1.8. и 4.1.11. 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 трехсотой ставки финансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения



Договор №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г. 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 неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

## 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

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

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

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

7.6. При 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 признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ



*Договор №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.*

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.

9.2. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке, предусмотренном законодательством.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) настоящим Договором, а также обязательств Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора снижается находящимся в залоге право аренды земельного участка, общей площадью 7 295 кв.м., с кадастровым номером 54:35:061555:122, расположенного по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, ул. 1-я Чулымская, предоставленного для строительства Жилого дома, и строящийся на указанном земельном участке Жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

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

10.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства 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 такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.д.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальному условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, 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. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии 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.



Договор №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.

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 вопросу/вопросам в ходе переговоров, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы, за исключением споров в отношении прав на Объект долевого строительства, которые подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Новосибирской области.

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

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

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

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

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

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

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

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «АКВА СИТИ»

Место нахождения: 630132, г. Новосибирск, ул. Нарынская, д. 23

Е-mail: info@yasnybereg.ru, факс 8 (383) 229-37-40

ИНН 5407480952, КПП 540701001

р/с 40702810900020003411 в Филиале «Новосибирский» ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»

к/с 30101810350040500880, БИК 045004880

Директор

В.В. Мартыненко

Участник долевого строительства

ООО «УК Капиталь ПИФ» «Д.У.» (ЗПИФ недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство»)

Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

Е-mail: shmigelskaya@kapital-pif.ru, факс 8 (495) 745-51-93

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768

р/с 40701810162000006716 в ОАО Банк «Петрокоммерц», г. Москва

к/с 3010181070000000352, БИК 044525352

Генеральный директор

Р.Н. Шемендюк

СОГЛАСОВАНО

ООО «СДК «Гарант»

По Доверенности № 120 от 12.12.2014 г.









Договор №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.

Приложение №  
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дом  
от 25 марта 2015 г

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства

№ п/п	Дом	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Стоимость итого (руб.)
1	8	3	2	1	15,10	39,48	1 322 580,00
2	8	5	2	1	16,06	39,87	1 335 645,00
3	8	9	2	2	31,56	56,64	1 897 440,00
4	8	10	2	2с	24,37	39,52	1 323 920,00
5	8	11	3	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
6	8	12	3	1	13,95	39,67	1 328 945,00
7	8	13	3	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
8	8	14	3	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
9	8	15	3	1	15,10	38,95	1 304 825,00
10	8	16	3	1с	12,87	25,93	868 655,00
11	8	17	3	1	16,06	39,85	1 334 975,00
12	8	21	3	2	31,89	56,32	1 886 720,00
13	8	22	3	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
14	8	71	8	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
15	8	72	8	1	13,95	39,67	1 328 945,00
16	8	73	8	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
17	8	74	8	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
18	8	75	8	1	15,10	38,95	1 304 825,00
19	8	76	8	1с	12,87	25,93	868 655,00
20	8	77	8	1	16,06	39,85	1 334 975,00
21	8	81	8	2	31,89	56,32	1 886 720,00
22	8	82	8	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
23	8	119	12	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
24	8	120	12	1	13,95	39,67	1 328 945,00
25	8	121	12	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
26	8	122	12	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
27	8	123	12	1	15,10	38,95	1 304 825,00
28	8	124	12	1с	12,87	25,93	868 655,00
29	8	125	12	1	16,06	39,85	1 334 975,00
30	8	129	12	2	31,89	56,32	1 886 720,00
31	8	130	12	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
32	8	157	15	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
33	8	158	15	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
34	8	160	15	1с	12,87	25,93	868 655,00
35	8	179	17	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
36	8	180	17	1	13,95	39,67	1 328 945,00
37	8	181	17	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
38	8	182	17	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
39	8	183	17	1	15,10	38,95	1 304 825,00
40	8	184	17	1с	12,87	25,93	868 655,00
41	8	185	17	1	16,06	39,85	1 334 975,00
42	8	189	17	2	31,89	56,32	1 886 720,00
43	8	190	17	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
44	8	203	19	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
45	8	204	19	1	13,95	39,67	1 328 945,00
46	8	205	19	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
47	8	206	19	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
48	8	207	19	1	15,10	38,95	1 304 825,00
49	8	208	19	1с	12,87	25,93	868 655,00
50	8	209	19	1	16,06	39,85	1 334 975,00



Договор №1/КНС-2015/АКВАСИТИ-8/Р участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 марта 2015 г.

51	8	213	19	2	31,89	56,32	1 886 720,00
52	8	214	19	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
53	8	239	22	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
54	8	240	22	1	13,95	39,67	1 328 945,00
55	8	241	22	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
56	8	242	22	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
57	8	243	22	1	15,10	38,95	1 304 825,00
58	8	244	22	1с	12,87	25,93	868 655,00
59	8	245	22	1	16,06	39,85	1 334 975,00
60	8	249	22	2	31,89	56,32	1 886 720,00
61	8	250	22	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
62	8	263	24	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
63	8	264	24	1	13,95	39,67	1 328 945,00
64	8	265	24	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
65	8	266	24	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
66	8	267	24	1	15,10	38,95	1 304 825,00
67	8	268	24	1с	12,87	25,93	868 655,00
68	8	269	24	1	16,06	39,85	1 334 975,00
69	8	273	24	2	31,89	56,32	1 886 720,00
70	8	274	24	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
71	8	287	26	2с	25,14	39,80	1 333 300,00
72	8	288	26	1	13,95	39,67	1 328 945,00
73	8	289	26	3с	47,15	69,17	2 317 195,00
74	8	290	26	3с	43,61	61,41	2 057 235,00
75	8	291	26	1	15,10	38,95	1 304 825,00
76	8	292	26	1с	12,87	25,93	868 655,00
77	8	293	26	1	16,06	39,85	1 334 975,00
78	8	297	26	2	31,89	56,32	1 886 720,00
79	8	298	26	2с	24,29	39,04	1 307 840,00
Итого:					2 031,20	3 613,14	121 040 190,00

Всего: 3613,14 (Три тысячи шестьсот тринадцать целых четырнадцать сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 121 040 190 (Сто двадцать один миллион сорок тысяч сто девяносто) рублей 00 копеек.



#### **Приложение 4. Документы оценщика**





Форма № 51003

Федеральная налоговая служба

# 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



Вяжлова 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»

№ 33

Для страховых документов

От Страховщика \_\_\_\_\_

(Начальник Отдела по страхованию финансовых и профессиональных рисков Архангельский 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

8 февраля 2008 г.

1659-08

Дата

№

Намер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

**Соколова Мария Александровна**

Паспорт 46 02 №282762 выдан  
1 Мытищинским отделом милиции Московской области  
17.01.2002 г.

(Ф.И.О. оценщика)

(данные документа, удостоверяющие личность)

Финансовая академия при Правительстве РФ  
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

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

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

№ по реестру 1061 от «08» 02 2008 года

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность уполномоченного лица

Москва



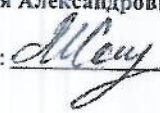

Петровская Е.В.



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

«05» сентября 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Соколова Мария Александровна  
Паспортные данные: 4602, 282762, 1 МЫТИЦИНСКИМ ОТДЕЛЕНИЕМ МИЛИЦИИ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, 17.01.2002г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое 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:**  
Соколова Мария Александровна  
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
  
От Страховщика:  
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельской С.Ю.; действующий на основании Доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016г.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва  
Финансовая академия  
при Правительстве  
Российской Федерации

# ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года

Жорденко  
Марии Александровне

ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности "  
Финансы и кредит "



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии

Ректор

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 288-с 29 июня 2001г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Соколов**  
фамилия

**Алексей Юрьевич**  
имя, отчество

**гражданин России**  
гражданство

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

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

**г. Москва**  
место рождения

и

**Горбанко**  
фамилия

**Мария Александровна**  
имя, отчество

**гражданка России**  
гражданство

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

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

**г. Мытищи Московской области**  
место рождения

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

**шестого октября две тысячи первого года**

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

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

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

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

**Управление ЗАГС Мытищинского района**

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

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния

**Боронина Н.Г.**

I-ИЖ № 676141



Всего прошито и скреплено печатью

76 (См. листы ш. ш. ш.)  
Листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

