

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

Отчет № 114/18Н

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

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

«ЗПИФ недвижимости
«КапиталЪ – инвестиции в строительство».

Исполнитель: ООО «НИКА С»

Дата выполнения отчета: 09.11.2018 г.

г. Москва, 2018 год



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

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

«09» ноября 2018 г.

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

Заключение о стоимости объекта оценки.

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

На основании данных, представленных заказчиком, анализа рынка и проведенных расчётов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на **09 ноября 2018 года**, составляет:

| № п/п | Дом | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|--------------|-----|------------|------|---------------|--------------------------------|------------------------|
| 1 | 7 | 25 | 4 | 3с | 69,41 | 3 192 860,00 |
| 2 | 7 | 49 | 6 | 3с | 69,41 | 3 192 860,00 |
| 3 | 7 | 52 | 6 | 1с | 25,93 | 1 192 780,00 |
| 4 | 7 | 85 | 9 | 3с | 69,41 | 3 192 860,00 |
| 5 | 7 | 109 | 11 | 3с | 69,41 | 3 192 860,00 |
| 6 | 7 | 112 | 11 | 1с | 25,93 | 1 192 780,00 |
| 7 | 7 | 113 | 11 | 2к | 59,87 | 2 754 020,00 |
| 8 | 7 | 114 | 11 | 2к | 60,25 | 2 771 500,00 |
| 9 | 7 | 117 | 11 | 2к | 56,32 | 2 590 720,00 |
| 10 | 7 | 133 | 13 | 3с | 69,41 | 3 192 860,00 |
| 11 | 7 | 136 | 13 | 1с | 25,93 | 1 192 780,00 |
| 12 | 7 | 137 | 13 | 2к | 59,87 | 2 754 020,00 |
| 13 | 7 | 138 | 13 | 2к | 60,25 | 2 771 500,00 |
| 14 | 7 | 193 | 18 | 3с | 69,41 | 3 192 860,00 |
| ИТОГО | | | | | 790,81 | 36 377 260,00 |

36 377 260 (Тридцать шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят) рублей 00 копеек.

Основные сведения.

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

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

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

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 209 от 26 октября 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г.

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

Дата осмотра и проведения оценки: 09 ноября 2018 года.

Дата составления заключения: 09 ноября 2018 года.

Подробная методика и расчёт стоимости объекта оценки приведены в отчёте №114/18Н «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.».

Исполнители:

Профессиональный оценщик

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



Соколова М.А.
Соколова М.А.

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

Гагарин А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 2 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 3 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 4 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 5 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 6 |
| 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 7 |
| 6.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 7 |
| 6.2. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 10 |
| 6.3. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 10 |
| 7. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 12 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА | 16 |
| 8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. НОВОСИБИРСКА | 16 |
| 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 19 |
| 10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА | 20 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 29 |
| 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ | 30 |
| 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ | 31 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЕ | 32 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

| | | |
|--|---|--------------------------|
| <i>Основания для проведения оценки</i> | Задание на оценку № 209 от 26 октября 2018 г. к Договору № 1-К-ИС на оценку имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 11 июня 2010 г. | |
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i> | Право требования на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, дом 112/4 стр. | |
| <i>Дата составления отчета</i> | 09 ноября 2018 г. | |
| <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</i> | Затратный | Не применялся, см. п.6.3 |
| | Сравнительный | 36 377 260 руб. |
| | Доходный | Не применялся, см. п.6.3 |
| <i>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки</i> | <u>36 377 260 (Тридцать шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят) рублей</u> | |
| <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

| | |
|---|--|
| <i>Объект оценки</i> | Недвижимость (квартиры) |
| <i>Состав объекта оценки</i> | Однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные квартиры |
| <i>Документы, содержащие характеристики объекта оценки</i> | - Договор № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г.; - Проектная декларация, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: http://www.yasnybereg.ru/ |
| <i>Имущественные права на объект оценки</i> | Право требования |
| <i>Существующие ограничения (обременения) права</i> | Доверительное управление |
| <i>Субъект права</i> | 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 |
| <i>Цель оценки</i> | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки |
| <i>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i> | Результат оценки будет использован в принятии управленческих решений |
| <i>Вид стоимости</i> | Рыночная (справедливая) стоимость |
| <i>Дата оценки</i> | 09 ноября 2018 г. |
| <i>Срок проведения оценки</i> | 26 октября- 09 ноября 2018 г. |
| <i>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</i> | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась |

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|----------------------|--|
| Сведения о Заказчике | <p><u>Организационно-правовая форма:</u> Общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование:</u> ООО «Управляющая компания «КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «КапиталЪ – инвестиции в строительство»);</p> <p><u>Место нахождения Заказчика:</u> Москва, 123100, Краснопресненская наб., д. 6;</p> <p><u>ОГРН:</u> №1047796009128;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН:</u> 08.01.2004, Межрайонная Инспекция МНС России N 46 по г. Москве;</p> |
| Сведения об Оценщике | <p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Соколова Мария Александровна;</p> <p><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.;</p> <p><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.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №007902-1 от 29.03.2018г.;</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-059244/18 на сумму 300 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09. 2018 г. по 06 .09.2019 г.;</p> <p><u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 17 лет (с октября 2001 г.);</p> <p><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;</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><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»;</p> <p><u>Данные госрегистрации:</u> ОГРН №1167746214790 от 29.02.2016, ИМНС РФ №7 по Центральному административному округу г.Москвы;</p> <p><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;</p> <p>Договор (полис) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-058877/18 на сумму 5 000 000 руб. Страховщик – ОСАО «Ингосстрах»;</p> <p>Период страхования – с 07.09. 2018 г. по 06 .09.2019 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;

ло;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение термина справедливая стоимость (справедливая цена) не имеет отношения к случаям ликвидации предприятия или к другим обстоятельствам, вынуждающим его продавать свои активы на невыгодных для себя условиях. Речь идет о текущей деятельности, которую предприятие не намерено прекращать в обозримом будущем. По-

нятие 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 собствен-

ность 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, включаю-

щий 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 применяется.

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 |
|--|--|
| Характеристика местоположения объекта оценки | |
| Адрес объекта оценки | Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр. |
| Транспортная доступность | Хорошая. В 5 мин. ходьбы от дома находится остановка автобусов и маршрутных такси |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | В шаговой доступности расположены больница, детский сад, школа, гипермаркеты Лента, Леруа Мерлен, Гигант, Forma и Аквапарк |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Удовлетворительная |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | - |
| Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона | Маршруты автобусов, маршрутных такси и электропоездов |

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

Объект оценки расположен в ЖК «Ясный берег». Новый жилой комплекс Новосибирска расположен на берегу Оби к югу от Димитровского моста, состоит из современных домов разной этажности, выполненных по проекту немецких архитекторов

(Tilke). В Ясном Береге воплощается концепция «город-парк». В центре внимания — люди, а не машины, создание комфортных условий для пешеходов, велосипедистов, мам с колясками и детей.

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

Карта местоположения объекта оценки



Перечень оцениваемых квартир.

Таблица 7.2.

| № п/п | Дом | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|--------------|-----|------------|------|---------------|--------------------------------|
| 1 | 7 | 25 | 4 | 3с | 69,41 |
| 2 | 7 | 49 | 6 | 3с | 69,41 |
| 3 | 7 | 52 | 6 | 1с | 25,93 |
| 4 | 7 | 85 | 9 | 3с | 69,41 |
| 5 | 7 | 109 | 11 | 3с | 69,41 |
| 6 | 7 | 112 | 11 | 1с | 25,93 |
| 7 | 7 | 113 | 11 | 2к | 59,87 |
| 8 | 7 | 114 | 11 | 2к | 60,25 |
| 9 | 7 | 117 | 11 | 2к | 56,32 |
| 10 | 7 | 133 | 13 | 3с | 69,41 |
| 11 | 7 | 136 | 13 | 1с | 25,93 |
| 12 | 7 | 137 | 13 | 2к | 59,87 |
| 13 | 7 | 138 | 13 | 2к | 60,25 |
| 14 | 7 | 193 | 18 | 3с | 69,41 |
| ИТОГО | | | | | 790,81 |

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-7/И участия в доле-вом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 г. |
| Документы, содержащие характе-ристики объекта оценки | - Проектная декларация, опубликованная (разме-щенная) в сети Интернет по адресу: http://www.yasnybereg.ru/ |

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

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

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

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

8.1. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. НОВОСИБИРСКА

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

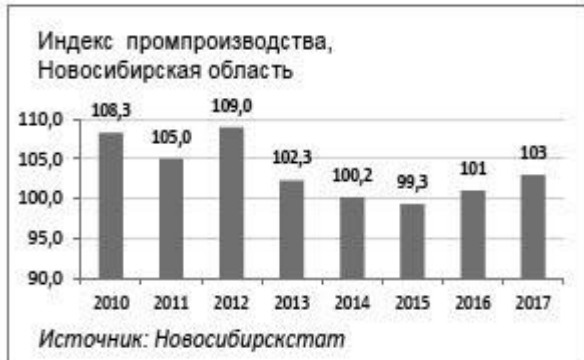
Жилой фонд Новосибирска — это панельные (кирпич и панель), девятиэтажные (кирпичные сталинские и панельные), а также современные девятиэтажные дома улучшенной планировки. Как правило, наименьшие цены на квартиры в так называемых хрущевках, самые высокие — на квартиры улучшенной планировки.

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

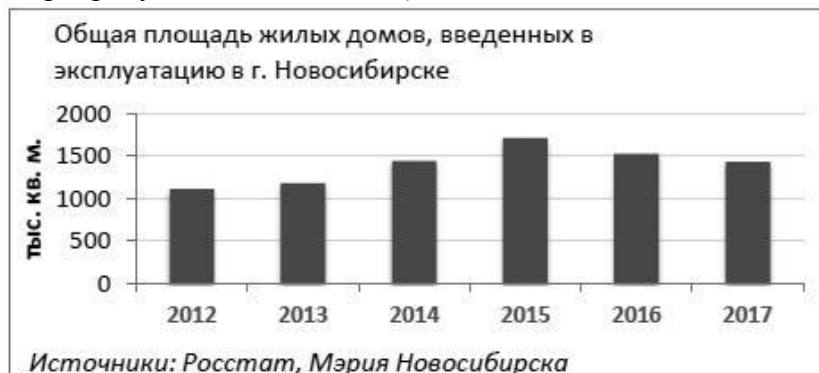
Город разделен на 10 административных районов: Дзержинский, Железнодорожный, Завельцовский, Калининский, Кировский, Ленинский, Октябрьский, Первомайский, Советский и Центральный. В настоящее время престижными считаются Центральный и Железнодорожный районы, а также верхняя часть Академгородка (Советский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

Экономика Новосибирской области По данным Новосибирскстата, в 2017 г. индекс промышленного производства в Новосибирской области вырос на 3%. Среднедуше-

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



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



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



По состоянию на дату оценки, средняя стоимость кв.м. в новостройках Новосибирска составила:

| Средняя цена квартир в новостройках Новосибирска за 1 кв. метр, 29 окт 2018 г. * | | |
|---|---------------------------|-------------------------|
| количество комнат | средняя цена | |
| однокомнатные квартиры | 59 943 руб/м ² | 913 \$/м ² |
| двухкомнатные квартиры | 58 730 руб/м ² | 895 \$/м ² |
| трёхкомнатные квартиры | 59 164 руб/м ² | 901 \$/м ² |
| многокомнатные квартиры | 77 053 руб/м ² | 1 174 \$/м ² |

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Новосибирске на первичном рынке недвижимости.

Цена квартир в новостройках Новосибирска на 29.10.2018 *

| количество комнат | средняя площадь | средняя стоимость квартиры | |
|-------------------------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1 комн. квартира | 38.3 м ² | 2 314 797 руб. | 35 268 \$ |
| 2 комн. квартира | 57.7 м ² | 3 408 780 руб. | 51 936 \$ |
| 3 комн. квартира | 81.4 м ² | 4 881 789 руб. | 74 378 \$ |
| многокомнатная квартира | 119.6 м ² | 9 384 011 руб. | 142 974 \$ |

* в таблице представлены средневзвешенные значения площади и стоимости квартир для различного количества комнат в новостройках Новосибирска.

*по данным <http://www.ridasib.com>, <https://rosrealt.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.
- Спрос на строящееся жилье достиг своего максимум в 4 квартале 2014 года, после чего значительно снизился. В 4 квартале 2017 г. было заключено 7,4 тыс. ДДУ, что на 19% меньше, чем годом ранее.
- Цены на жилую недвижимость продолжают снижаться. С сентября 2017 г. новостройки «обогнали» вторичку по цене. В целом, такая ситуация говорит об относительном «перегреве» первичного рынка жилья.
- В январе 2018 г. 71% новостроек попали в категорию эконом-класс, 28% - в комфорт-класс, и только 2% в бизнес-класс.
- В октябре 2018 г. средняя цена предложения 1 кв. м. жилья на первичном рынке Новосибирска составила: однокомнатные - 59 943 руб/м², двухкомнатные - 58 730 руб/м², трехкомнатные - 59 164 руб/м².

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

10. ОЦЕНКА С ПРИМЕНЕНИЕМ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода сравнительного анализа продаж:

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт (ст. 435 и 437 ГК РФ - «оферта»,

«публичная оферта») наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости однокомнатной квартиры.

Таблица 10.1.

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---------------------|---------------|---|---|---|---|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Источник информации | | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/182780815/ | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/194968746/ | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/170491640/ | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/184661937/ |
| Контактный телефон | | 7 951 376-25-12 | 7 923 106-86-36 | 7 923 106-86-36 | 7 383 209-60-55 |

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| 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. |
| Срок сдачи | 4 кв.2018г. | 2 кв.2018г. | 3 кв.2018г. | 4 кв.2018г. | 2 кв.2018г. |
| Стоимость объекта (руб) | X | 1 450 000 | 1 800 000 | 1 673 000 | 1 100 000 |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.) | X | 48 739 | 64 888 | 50 000 | 50 000 |
| Корректировка на торг | | -4,5% | -4,5% | -4,5% | -4,5% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 61 968 | 47 750 | 47 750 |
| Условия продажи | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 61 968 | 47 750 | 47 750 |
| Дата продажи | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 61 968 | 47 750 | 47 750 |
| Местонахождение | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район |
| Адрес | ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр. | Вертковская ул., 121 | ул. Ивана Севастьянова, 5 | ул. Серафимовича, 21 | Большая ул. |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 61 968 | 47 750 | 47 750 |
| Общая площадь(кв.м) | 25,9 | 29,75 | 27,74 | 33,46 | 22 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 61 968 | 47 750 | 47 750 |
| Площадь кухни(кв.м) | - | - | 3,9 | 6 | - |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 61 968 | 47 750 | 47 750 |
| Этаж | средний/26 | 7/10 | 11/17 | 17/26 | 7/10 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 61 968 | 47 750 | 47 750 |
| Тип/материал дома | мон.-кирп. | пан. | кирп. | мон.-кирп. | мон. |
| Корректировка(%) | | 0% | -6% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 58 250 | 47 750 | 47 750 |
| Сан.узел | совм. | совм. | совм. | совм. | совм. |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 58 250 | 47 750 | 47 750 |
| Наличие балкона/лоджии | есть | есть | есть | есть | есть |

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|---------------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 58 250 | 47 750 | 47 750 |
| Наличие лифта | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 58 250 | 47 750 | 47 750 |
| Потребность в ремонте | треб.капит.рем. | треб.капит. | не треб. | треб.капит.рем. | треб.капит. |
| Корректировка (руб.) | | 0% | -23% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 546 | 44 853 | 47 750 | 47 750 |
| Тип отделки | под ч/о | под ч/о | бюджетный | под ч/о | под ч/о |
| Корректировка(руб.) | | 0 | -4 376 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена (руб.) | | 46 546 | 40 477 | 47 750 | 47 750 |
| Кол-во совпадений | | 11 | 9 | 11 | 11 |
| Итого | | 42 | | | |
| Коэффициент для определения средневзвешенной | | 0,26 | 0,21 | 0,26 | 0,26 |
| Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб. | | 12 191 | 8 674 | 12 506 | 12 506 |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 1-но комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> | | | | | 45 900 |

Расчет стоимости двухкомнатной квартиры.

Таблица 10.2.

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|--------------------|---|---|---|---|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Источник информации | | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/184745009/ | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/189104475/ | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/189287201/ | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/169781479/ |
| Контактный телефон | | 7 962 832-47-17 | 7 962 832-17-65 | 7 962 832-17-65 | 7 923 149-78-08 |
| Тип объекта | 2-х комн. квартиры | 2-х комн. квартиры | 2-х комн. квартиры | 2-х комн. квартиры | 2-х комн. квартиры |
| Состав оцениваемых прав | право собст. | право собст. | право собст. | право собст. | право собст. |
| Срок сдачи | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. |
| Стоимость объекта (руб) | X | 2 596 000 | 2 490 000 | 2 980 000 | 2 450 000 |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.) | X | 51 002 | 46 629 | 49 916 | 48 039 |
| Корректировка на торг | | -4,5% | -4,5% | -4,5% | -4,5% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 44 531 | 47 670 | 45 877 |
| Условия продажи | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 44 531 | 47 670 | 45 877 |
| Дата продажи | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 44 531 | 47 670 | 45 877 |

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Местонахождение | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район |
| Адрес | ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр. | ул. Ясный Берег, 4 | ул. Титова, 253/5 | Немировича-Данченко, 16/2 | ул. Ясный Берег |
| Общая площадь(кв.м) | 59,3 | 50,9 | 53,4 | 59,7 | 51 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 44 531 | 47 670 | 45 877 |
| Площадь кухни(кв.м) | - | 8,6 | 8,5 | 9,7 | 8,6 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 44 531 | 47 670 | 45 877 |
| Этаж | средний/26 | 7/17 | 9/14 | 3/12 | 16/17 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 44 531 | 47 670 | 45 877 |
| Тип/материал дома | мон.-кирп. | мон. | кирп. | мон. | мон.-кирп. |
| Корректировка(%) | | 0% | -6% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 41 859 | 47 670 | 45 877 |
| Сан.узел | совм. | совм. | совм. | совм. | совм. |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 41 859 | 47 670 | 45 877 |
| Наличие балкона/лоджии | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 41 859 | 47 670 | 45 877 |
| Наличие лифта | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 41 859 | 47 670 | 45 877 |
| Тип отделки | под ч/о | под ч/о | под ч/о | под ч/о | под ч/о |
| Корректировка(руб.) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена (руб.) | | 48 707 | 41 859 | 47 670 | 45 877 |
| Потребность в ремонте | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка (руб.) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 48 707 | 41 859 | 47 670 | 45 877 |
| 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. | | 12 460 | 9 735 | 12 195 | 11 736 |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 2-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> | | | | | 46 100 |

Расчет стоимости трехкомнатной квартиры.

Таблица 10.3.

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|---------------------------------|---|---|---|---|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Источник информации | | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/184745013/ | https://homes.ngs.ru/view/277674042/ | https://homes.ngs.ru/view/281867992/ | https://novosibirsk.cian.ru/sale/flat/166737393/ |
| Контактный телефон | | 7 962 832-47-17 | 7 913 388-40-80 +7 383 310-24-85 +7 383 219-51-23 | 7 383 212-16-33 | 7 913 912-30-26 |
| Тип объекта | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира | 3-х комн. квартира |
| Состав оцениваемых прав | право треб. | право треб. | право треб. | право треб. | право треб. |
| Срок сдачи | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. | 4 кв.2018г. |
| Стоимость объекта (руб) | X | 3 502 000 | 4 550 000 | 3 282 000 | 2 900 000 |
| Стоимость 1 кв. м (единицы сравнения)(руб.) | X | 48 504 | 63 194 | 52 723 | 42 584 |
| Корректировка на торг | | -4,5% | -4,5% | -4,5% | -4,5% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Условия продажи | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа | чистая продажа |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Дата продажи | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 | ноя.18 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Местонахождение | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Ленинский район | г. Новосибирск, Железнодорожный район |
| Адрес | ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр. | ул. Ясный Берег, 4 | ул. Тихвинская, д. 1а | Междуреченская, д. 1 | ул. Серафимовича, 21 |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Общая площадь(кв.м) | 69,4 | 72,2 | 72 | 62,25 | 68,1 |
| Корректировка в % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Площадь кухни(кв.м) | - | 8,6 | 15 | 5,69 | 11,9 |
| Корректировка в % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Этаж | средний/26 | 7/17 | 15/16 | 7/17 | 14/25 |
| Корректировка в % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Тип/материал дома | мон.-кирп. | монол. | мон.-кирп. | пан. | кирп. |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |

Отчет №114/18Н от 09.11.2018г. «Оценка рыночной (справедливой) стоимости имущественных прав (прав требования) на квартиры в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская, 112/4 стр.»

| Параметры | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|---------------|-----------------|-----------|-----------|---------------|
| | | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
| Сан.узел | разд. | разд. | разд. | разд. | разд. |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Наличие балкона/лоджии | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Наличие лифта | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка(%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 50 350 | 40 668 |
| Потребность в ремонте | под ч/о | под ч/о | под ч/о | бюджетная | под ч/о |
| Корректировка(руб.) | | 0% | 0% | -23% | 0% |
| Скорректированная цена (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 38 770 | 40 668 |
| Тип отделки | без отд. | без отд. | без отд. | бюдж. | без отд. |
| Корректировка (руб.) | | 0% | 0% | -4376 | 0% |
| Скорректированная стоимость (руб.) | | 46 321 | 60 351 | 34 394 | 40 668 |
| Кол-во совпадений | | 11 | 11 | 9 | 11 |
| Итого | | 42 | | | |
| Коэффициент для определения средневзвешенной | | 0,26 | 0,26 | 0,21 | 0,26 |
| Стоимость 1кв.м кв-ры (средневзвешенная)руб. | | 12 132 | 15 806 | 7 370 | 10 651 |
| <i>Итоговая стоимость 1-го кв.м 3-х комн. квартиры в руб. округленно равна:</i> | | | | | 46 000 |

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

При расчёте Оценщик учел следующие виды корректировок:

- **на торг.** Анализируя текущую ситуацию на рынке жилой недвижимости, и информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости и других участников рынка, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 15 процентов от цены предложения (публичной оферты). Корректировка составила -4,5%.

- **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 01 ноября 2018 года, и аналоги были предложены к продаже в октябре 2018 года, в связи с чем, данная поправка не вводилась.

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

- **на общую площадь (масштабность).** Поправка не требуется, все аналоги в одном ценовом диапазоне с объектом оценки.

- **на размер кухни.** Данная корректировка отражает влияние площади кухни на стоимость квартиры. Поправка не применялась, т.к. оценивается массив квартир с разными планировочными решениями.

- **на этаж.** Корректировка на этаж отражает влияние на конечную стоимость расположения квартиры на 1-м или последнем этажах. В случае расположения квартиры на средних этажах, корректировка принимается равной нулю, ввиду незначительного влияния на стоимость. Все аналоги, как и объект оценки, расположены на средних этажах, поправка не требуется.

- **на тип/материал дома.** Поправка не производилась для панельных домов, согласно данным справочника оценщика недвижимости- 2018, Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., в Новосибирске нет разницы в цене между монолитными и панельными домами. Для кирпичных домов корректировка составила -6%.

- **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 двумя (и более) санузлами.

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

- **на наличие лифта.** Поправка не применялась.

- **на тип отделки.** Поправка принималась для аналогов, которые имеют отделку, отличную от объекта оценки (он без отделки) и составила: бюджетная отделка от застройщика – -4 376 руб./кв.м.

- **на необходимость ремонта.** Объект оценки требует капитального ремонта, для аналогов, не требующих ремонта, была произведена поправка -23%.

Определение величины корректировок приведен в Приложении 1 к настоящему отчету. Поправки производились на основе справочника оценщика недвижимости- 2018, Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО «ИНФОРМ-Оценка» 2018, Издательство «Дятловы горы».

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

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

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

| Кол-во комнат | Ст-ть 1 кв.м. | Доля в общем кол-ве квартир | Средневзвешенная ст-ть, округленно |
|---------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| однокомнатные | 45900 | 0,2 | 9 836 |
| двухкомнатные | 46100 | 0,4 | 16 464 |
| трехкомнатные | 46000 | 0,4 | 19 714 |
| Итого | | | 46 000 |

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 | 7 | 25 | 4 | 3с | 69,41 | 46 000 | 3 192 860 |
| 2 | 7 | 49 | 6 | 3с | 69,41 | 46 000 | 3 192 860 |
| 3 | 7 | 52 | 6 | 1с | 25,93 | 46 000 | 1 192 780 |
| 4 | 7 | 85 | 9 | 3с | 69,41 | 46 000 | 3 192 860 |
| 5 | 7 | 109 | 11 | 3с | 69,41 | 46 000 | 3 192 860 |
| 6 | 7 | 112 | 11 | 1с | 25,93 | 46 000 | 1 192 780 |
| 7 | 7 | 113 | 11 | 2к | 59,87 | 46 000 | 2 754 020 |
| 8 | 7 | 114 | 11 | 2к | 60,25 | 46 000 | 2 771 500 |
| 9 | 7 | 117 | 11 | 2к | 56,32 | 46 000 | 2 590 720 |
| 10 | 7 | 133 | 13 | 3с | 69,41 | 46 000 | 3 192 860 |
| 11 | 7 | 136 | 13 | 1с | 25,93 | 46 000 | 1 192 780 |
| 12 | 7 | 137 | 13 | 2к | 59,87 | 46 000 | 2 754 020 |
| 13 | 7 | 138 | 13 | 2к | 60,25 | 46 000 | 2 771 500 |
| 14 | 7 | 193 | 18 | 3с | 69,41 | 46 000 | 3 192 860 |
| ИТОГО | | | | | 790,81 | | 36 377 260 |

Итого: 36 377 260 (Тридцать шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят) 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 **09 ноября 2018г.**, с учетом сделанных допущений, ограничительных условий и допустимого округления, составляет:

36 377 260 (Тридцать шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч двести шестьдесят) рублей.

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А.Соколова

Генеральный директор ООО «НИКА С»

А.Г. Гагарин

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Я, Соколова М.А., заявляю, что:

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

Оценщик ООО «НИКА С»



М.А. Соколова

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

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.
- Справочник оценщика недвижимости- 2018, Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А. ООО «ИНФОРМ-Оценка» 2018, Издательство «Дятловы горы».

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

Шкала и процедура корректирования единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам(на основании данных справочника оценщика недвижимости- 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.)

| Вид корректировки (поправки) | Координаты корректировки (поправки) в справочнике | Основания введения корректировки (поправки). Комментарии | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|------------------|------------------------|--|--|------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|--|------|----------------|---|------|------|---------------------------------------|---|------|------|-------------------------------|--|------|------|----------------------------------|---------------------------|------|------|------|---|--|--|--|---------------------------------|--|------|--|---|------|------|------|---|------|------|------|--|------|------|------|---------------------------|------|------|------|
| 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. 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 | - | 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 торг | Стр.265, табл.197 | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений квартир</td> </tr> <tr> <td>1. Старый фонд</td> <td>6,3%</td> <td>5,8%</td> <td>6,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Массовое жилье советской постройки</td> <td>5,5%</td> <td>5,0%</td> <td>5,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Массовое современное жилье</td> <td>4,5%</td> <td>4,2%</td> <td>4,9%</td> </tr> <tr> <td>4. Жилье повышенной комфортности</td> <td>5,7%</td> <td>5,1%</td> <td>6,3%</td> </tr> </tbody> </table> | Класс объектов | Активный рынок | | | Среднее | Доверительный интервал | | Цены предложений квартир | | | | 1. Старый фонд | 6,3% | 5,8% | 6,7% | 2. Массовое жилье советской постройки | 5,5% | 5,0% | 5,9% | 3. Массовое современное жилье | 4,5% | 4,2% | 4,9% | 4. Жилье повышенной комфортности | 5,7% | 5,1% | 6,3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Класс объектов | Активный рынок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Среднее | Доверительный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Цены предложений квартир | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Старый фонд | 6,3% | 5,8% | 6,7% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Массовое жилье советской постройки | 5,5% | 5,0% | 5,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Массовое современное жилье | 4,5% | 4,2% | 4,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Жилье повышенной комфортности | 5,7% | 5,1% | 6,3% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| На местоположение | Стр.143 Табл.52-54 | <p>Поправка складывается из престижности района, расстояния от центра города, транспортных магистралей, что существенным образом влияет на стоимость квартир.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>0,90</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>0,85</td> <td>0,83</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>0,68</td> <td>0,66</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td colspan="4">4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td></td> <td colspan="2">1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>0,89</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>0,84</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>0,80</td> <td>0,79</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>0,70</td> <td>0,67</td> <td>0,72</td> </tr> </tbody> </table> | Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | 1,00 | | Культурный и исторический центр | | 1,00 | | Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,90 | 0,88 | 0,91 | Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,85 | 0,83 | 0,86 | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,79 | 0,77 | 0,81 | Окраины городов, промзоны | 0,68 | 0,66 | 0,70 | 4. Жилье повышенной комфортности | | | | Культурный и исторический центр | | 1,00 | | Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,89 | 0,88 | 0,91 | Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,84 | 0,82 | 0,86 | Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,80 | 0,79 | 0,82 | Окраины городов, промзоны | 0,70 | 0,67 | 0,72 |
| Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Культурный и исторический центр | | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,90 | 0,88 | 0,91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,85 | 0,83 | 0,86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,79 | 0,77 | 0,81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Окраины городов, промзоны | 0,68 | 0,66 | 0,70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Жилье повышенной комфортности | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Культурный и исторический центр | | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,89 | 0,88 | 0,91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,84 | 0,82 | 0,86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,80 | 0,79 | 0,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Окраины городов, промзоны | 0,70 | 0,67 | 0,72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

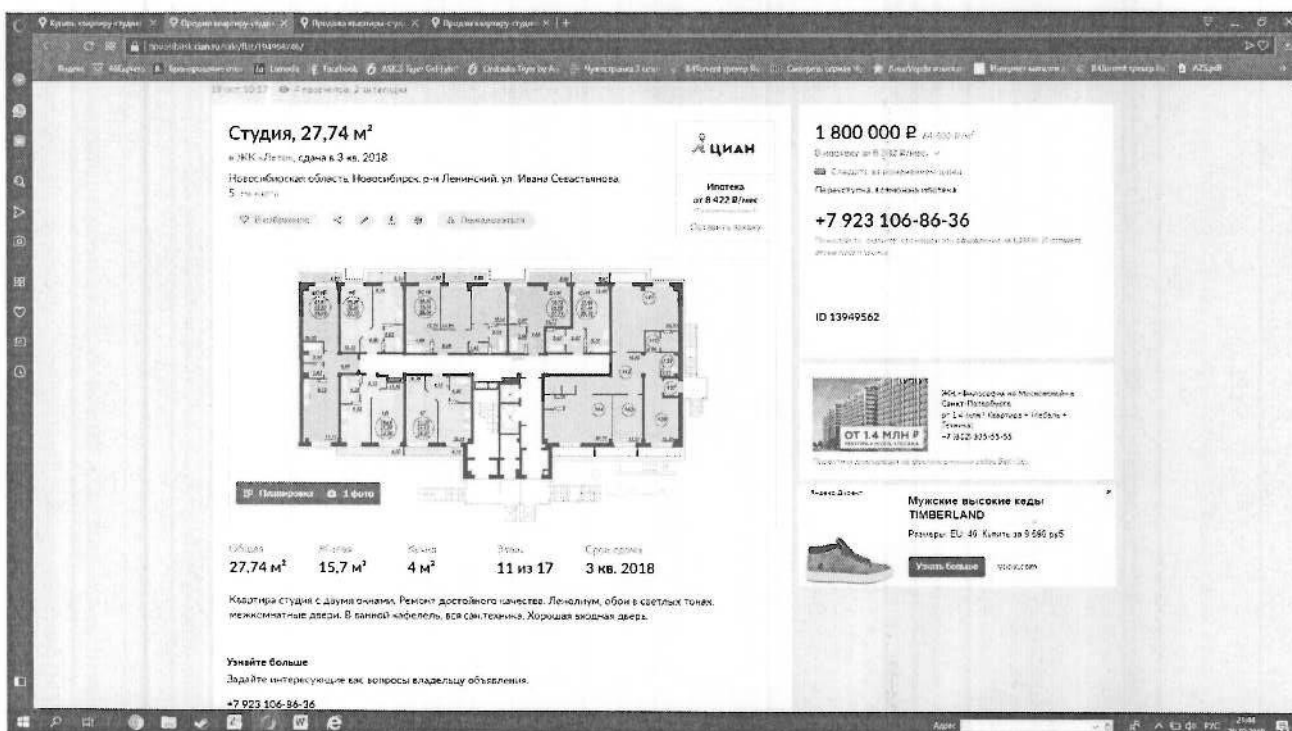
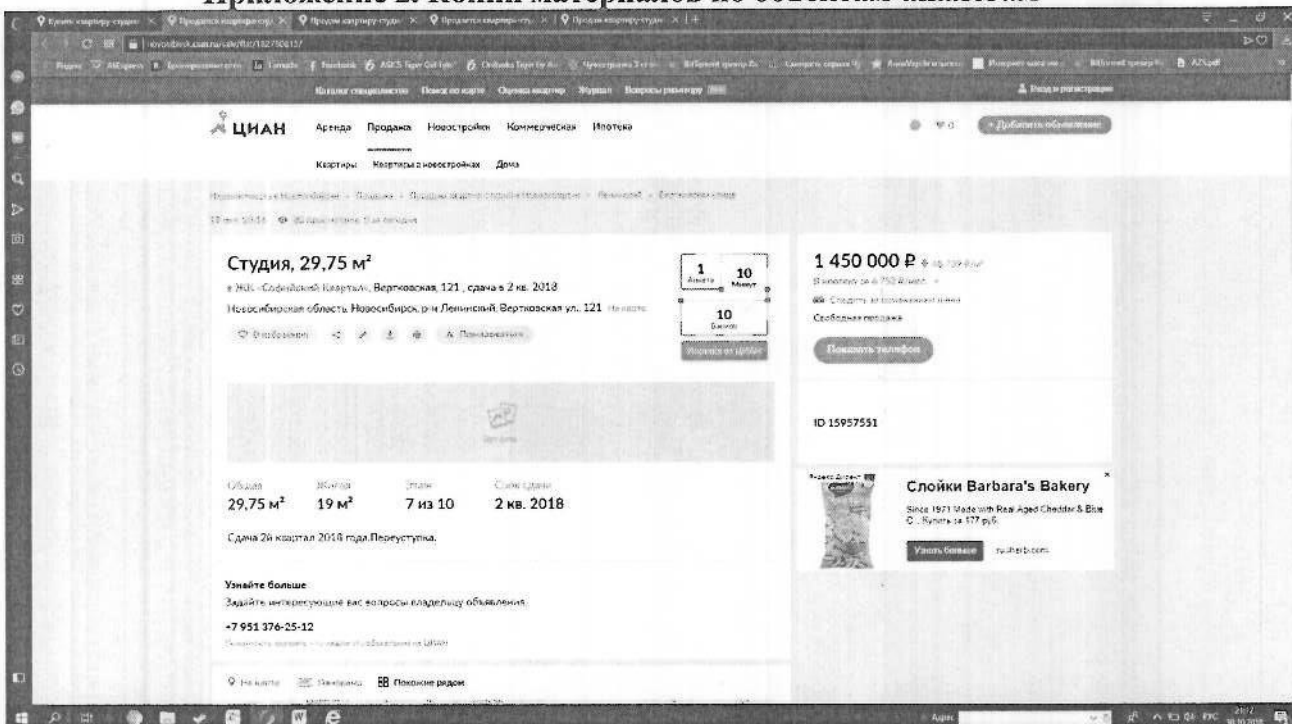
| Вид корректировки (поправки) | Координаты корректировки (поправки) в справочнике | Основания введения корректировки (поправки). Комментарии | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|------------------|----------------------|------|--|--|--|--|---------------------------------|------|--|--|---|------|------|------|---|------|------|------|---|------|------|------|---------------------------|------|------|------|----------------------------------|--|--|--|---------------------------------|------|--|--|---|------|------|------|---|------|------|------|---|------|------|------|---------------------------|------|------|------|--|--|--------|--|--|--|--|---------------|--|---|----|-----|----|---|---|---|------|------|------|------|------|----|----|------|------|------|------|------|-----|-----|------|------|------|------|------|----|----|------|------|------|------|------|---|---|------|------|------|------|------|----------------------------------|--|--------|--|--|--|--|---------------|--|---|----|-----|----|---|---|---|------|------|------|------|------|----|----|------|------|------|------|------|-----|-----|------|------|------|------|------|----|----|------|------|------|------|------|---|---|------|------|------|------|------|
| | | <p align="center">Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p align="right">Таблица 53</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="603 376 1075 495">Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th data-bbox="1075 376 1243 495">Среднее значение</th> <th colspan="2" data-bbox="1243 376 1493 495">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="603 495 1493 555">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 555 1075 611">Культурный и исторический центр</td> <td colspan="3" data-bbox="1075 555 1493 611">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 611 1075 672">Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td data-bbox="1075 611 1243 672">0,90</td> <td data-bbox="1243 611 1369 672">0,85</td> <td data-bbox="1369 611 1493 672">0,94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 672 1075 763">Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td data-bbox="1075 672 1243 763">0,85</td> <td data-bbox="1243 672 1369 763">0,79</td> <td data-bbox="1369 672 1493 763">0,90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 763 1075 824">Спальные микрорайоны среднетажной застройки</td> <td data-bbox="1075 763 1243 824">0,79</td> <td data-bbox="1243 763 1369 824">0,73</td> <td data-bbox="1369 763 1493 824">0,85</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 824 1075 884">Окраины городов, промзоны</td> <td data-bbox="1075 824 1243 884">0,68</td> <td data-bbox="1243 824 1369 884">0,61</td> <td data-bbox="1369 824 1493 884">0,75</td> </tr> <tr> <td colspan="4" data-bbox="603 884 1493 920">4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 920 1075 976">Культурный и исторический центр</td> <td colspan="3" data-bbox="1075 920 1493 976">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 976 1075 1037">Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td data-bbox="1075 976 1243 1037">0,89</td> <td data-bbox="1243 976 1369 1037">0,84</td> <td data-bbox="1369 976 1493 1037">0,95</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1037 1075 1128">Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td data-bbox="1075 1037 1243 1128">0,84</td> <td data-bbox="1243 1037 1369 1128">0,78</td> <td data-bbox="1369 1037 1493 1128">0,90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1128 1075 1189">Спальные микрорайоны среднетажной застройки</td> <td data-bbox="1075 1128 1243 1189">0,80</td> <td data-bbox="1243 1128 1369 1189">0,74</td> <td data-bbox="1369 1128 1493 1189">0,86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1189 1075 1249">Окраины городов, промзоны</td> <td data-bbox="1075 1189 1243 1249">0,70</td> <td data-bbox="1243 1189 1369 1249">0,61</td> <td data-bbox="1369 1189 1493 1249">0,78</td> </tr> </tbody> </table> <p align="center">Матрицы коэффициентов</p> <p align="right">Таблица 54</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="603 1335 863 1473">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье</th> <th colspan="5" data-bbox="863 1335 1422 1357">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="603 1473 863 1597">объект оценки</th> <th data-bbox="863 1357 975 1473">I</th> <th data-bbox="975 1357 1086 1473">II</th> <th data-bbox="1086 1357 1198 1473">III</th> <th data-bbox="1198 1357 1310 1473">IV</th> <th data-bbox="1310 1357 1422 1473">V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="603 1473 671 1597">I</td> <td data-bbox="671 1473 863 1507">I</td> <td data-bbox="863 1473 975 1507">1,00</td> <td data-bbox="975 1473 1086 1507">1,11</td> <td data-bbox="1086 1473 1198 1507">1,18</td> <td data-bbox="1198 1473 1310 1507">1,27</td> <td data-bbox="1310 1473 1422 1507">1,47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1507 671 1541">II</td> <td data-bbox="671 1507 863 1541">II</td> <td data-bbox="863 1507 975 1541">0,90</td> <td data-bbox="975 1507 1086 1541">1,00</td> <td data-bbox="1086 1507 1198 1541">1,06</td> <td data-bbox="1198 1507 1310 1541">1,14</td> <td data-bbox="1310 1507 1422 1541">1,32</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1541 671 1574">III</td> <td data-bbox="671 1541 863 1574">III</td> <td data-bbox="863 1541 975 1574">0,85</td> <td data-bbox="975 1541 1086 1574">0,94</td> <td data-bbox="1086 1541 1198 1574">1,00</td> <td data-bbox="1198 1541 1310 1574">1,08</td> <td data-bbox="1310 1541 1422 1574">1,25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1574 671 1608">IV</td> <td data-bbox="671 1574 863 1608">IV</td> <td data-bbox="863 1574 975 1608">0,79</td> <td data-bbox="975 1574 1086 1608">0,88</td> <td data-bbox="1086 1574 1198 1608">0,93</td> <td data-bbox="1198 1574 1310 1608">1,00</td> <td data-bbox="1310 1574 1422 1608">1,16</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1608 671 1641">V</td> <td data-bbox="671 1608 863 1641">V</td> <td data-bbox="863 1608 975 1641">0,68</td> <td data-bbox="975 1608 1086 1641">0,76</td> <td data-bbox="1086 1608 1198 1641">0,80</td> <td data-bbox="1198 1608 1310 1641">0,86</td> <td data-bbox="1310 1608 1422 1641">1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p align="right">Таблица 55</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="603 1659 863 1731">4. Жилье повышенной комфортности</th> <th colspan="5" data-bbox="863 1659 1422 1682">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="603 1731 863 1854">объект оценки</th> <th data-bbox="863 1682 975 1731">I</th> <th data-bbox="975 1682 1086 1731">II</th> <th data-bbox="1086 1682 1198 1731">III</th> <th data-bbox="1198 1682 1310 1731">IV</th> <th data-bbox="1310 1682 1422 1731">V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="603 1731 671 1765">I</td> <td data-bbox="671 1731 863 1765">I</td> <td data-bbox="863 1731 975 1765">1,00</td> <td data-bbox="975 1731 1086 1765">1,12</td> <td data-bbox="1086 1731 1198 1765">1,19</td> <td data-bbox="1198 1731 1310 1765">1,25</td> <td data-bbox="1310 1731 1422 1765">1,43</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1765 671 1798">II</td> <td data-bbox="671 1765 863 1798">II</td> <td data-bbox="863 1765 975 1798">0,89</td> <td data-bbox="975 1765 1086 1798">1,00</td> <td data-bbox="1086 1765 1198 1798">1,06</td> <td data-bbox="1198 1765 1310 1798">1,11</td> <td data-bbox="1310 1765 1422 1798">1,27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1798 671 1832">III</td> <td data-bbox="671 1798 863 1832">III</td> <td data-bbox="863 1798 975 1832">0,84</td> <td data-bbox="975 1798 1086 1832">0,94</td> <td data-bbox="1086 1798 1198 1832">1,00</td> <td data-bbox="1198 1798 1310 1832">1,05</td> <td data-bbox="1310 1798 1422 1832">1,20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1832 671 1865">IV</td> <td data-bbox="671 1832 863 1865">IV</td> <td data-bbox="863 1832 975 1865">0,80</td> <td data-bbox="975 1832 1086 1865">0,90</td> <td data-bbox="1086 1832 1198 1865">0,95</td> <td data-bbox="1198 1832 1310 1865">1,00</td> <td data-bbox="1310 1832 1422 1865">1,14</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1865 671 1899">V</td> <td data-bbox="671 1865 863 1899">V</td> <td data-bbox="863 1865 975 1899">0,70</td> <td data-bbox="975 1865 1086 1899">0,79</td> <td data-bbox="1086 1865 1198 1899">0,83</td> <td data-bbox="1198 1865 1310 1899">0,88</td> <td data-bbox="1310 1865 1422 1899">1,00</td> </tr> </tbody> </table> | Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал | | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | | | Культурный и исторический центр | 1,00 | | | Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,90 | 0,85 | 0,94 | Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,85 | 0,79 | 0,90 | Спальные микрорайоны среднетажной застройки | 0,79 | 0,73 | 0,85 | Окраины городов, промзоны | 0,68 | 0,61 | 0,75 | 4. Жилье повышенной комфортности | | | | Культурный и исторический центр | 1,00 | | | Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,89 | 0,84 | 0,95 | Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,84 | 0,78 | 0,90 | Спальные микрорайоны среднетажной застройки | 0,80 | 0,74 | 0,86 | Окраины городов, промзоны | 0,70 | 0,61 | 0,78 | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | аналог | | | | | объект оценки | | I | II | III | IV | V | I | I | 1,00 | 1,11 | 1,18 | 1,27 | 1,47 | II | II | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 1,14 | 1,32 | III | III | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,25 | IV | IV | 0,79 | 0,88 | 0,93 | 1,00 | 1,16 | V | V | 0,68 | 0,76 | 0,80 | 0,86 | 1,00 | 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | | | | | объект оценки | | I | II | III | IV | V | I | I | 1,00 | 1,12 | 1,19 | 1,25 | 1,43 | II | II | 0,89 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,27 | III | III | 0,84 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,20 | IV | IV | 0,80 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,14 | V | V | 0,70 | 0,79 | 0,83 | 0,88 | 1,00 |
| Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Расширенный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Культурный и исторический центр | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,90 | 0,85 | 0,94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,85 | 0,79 | 0,90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны среднетажной застройки | 0,79 | 0,73 | 0,85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Окраины городов, промзоны | 0,68 | 0,61 | 0,75 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Жилье повышенной комфортности | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Культурный и исторический центр | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,89 | 0,84 | 0,95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,84 | 0,78 | 0,90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Спальные микрорайоны среднетажной застройки | 0,80 | 0,74 | 0,86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Окраины городов, промзоны | 0,70 | 0,61 | 0,78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье | | аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| объект оценки | | I | II | III | IV | V | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I | I | 1,00 | 1,11 | 1,18 | 1,27 | 1,47 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II | II | 0,90 | 1,00 | 1,06 | 1,14 | 1,32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| III | III | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IV | IV | 0,79 | 0,88 | 0,93 | 1,00 | 1,16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| V | V | 0,68 | 0,76 | 0,80 | 0,86 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Жилье повышенной комфортности | | аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| объект оценки | | I | II | III | IV | V | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I | I | 1,00 | 1,12 | 1,19 | 1,25 | 1,43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II | II | 0,89 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| III | III | 0,84 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IV | IV | 0,80 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| V | V | 0,70 | 0,79 | 0,83 | 0,88 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| На масштабность | Стр.196 Табл.115,116 | Поправка отражает влияние площади квартиры на ее стоимость. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Вид корректировки (поправки) | Координаты корректировки (поправки) в справочнике | Основания введения корректировки (поправки). Комментарии | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---------------------------|-----------------------|------------------------|--------|--|--|--|------------|---|-----------------------|---------------|------------|--|-------|-------|-----------|---------------|------|------|-----------------------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|------|------|------|---------------|--|--------|--|--|--|--|--|--|--|-----|-------|-------|-------|--------|------|---------------|-----|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | <p>1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="596 286 804 315">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6" data-bbox="804 286 1506 315">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="596 315 804 344"></th> <th data-bbox="804 315 900 344"><30</th> <th data-bbox="900 315 995 344">30-40</th> <th data-bbox="995 315 1091 344">40-50</th> <th data-bbox="1091 315 1187 344">50-65</th> <th data-bbox="1187 315 1283 344">65-80</th> <th data-bbox="1283 315 1506 344">≥80</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="596 344 708 510" rowspan="6">объект оценки</td> <td data-bbox="708 344 804 374"><30</td> <td data-bbox="804 344 900 374">1,00</td> <td data-bbox="900 344 995 374">1,03</td> <td data-bbox="995 344 1091 374">1,08</td> <td data-bbox="1091 344 1187 374">1,13</td> <td data-bbox="1187 344 1283 374">1,18</td> <td data-bbox="1283 344 1506 374">1,20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 374 804 403">30-40</td> <td data-bbox="804 374 900 403">0,97</td> <td data-bbox="900 374 995 403">1,00</td> <td data-bbox="995 374 1091 403">1,05</td> <td data-bbox="1091 374 1187 403">1,10</td> <td data-bbox="1187 374 1283 403">1,15</td> <td data-bbox="1283 374 1506 403">1,17</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 403 804 432">40-50</td> <td data-bbox="804 403 900 432">0,93</td> <td data-bbox="900 403 995 432">0,95</td> <td data-bbox="995 403 1091 432">1,00</td> <td data-bbox="1091 403 1187 432">1,05</td> <td data-bbox="1187 403 1283 432">1,09</td> <td data-bbox="1283 403 1506 432">1,12</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 432 804 461">50-65</td> <td data-bbox="804 432 900 461">0,88</td> <td data-bbox="900 432 995 461">0,91</td> <td data-bbox="995 432 1091 461">0,95</td> <td data-bbox="1091 432 1187 461">1,00</td> <td data-bbox="1187 432 1283 461">1,05</td> <td data-bbox="1283 432 1506 461">1,06</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 461 804 490">65-80</td> <td data-bbox="804 461 900 490">0,85</td> <td data-bbox="900 461 995 490">0,87</td> <td data-bbox="995 461 1091 490">0,91</td> <td data-bbox="1091 461 1187 490">0,96</td> <td data-bbox="1187 461 1283 490">1,00</td> <td data-bbox="1283 461 1506 490">1,02</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 490 804 519">≥80</td> <td data-bbox="804 490 900 519">0,83</td> <td data-bbox="900 490 995 519">0,85</td> <td data-bbox="995 490 1091 519">0,90</td> <td data-bbox="1091 490 1187 519">0,94</td> <td data-bbox="1187 490 1283 519">0,98</td> <td data-bbox="1283 490 1506 519">1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="596 553 804 582">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6" data-bbox="804 553 1506 582">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="596 582 804 611"></th> <th data-bbox="804 582 900 611"><30</th> <th data-bbox="900 582 995 611">30-50</th> <th data-bbox="995 582 1091 611">50-65</th> <th data-bbox="1091 582 1187 611">65-90</th> <th data-bbox="1187 582 1283 611">90-120</th> <th data-bbox="1283 582 1506 611">≥120</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="596 611 708 768" rowspan="6">объект оценки</td> <td data-bbox="708 611 804 640"><30</td> <td data-bbox="804 611 900 640">1,00</td> <td data-bbox="900 611 995 640">1,07</td> <td data-bbox="995 611 1091 640">1,15</td> <td data-bbox="1091 611 1187 640">1,23</td> <td data-bbox="1187 611 1283 640">1,32</td> <td data-bbox="1283 611 1506 640">1,36</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 640 804 669">30-50</td> <td data-bbox="804 640 900 669">0,94</td> <td data-bbox="900 640 995 669">1,00</td> <td data-bbox="995 640 1091 669">1,08</td> <td data-bbox="1091 640 1187 669">1,16</td> <td data-bbox="1187 640 1283 669">1,24</td> <td data-bbox="1283 640 1506 669">1,27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 669 804 698">50-65</td> <td data-bbox="804 669 900 698">0,87</td> <td data-bbox="900 669 995 698">0,92</td> <td data-bbox="995 669 1091 698">1,00</td> <td data-bbox="1091 669 1187 698">1,07</td> <td data-bbox="1187 669 1283 698">1,14</td> <td data-bbox="1283 669 1506 698">1,18</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 698 804 728">65-90</td> <td data-bbox="804 698 900 728">0,81</td> <td data-bbox="900 698 995 728">0,86</td> <td data-bbox="995 698 1091 728">0,94</td> <td data-bbox="1091 698 1187 728">1,00</td> <td data-bbox="1187 698 1283 728">1,07</td> <td data-bbox="1283 698 1506 728">1,10</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 728 804 757">90-120</td> <td data-bbox="804 728 900 757">0,76</td> <td data-bbox="900 728 995 757">0,81</td> <td data-bbox="995 728 1091 757">0,88</td> <td data-bbox="1091 728 1187 757">0,94</td> <td data-bbox="1187 728 1283 757">1,00</td> <td data-bbox="1283 728 1506 757">1,03</td> </tr> <tr> <td data-bbox="708 757 804 786">≥120</td> <td data-bbox="804 757 900 786">0,74</td> <td data-bbox="900 757 995 786">0,79</td> <td data-bbox="995 757 1091 786">0,85</td> <td data-bbox="1091 757 1187 786">0,91</td> <td data-bbox="1187 757 1283 786">0,97</td> <td data-bbox="1283 757 1506 786">1,00</td> </tr> </tbody> </table> | Площадь, кв.м | | аналог | | | | | | | | <30 | 30-40 | 40-50 | 50-65 | 65-80 | ≥80 | объект оценки | <30 | 1,00 | 1,03 | 1,08 | 1,13 | 1,18 | 1,20 | 30-40 | 0,97 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,17 | 40-50 | 0,93 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 | 50-65 | 0,88 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,06 | 65-80 | 0,85 | 0,87 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,02 | ≥80 | 0,83 | 0,85 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 | Площадь, кв.м | | аналог | | | | | | | | <30 | 30-50 | 50-65 | 65-90 | 90-120 | ≥120 | объект оценки | <30 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,23 | 1,32 | 1,36 | 30-50 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,24 | 1,27 | 50-65 | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,18 | 65-90 | 0,81 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,07 | 1,10 | 90-120 | 0,76 | 0,81 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,03 | ≥120 | 0,74 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <30 | 30-40 | 40-50 | 50-65 | 65-80 | ≥80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| объект оценки | <30 | 1,00 | 1,03 | 1,08 | 1,13 | 1,18 | 1,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 30-40 | 0,97 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 40-50 | 0,93 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 50-65 | 0,88 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 65-80 | 0,85 | 0,87 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ≥80 | 0,83 | 0,85 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <30 | 30-50 | 50-65 | 65-90 | 90-120 | ≥120 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| объект оценки | <30 | 1,00 | 1,07 | 1,15 | 1,23 | 1,32 | 1,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 30-50 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,24 | 1,27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 50-65 | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,14 | 1,18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 65-90 | 0,81 | 0,86 | 0,94 | 1,00 | 1,07 | 1,10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 90-120 | 0,76 | 0,81 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ≥120 | 0,74 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,97 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| На ^{этаж} расположении квартиры | Стр.203 Табл. 119 | <p>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. Для квартир расположенных в небольших населенных пунктах, в связи с неразвитым рынком жилья, данная характеристика часто не влияет на стоимость квартиры.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="596 1032 1059 1093">Наименование коэффициента</th> <th data-bbox="1059 1032 1219 1093">Среднее значение</th> <th colspan="2" data-bbox="1219 1032 1506 1093">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" data-bbox="596 1093 1506 1153">1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1153 1059 1272">Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</td> <td data-bbox="1059 1153 1219 1272">0,94</td> <td data-bbox="1219 1153 1347 1272">0,93</td> <td data-bbox="1347 1153 1506 1272">0,95</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1272 1059 1391">Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже</td> <td data-bbox="1059 1272 1219 1391">0,96</td> <td data-bbox="1219 1272 1347 1391">0,95</td> <td data-bbox="1347 1272 1506 1391">0,97</td> </tr> </tbody> </table> | Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности | | | | Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,94 | 0,93 | 0,95 | Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,96 | 0,95 | 0,97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье 4. Жилье повышенной комфортности | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,94 | 0,93 | 0,95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже | 0,96 | 0,95 | 0,97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| На ^{тип/материал} дома | Стр.178 Табл. 88 | <p>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.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 88</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="596 1585 900 1682">Новосибирск</th> <th colspan="3" data-bbox="900 1585 1506 1615">Аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2" data-bbox="596 1682 900 1731"></th> <th data-bbox="900 1682 1091 1731">монолитные</th> <th data-bbox="1091 1682 1267 1731">кирпичные</th> <th data-bbox="1267 1682 1506 1731">панельные/ блочные</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="596 1731 724 1832" rowspan="3">Объект оценки</td> <td data-bbox="724 1731 900 1780">монолитные</td> <td data-bbox="900 1731 1091 1780">1,00</td> <td data-bbox="1091 1731 1267 1780">0,94</td> <td data-bbox="1267 1731 1506 1780">1,00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="724 1780 900 1832">кирпичные</td> <td data-bbox="900 1780 1091 1832">1,06</td> <td data-bbox="1091 1780 1267 1832">1,00</td> <td data-bbox="1267 1780 1506 1832">1,06</td> </tr> <tr> <td data-bbox="724 1832 900 1883">панельные/ блочные</td> <td data-bbox="900 1832 1091 1883">1,00</td> <td data-bbox="1091 1832 1267 1883">0,94</td> <td data-bbox="1267 1832 1506 1883">1,00</td> </tr> </tbody> </table> | Новосибирск | | Аналог | | | | | монолитные | кирпичные | панельные/ блочные | Объект оценки | монолитные | 1,00 | 0,94 | 1,00 | кирпичные | 1,06 | 1,00 | 1,06 | панельные/ блочные | 1,00 | 0,94 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Новосибирск | | Аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | монолитные | кирпичные | панельные/ блочные | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объект оценки | монолитные | 1,00 | 0,94 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | кирпичные | 1,06 | 1,00 | 1,06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | панельные/ блочные | 1,00 | 0,94 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| На ^{потребность в} ремонте | Стр.221 Табл. 147 | Введение поправки необходимо в связи с тем, что состояние внутренней отделки помещений квартиры является одним из основных ценообразующих факторов на рынке недвижимого имущества. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Вид корректировки (поправки) | Координаты корректировки (поправки) в справочнике | Основания введения корректировки (поправки). Комментарии | | | | | |
|------------------------------|---|---|---------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------|---------|
| | | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | аналог | | | | |
| | | | ремонт не требуется | требуется косметического ремонта | требуется капитального ремонта | | |
| | объект оценки | ремонт не требуется | 1 | 1,23 | 1,29 | | |
| | | требуется косметического ремонта | 0,81 | 1 | 1,05 | | |
| | | требуется капитального ремонта | 0,77 | 0,96 | 1 | | |
| На тип отделки | Стр.227 Табл.154 | Тип отделки | аналог | | | | |
| | | | Без отделки | Бюджетный | Современный | Комфортный | Элитный |
| | объект оценки | Без отделки | 0 | -4 376 | -7 146 | -11 092 | -15 507 |
| | | Бюджетный | 4 376 | 0 | -2 771 | -6 716 | -11 131 |
| | | Современный | 7 146 | 2 771 | 0 | -3 945 | -8 361 |
| | | Комфортный | 11 092 | 6 716 | 3 945 | 0 | -4 415 |
| | | Элитный | 15 507 | 11 131 | 8 361 | 4 415 | 0 |
| На тип и количество санузлов | Стр.244 Табл.169 | 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. | | | | | |
| | | Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | | | |
| | | 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности | | | | | |
| | | Отношение удельной цены квартиры с несколькими санузлами к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом | 1,01 | 0,98 | 1,04 | | |
| | | Отношение удельной цены квартиры с раздельным санузлом к удельной цене такой же квартиры с совмещенным санузлом | 0,98 | 0,97 | 1,00 | | |
| На наличие балкона/лоджии | Стр.214 Табл.139 | Корректировка отражает наличие балкона или лоджии. Корректировка принимается на основании анализа рынка недвижимости. | | | | | |
| | | Наличие балкона/лоджии | Аналог | | | | |
| | | | есть | нет | | | |
| | Объект оценки | есть | 1,00 | 1,06 | | | |
| | | нет | 0,94 | 1,00 | | | |
| На наличие лифта | 0-5% | Наличие в доме лифта является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. Размер поправки определяется исходя из бесед с риэлторами и анализа парных продаж. | | | | | |

| Тип отделки | Характеристика |
|-------------|--|
| Бюджетный | Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливаются плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника. Подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса. |
| Современный | Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКЛ, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); оклеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы |
| Тип отделки | Характеристика |
| Комфортный | Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко-теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения. |
| Элитный | Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля. |

Приложение 2. Копии материалов по объектам-аналогам



Куплю квартиру студии | Продам квартиру студии | Продам квартиру студии | Продам квартиру студии

https://www.cian.ru/immobilij.../13949562/

Квартиры | Квартиры в новостройках | Дома

Новосибирск - Новосибирск - Ленинский | Продам квартиру студии в Новосибирске | Новосибирск | метро Восточная-Чайка | улица Сибирская

18 мая 2018 | 48 просмотров | 0 комментариев

Студия, 33,46 м²


в ЖК - Сибирский, Дом №1, сдача в 4 кв. 2018

Новосибирская область Новосибирск, р-н Ленинский | [Смотреть фотогалерею](#)

М-1000

Плоская, Мрамор, 15 мин. пешком

[Выборы](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#)



Планировка | Фото

| Общая | Чистая | Кухня | Этаж | Срок сдачи |
|----------------------|---------------------|------------------|----------|------------|
| 33,46 м ² | 15,6 м ² | 5 м ² | 17 из 26 | 4 кв. 2018 |

Студия с двумя окнами по привлекательной цене.

Новосибирская область Новосибирск Ленинский район Ленинский район Новосибирск ул. Сибирская д.101/101 | Новосибирск - Восточная, 10 минут

ЦИАН

Ипотека от 7 626 ₽/мес

Оформить заявку

1 673 000 Р в ипотеку за 7 791 ₽/мес

Средняя за новостройки в районе

Позвоните

[Послать телефон](#)

Массовые рассылки

ID 13949562

Слойки Barbara's Bakery

Since 1971 Made with Real Allergo Oats & Flour

С. Купить за 177 руб.

[Узнать больше](#) | [ru.iberb.com](#)

Куплю квартиру студии | Продам квартиру студии | Продам квартиру студии | Продам квартиру студии

https://www.cian.ru/immobilij.../16148490/

Квартиры | Квартиры в новостройках | Дома

Новосибирск - Новосибирск - Ленинский | Продам квартиру студии в Новосибирске | Новосибирск | метро Восточная-Чайка | улица Сибирская

18 мая 2018 | 48 просмотров | 0 комментариев

1-комн. квартира, 22 м²


в ЖК - Новосибирский, Дом №35, сдача в 2 кв. 2018

Новосибирская область Новосибирск, р-н Ленинский | [Смотреть фотогалерею](#)

М-1000

Плоская, Мрамор, 15 мин. пешком

[Выборы](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#) [Попросить](#)



Планировка | Фото

| Общая | Чистая | Этаж | Срок сдачи |
|-------------------|-------------------|---------|------------|
| 22 м ² | 16 м ² | 7 из 10 | 2 кв. 2018 |

Продам студию в строящемся доме ЖК Новосибирский. Сдача дома 2 квартал 2018 г. Студия под самоделку, от застройщика будет черновая отделка (линолеум, натяжной потолок, застекленные лоджия, металлическая входная дверь, оштукатуренные стены). Студия находится в 1. подезде на 7 этаже. Возможно ипотека. Цена указана с затратами на риэлторскую компанию

ЦИАН

Ипотека от 5 147 ₽/мес

Оформить заявку

1 100 000 Р в ипотеку за 5 100 ₽/мес

Средняя за новостройки в районе

Долгеевское ул. 114/4, 600 метров от метро

[Послать телефон](#)

Массовые рассылки

ID 16148490

Травяной чай, персиковый, без

На 100% - натуральные чаи. Натуральный состав без сахара

Купить за 14 228 руб.

[Узнать больше](#) | [ru.iberb.com](#)

ЖК - Новосибирский

Квартиры с отделкой под ключ, 15 минут до метро. От 2 100 000 руб. Гарантированно качественные отделочные материалы. Сдача в 2 кв.

+7 900 235-92-65

Подать заявку на подбор квартиры

2-комн. квартира, 50,9 м²
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Ясный Берег, 4. 1-й этаж

1 Этаж
10 Комнат

2 596 000 Р

В ипотеку от 12 000 Р/мес.

Свободна продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Начать подборку

Этаж: "Город 54"

Ждем Вас на праздник 3 ноября! Жмите

Узнать больше 502960070

Общая Жилая Кухня Этаж
50,9 м² 29,6 м² 8,6 м² 7 из 17

Жилой комплекс "Венеция" - это восемь 17-этажных домов расположенных в левобережной части г. Новосибирска, всего в 2-х км от площади Ленина.

Дома возводятся в живописном месте на берегу Оби. Из окон будет открываться захватывающая панорама прибрежного пейзажа, реки и центра города с его жемчужной набережной.

2-комн. квартира, 53,4 м²
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Титова 253/3. 9-й этаж

Ипотека от 11 551 Р/мес.

Оставить заявку

2 490 000 Р

В ипотеку от 11 595 Р/мес.

Свободна продажа, возможна ипотека

Показать телефон

Начать подборку

Этаж: НСК-Риэлт

Мужская толстовка MINIMUM
Размер: INT XL, купить за 1 500 руб. Сиреня, 68%

Узнать больше ypp.com

Общая Жилая Кухня Этаж
53,4 м² 28 м² 8,5 м² 9 из 14

В срочной продаже 2-комнатная квартира в КИРПИЧНОМ ДОМЕ НА СДАЧЕ! Сдана дома конец июля! Квартира общей площадью 47,73 м² + 2 лоджии по 7,17 м² и 4,17 м². Зал 16,84 м² с выходом на лоджию 7,17 м² и спальня 11,16 м². Кухня 8,46 м² с выходом на лоджию 4,17 м². Ванная комната 2,63 м² и туалет 1,61 м². Коридор 7,03 м². Калитра сдается под чистовую самоделку. Трамвайная развязка до пл.Карла Маркса 10,5 минут на машине и пешком. Пешком 15 минут. В окружении магазинов, детских площадок.

2-комн. квартира, 59,7 м²
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Неймовна-Даченко, 16/2 на карте

1 Этаж 10 Этаж
10 Этаж
Итого от 120000

2 980 000 Р или от 1000000
Выплатить до 15 977 Р/мес.
Статус: не зарегистрирован
Свободна продажа

Показать телефон
Начать просмотр

209
НСК-Риэлт
Средняя оценка: 3,7
107 отзывов

ЖК «ВЕЛЕНАДЕНЬ 2-е Санкт-Валево»
300 руб. в день. Тарифы от: 200 000 руб.
+7 800 025 91 65

ЖК «Искра» Подземный этаж с отдельной секцией. Чистая вода от 2 м. рублей. 0-м этаж отапливается. +7 800 029 91 65

Общая: 59,7 м² Жилая: 31,4 м² Кухня: 10,7 м² Этаж: 7 из 19

В продаже 2-комнатная квартира на ж/д Станковском в новом доме! Срок сдачи 4 квартал 2018 года. Качества отличной планировки, сделана под чистую самостоятельную. Звоните, приобретайте. Компания ОАО "Стройгест 43" является генеральным подрядчиком по данной стройке. Застройщик ЖСК "Диалог". Жилой комплекс представляет собой три разноэтажные блок-секции, связанные между собой единым архитектурным решением. Продуманная система автоматизированных мест изъятия Вас от проблемы поиска

2-комн. квартира, 51 м²
ЖК «Венеция», Дом №4, сдана в 4 кв. 2018
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Ясный берег, 16 корпус
• Площади Ленина 20 мин. пешеходом
• Площади Горько-Михайловского 20 мин. пешеходом

Ипотека от 9 826 Р/мес.
Средняя ставка

2 450 000 Р или от 1000000
Выплатить до 11 899 Р/мес.
Статус: не зарегистрирован
Перестановка возможна

Показать телефон
Начать просмотр

ID 14168067

ЖК «Метрополис парк»
Квартира с отделкой под ключ. 10 минут до метро. От 1 100 000 руб. Планировка удобная. Ипотека от 10 000 руб. в месяц. +7 800 025 91 65

Защиты Etude House Face Blur SPF

Узнать больше ru.ireb.com

Общая: 51 м² Жилая: 29,6 м² Кухня: 8,6 м² Этаж: 16 из 17 Срок сдачи: 4 кв. 2018

3-комн. квартира, 72,2 м²
Новосибирская область, Новосибирск, р-н Ленинский, ул. Ясный берег, д. 4 3-й этаж

ВТБ
Ипотека от 14 045 руб/мес
Создать заявку

3 500 000 Р
В ипотеку от 30 000 руб/мес
Свободна продажа, вся необходимая документация
Позвонить телефону
Написать сообщение

ЖК "Мирный дар"
Квартиры с отделкой под ключ, 22 минут до метро, от 3 500 000 руб! Просторные кухни, авторские интерьеры, окна в парк.
Позвонить телефону +7 (383) 235-92-55

Слойки Barbara's Bakery
Since 1971 Made with Real Eggs, Cheesecake & Blue C. Купите за 177 руб.
Узнать больше rubbar.com

7 фото

| | | | |
|---------------------|---------------------|--------------------|---------|
| Общая | Жилая | Кухня | Этаж |
| 72,2 м ² | 46,1 м ² | 8,6 м ² | 7 из 17 |

Жилой комплекс "Венгрия" - это восемь 17-этажных домов, расположенных в левобережной части г. Новосибирска, всего в 2 км от площади Ленина.

Дом возводится в живописном месте на берегу Оби. Из окон будет открываться захватывающая панорама прибрежного пейзажа, реки и центра города с его историей и современностью.

Продам 3-комнатную квартиру
Новосибирск, Ленинский район, ул. Чуйлынская, д. 18
Продать квартиру сейчас

4 530 000 руб. от 104 руб./м²
чистая продажа, ипотека, торг
Хватит ли денег на этот объект?

Разместить заявку

Площадь
общая: 72 м² жилая: 50 м² кухня: 15 м²

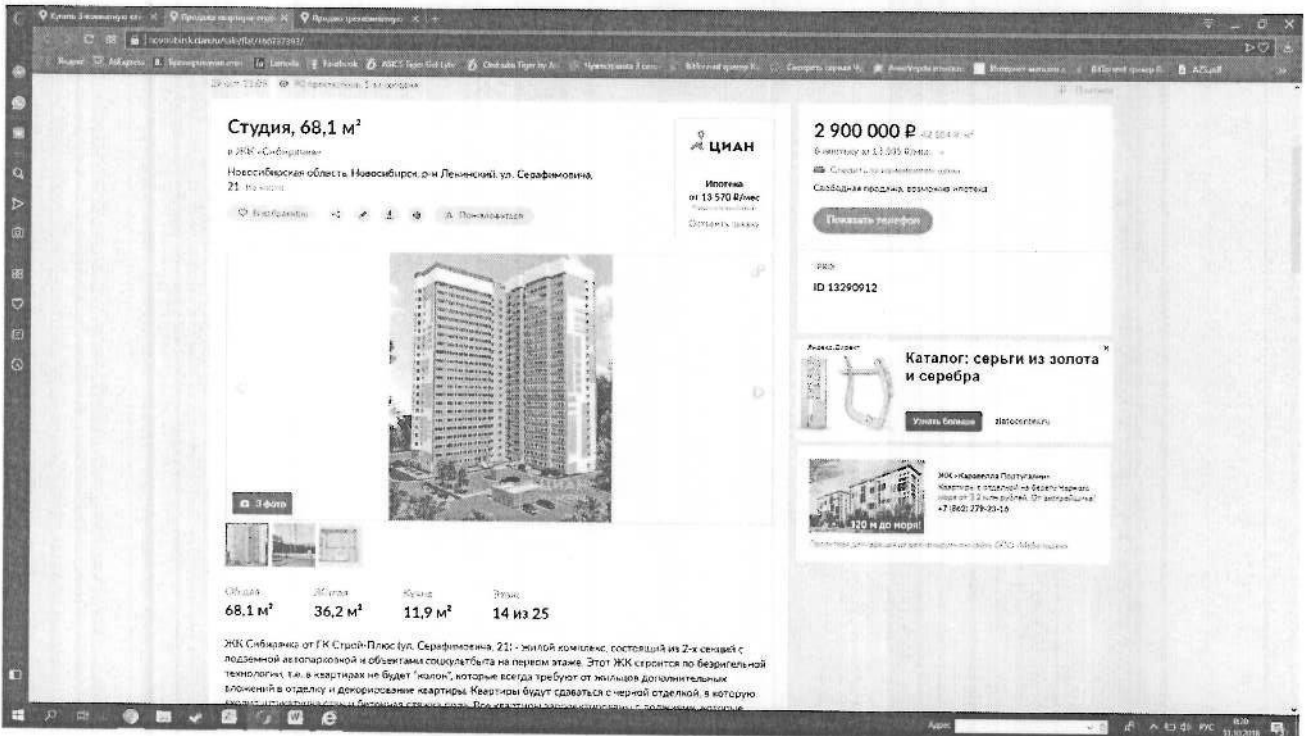
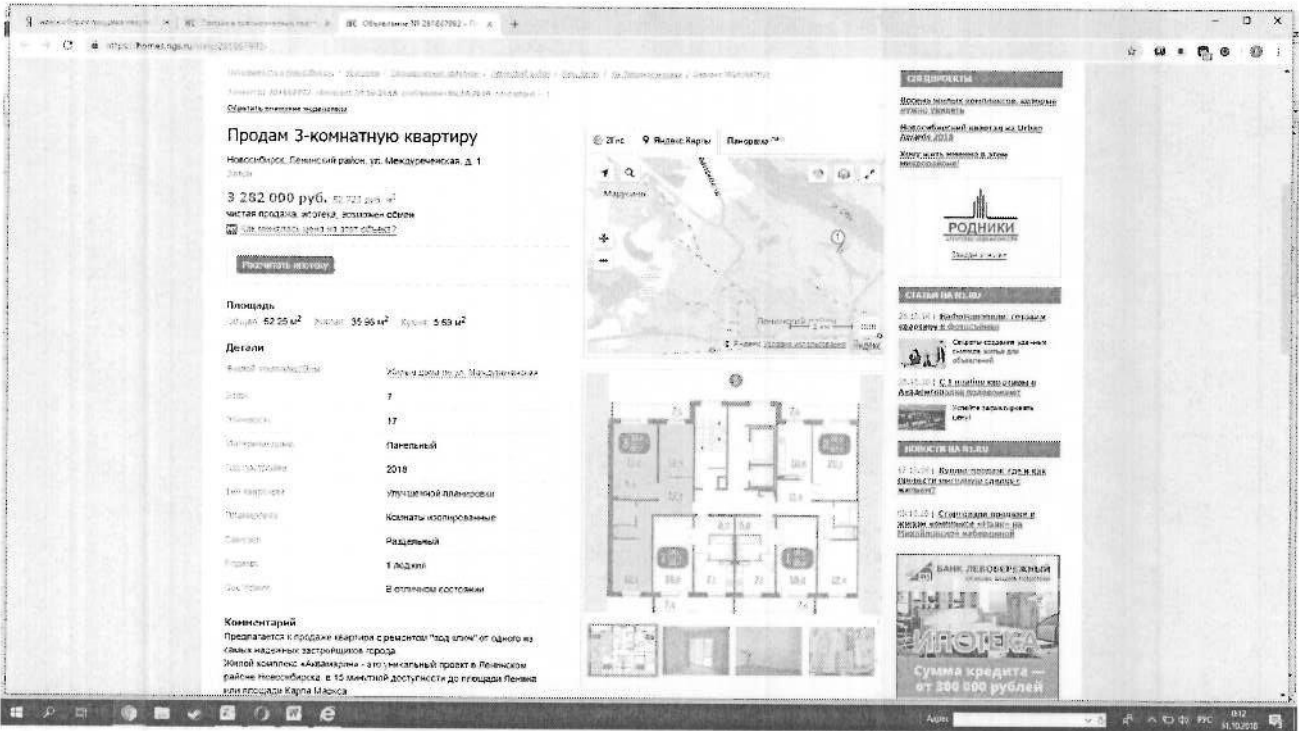
Детали

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Этаж | 15 |
| Этажей всего | 15 |
| Материалы фасада | Кирпич/панель |
| Тип дома | Спецпроект |
| Тип черновой отделки | Квартиры отделанные |
| Состояние | Раздельный |
| Кухня | 2 людини |
| Удобства в квартире | Договор долевого участия |
| Состояние | требует косметического ремонта |

Комментарий
Дом сдан! Белочелюный дом на пл. Станиславского бизнес-класса с шикарной отделкой под ключ и лестничных маршей. Штукатурка, квартира уникальные и трюбные с прекрасным видом из окон французского типа в комплексе все развитая инфраструктура

ПОДУМАЙТЕ ПОДГОТОВКИ СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! ПОМОЖЕМ БЫСТРО, БЕСПЛАТНО ПОЛУЧИТЬ КРЕДИТНОЕ РЕШЕНИЕ ВЫГОДНЫХ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАМ ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ ГОРОДА! АГЕНТСТВО НЕБЕЗВРАТНО НЕСЕТ ФИНАНСОВУЮ И ЮРИДИЧЕСКУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПЕРЕД КЛИЕНТАМИ.

СТАТЬИ ВАШЕГО
15.11.2018 | Водительские права: как оформить и сдать экзамен
17.11.2018 | Как оформить ипотеку в Новосибирске
17.11.2018 | С чего начать оформление ипотеки в Новосибирске
17.11.2018 | Как оформить ипотеку в Новосибирске
17.11.2018 | Как оформить ипотеку в Новосибирске



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

**ДОГОВОР № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Москва

03 февраля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ», зарегистрированное в городе Новосибирске Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области 14 ноября 2012 года за основным государственным регистрационным номером 1125476185889 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 № 004678584), именуемое идентификационный номер налогоплательщика 5407480952, действующее на дальнейшим «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-инвестиция в строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве 03 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006176977), именуемое идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шенелюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Капиталь-инвестиция 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 54303000-477 от 26 декабря 2014 года, сроком действия до 27 июня 2016 года, выданное Марией горюла 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 № бн от 26 декабря 2014 года, опубликованная (размещенная) в сети Интернет по адресу: <http://auzauybeeg.ru>.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 54-35-061555-120 и привлеклошее 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 №7 (по генплану) с помещениями общественного назначения, трансформаторной подстанции, расположенной по адресу: Новосибирская область, г.Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чувальская, 112/4 стр. (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Объект долевого строительства** – 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 сдаётся 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 - фибростужка под чистые полы;
- стены - штукатурка кирпичных стен и затирка бетонных стен и пазогребневых перегородок;
- потолок – бетонный, подготовленный под шпаклевание;

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

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

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

1.5. **Цена Договора** - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств 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, в части Объекта долевого строительства в виде отдельной квартиры.

1.9. В соответствии с действующим законодательством, общая площадь всех ее частей, включая площадь помещений в виде отдельной квартиры состоит из суммы площади балконов, лоджий, веранд и террас, связанных с проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

3.4. Уплата 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 инвестированной 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 инвестированной 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 инвестированной 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) денежной суммы, произведенные в соответствии с пп. 3.6.1. и 3.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

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

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Подача на государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его подписания.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.9. 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, - уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Совершить и полностью произвести оплату цены настоящего Договора.

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

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно 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 54:35:061555:120 в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Жилого дома и иных объектов 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. 4.1.4. и 4.1.8. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,02 (Ноль целых две сотые) процента от цены Договора за каждый день просрочки.

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

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

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 (Трёх) 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 отказать 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:

- введении в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- существенного расхождения между инвестируемой и фактической площадью любой из квартир, входящей в Объект долевого строительства согласно п. 1.3 Договора, при этом существенным признается увеличение площади более чем на 20 (Двадцать) процентов или уменьшение более чем на 10 (Десять) процентов;

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

- в случае неисполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной абз. 2 п. 10.3. настоящего Договора;

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

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

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

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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 (Трёх) 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 отказать 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.

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

- введении 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.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

1.4. 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.

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

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

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

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

12.8.1. Приложение № 1 – Перечень квартал, 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 «СКВА СИТИ»

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

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

ИНН 5407480952, КПП 540701001

р/с 407028109000200003411 в Филиале «Новосибирский» ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810350040000880, БИК 045004880

Директор

В. В. Мартыненко

Участник долевого строительства

ООО «УЖ Контракт ДИФ» «Д.У.» ОПИФ «Инвестиции в строительство»

Место нахождения: 125100, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6

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

ИНН 7702513045, КПП 770301001, ОКПО 94151768

р/с 407018101620000006716 в ОАО Банк «Петрокоммер», г. Москва

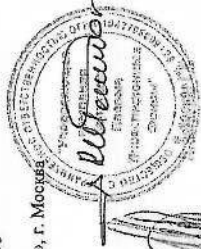
к/с 30101810700000000352, БИК 044525352

Генеральный директор

СОГЛАСОВАНО

ООО «СКД «Гарант»

По Доверенности № 120 от 12.12.2014 г.



| | | | | | |
|--------|---|-------|----|----------|----------------|
| 156 | 1 | 13,95 | 1 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 157 | 1 | 15,10 | 1 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 158 | 1 | 16,06 | 1 | 39,85 | 1 514 300,00 |
| 159 | 1 | 25,22 | 1 | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 160 | 1 | 23,87 | 2 | 58,32 | 2 216 160,00 |
| 161 | 1 | 31,89 | 2 | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 162 | 1 | 24,29 | 2с | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 163 | 1 | 23,14 | 2с | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 164 | 1 | 13,95 | 3с | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 165 | 1 | 47,15 | 3с | 69,17 | 2 628 460,00 |
| 166 | 1 | 43,61 | 3с | 61,41 | 2 333 580,00 |
| 167 | 1 | 15,10 | 1с | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 168 | 1 | 12,87 | 1с | 25,93 | 985 340,00 |
| 169 | 1 | 16,06 | 1с | 39,85 | 1 514 300,00 |
| 170 | 1 | 25,22 | 2с | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 171 | 1 | 15,87 | 3с | 39,97 | 1 518 860,00 |
| 172 | 1 | 23,87 | 2с | 58,32 | 2 216 160,00 |
| 173 | 1 | 31,89 | 2с | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 174 | 1 | 24,29 | 2с | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 175 | 1 | 25,14 | 2с | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 176 | 1 | 13,95 | 3с | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 177 | 1 | 47,15 | 3с | 69,17 | 2 628 460,00 |
| 178 | 1 | 43,61 | 3с | 61,41 | 2 333 580,00 |
| 179 | 1 | 15,10 | 1с | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 180 | 1 | 12,87 | 1с | 25,93 | 985 340,00 |
| 181 | 1 | 16,06 | 1с | 39,85 | 1 514 300,00 |
| 182 | 1 | 25,22 | 2с | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 183 | 1 | 15,87 | 3с | 39,97 | 1 518 860,00 |
| 184 | 1 | 23,87 | 2с | 58,32 | 2 216 160,00 |
| 185 | 1 | 31,89 | 2с | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 186 | 1 | 24,29 | 2с | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 187 | 1 | 25,14 | 2с | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 188 | 1 | 13,95 | 3с | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 189 | 1 | 47,15 | 3с | 69,17 | 2 628 460,00 |
| 190 | 1 | 43,61 | 3с | 61,41 | 2 333 580,00 |
| 191 | 1 | 15,10 | 1с | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 192 | 1 | 12,87 | 1с | 25,93 | 985 340,00 |
| 193 | 1 | 16,06 | 1с | 39,85 | 1 514 300,00 |
| 194 | 1 | 25,22 | 2с | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 195 | 1 | 15,87 | 3с | 39,97 | 1 518 860,00 |
| 196 | 1 | 23,87 | 2с | 58,32 | 2 216 160,00 |
| 197 | 1 | 31,89 | 2с | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 198 | 1 | 24,29 | 2с | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 199 | 1 | 25,14 | 2с | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 200 | 1 | 13,95 | 3с | 39,67 | 1 507 460,00 |
| Итого: | | | | 4 221,64 | 160 422 320,00 |

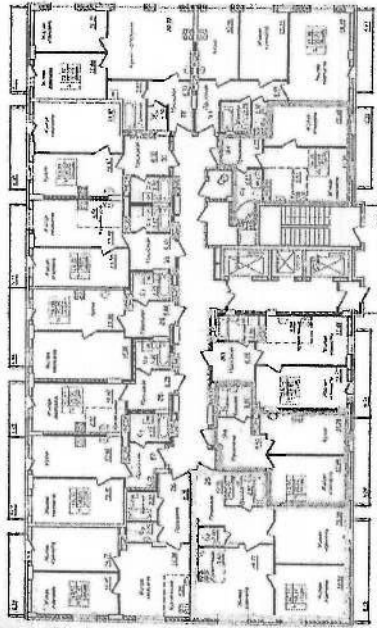
Всего: 4 221,64 (Четыре тысячи двести двадцать одна целая шестьдесят четыре сотых) кв.м. инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 160 422 320 (Сто шестьдесят четыре тысячи двести двадцать две тысячи триста двадцать) рублей 00 копеек.

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

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

Таблица площадей квартир

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



Примечание:

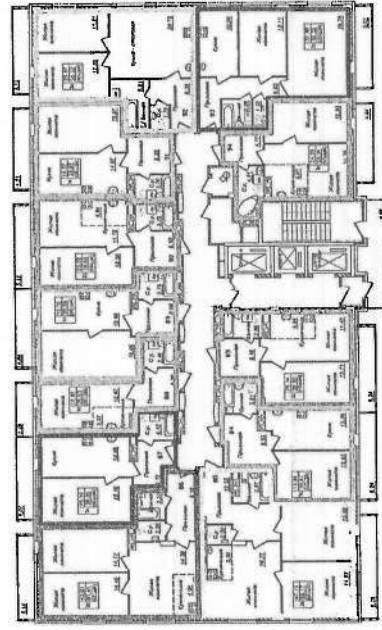
- кв. 24, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 25, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 34, подлежащая передаче Участнику долевого строительства

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

Таблица площадей квартир

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

9 ЭТОЖ



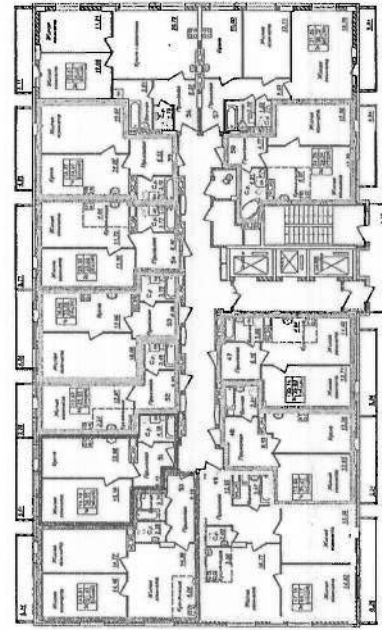
- Примечание:
- кв. 83, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 84, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 85, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 86, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 87, подлежащая передаче Участнику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

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

Таблица площадей квартир

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

6 ЭТОЖ



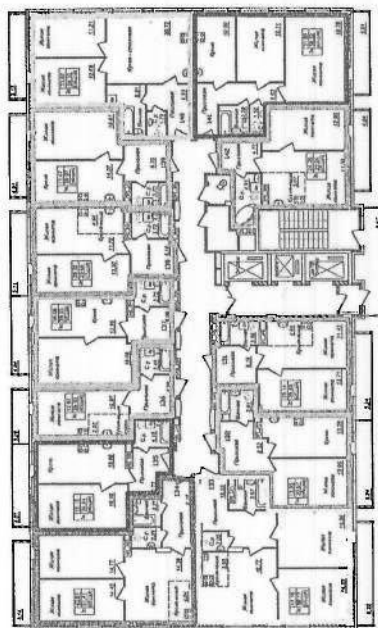
- Примечание:
- кв. 47, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 48, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 49, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 50, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
 - кв. 51, подлежащая передаче Участнику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

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
в плане указанного Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

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

13 ЭТАЖ



Примечание:

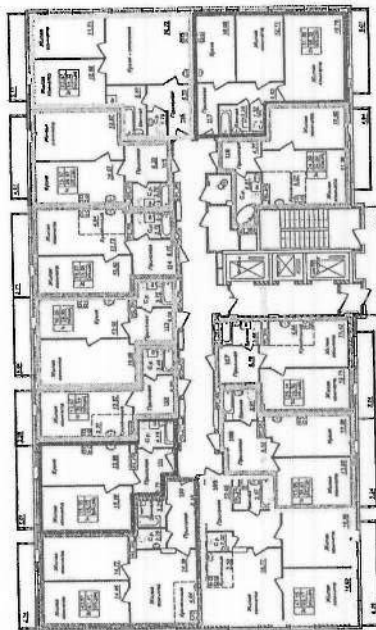
- кв. 131, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 132, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 133, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 134, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 135, подлежащая передаче Участнику долевого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

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения
в плане указанного Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства

Таблица площадей квартир

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

11 ЭТАЖ



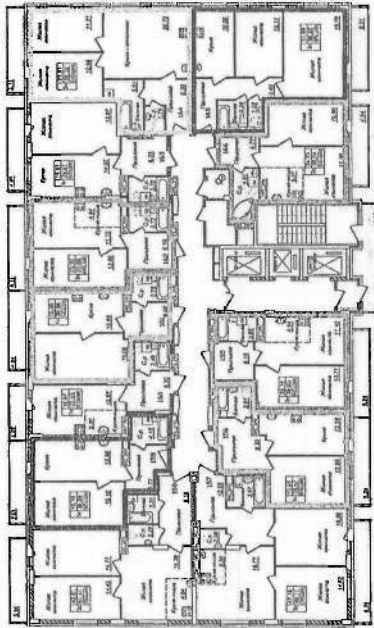
Примечание:

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

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

Таблица площадей квартир

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



Примечание:

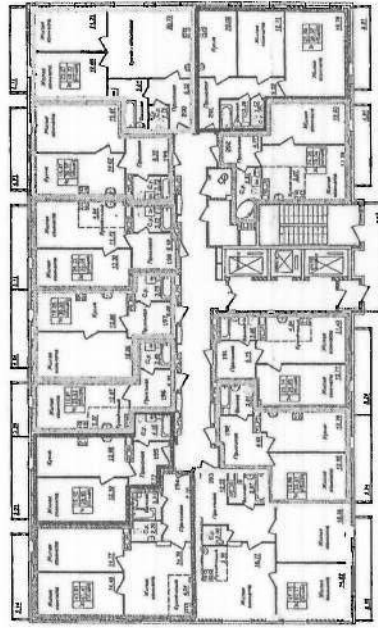
- кв. 155, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 156, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 159, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 161, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 162, подлежащая передаче Участнику долевого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

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

Таблица площадей квартир

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

18 ЭТАЖ



Примечание:

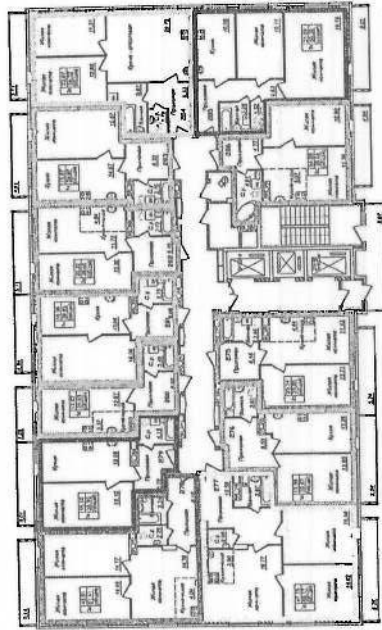
- кв. 191, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 192, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 193, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 194, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 195, подлежащая передаче Участнику долевого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

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

Таблица площадей квартир

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

25 ЭТАЖ



Примечание:

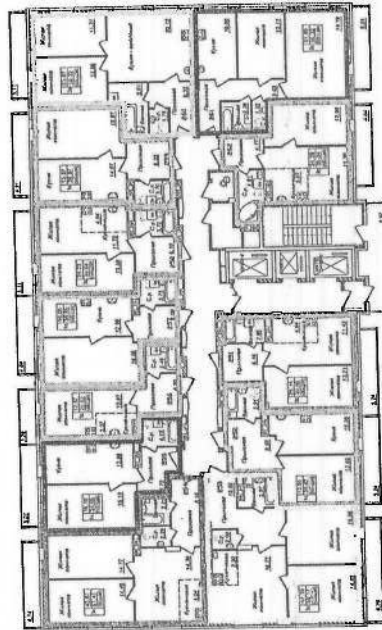
- кв. 275, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 276, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 277, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 278, подлежащая передаче Участнику долевого строительства
- кв. 279, подлежащая передаче Участнику долевого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

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

Таблица площадей квартир

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

23 ЭТАЖ



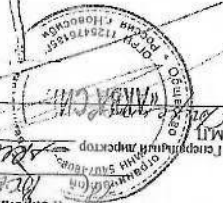
Примечание:

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



Всего пронумеровано
и скреплено печатью

Исполнительный директор
Л. С. Шамшуров



С. В. Шамшуров



Дополнительное соглашение №1
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года № 10/14

10 марта 2015 года

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 112547618389 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 54 № 004678584), являющееся идентификационный номер налогоплательщика 5407480952, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Маргариенкова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Капиталь Пасыем 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), именуемое идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шеметиюка Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Протокола 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 настоящее Дополнительное соглашение к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года, зарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 февраля 2015 года сделана запись регистрации № 54/011-54/001/809/2015-489, о нижеследующем.

1. В связи с технической ошибкой, полученной в Договоре в отношении указания в Приложении №1 к Договору «Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства» и Приложения №2 к Договору «Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства» количества комнат квартир № 162, Стороны договорились внести следующие изменения в Договор:
 - 1.1. В Приложении №1 к Договору (страница 9 Договора) в Таблице с перечнем квартир и их описанием в столбце «Кол-во комнат» строки № 54 цифру «1» заменить на «2».
 - 1.2. В Приложении №2 к Договору (страница 15 Договора) в Таблице площадей квартир в столбце «Кол-во комнат» строки № 5 цифру «1» заменить на «2».
 2. Остальные условия Договора, не указанные в настоящем Дополнительном соглашении, остаются в прежнем виде и подлежат обязательному исполнению Сторонами.
 3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Дополнительного соглашения в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Дополнительного соглашения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено 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 депозитария - ООО «СДК «Гарант».

5. Подписи Сторон:
Застройщик
ООО «АКВА СИТИ»
Директор
В.В. Маргариенков

Участник долевого строительства
ООО «СК Капиталь Пасыем-ДУ»
(ЗПИФ недвижимости «Капиталь-инвестиции в строительство»)
Генеральный директор
Р.Н. Шеметиюк
СОГЛАСОВАНО
ООО «СДК «Гарант»
По Доверенности № 120 от 12.12.2014г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области
№ 16 по Новосибирской области
Павловская государственная регистрационная служба
ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СОГЛАШЕНИЕ
Дата регистрации: 10.03.2015
Время регистрации: 14:55:30
Вид документа: А
№ документа: А

СОГЛАСОВАНО
Исполнитель: Шеметиюк Р.Н.
ООО «АКВА СИТИ»
с.о. Маргариенков В.В.
с.о. Маргариенков В.В.
Контролер

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И

участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года

Город Москва

Третье ноября две тысячи шестнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ», зарегистрированное в город Новосибирск 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 N 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 КапиталЪ Паевы-Инвестиционные Фонды» «Д.У.», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиция 1 строительство», зарегистрированное в городе Москве Межрайонной инспекцией ФНС России № 4 по городу Москве 08 января 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1047796009128 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 N 006176977), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 7702513045, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Шеметаки Романа Николаевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «КапиталЪ-инвестиция в строительство» зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам Российской Федерации 22 июля 2010 года за регистрационным номером 1844-94\151768, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года, зарегистрированному 13 февраля 2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за № 54/011-54/001/809/2015-489 (далее – «Договор»), о нижеследующем.

1. Стороны констатируют, что, в связи с уступкой Участником долевого строительства прав требований по Договору в отношении жилых помещений (квартир) №№ 93, 110, 194, 201, 275, 278, 279, обязательства Застройщика по Договору в отношении указанной части подлежат исполнению Застройщиком перед третьими лицами (новыми участниками долевого строительства) и действие настоящего Дополнительного соглашения на отношения Сторон в указанной части не распространяется.

2. В связи с тем, что после внесения изменений в проектную документацию Объект долевого строительства существенно изменился, Стороны пришли к следующему соглашению:

2.1.1. исключить из перечня жилых помещений (квартир), указанных в Приложении №1 и в Приложении №2 к Договору и подлежащих передаче Участнику долевого строительства в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «КапиталЪ-инвестиция в строительство», составивших Объект долевого строительства, жилые помещения (квартиры) со следующим описанием:

| № п/п | Дом | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-------|-----|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1. | 7 | 54 | 6 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 2. | 7 | 90 | 9 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 3. | 7 | 114 | 11 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 4. | 7 | 138 | 13 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |

| | | | | | | | |
|----|---|-----|----|----|-------|-------|--------------|
| 5. | 7 | 162 | 15 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 6. | 7 | 198 | 18 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 7. | 7 | 258 | 23 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |
| 8. | 7 | 282 | 25 | 2с | 25,22 | 39,68 | 1 507 840,00 |

2.1.2. изменить описание квартир (жилых помещений) №№ 25, 49, 53, 85, 89, 92, 109, 115, 116, 133, 137, 140, 161, 164, 193, 197, 200, 253, 257, 260, 277, 281, 284 на следующее:

| № п/п | Дом | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-------|-----|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1. | 7 | 25 | 4 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 2. | 7 | 49 | 6 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 3. | 7 | 53 | 6 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 4. | 7 | 85 | 9 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 5. | 7 | 89 | 9 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 6. | 7 | 92 | 9 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 7. | 7 | 109 | 11 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 8. | 7 | 113 | 11 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 9. | 7 | 116 | 11 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 10. | 7 | 133 | 13 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 11. | 7 | 137 | 13 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 12. | 7 | 140 | 13 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 13. | 7 | 161 | 15 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 14. | 7 | 164 | 15 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 15. | 7 | 193 | 18 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 16. | 7 | 197 | 18 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 17. | 7 | 200 | 18 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 18. | 7 | 253 | 23 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 19. | 7 | 257 | 23 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 20. | 7 | 260 | 23 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 21. | 7 | 277 | 25 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 22. | 7 | 281 | 25 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 23. | 7 | 284 | 25 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |

2.1.3. изменить описание квартир (жилых помещений) №№ 55, 91, 115, 139, 199, 259, 283 на следующее:

| № п/п | Дом | прежний № квартиры | новый № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|-------|-----|--------------------|------------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1. | 7 | 55 | 54 | 6 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 2. | 7 | 91 | 90 | 9 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 3. | 7 | 115 | 114 | 11 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 4. | 7 | 139 | 138 | 13 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 5. | 7 | 199 | 198 | 18 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 6. | 7 | 259 | 258 | 23 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 7. | 7 | 283 | 282 | 25 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |

а также на основании достигнутой договоренности, Стороны пришли к соглашению внести следующие изменения в условия Договора:

2.2. Абзац 3 п. 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«3. Разрешение на строительство № Ру 54303000-477 от 26 декабря 2014 года, № 54-Ру 54303000-477И-2016 от 07 апреля 2016 года, № 54-Ру54303000-477И-2016 от 30 июня 2016 года, с изменениями № 54-Ру54303000-477И2-2016 от 03 августа 2016 года, сроком действия до 28 января 2018 года, выданное Мэрией города Новосибирска».

2.3. Пункт 1.2. Договора изложить в следующей редакции:

«1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды денежные средства долевого строительства номером 54:35:061555:120 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства».

00 копеек, подлежащей возврату Участнику долевого строительства в связи с заключением Сторонами настоящего Дополнительного соглашения), должна быть оплачена Участником долевого строительства в сроки и порядке, установленные п.3.4. Договора (в редакции настоящего Дополнительного соглашения).

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Дополнительного соглашения.

Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено 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 «Арант».

7. Перечень приложений к настоящему Дополнительному соглашению, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Дополнительного соглашения:

7.1. Приложение № 1 - Приложение № 1 к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года - «Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства» (новая редакция);

7.2. Приложение № 2 - Приложение № 2 к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/И участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 03 февраля 2015 года - «Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома и планируемой площади Объекта долевого строительства» (новая редакция).

8. Реквизиты и подписи Сторон:

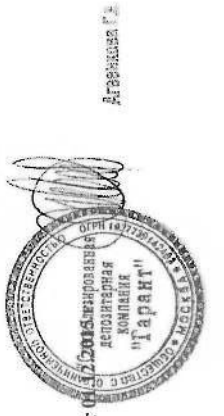
Застройщик:
ООО «АКВА СИТИ»
Местонахождение: 630132, г. Новосибирск, ул. Нарамская, д. 23
E-mail: info@yasnybereg.ru, факс 8 (383) 220-37-40
ИНН 5407480952, КПП 540701001
р/с 40702810244050009052
в Сибирском банке ПАО Сбербанк
к/с 3010181050000000641, БИК 045004641
Телефоны: 8 (383) 220 49 60, 8 (383) 220 37 40

Директор
В.В. Мартышевков

Участник долевого строительства:
ООО «УК Капиталь ПИФ» «Д.У.»
(ЗПИФ невладелец «КвадратЪ-инвестиции в строительство»)
Местонахождение: 123400, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 6
ИНН 7702513045, КПП 770301001
р/с 40701810162000006716
в Филитале Петрокоммерц ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва
к/с 30101810745250000727, БИК 044525727

Генеральный директор
Р.Н. Шевендюк

СОГЛАСОВАНО:
ООО «СДК «Арант»
По Доверенности № 131 от 03.02.2015 г.



предоставлять в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке 26-ти этажного многоквартирного дома № 7 (пс № 7) с помещениями общественного назначения, здания трансформаторной подстанции, расположенном по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Заводская, 112/4 стр. (адрес в соответствии с разрешением на строительство) (именуемый по тексту «Жилой дом»), на основании полученного разрешения на строительство.»

2.4. Абзац 2 п. 1.3. Договора изложить в следующей редакции:
«Объект долевого строительства определен в соответствующей редакции.»

2.5. Пункт 2.2. Договора изложить в следующей редакции:
«2.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - 4 квартал 2017 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - в течение 6 (Шести) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2018 года.»

2.6. Пункт 3.3. Договора изложить в следующей редакции:
«3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 3 837,17 кв.м., что соответствует денежной сумме в размере 143 812 460 (Сто сорок пять миллионов восемьсот двадцать тысяч четыреста шестьдесят) рублей 00 копеек, состоящей из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере 145 520 835 (Сто сорок пять миллионов пятьсот двадцать тысяч восемьсот тридцать пять) рублей 08 копеек и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 291 624 (Двести девяносто одна тысяча шестьсот двадцать четыре) рубля 92 копейки. Указанная денежная сумма оплачивается Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора.»

2.7. Пункт 3.4. Договора изложить в следующей редакции:
«3.4. Уплата суммы, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в срок не позднее 31 декабря 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).»

2.8. Пункт 7.3. Договора изложить в следующей редакции:
«7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан перевести Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2018 года.»

2.9. Приложение № 1 к Договору изложить в редакции Приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

2.10. Приложение № 2 к Договору изложить в редакции Приложения № 2 к настоящему Дополнительному соглашению.

3. Положения Договора, не затронутые настоящим Дополнительным соглашением, остаются в прежнем виде и подлежат обязательному исполнению Сторонами.

4. Стороны подтверждают, что на момент подписания Сторонами настоящего Дополнительного соглашения Участник долевого строительства исполнил обязательств по оплате цены Договора на сумму 81 968 005 (Восемьдесят один миллион девятьсот шестьдесят восемь тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, включая 14 273 560 (Четырнадцать миллионов двести семьдесят три тысячи пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек за жилые помещения (квартиры), указанные в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения (платежное поручение № 108 от 16 февраля 2015 года, платежное поручение № 155 от 16 марта 2015 года, платежное поручение № 214 от 15 апреля 2015 года, платежное поручение № 251 от 15 мая 2015 года, платежное поручение № 461 от 10 августа 2015 года, платежное поручение № 502 от 07 сентября 2015 года, платежное поручение № 601 сентября 2015 года, платежное поручение № 595 от 05 ноября 2015 года, платежное поручение № 13 ноября 2015 года, платежное поручение № 121 от 21 апреля 2016 года, платежное поручение № 152 от 16 мая 2016 года, платежное поручение № 378 от 06 сентября 2016 года, платежное поручение № 418 от 17 октября 2016 года, платежное поручение № 449 от 02 ноября 2016 года), таким образом, с учетом п. 1 настоящего Дополнительного соглашения, Объект долевого строительства, права на который на момент подписания настоящего Дополнительного соглашения принадлежат Участнику долевого строительства, оплачен на сумму в размере 67 694 445 (Шестьдесят семь миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи четыреста сорок пять) рублей 00 копеек.

Застройщик не имеет претензий к Участнику долевого строительства по порядку и срокам оплаты данной денежной суммы.

Денежная сумма в размере 78 118 015 (Семьдесят восемь миллионов сто восемнадцать тысяч пятнадцать) рублей 00 копеек, подлежащая оплате Участником долевого строительства в счет цены Договора (с учетом денежной суммы в размере 336 300 (Триста тридцать шесть тысяч триста) рублей)

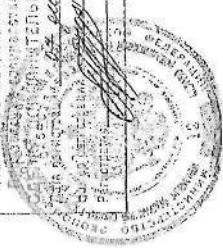
Приложение №
к Дополнительному соглашению №
от 03 ноября 2016 год
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дом
от 03 февраля 2015 год

Приложение №
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дом
от 03 февраля 2015 год

Перечень квартир, входящих в Объект долевого строительства
(новая редакция)

| № лп | Дом | № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) | Стоимость итого (руб.) |
|------|-----|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1. | 7 | 24 | 4 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 2. | 7 | 25 | 4 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 3. | 7 | 34 | 4 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 4. | 7 | 47 | 6 | 2с | 25,14 | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 5. | 7 | 48 | 6 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 6. | 7 | 49 | 6 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 7. | 7 | 50 | 6 | 3с | 43,61 | 61,41 | 2 333 580,00 |
| 8. | 7 | 51 | 6 | 1к | 15,10 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 9. | 7 | 52 | 6 | 1с | 12,87 | 25,93 | 985 340,00 |
| 10. | 7 | 53 | 6 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 11. | 7 | 54 | 6 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 12. | 7 | 58 | 6 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 13. | 7 | 83 | 9 | 2с | 25,14 | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 14. | 7 | 84 | 9 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 15. | 7 | 85 | 9 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 16. | 7 | 86 | 9 | 3с | 43,61 | 61,41 | 2 333 580,00 |
| 17. | 7 | 87 | 9 | 1к | 15,10 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 18. | 7 | 88 | 9 | 1с | 12,87 | 25,93 | 985 340,00 |
| 19. | 7 | 89 | 9 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 20. | 7 | 90 | 9 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 21. | 7 | 92 | 9 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 22. | 7 | 94 | 9 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 23. | 7 | 107 | 11 | 2с | 25,14 | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 24. | 7 | 108 | 11 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 25. | 7 | 109 | 11 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 26. | 7 | 111 | 11 | 1к | 15,10 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 27. | 7 | 112 | 11 | 1с | 12,87 | 25,93 | 985 340,00 |
| 28. | 7 | 113 | 11 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 29. | 7 | 114 | 11 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 30. | 7 | 116 | 11 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 31. | 7 | 117 | 11 | 2к | 31,89 | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 32. | 7 | 118 | 11 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 33. | 7 | 131 | 13 | 2с | 25,14 | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 34. | 7 | 132 | 13 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 35. | 7 | 133 | 13 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 36. | 7 | 134 | 13 | 3с | 43,61 | 61,41 | 2 333 580,00 |
| 37. | 7 | 135 | 13 | 1к | 15,10 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 38. | 7 | 136 | 13 | 1с | 12,87 | 25,93 | 985 340,00 |
| 39. | 7 | 137 | 13 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 40. | 7 | 138 | 13 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 41. | 7 | 140 | 13 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области
Нижний, областное ведомство округа №4
Многоквартирный дом «АКВАСИТИ»
Участие в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/1
от 03 февраля 2015 года
Договор № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/1



| | | | | | | | |
|---------------|---|-----|----|----|-------|-------|-----------------|
| 42. | 7 | 141 | 13 | 2к | 31,89 | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 43. | 7 | 142 | 13 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 44. | 7 | 155 | 15 | 2с | 25,14 | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 45. | 7 | 156 | 15 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 46. | 7 | 159 | 15 | 1к | 15,10 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 47. | 7 | 161 | 15 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 48. | 7 | 164 | 15 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 49. | 7 | 165 | 15 | 2к | 31,89 | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 50. | 7 | 166 | 15 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 51. | 7 | 191 | 18 | 2с | 25,14 | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 52. | 7 | 192 | 18 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 53. | 7 | 193 | 18 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 54. | 7 | 195 | 18 | 1к | 15,10 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 55. | 7 | 196 | 18 | 1с | 12,87 | 23,93 | 985 340,00 |
| 56. | 7 | 197 | 18 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 57. | 7 | 198 | 18 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 58. | 7 | 200 | 18 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 59. | 7 | 202 | 18 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 60. | 7 | 251 | 23 | 2с | 25,14 | 39,80 | 1 512 400,00 |
| 61. | 7 | 252 | 23 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 62. | 7 | 253 | 23 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 63. | 7 | 254 | 23 | 3с | 43,61 | 61,41 | 2 333 580,00 |
| 64. | 7 | 255 | 23 | 1к | 15,10 | 38,95 | 1 480 100,00 |
| 65. | 7 | 256 | 23 | 1с | 12,87 | 25,93 | 985 340,00 |
| 66. | 7 | 257 | 23 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 67. | 7 | 258 | 23 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 68. | 7 | 260 | 23 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 69. | 7 | 261 | 23 | 2к | 31,89 | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 70. | 7 | 262 | 23 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| 71. | 7 | 276 | 25 | 1к | 13,95 | 39,67 | 1 507 460,00 |
| 72. | 7 | 277 | 25 | 3с | 54,64 | 69,41 | 2 637 580,00 |
| 73. | 7 | 280 | 25 | 1с | 12,87 | 25,93 | 985 340,00 |
| 74. | 7 | 281 | 25 | 2к | 32,04 | 59,87 | 2 275 060,00 |
| 75. | 7 | 282 | 25 | 2к | 30,43 | 60,25 | 2 289 500,00 |
| 76. | 7 | 284 | 25 | 2к | 26,69 | 58,97 | 2 240 860,00 |
| 77. | 7 | 285 | 25 | 2к | 31,89 | 56,32 | 2 140 160,00 |
| 78. | 7 | 286 | 25 | 2с | 24,29 | 39,04 | 1 483 520,00 |
| Итого: | | | | | | | 3 837,17 |

Всего: 3 837,17 (Три тысячи восемьсот тридцать семь целых семнадцать сотых) кв.м инвестируемой площади Объекта долевого строительства на сумму 145 812 460 (Сто сорок пять миллионов восемьсот двенадцать тысяч четыреста шестьдесят) рублей 00 копеек.

Приложение №
к Дополнительному соглашению №
от 03 ноября 2016 год
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 год

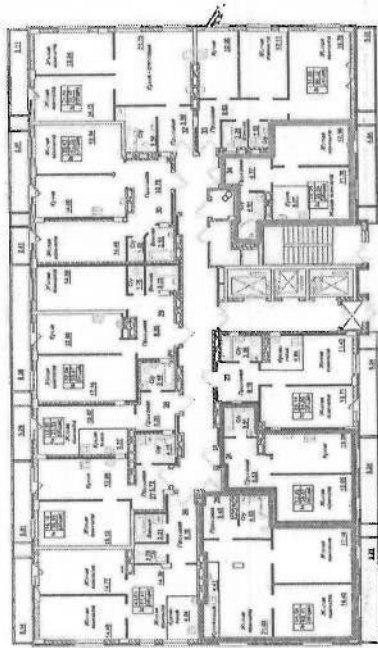
Приложение №
к Договору № 1/КНС-2015/АКВАСИТИ-7/1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 год

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

Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 24 | 4 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 25 | 4 | 3с | 54,64 | 69,41 |
| 34 | 4 | 2с | 24,29 | 39,04 |

4 этаж



Примечание:



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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

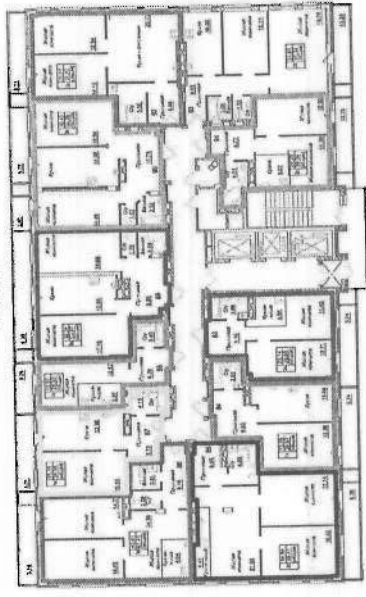
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

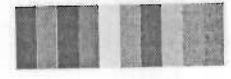
Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 83 | 9 | 2с | 25,14 | 39,80 |
| 84 | 9 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 85 | 9 | 3с | 54,64 | 69,41 |
| 86 | 9 | 3с | 43,61 | 61,41 |
| 87 | 9 | 1с | 15,10 | 38,95 |
| 88 | 9 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 89 | 9 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 90 | 9 | 2к | 30,43 | 60,25 |
| 92 | 9 | 2с | 26,69 | 58,97 |
| 94 | 9 | 2с | 24,29 | 39,04 |

9 этаж



Примечание:



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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

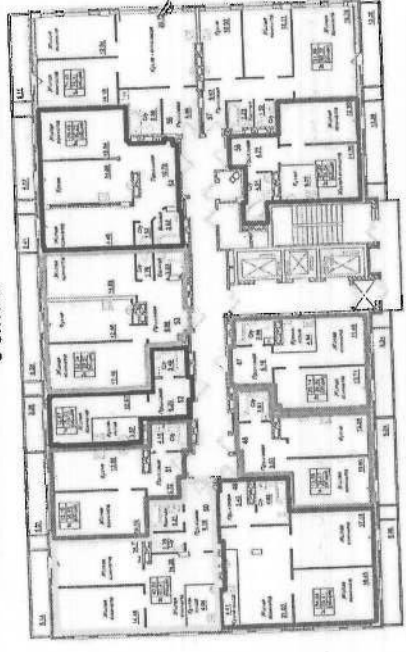
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

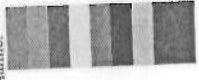
Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 47 | 6 | 2с | 25,14 | 39,80 |
| 48 | 6 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 49 | 6 | 3с | 54,64 | 69,41 |
| 50 | 6 | 3с | 43,61 | 61,41 |
| 51 | 6 | 1с | 15,10 | 38,95 |
| 52 | 6 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 53 | 6 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 54 | 6 | 2к | 30,43 | 60,25 |
| 58 | 6 | 2с | 24,29 | 39,04 |

6 этаж



Примечание:



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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

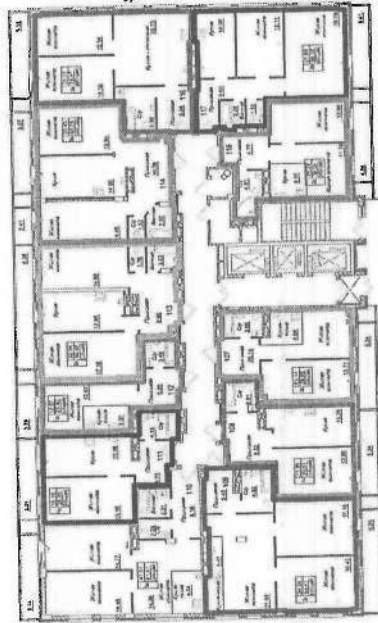
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 107 | 11 | 2с | 25,14 | 39,80 |
| 108 | 11 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 109 | 11 | 3с | 54,64 | 69,41 |
| 110 | 11 | 1к | 15,10 | 38,95 |
| 111 | 11 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 112 | 11 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 113 | 11 | 2к | 30,43 | 60,25 |
| 114 | 11 | 2к | 26,69 | 58,97 |
| 116 | 11 | 2к | 31,89 | 56,32 |
| 117 | 11 | 2с | 24,29 | 39,04 |
| 118 | 11 | 2с | 24,29 | 39,04 |

11 этаж



Примечание:

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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

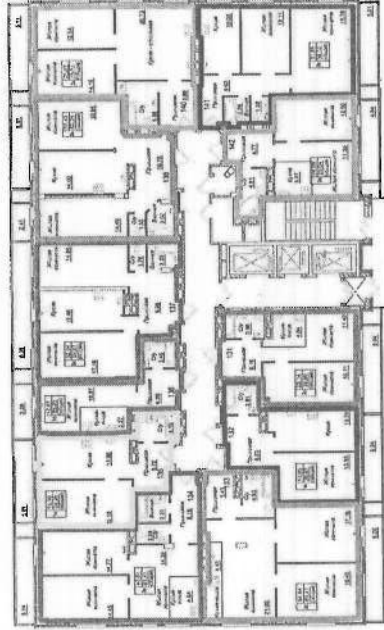
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 131 | 13 | 2с | 25,14 | 39,80 |
| 132 | 13 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 133 | 13 | 3с | 54,64 | 69,41 |
| 134 | 13 | 1к | 15,10 | 38,95 |
| 135 | 13 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 136 | 13 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 137 | 13 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 138 | 13 | 2к | 30,43 | 60,25 |
| 140 | 13 | 2к | 26,69 | 58,97 |
| 141 | 13 | 2к | 31,89 | 56,32 |
| 142 | 13 | 2с | 24,29 | 39,04 |

13 этаж



Примечание:

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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

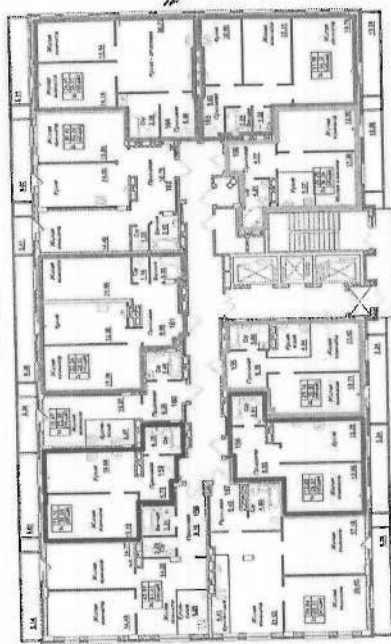
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 155 | 15 | 2с | 25,14 | 39,80 |
| 156 | 15 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 159 | 15 | 1к | 15,10 | 38,95 |
| 161 | 15 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 164 | 15 | 2к | 26,69 | 58,97 |
| 165 | 15 | 2к | 31,89 | 56,32 |
| 166 | 15 | 2с | 24,29 | 39,04 |

15 этаж



Примечание:

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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

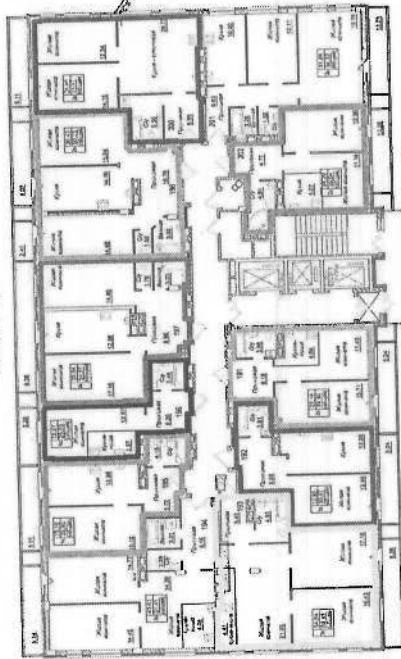
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 191 | 18 | 2с | 25,14 | 39,80 |
| 192 | 18 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 193 | 18 | 3с | 34,64 | 69,41 |
| 195 | 18 | 1к | 15,10 | 38,95 |
| 196 | 18 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 197 | 18 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 198 | 18 | 2к | 30,43 | 60,25 |
| 200 | 18 | 2к | 26,69 | 58,97 |
| 202 | 18 | 2с | 24,29 | 39,04 |

18 этаж



Примечание:

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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

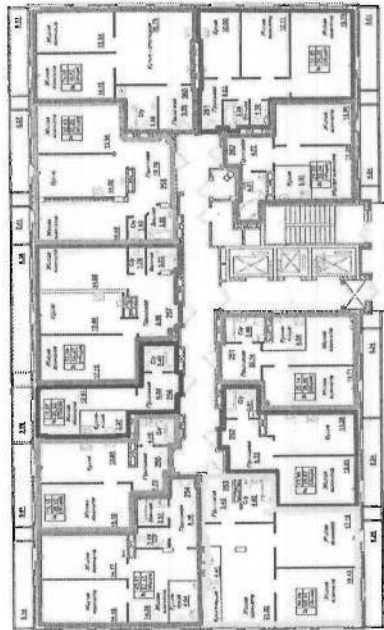
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 251 | 23 | 2с | 25,14 | 39,80 |
| 252 | 23 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 253 | 23 | 3с | 54,64 | 69,41 |
| 254 | 23 | 3с | 43,61 | 61,41 |
| 255 | 23 | 1к | 15,10 | 38,95 |
| 256 | 23 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 257 | 23 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 258 | 23 | 2к | 30,43 | 60,25 |
| 260 | 23 | 2к | 26,69 | 58,97 |
| 261 | 23 | 2к | 31,89 | 56,32 |
| 262 | 23 | 2с | 24,29 | 39,04 |

23 этаж



Примечание:

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

Приложение № 2
к Дополнительному соглашению № 1
от 03 ноября 2016 года
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

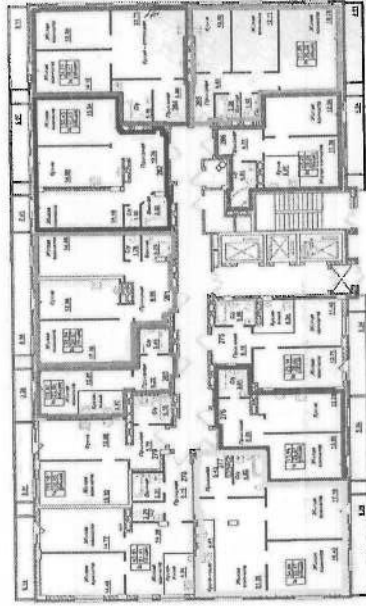
Приложение № 2
к Договору № 1/КИС-2015/АКВАСИТИ-7/И
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от 03 февраля 2015 года

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

Таблица площадей квартир

| № квартиры | Этаж | Кол-во комнат | Жилая площадь квартиры (кв.м.) | Общая площадь квартиры (кв.м.) |
|------------|------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 276 | 25 | 1к | 13,95 | 39,67 |
| 277 | 25 | 3с | 54,64 | 69,41 |
| 280 | 25 | 1с | 12,87 | 25,93 |
| 281 | 25 | 2к | 32,04 | 59,87 |
| 282 | 25 | 2к | 30,43 | 60,25 |
| 284 | 25 | 2к | 26,69 | 58,97 |
| 285 | 25 | 2к | 31,89 | 56,32 |
| 286 | 25 | 2с | 24,29 | 39,04 |

25 этаж



Примечание:

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

Всего пронумеровано, прошито
и скреплено печатью

15 (*Шестнадцать*)

Зеркальный
директор
М.П.

Р.Н. Шемидюк

Р.Н. Шемидюк

Директор

В.В. Мартынов



Приложение 4. Документы оценщика

ПРАВИТЕЛЬСТВО



МОСКВЫ

МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 001.455.490

20 сентября 1999 г. ОКПО 51195063

Закрытое акционерное общество

"Независимое информационно-консалтинговое агентство "НИКА С"

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



Серия ЛК

№002480

101485 г. Москва, Селезневская ул., д. 11А, стр. 2

АКБ "ИвестСБЕРБАНК" р/с 40702810800000004102

Государственная налоговая инспекция № 7 Центрального округа

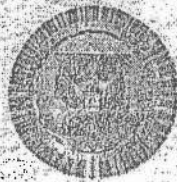


Представитель палаты Третьякова М.В.
(ф.и.о.)

(Handwritten signature)
(подпись)

11 НОЯ 1999
(дата выдачи)

(Handwritten signature)



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



Ялова 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

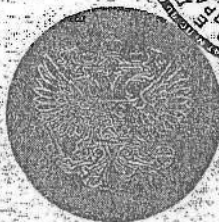
| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 7 | 2 | 3 | 4 | 3 | 4 | 0 | 4 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

 /

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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
№ 433-058877/18

«23» августа 2018 г.

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" ИНН 7723434041 109548 г. Москва, ул. Шоссейная, д.1, корп.1, оф.231, 238
- 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 2018 года по «06» сентября 2019 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, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек),
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 16 900,00 (Шестнадцать тысяч девятьсот рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» сентября 2018 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 12.12.2017 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

Страхователь



Страховщик

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:

Общество с ограниченной ответственностью "Независимое информационно- консалтинговое агентство НИКА С"

От Страхователя:

(Генеральный директор Гагарин А.Г., действующий на основании Устава)



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.)





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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г.

1659-08

Дата

№

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Соколова Мария Александровна

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

(Ф.И.О. оценщика)

(данные документа, удостоверяющие личность)

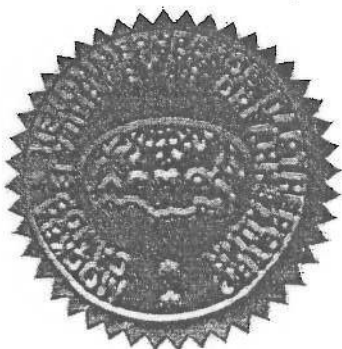
Финансовая академия при Правительстве РФ
диплом БВС 0431913, 20.06.2001

(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
№ 433-059244/18

«12» августа 2018 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Соколова Мария Александровна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 02 № 282762 выдан 1 Мытищинским отделением милиции Московской области 17.01.2002г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Мытищи, ул. Веры Волошиной, дом 46, кв. 140
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «07» сентября 2018 года по «06» сентября 2019 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.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч рублей 00 копеек).
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 1 110,00 (Одна тысяча сто десять рублей 00 копеек) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «07» сентября 2018 г.
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 12.12.2017 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.
- 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., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Соколова Мария Александровна
От Страхователя: 
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика: 
(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АВ 7552768 от 18.04.2018 г.)



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007902-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Соколовой Марии Александровне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Город Москва
Финансовая академия
при Правительстве
Российской Федерации

ДИПЛОМ

БВС 0431913

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 20 июня 2001 года
Борбенко
Марии Александровны

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ
по специальности "
Финансы и кредит "



Председатель Государственной
аттестационной комиссии

Ректор

МП

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

место рождения

Горбенко
фамилия

Мария Александровна
имя, отчество

гражданка России
гражданство

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

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

г. Мытищи Московской области
место рождения

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

шестого октября две тысячи первого года

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

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

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу **Соколов**

жене **Соколова**

Место государственной регистрации

Главное управление ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Управление ЗАГС Мытищинского района

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

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Боронина Н.Г.

И-ИК № 676141

Всего прошито и скреплено печатью

77 (Семердцет семь)

листов

Генеральный директор

Гагарин А.Г.

