



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-060622-01

Заказчик: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
под управлением ООО «УК «НИТ»
Дата оценки: 09.06.2022 г.
Дата составления: 10.06.2022 г.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	5
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	8
4.1. Сведения о Заказчике оценки.....	8
4.2. Сведения об Исполнителе.....	8
4.3. Сведения об Оценщике.....	8
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	10
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	10
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	11
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	13
6.1. Общие понятия и определения.....	13
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	14
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	16
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	20
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	20
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	25
8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области во втором квартале 2021 года.....	26
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов... ..	37
8.5. Выводы по анализу рынка.....	44
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	47
10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	47
10.2 Выбор подходов.....	50
РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	52
РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ.....	70
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	73
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	75

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица № 1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 45 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609
Состав объекта оценки:	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 1.2.
Характеристики объекта оценки:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 7 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются 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.»</p> <p>Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»</p>
Основание для проведения оценки:	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 10 на проведение оценки от 06 июня 2022 г. года между ИП Шеин Владислав Владимирович и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева В.А.
Цель и задача оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Вид определяемой стоимости:	<p>Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Дата оценки:	09 июня 2022 года
Дата осмотра:	15 декабря 2020 года (по данным Заказчика с даты осмотра до даты

	оценки изменений не произошло)
Срок проведения оценки:	06 июня 2022 года – 10 июня 2022 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	10 июня 2022 года, № 01-060622-01
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, «Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного Отчета.

Таблица № 1.2. Состав объекта оценки

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь, (м ²)
1	Квартира	37	2	1	2	66,86
2	Квартира	40	2	1	2	67,00
3	Квартира	44	2	2	2	67,00
4	Квартира	45	2	3	2	66,86
5	Квартира	49	2	4	2	66,86
6	Квартира	53	2	5	2	66,86
7	Квартира	57	2	6	2	66,86
8	Квартира	61	2	7	2	66,86
9	Квартира	65	2	8	2	66,86
10	Квартира	68	2	8	2	67,00
11	Квартира	69	2	9	2	68,86
12	Квартира	73	3	1	2	67,00
13	Квартира	76	3	1	2	66,86
14	Квартира	77	3	2	2	67,00
15	Квартира	81	3	3	2	67,00
16	Квартира	84	3	3	2	66,86
17	Квартира	85	3	4	2	67,00
18	Квартира	88	3	4	2	66,86
19	Квартира	89	3	5	2	67,00
20	Квартира	124	4	4	2	66,85
21	Квартира	125	4	5	2	66,86
22	Квартира	128	4	5	2	66,85
23	Квартира	129	4	6	2	66,86
24	Квартира	132	4	6	2	66,85
25	Квартира	133	4	7	2	66,86
26	Квартира	136	4	7	2	66,85
27	Квартира	137	4	8	2	66,86
28	Квартира	140	4	8	2	66,85
29	Квартира	141	4	9	2	66,86
30	Квартира	144	4	9	2	66,85
31	Квартира	145	5	1	2	63,85
32	Квартира	148	5	1	2	66,86
33	Квартира	149	5	2	2	63,85
34	Квартира	152	5	2	2	66,86
35	Квартира	153	5	3	2	63,85
36	Квартира	160	5	4	2	66,86
37	Квартира	164	5	5	2	66,86
38	Квартира	165	5	6	2	63,85
39	Квартира	168	5	6	2	66,86
40	Квартира	169	5	7	2	63,85
41	Квартира	172	5	7	2	66,86
42	Квартира	176	5	8	2	66,86
43	Квартира	177	5	9	2	63,85
44	Квартира	180	5	9	2	66,86
45	Квартира	181	6	1	2	66,86
Итого						2 993,7

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в Отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
2	Применяется	ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
3	Применяется	ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
4	Не применяется	ФСО N 4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508
5	Не применяется	ФСО N 5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
6	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
7	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
8	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
9	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
10	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385
11	Не применяется	ФСО N 12	Определение ликвидационной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 721
12	Не применяется	ФСО N 13	Определение инвестиционной стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 17.11.2016 N 722

Кроме того, в Отчете применяется СПОД РОО 2020. Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее – РОО) сообщает, что Совет РОО своим решением от 29 декабря 2020 года (протокол № 29) утвердил и рекомендовал к применению новые Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (Ассоциация «РОО») и включен в реестр членов Ассоциации «РОО».

Используемые в настоящем Отчете стандарты Ассоциации «РОО» не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов Ассоциации «РОО» обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- 14) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
- 15) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

- ❖ опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера;
- ❖ наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки;
- ❖ допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Сокращенное наименование	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Реквизиты	ОГРН 1067746722977 от 20 июня 2006 г., ИНН/КПП 7735520922/773501001
Юридический адрес:	124482, город Москва, город Зеленоград, Савёлкинский проезд, 4

4.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	317435000032498
Дата присвоения ОГРН:	25 июля 2017 года
Адрес местоположения Исполнителя:	610007, Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51; e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ☛ Ответственность Шеина Владислава Владимировича застрахована, сведения о страховании представлены ниже; ☛ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ☛ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ☛ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ☛ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ☛ Частнопрактикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям.

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Шеин Владислав Владимирович
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Включен в реестр членов Ассоциации «РОО» 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0002945)
Местонахождение саморегулируемой организации:	105066, Москва, Басманный пер., 2А
Местонахождение Оценщика:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164к5, кв. 69
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи	☛ Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан

документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); * Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20133/21, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 24 августа 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2015 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> * Настоящим оценщик Шеин Владислав Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. * Оценщик Шеин Владислав Владимирович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. * Оценщик Шеин Владислав Владимирович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. * Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 45 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 10 на проведение оценки от 06 июня 2022 г. года между ИП Шеин Владислав Владимирович и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева В.А.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	09 июня 2022 года
Срок проведения оценки:	06 июня 2022 года – 10 июня 2022 года

5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно, руб.
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	37	2	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736
2	40	2	1	2	67,00	278 318	Не применялся		278 318
3	44	2	2	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
4	45	2	3	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
5	49	2	4	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
6	53	2	5	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
7	57	2	6	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
8	61	2	7	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
9	65	2	8	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
10	68	2	8	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
11	69	2	9	2	68,86	289 143	Не применялся		289 143
12	73	3	1	2	67,00	278 318	Не применялся		278 318
13	76	3	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736
14	77	3	2	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
15	81	3	3	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
16	84	3	3	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
17	85	3	4	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
18	88	3	4	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
19	89	3	5	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
20	124	4	4	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619
21	125	4	5	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
22	128	4	5	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619
23	129	4	6	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
24	132	4	6	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619
25	133	4	7	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.		
26	136	4	7	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619	
27	137	4	8	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
28	140	4	8	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619	
29	141	4	9	2	66,86	280 745	Не применялся		280 745	
30	144	4	9	2	66,85	280 703	Не применялся		280 703	
31	145	5	1	2	63,85	265 233	Не применялся		265 233	
32	148	5	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736	
33	149	5	2	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
34	152	5	2	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
35	153	5	3	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
36	160	5	4	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
37	164	5	5	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
38	165	5	6	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
39	168	5	6	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
40	169	5	7	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
41	172	5	7	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
42	176	5	8	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
43	177	5	9	2	63,85	268 106	Не применялся		268 106	
44	180	5	9	2	66,86	280 745	Не применялся		280 745	
45	181	6	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736	
-	Итого					2993,7	-	-		13 137 908

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	37	2	1	2	66,86	277 736
2	40	2	1	2	67,00	278 318
3	44	2	2	2	67,00	299 289
4	45	2	3	2	66,86	298 664
5	49	2	4	2	66,86	298 664
6	53	2	5	2	66,86	298 664
7	57	2	6	2	66,86	298 664
8	61	2	7	2	66,86	298 664
9	65	2	8	2	66,86	298 664
10	68	2	8	2	67,00	299 289
11	69	2	9	2	68,86	289 143
12	73	3	1	2	67,00	278 318
13	76	3	1	2	66,86	277 736
14	77	3	2	2	67,00	299 289
15	81	3	3	2	67,00	299 289
16	84	3	3	2	66,86	298 664
17	85	3	4	2	67,00	299 289
18	88	3	4	2	66,86	298 664
19	89	3	5	2	67,00	299 289
20	124	4	4	2	66,85	298 619

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)		
21	125	4	5	2	66,86	298 664	
22	128	4	5	2	66,85	298 619	
23	129	4	6	2	66,86	298 664	
24	132	4	6	2	66,85	298 619	
25	133	4	7	2	66,86	298 664	
26	136	4	7	2	66,85	298 619	
27	137	4	8	2	66,86	298 664	
28	140	4	8	2	66,85	298 619	
29	141	4	9	2	66,86	280 745	
30	144	4	9	2	66,85	280 703	
31	145	5	1	2	63,85	265 233	
32	148	5	1	2	66,86	277 736	
33	149	5	2	2	63,85	285 218	
34	152	5	2	2	66,86	298 664	
35	153	5	3	2	63,85	285 218	
36	160	5	4	2	66,86	298 664	
37	164	5	5	2	66,86	298 664	
38	165	5	6	2	63,85	285 218	
39	168	5	6	2	66,86	298 664	
40	169	5	7	2	63,85	285 218	
41	172	5	7	2	66,86	298 664	
42	176	5	8	2	66,86	298 664	
43	177	5	9	2	63,85	268 106	
44	180	5	9	2	66,86	280 745	
45	181	6	1	2	66,86	277 736	
-	Итого					2993,7	13 137 908

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости Имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 45 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 09 июня 2022 г., не округленно:

13 137 908

(Тринадцать миллионов сто тридцать семь тысяч девятьсот восемь) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

Цель оценки

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- ❖ рыночная стоимость;
- ❖ инвестиционная стоимость;
- ❖ ликвидационная стоимость;
- ❖ кадастровая стоимость.

Цель оценки

Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

«Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях».

Понятие рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

Рыночная стоимость определяется Оценщиком, в следующих случаях:

- ❖ при изъятии имущества для государственных нужд;
- ❖ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- ❖ при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- ❖ при определении стоимости не денежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- ❖ при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- ❖ при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Понятие ликвидационной стоимости

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Согласно п. 5, п. 11 ФСО № 9, при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости и иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные Оценщиком в соответствии с заданием на оценку. При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включают в Отчет, но не являются результатом оценки.

Понятие инвестиционной стоимости

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Согласно применяемым стандартам, Оценщиком определяется рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость объекта оценки.

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Таблица № 6.1.1. Общие понятия оценки

Понятие	Определение
Общие понятия оценки	
Объект оценки	Это объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте. Согласно ФСО №7 объектами оценки могут выступать объекты недвижимости — застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.
Цена объекта оценки	Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Итоговая величина стоимости	Это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общими методологией.
Метод проведения оценки объекта оценки	Это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Дата определения стоимости объекта оценки	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	Это 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	Это объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Подходы к оценке	
Сравнительный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Доходный подход	Это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Затратный подход	Это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Этапы проведения оценки приведены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) осмотр Объекта оценки;
- в) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- г) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- д) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление Отчета об оценке.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценками были использованы следующие документы:

Таблица № 7.1. Документы, предоставленные Заказчиком

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • Договора уступки требования (цессия) в количестве 45 шт. • Информационное письмо от 06.06.2022 г.
---	--

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объектов оценки приводится Оценками на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки являются: имущественные права по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 45 шт. расположенные в двенадцати подъездах девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609.

Таблица № 7.1.1. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	Тип объекта	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)
1	Квартира	37	2	1	2	66,86
2	Квартира	40	2	1	2	67,00
3	Квартира	44	2	2	2	67,00
4	Квартира	45	2	3	2	66,86
5	Квартира	49	2	4	2	66,86
6	Квартира	53	2	5	2	66,86
7	Квартира	57	2	6	2	66,86
8	Квартира	61	2	7	2	66,86
9	Квартира	65	2	8	2	66,86
10	Квартира	68	2	8	2	67,00
11	Квартира	69	2	9	2	68,86
12	Квартира	73	3	1	2	67,00
13	Квартира	76	3	1	2	66,86
14	Квартира	77	3	2	2	67,00
15	Квартира	81	3	3	2	67,00
16	Квартира	84	3	3	2	66,86
17	Квартира	85	3	4	2	67,00
18	Квартира	88	3	4	2	66,86
19	Квартира	89	3	5	2	67,00
20	Квартира	124	4	4	2	66,85
21	Квартира	125	4	5	2	66,86
22	Квартира	128	4	5	2	66,85
23	Квартира	129	4	6	2	66,86
24	Квартира	132	4	6	2	66,85
25	Квартира	133	4	7	2	66,86
26	Квартира	136	4	7	2	66,85
27	Квартира	137	4	8	2	66,86
28	Квартира	140	4	8	2	66,85
29	Квартира	141	4	9	2	66,86
30	Квартира	144	4	9	2	66,85
31	Квартира	145	5	1	2	63,85
32	Квартира	148	5	1	2	66,86
33	Квартира	149	5	2	2	63,85
34	Квартира	152	5	2	2	66,86
35	Квартира	153	5	3	2	63,85
36	Квартира	160	5	4	2	66,86
37	Квартира	164	5	5	2	66,86
38	Квартира	165	5	6	2	63,85
39	Квартира	168	5	6	2	66,86
40	Квартира	169	5	7	2	63,85
41	Квартира	172	5	7	2	66,86
42	Квартира	176	5	8	2	66,86
43	Квартира	177	5	9	2	63,85
44	Квартира	180	5	9	2	66,86
45	Квартира	181	6	1	2	66,86
Итого						2993,7

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный на земельном участке, по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609.

Адрес земельного участка с кадастровым номером 55:20:032001:609: Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, д. 19 или ул. Михаила Врубеля, 1, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

Омская область¹ — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке.

Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране.

Административный центр — город Омск.

Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Входит в состав Сибирского федерального округа.

Территория области простирается на 600 км с юга на север и на 300 км с запада на восток. Главная водная артерия — Иртыш и его притоки Ишим, Омь, Оша, Тара. Область расположена на Западно-Сибирской равнине, диктующей плоский рельеф. На юге — степи, постепенно переходящие в лесостепи, лес и болотистую тайгу на севере. Почва песчаная, илистая. Вдоль Иртыша, в т. н. Прииртышье, наблюдается «оазисный» микроклимат, с более лесистым и овражным ландшафтом. Здесь же самые плодородные земли региона. Также в Омской области много озёр: Салтаим, Тенис, Ик, Эбейты, Ульжай, Тобол-Кушлы.

Омский район² — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России.

Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске).

Площадь района — 3600 км². Основные реки — Иртыш, Омь.

Территория района расположена вдоль среднего течения реки Иртыш и нижнего течения реки Омь, в лесостепной зоне, между 54,35° и 55,25° с. ш., 72,50° и 74,20° в. д., и занимает площадь 3680 км². Иртыш делит район на левобережье и правобережье. Омь разделяет правобережье на северную и южную части. Схематическое очертание района связано во многом с руслом Иртыша, который южнее впадения в него Оми уходит далеко на запад, а затем постепенно возвращается на восток, образуя глубокую излучину. Протяженность Омского района с севера на юг составляет 120 км, а с востока на запад — 60 км.

Омский район граничит на севере с Саргатским и Горьковским районами, на востоке — с Кормиловским районом, на юге — с Черлакским, Азовским и Таврическим, на западе — с Любинским и Марьяновским районами области. Омский район формировался вокруг г. Омска.

Ростовка³ — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения.

Население — 5460 чел. (2018)

Посёлок расположен в лесостепной полосе Омской области, в пределах Барабинской низменности, на левом берегу реки Омь. Высота центра над уровнем моря — 95 м. В окрестностях Ростовки распространены чернозёмы. Почвообразующими породами являются глины и суглинки.

Ростовка расположена в 2 км к востоку от городской черты Омска и 18 км к от центра города. Ближайший населённый пункт село Новомосковка расположено к западу от Ростовки.

Климат резко континентальный, со значительными перепадами температур зимой и летом (согласно классификации климатов Кёппена — влажный континентальный климат (Dfb)). Многолетняя норма осадков — 396 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в июле — 62 мм, наименьшее в марте —

¹ https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район

³ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_\(Омский_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))

14 мм. Среднегодовая температура положительная и составляет + 1,2° С, средняя температура самого холодного месяца января – 17,7° С, самого жаркого месяца июля + 19,6° С.

Ростовка, как и вся Омская область находится в часовой зоне МСК+3. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +6:00.

Основан в 1895 г. В 1928 г. деревня Ростовка состояла из 103 хозяйств, основное население – украинцы. Центр Ростовкинского сельсовета Корниловского района Омского округа Сибирского края.

В 21 июня 1977 года была заложена птицефабрика «Сибирская». В 1980 году были вручены первые ордера на квартиры для рабочих, сдан в эксплуатацию детский сад на 280 мест. В 1982 году открылась средняя школа на 840 мест, в 1991 году – Сибирская средняя школа № 2.

С 2004 года – административный центр Омского района.

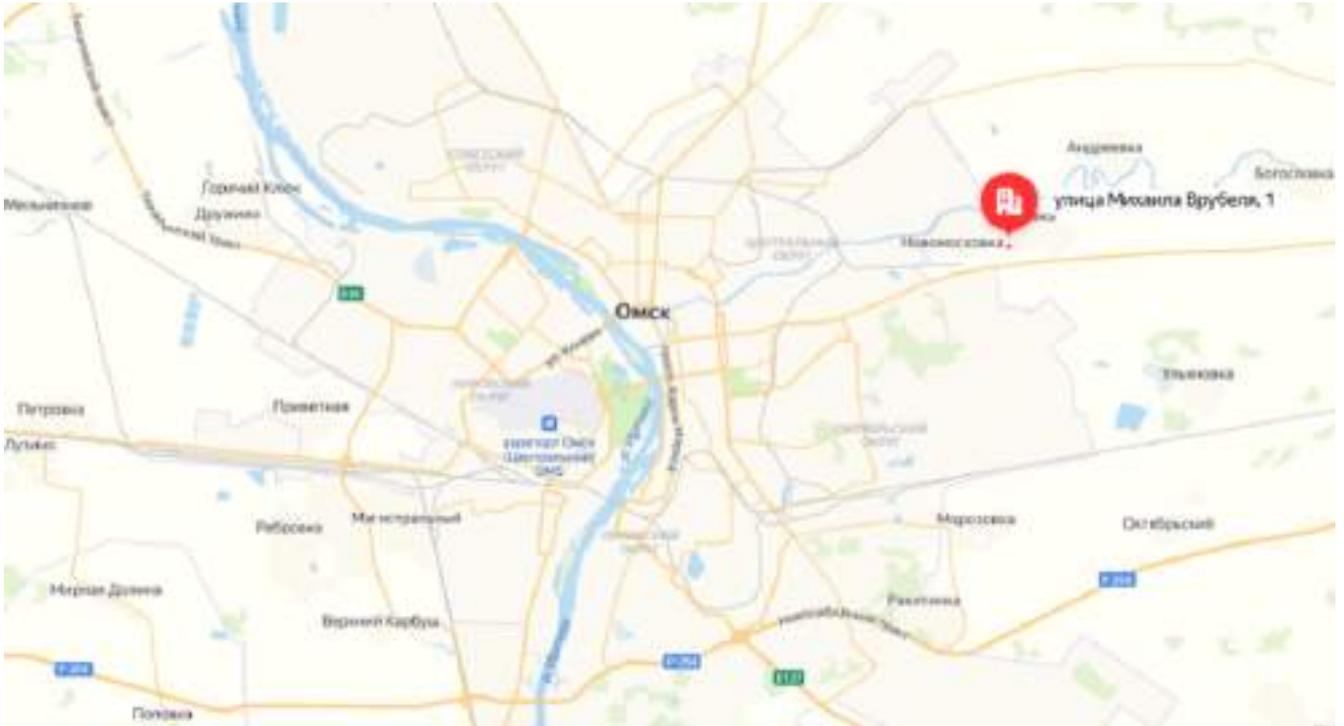


Рисунок № 7.2.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

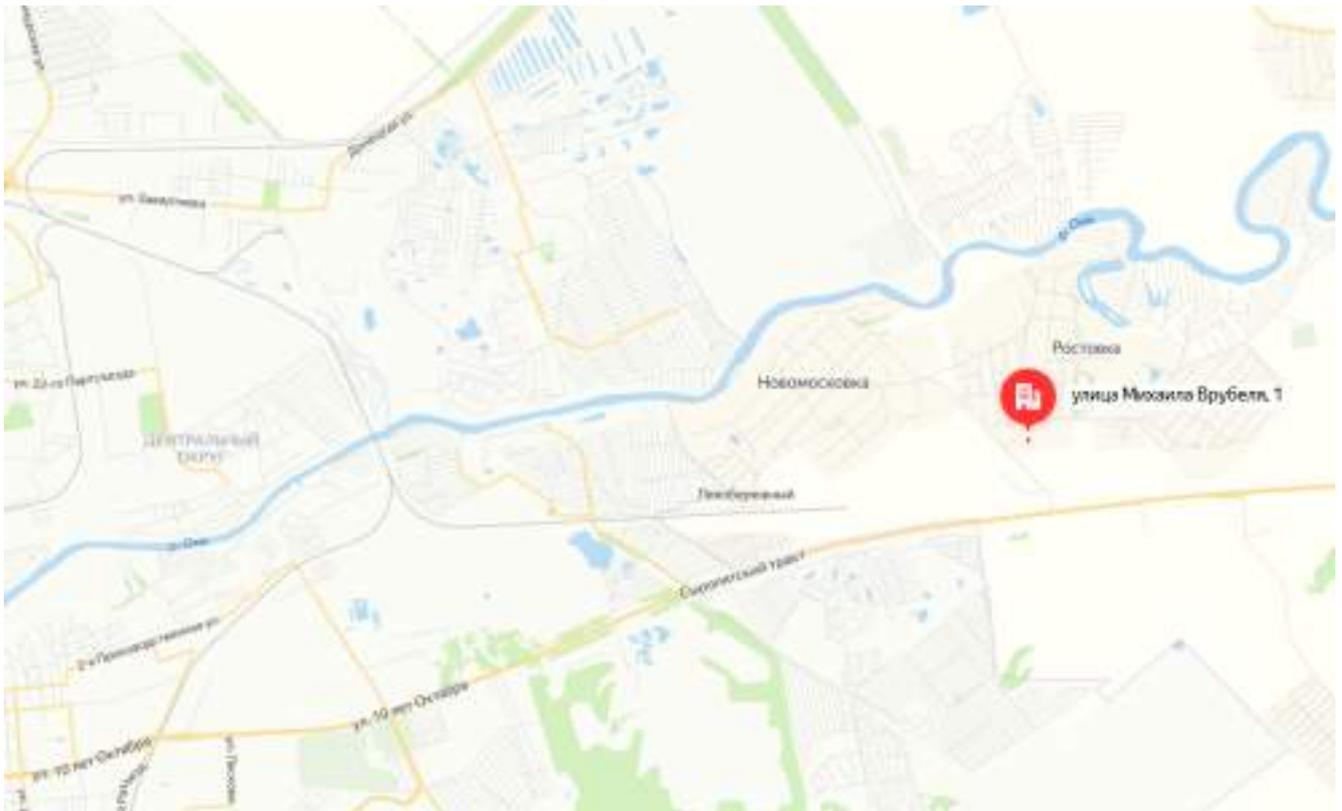


Рисунок № 7.2.2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростова. Источник: <https://yandex.ru/maps>

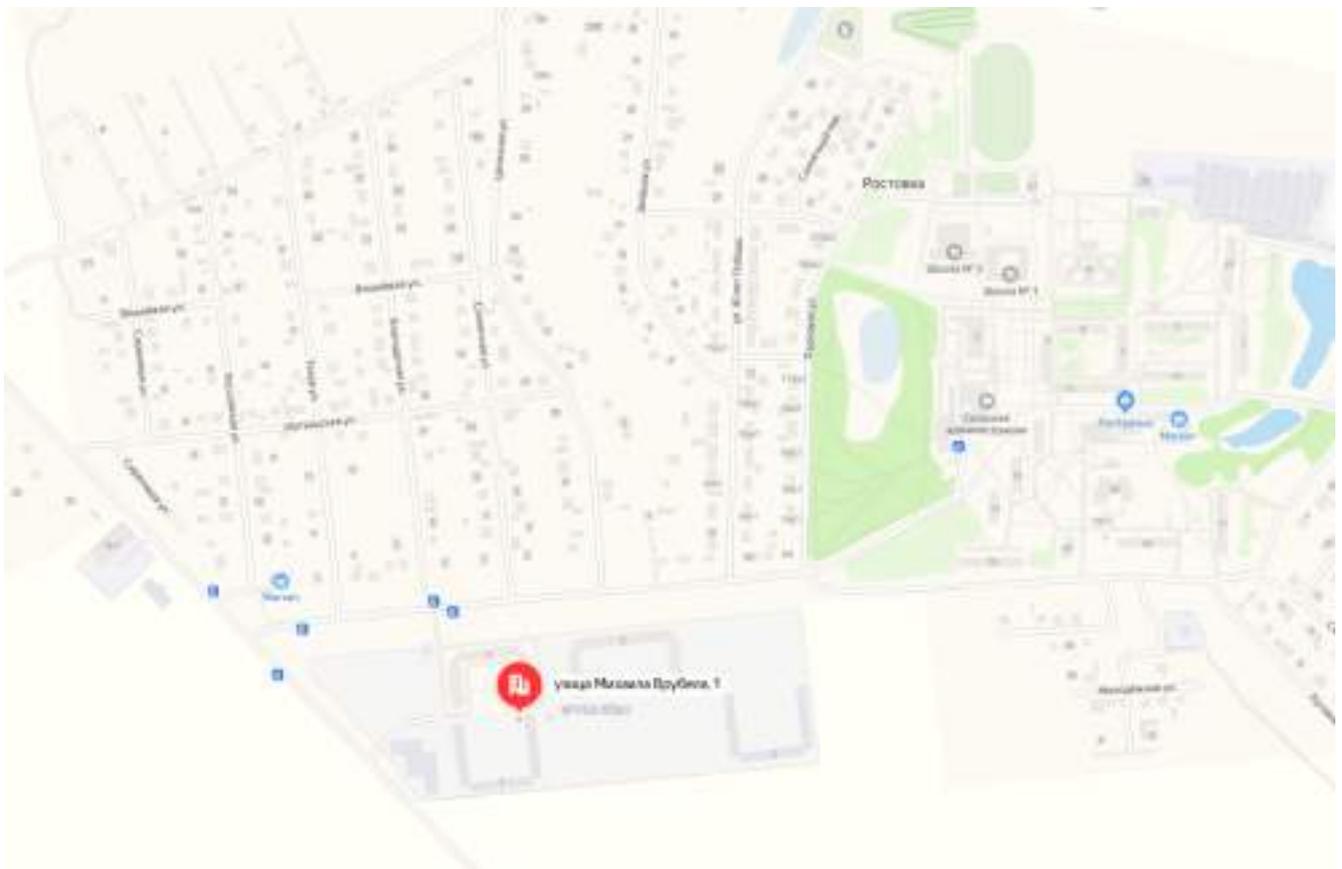


Рисунок № 7.2.3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростова. Источник: <https://yandex.ru/maps>

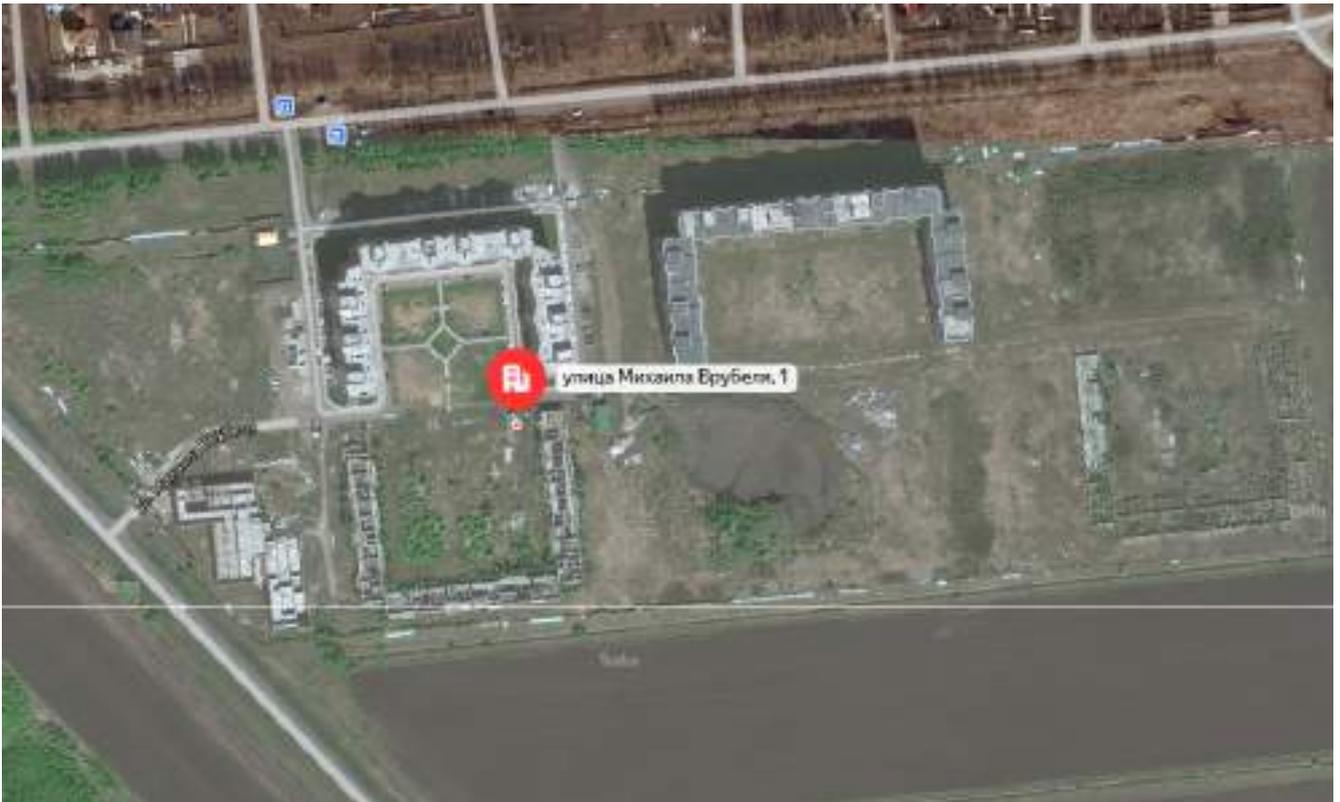


Рисунок № 7.2.4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таблица № 7.2.1. Описание местоположения объекта оценки

Наименование/показатель	Значение показателя
Адрес	Улица Михаила Врубеля, 1 посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры	Магазины
Экологическая обстановка района	Хорошая
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Отличное
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На ценность того или иного объекта недвижимости существенно влияют различные группы факторов.

Таблица № 8.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁴

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	<ul style="list-style-type: none"> ❖ состояние мировой экономики; ❖ экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; ❖ финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	<ul style="list-style-type: none"> ❖ уровень занятости; ❖ платежеспособность; ❖ наличие адекватных источников финансирования; ❖ ставки процента и аренды; ❖ издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	<ul style="list-style-type: none"> ❖ площадь продаваемой земли; ❖ число объектов, выставленных на продажу; ❖ затраты на строительство; ❖ доходность девелопера; ❖ финансирование, налоги
Социальные		<ul style="list-style-type: none"> ❖ базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; ❖ тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; ❖ стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		<ul style="list-style-type: none"> ❖ налоговая, финансовая политика; ❖ предоставление разного рода льгот; ❖ контроль землепользования, ставок арендной платы; ❖ зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; ❖ строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; ❖ услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; ❖ правовые нормы и правила

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости в мае 2022 года⁵

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по

⁴ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁵ Источник: <http://statrielt.ru>

редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Таблица 8.1.1 Основные экономические показатели России

	2021 г.	Янв 2022г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	+4,7	н.д.
Инвестиции в основной капитал	+7,7	н.д.
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-1,2	н.д.
	2021г.	Янв-март 2022г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Индекс промышленного производства	+5,3	+5,9
Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,0
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
- жилых помещений	+12,7	+64,6
- нежилых помещений	+10,5	+1,5
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,1
в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+3,9
трубопроводного	+7,4	+4,4
автомобильного	+5,0	+3,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+10,6
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+5,9
Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд.долл. США)	+39,3	+54,9
в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
импорт товаров	+26,8	+35,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
- номинальная	+9,8	+11,9
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
Ключевая ставка с 04.05.2022г., %	+8,5	14,0
Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7
-	2021/2020, %	2022/2021, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-2,4
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,5%)
Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		+40,9
- доходы	,	
- расходы	+10,8	+7,8
- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует

восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).
- За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную

«вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,

<http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnij_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

<https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2022 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – апреле 2022 года⁶

Таблица № 8.1.2. Социально-экономическое положение Омской области за январь – апрель 2022 года

Наименование	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к апрелю 2021 г.	Январь-апрель 2022 г.	Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.	Справочно январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	108,7	-	106,2	98,3
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	176	65,9	1 314	127,7	172,4
Обрабатывающие производства	43 379	48,1	162 346	48,5	123,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	5 059	104,0	25 798	103,8	114,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 328	106,9	5 377	114,5	118,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн рублей	9 139,9	111,7	30 438,6	106,3	109,7
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. метров общей площади	62,4	в 5,4 р.	262,0	в 3,7 р.	64,7
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-март 2022 г., млн рублей	...	...	12 670,7 ⁴⁾	104,5 ⁵⁾	94,7 ⁶⁾
Оборот розничной торговли, млн рублей	34 895,0	97,8	139 747,4	105,7	98,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	10 366,1	106,6	39 797,7	105,6	109,6
Внешнеторговый оборот за январь-декабрь 2021 г., млн долларов США ⁷⁾	1 411,0	... ⁸⁾	82,2 ⁹⁾
в том числе:					
экспорт товаров	...	...	996,8	130,6 ⁸⁾	75,1 ⁹⁾
импорт товаров	...	...	414,2	89,7 ⁸⁾	97,4 ⁹⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,9 ¹⁰⁾	118,6	-	111,8 ¹¹⁾	103,1 ¹²⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹³⁾ , %	91,3 ¹⁰⁾	121,4	-	105,5 ¹¹⁾	120,3 ¹²⁾
Среднесписочная численность	500,6	99,3 ¹⁴⁾	499,2	99,5 ¹⁵⁾	97,6 ¹⁶⁾

⁶ Источник: https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263

Наименование	Апрель 2022 г.	Апрель 2022 г. в % к апрелю 2021 г.	Январь-апрель 2022 г.	Январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.	Справочно январь-апрель 2021 г. в % к январю-апрелю 2020 г.
работников организаций (март, январь-март соответственно), тыс. человек					
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	66,2 ¹⁷⁾	85,9 ¹⁸⁾	66,4	84,9	99,1
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	12,4 ¹⁹⁾	42,3 ²⁰⁾	13,2 ²¹⁾	33,5	в 2,8 р.
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % ²²⁾	-	-	-	97,6 ²³⁾	90,9 ²⁴⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата (март, январь-март соответственно)					
номинальная, рублей	44 670,5	114,7 ¹⁴⁾	41 649,9	110,5 ¹⁵⁾	106,2 ¹⁶⁾
реальная, %	-	96,6 ¹⁴⁾	-	97,4 ¹⁵⁾	100,4 ¹⁶⁾

¹⁾ По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

²⁾ Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

³⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁴⁾ Январь-март 2022 года, в фактических ценах.

⁵⁾ Январь-март 2022 года в процентах к январю-марту 2021 года, в сопоставимых ценах.

⁶⁾ Январь-март 2021 года в процентах к январю-марту 2020 года, в сопоставимых ценах.

⁷⁾ По данным Федеральной таможенной службы на 28.04.2022 с учетом взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС).

⁸⁾ Январь-декабрь 2021 года в процентах к январю-декабрю 2020 года.

⁹⁾ Январь-декабрь 2020 года в процентах к январю-декабрю 2019 года.

¹⁰⁾ Апрель 2022 года в процентах к марту 2022 года.

¹¹⁾ Апрель 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.

¹²⁾ Апрель 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.

¹³⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

¹⁴⁾ Март 2022 года в процентах к марту 2021 года.

¹⁵⁾ Январь-март 2022 года в процентах к январю-марту 2021 года.

¹⁶⁾ Январь-март 2021 года в процентах к январю-марту 2020 года.

¹⁷⁾ Данные приведены в среднем за февраль-апрель 2022 года.

¹⁸⁾ Данные за февраль-апрель 2022 года в процентах к данным за февраль-апрель 2021 года.

¹⁹⁾ Данные на конец апреля 2022 года.

²⁰⁾ Данные на конец апреля 2022 года в процентах к концу апреля 2021 года.

²¹⁾ В среднем за период.

²²⁾ Предварительные данные.

²³⁾ I квартал 2022 года в процентах к I кварталу 2021 года.

²⁴⁾ I квартал 2021 года в процентах к I кварталу 2020 года.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершенные строительством объекты. Принимая во внимание описанные выше характеристики объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

Таблица № 8.2.1. Характеристика объекта недвижимости

Наименование	Показатель
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Жилая недвижимость (квартиры)
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Не завершенные строительством объекты

8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области во втором квартале 2021 года⁷

Ситуация на Украине повлияла на многие отрасли экономики. Город55 поговорил с экспертами о том, что будет с рынком недвижимости в Омске в этом году, как текущая ситуация отразится на цене квадратного метра.

Цены сегодня

По словам экспертов, вследствие экономических ограничений сегодня на рынке недвижимости в Омске наблюдается стабилизация спроса.

«Фаза истерии на рынке недвижимости, которая случилась в 2021 году, на наш взгляд, заканчивается, мы видим стабилизацию по спросу до обычных уровней. Процесс адаптации к новым реалиям прошел первую фазу. Сегодня все ждут информацию о новых мерах поддержки строительной отрасли, после этого уже можно будет делать более точные прогнозы», — сказал директор офиса компании «Этажи» в Омске Егор Бобылев.

По данным риелторов, темпы продаж недвижимости в Омске пока сохраняются. Цены при этом растут, но в пределах разумного. За два месяца 2022 года рост цен на новостройки составил 3.2%, вторичное жилье приросло больше — на 5.6%.

«Что касается спроса на недвижимость, он всегда был, всегда есть и будет. Жизнь не останавливается. Кто-то покупает, кто-то продает. На примере нашей компании — мы цены не поднимали и пока не планируем поднимать», — рассказывает коммерческий директор компании «Сибградстрой Инвест» Вячеслав Кравченко.

Ситуация в моменте

Директор риелтерской компании «Миард» Павел Кручинский считает, что основным сдерживающим фактором для роста цен на недвижимость сегодня являются высокие ипотечные ставки.

⁷ Источник: <https://gorod55.ru/news/2022-03-15/tseny-poka-derzhatsya-eksperty-rasskazali-podorozhaet-li-nedvizhimost-v-omske-89047>

«Это остужает спрос. Но, с другой стороны, в Омске есть дефицит квартир. Серьезный дефицит, чтобы удовлетворить все запросы. И поэтому цены пока держаться в том диапазоне, в котором они были.

В текущем моменте, полагаю, платежеспособный спрос будет уменьшаться. Как следствие, перегретый рынок может откатиться вниз», — сказал специалист.

По мнению руководителя компании «Стройбетон» Олега Золотова, сегодня на омском рынке недвижимости не фиксируется существенных изменений — цены на квартиры остаются на прежнем уровне.

«У нас в Омске есть определенный дефицит жилья. Наша компания строит относительно недорогие квартиры, под ключ. Мы пока решили цены не поднимать. Сейчас торгуем дом на Чернышевского, осталось не так много квартир. Держим цены. По Амуру у нас все распродано. Следующие дома начнем где-то в конце месяца — в апреле продавать. Возможно, будет подъем цен, но не критичный. Может, однокомнатная квартира подорожает тысяч на 50–80, в процентах — 5–7%. Будем смотреть по обстановке», — сказал застройщик.

Долгосрочные тенденции

Участники отрасли отмечают, что сегодняшняя ситуация на рынке недвижимости Омска схожа с 2014 годом, когда против России были введены первые экономические санкции. Тогда регулятор так же резко поднял ключевую ставку, после чего рынок недвижимости отреагировал сокращением спроса и падением цен на жилье на 15–20%.

«Если не будет каких-то серьезных мер государственной поддержки, то вполне вероятно, что цены снизятся. Возможно на 10–20, а то и до 30%», — предполагает Павел Кручинский.

С тем, что в долгосрочной перспективе текущие события могут негативно сказаться на рынке недвижимости, согласен Егор Бобылев. Девальвация рубля наверняка отразится на спросе и предложении. Однако масштабы последствий предсказать достаточно сложно.

«Как базовый прогноз — примерно на 35% просядет сфера недвижимости по количеству сделок во втором квартале этого года в сравнении с прошлым. В то же время чем больше будет просадка рынка по объемам и ценам, тем быстрее он восстановится по объемам сделок в среднесрочной перспективе. Самый плохой вариант — это неснижение цен и очень низкие объемы. Все будет зависеть от информационного поля и от психологии покупателей и продавцов», — сказал эксперт.

Подводя итог, специалисты прогнозируют, что во втором квартале этого года появятся новые инструменты по поддержке рынка недвижимости со стороны государства, которые должны будут поддержать платежеспособный спрос населения и помочь строительному бизнесу не стать убыточным.

Цены на рынке жилья Омской области во I квартале 2022 года⁸

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в первом квартале 2022 года относительно четвертого квартала 2021 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 11,6 процента, на вторичном рынке жилья — на 7,1 процента.

Средние цены и индексы цен на рынке жилья

(на конец периода)

	Средняя цена 1 кв. метра общей площади, рублей		Индекс цен, в % к IV кварталу 2021 г.	
	первичный рынок	вторичный рынок	первичный рынок	вторичный рынок
Все типы квартир	75522	69863	111,6	107,1
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	53247	-	105,9
квартиры среднего качества (типовые)	69601	66544	112,8	108,1
квартиры улучшенного качества	83318	76833	110,1	106,3
элитные квартиры	102329	101616	112,7	104,4

⁸ Источник: https://omsk.gks.ru/storage/mediabank/ic_gil_03-2022.htm

Средняя цена за июнь 2022

79 886 Р/м² ↓0,12%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 106 667 Р	↓0,73%	86 207 Р/м²	↓0,46%
Двухкомнатные	3 750 000 Р	↓2,44%	77 043 Р/м²	↑0,10%
Трехкомнатные	4 899 111 Р	↓0,05%	75 677 Р/м²	↓1,29%
Многокомнатные (4+)			67 189 Р/м²	↓0,80%

Цены на квартиры в новостройках

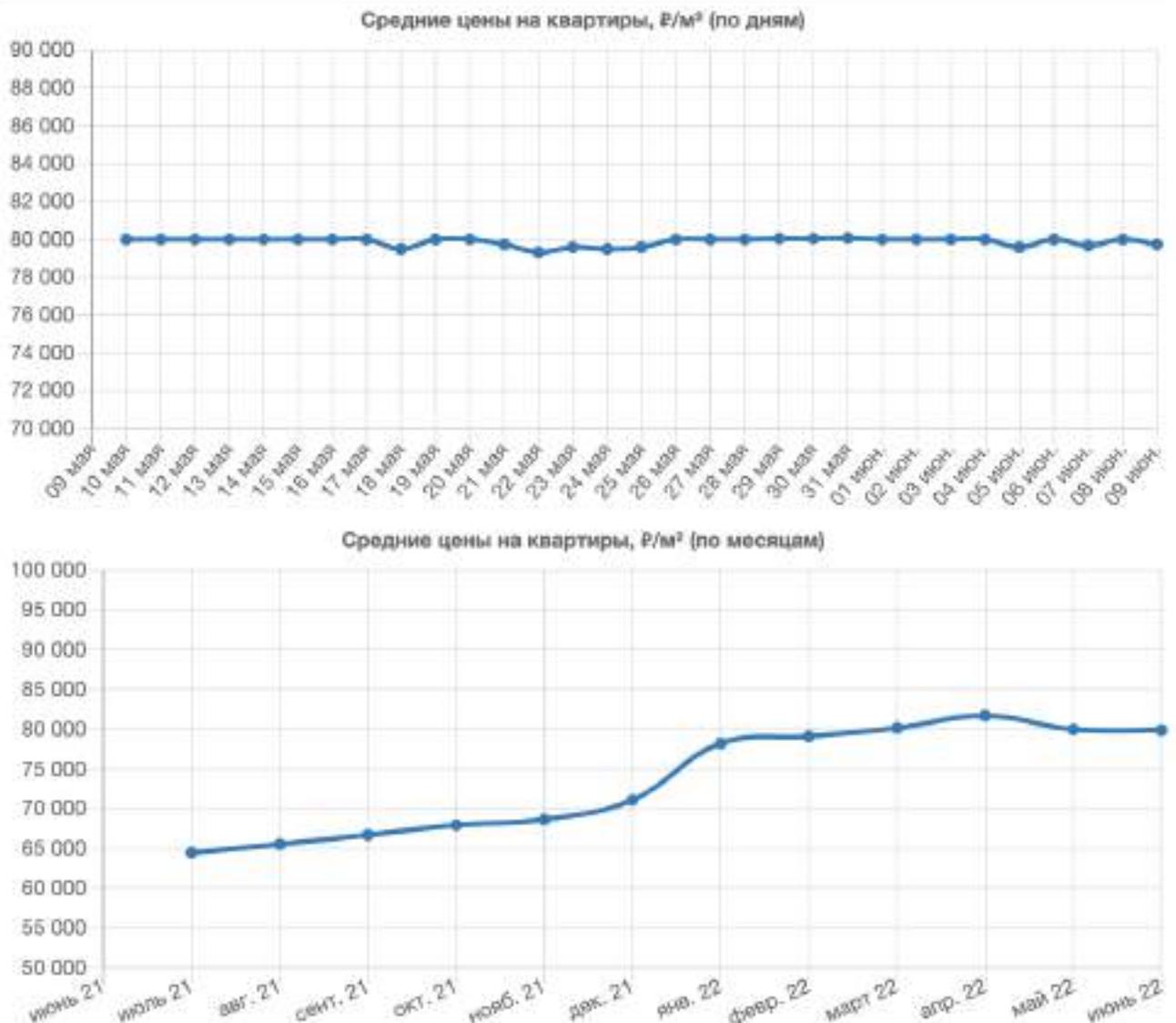


Рисунок № 8.3.1. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://www.realtymag.ru/omskaya-oblast/omsk/kvartira/prodazha/prices>

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы открытые источники интернет-сайтов с объявлением о продаже недвижимости. На основании источников Оценщик выбрал объявления о продаже объектов, наиболее подходящих по своим характеристикам к объекту оценки, и заполнил таблицу ниже.



Таблица № 8.3.1. Выборка предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k_kvartira_125m_19et._2266540579	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. Квартира с отдельным входом и верандой. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволят разместиться большой компании для отличной вечеринки. Отделка лоджии, с её подсветкой и площадью, даст возможность расположить здесь дополнительную зону отдыха, а основательный ремонт позволит избежать лишних вложений ещё долгое время. Три просторные спальни изолирована, одна имеет свою гардеробную. В квартире имеется две ваннные комнаты, отделаны керамогранитной плиткой, качественно оборудована всеми необходимыми коммуникациями и оснащена стильной сантехнической мебелью. Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, гарнитур наполнен необходимой техникой, угловая столешница, даёт максимальное пространство для готовки. Кроме основных помещений, в квартире есть компактная прихожая с большим шкафом купе. Для вашего автомобиля здесь будет отдельное парковочное место. Звоните, чтобы назначить просмотр этой квартиры и увидеть все её преимущества своими глазами! Мы гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов. Ремонт в квартире произведен по индивидуальному проекту с использованием качественных отделочных материалов. При продаже остается кухонный гарнитур, два шкафа купе. Квартира заезжай и живи!	125	6 800 000	54 400
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_818m_29et._2277765644	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Просторная, светлая, трехкомнатная квартира в кирпичном доме, 2 лоджии, кухня 18.2кв.м. В 15 минут до центра города, отличная транспортная доступность. Рядом всё необходимое - 2 школы, детский сад, продуктовые магазины и супермаркеты, детская площадка, тишина, безопасность, чистая экология.	81,8	5 500 000	67 237
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_99et._2334611286	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Большая, светлая квартира с двумя лоджиями, прекрасным видом, в отдалённости от городского шума. Закрытая детская площадка, зимой свой ледяной каток. Свободная парковка в любое время суток. До центра Омска 15 минут езды. Выполнена черновая разводка электричества по всем комнатам. Установлена сантехника в ванной комнате и туалете. Установлены межкомнатные двери. На лоджиях стоят 6-ти камерные дорогие окна. Новая входная дверь премиум класса. Квартира в общем готова для проживания, можно не спеша делать ремонт. Радиаторы, тепловой и водные счетчики установлены. Фото будут позже. Без посредников, от собственника.	90	4 500 000	50 000
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_395m_39et._2429504897	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Союз риэлторов "Полезные люди" предлагает на продажу отличную 1 комнатную квартиру . Квартира позволит Вам воплотить свои мечты по ремонту и расстановке мебели! В доме запущен лифт грузопассажирский. Дом отапливается своей котельной, поэтому в квартире очень тепло. Подъезды просторные, чистые. Вход в подъезд с двух сторон. Тамбур на 2 квартиры,	39,5	2 300 000	58 228



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		хорошие соседи. Во дворе оборудована детская площадка. Детский сад и 2 школы расположены в Ростовке (остановки, ходит спец. Автобус).			
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/svob._planirovka_445m_39et._2455102831	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Дом без ремонта, свободная планировка! Цена ниже застройщика!! С дача полностью всего дома это лето!!! ПОЛНЫЙ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ! Рассмотрю варианты обмена ТАКЖЕ В ЭТОМ ЖЕ ДОМЕ ИМЕЕТСЯ 2/3/4 комнатная квартира!!	44,5	1 800 000	40 449
https://omsk.cian.ru/sale/flat/272885161/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	Отличная большая квартира, с правильной планировкой: большая кухня, просторные комнаты, отдельный с/у. В квартире сделан ремонт, натяжные потолки во всей квартире, в 2 комнатах на полу ламинат, в остальных линолеум. Две большие лоджии, на разные стороны. Дом находится в 10 минутах(пешком) от социально значимых объектов сош, д/с, почта, поликлиника, транспортное сообщение каждые 15 минут. На площадке есть своя кладовочка и закрепленное парковочное место. Квартира без долгов и обременений, один взрослый собственник.	85,9	5 500 000	64 028
https://omsk.cian.ru/sale/flat/273867228/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 3	Сертифицированная компания "Аверс-Риэлт"- представитель застройщика ЖК "Врубелево" предлагает к продаже двухкомнатные квартиры, различной площадью и с выбором этажа. Большая площадь кухни позволяет оформить двухкомнатную квартиру, как евро-трешку с кухней- студией. Дом располагается в 2 км от границы Омска на правом берегу Иртыша. Дом находится на финишной стадии завершения строительства. Дом уже возведен, ведутся работы по отделке крыши дома. В ближайшее время планируется ввод в эксплуатацию дома. Открыты продажи с регистрацией прав собственности. Возможна, бронь, рассрочка, программа Трейд ин (старое жилье взамен нового). Квартиры сдаются с черновой отделкой. За отдельную плату возможен ремонт по Вашему желанию, от косметического до дизайнерского, либо ремонтные работы под отделку (стяжка пола по маякам, оштукатуривание и выравнивание стен, отделка гипсокартонном). Дом кирпичный. Срок эксплуатации кирпичного дома 150 лет (это в три раза дольше, чем у панельного), после чего дом подлежит реконструкции, или капитальному ремонту и в нем могут проживать еще ваши правнуки. Кирпичные дома довольно благоприятны по своим теплофизическим свойствам, они медленно остывают к зиме и сохраняют прохладу летом, не подвержены процессам гниения, их не могут испортить вредители, атмосферные осадки или солнечное излучение. Возведенные из кирпича стены водостойки, прочны, огнеупорны и обеспечивают высокую шумоизоляцию. Дом располагается в жилом комплексе, состоящем из четырех многоэтажных 12-подъездных домов. Здесь Вы сможете обрести новых интересных людей для общения, Вашим детям будет с кем дружить, ходить вместе в школу, или детский сад. Инфраструктура развита, расположена от 5 до 15 минут ходьбы от дома. В п. Ростовка имеются: две школы, детский сад, школа искусств, поликлиника, опорный пункт полиции, супермаркеты "Победа", "Пятерочка" "Магнит", 3 магазина, включая круглосуточные, фермерские продукты, 3 аптеки, 2 кафе, 2 салона красоты, магазин фруктов и овощей, Пивоман, Азбука градуса, автостоянка, Дом Культуры, больница, почта. В поселке есть все, необходимое для проживания современного человека. Остановка общественного транспорта возле дома. До центра города 15 минут езды, что дает жителям поселка преимущественно работать в городе. Транспорт ходит каждые 15 минут. Дом,	54	2 970 000	55 000



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		возможно, приобрести по ипотеке и с использованием материнского капитала. Окажем помощь в получении ипотеки в сложных ситуациях.			
https://omsk.cian.ru/sale/flat/273867229/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 3	Сертифицированная компания "Аверс-Риэлт" - представитель застройщика ЖК "Врубелево" предлагает к продаже двухкомнатные квартиры, различной площадью и с выбором этажа. Большая площадь кухни позволяет оформить двухкомнатную квартиру, как евро-трешку с кухней-студией. Дом располагается в 2 км от границы Омска на правом берегу Иртыша. Дом находится на финишной стадии завершения строительства. Дом уже возведен, ведутся работы по отделке крыши дома. В ближайшее время планируется ввод в эксплуатацию дома. Открыты продажи с регистрацией прав собственности. Возможна, бронь, рассрочка, программа Трейд ин (старое жилье взамен нового). Квартиры сдаются с черновой отделкой. За отдельную плату возможен ремонт по Вашему желанию, от косметического до дизайнерского, либо ремонтные работы под отделку (стяжка пола по маякам, оштукатуривание и выравнивание стен, отделка гипсокартонном). Дом кирпичный. Срок эксплуатации кирпичного дома 150 лет (это в три раза дольше, чем у панельного), после чего дом подлежит реконструкции, или капитальному ремонту и в нем могут проживать еще ваши правнуки. Кирпичные дома довольно благоприятны по своим теплофизическим свойствам, они медленно остывают к зиме и сохраняют прохладу летом, не подвержены процессам гниения, их не могут испортить вредители, атмосферные осадки или солнечное излучение. Возведенные из кирпича стены водостойки, прочны, огнеупорны и обеспечивают высокую шумоизоляцию. Дом располагается в жилом комплексе, состоящем из четырех многоэтажных 12-подъездных домов. Здесь Вы сможете обрести новых интересных людей для общения, Вашим детям будет с кем дружить, ходить вместе в школу, или детский сад. Инфраструктура развита, расположена от 5 до 15 минут ходьбы от дома. В п. Ростовка имеются: две школы, детский сад, школа искусств, поликлиника, опорный пункт полиции, супермаркеты "Победа", "Пятерочка" "Магнит", 3 магазина, включая круглосуточные, фермерские продукты, 3 аптеки, 2 кафе, 2 салона красоты, магазин фруктов и овощей, Пивоман, Азбука градуса, автостоянка, Дом Культуры, больница, почта. В поселке есть все, необходимое для проживания современного человека. Остановка общественного транспорта возле дома. До центра города 15 минут езды, что дает жителям поселка преимущественно работать в городе. Транспорт ходит каждые 15 минут. Дом, возможно, приобрести по ипотеке и с использованием материнского капитала. Окажем помощь в получении ипотеки в сложных ситуациях.	79,8	3 990 000	50 000
https://omsk.cian.ru/sale/flat/269356517/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, 28	АВЕСТА-РИЭЛТ предлагает уютную, теплую, светлую квартиру. Дом расположен в самом центре поселка Ростовка, в экологически чистом районе. В квартире хороший ремонт, остаются кухонный гарнитур и встроенный шкаф-купе в коридоре фирмы "Командор". В ванной комнате установлен водонагреватель, стены облицованы качественной кафельной плиткой. Окна выходят на северо-запад. В шаговой доступности две школы, детский сад, почта, отделение полиции, Сибирская врачебная амбулатория. супермаркеты "Победа", "Магнит" и "Пятерочка". До центра города 10 минут на машине, каждые 15 минут ходит автобус до Театральной площади и Драмтеатра Шикарное предложение для людей, предпочитающих совместить уют и экологию. Звоните, будем рады ответить на все интересующие вопросы.	70,5	3 699 000	52 468



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/flat/256735929/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, 23	В связи с выездом в другой город продаем светлую, теплую, уютную квартиру-распашенку в кирпичном доме. Окна выходят на южную и западную сторону. Высота потолков 3 метра. Большие кухня, коридор и санузел. Остается кухонный гарнитур, частично мебель в комнатах(шкаф, кровати, диван с креслами). Чистая продажа. Поможем в оформлении любого вида ипотеки.	55,3	2 700 000	48 825
https://omsk.cian.ru/sale/flat/272617787/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, 15	Продаём 2-х комнатную квартиру на 7 этаже девятиэтажного дома. Квартира в хорошем состоянии, светлая (солнечная сторона), тёплая. В шаговой доступности магазины, аптеки, детский сад, школы. Квартира готова к проживанию. В квартире остаётся практически вся мебель, которая есть на фото. Холодильник, плита. Окна пластиковые, потолок натяжной, на полу линолеум. Никто не живёт. Полное сопровождение сделки, оформление ипотеки по выгодным ставкам, любая юридическая помощь. Звоните. Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, лифт грузовой, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь.Номер в базе: 7271649.	39,9	1 995 000	50 000
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_30m_99et_1846850534	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 15	Продаю уютную квартирку в живописном поселке Ростовка. Собственник. Квартира в хорошем состоянии, теплая и уютная. Чистая продажа. Подходит под материнский капитал, ипотеку. Агентствам с эксклюзивными договорами не беспокоить! угловая	30	1 400 000	46 667
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/newbuild/three-rooms/1212022688-0-m-etazh-5-9-2500000-rub-zhiloy-park-vrubelevo-maksima-vrubelya-d-2-rostovka	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаётся в новостройке, дом сдан весной 2016 года. В квартире черновая отделка: окна пластик, электрика проведена по схеме люкс, все коммуникации проведены, счетчики установлены, в ванне выложена плитка. Все комнаты расположены отдельно, есть 2 балкона с выходом на разные стороны. В п.Ростовка развитая инфраструктура: 2-е школы, дет/сад, амбулатория, есть своя хлебопекарня и в пешей доступности находятся магазины. Посёлок расположен в 2-х км от городской черты и 18 км от центра города. Автобус и маршрутное такси ходят регулярно. Продажа от собственника в связи с переездом в другой регион.	88	2 500 000	28 409
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/two-rooms/4845329239-0-m-etazh-7-9-2250000-rub-15	Омская область, Омский район, Ростовка поселок	Продам 2-х комнатную квартиру на 7 этаже девятиэтажного дома. Собственник! Квартира в хорошем состоянии, светлая (солнечная сторона), тёплая. В шаговой доступности магазины, аптеки, детский сад, школы. Квартира готова к проживанию, включает в себя просторную гостиную, спальню, прихожую, совмещённый санузел, кухню. Торг уместен.	39	2 250 000	57 692
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/two-rooms/4418496571-0-m-etazh-3-4-4000000-rub-28	Омская область, Омский район, Ростовка поселок	Закрывайте прочие объявления, ведь вы нашли своё уютное семейное счастье. Продаётся прекрасная светлая и просторная квартира, которая станет вашим домом на долгие года. Кирпичный дом в чистом п. Ростовка, вы будете жить в тишине и спокойствии, дышать свежим воздухом, но имея все преимущества города, ведь в шаговой доступности находится: Продуктовые магазины и супермаркеты, Мини-Рынок, хорошая школа и детский сад, Дом Культуры Сибирский, отличные детские площадки и места для размеренных прогулок всей семьей. Это тихое и живописное место, с удобной транспортной развязкой, всего	71	4 000 000	56 338



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		лишь 10-минутах от города! ————— А теперь больше о самой квартире, продуманная и грамотная планировка, с кухней в 17 кв.м, а значит будет место для приятных завтраков и ужинов всей семьей. Большие комнаты 23 и 17 квадратов, а площадь всей квартиры-71 кв.м, у вас будет место для каждого члена семьи, чистый и ухоженный ремонт, что называется "Заезжай и живи с радостью и улыбкой". Дом кирпичный и очень теплый, хорошие и спокойные соседи, это квартира для умных и расчетливых людей, которые ценят тишину, чистую экологию, безопасность, и комфортную жизнь вблизи города.			
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/three-rooms/55011968-90-0-m-etazh-3-9-5050000-rub-ul-mihaila-vrubelya	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Очень светлая, уютная квартира.	90	5 050 000	56 111
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/one-room/53003546-35-0-m-etazh-9-9-1950000-rub-ul-mihaila-vrubelya	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	На срочной продаже однокомнатная квартира в пригороде Омска, п. Ростовка, ул. М. Врубеля, д. 2, 9 этаж девятиэтажного кирпичного дома. Квартира просторная и уютная, площадью 35.9 кв.м, 1-комната 18 кв.м., кухня 12 кв.м., встроенный кухонный гарнитур, санузел совмещен, окна ПВХ, балкон застеклен. До центра 20 мин на автобусе, автобус каждые 15-20 мин. До остановки 2 мин. ходьбы. В школу и садик идти 15 мин., есть спец автобус школьный. Магазины, магнит, пятерочка, светофор, фикспрайс и т.д. в шаговой доступности. В 10 мин. езды лента и бауцентр. Большой двор с детской площадкой, футбольной, волейбольной зонами. Реальному покупателю торг. Агентствам просьба не беспокоить, есть свой риэлтор!	35,9	1 950 000	54 318
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/newbuild/three-rooms/25499510-83-0-m-etazh-6-9-2789000-rub	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Срочно! Продаётся светлая, уютная 3х комнатная квартира в п. Ростовка. Квартира 83 кв.м., кухня-студия 40 кв.м., 2 лоджии застеклены ПВХ., с хорошим ремонтом, использованы экологически- чистые материалы, на полу ламинат, ванна кафель, новая сантехника. Квартира заезжай и живи, не требует вложений. В дом находится под видео наблюдением, шлагбаум. Хорошие дружные соседи, чистый подъезд. Детская площадка, в шаговой доступности детский сад, две школы, супермаркеты, сбербанк, почта. Маленький тариф по коммунальным платежам.	83	2 789 000	33 602
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/three-rooms/39770745-86-0-m-etazh-7-9-3800000-rub-ul-mihaila-vrubelya	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Агентство недвижимости Домофон, предлагает отличную альтернативу для тех, кто мечтает жить недалеко от города, но с развитой инфраструктурой и наичистейшим свежим воздухом, а в наше время это очень актуально. Предлагаем Вашему вниманию теплую, солнечную, очень светлую 3-комнатную квартиру, общей площадью 86 кв.м. Дом кирпичный 2015 года постройки. Квартира уютная в отличном состоянии, с новым свежим ремонтом, потолки натяжные, покрытие пола ламинат, не угловая, комнаты изолированные, окна ПВХ, лоджии застеклены, санузел раздельный, установлены счетчики на холодную и горячую воду, входная дверь металлическая. В ванной комнате и в туалете ремонт не сделан, но это хорошая возможность для новых хозяев сделать ремонт на свой вкус. Сантехника вся установлена (ванна, унитаз, смеситель). На лестничной площадке имеется отдельный тамбур для хранения. Чистый,	86	3 800 000	44 186



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		<p>ухоженный подъезд, с современным ремонтом, на полу керамическая плитка, на стенах декоративная штукатурка. Очень хорошие доброжелательные соседи. Тихий двор с большой современной детской площадкой. Перед въездом на территорию жилого комплекса установлен шлагбаум, с круглосуточным видеонаблюдением. Офис управляющей компании находится в доме, поэтому если возникают вопросы или проблемы с ком. услугами, решаются мгновенно. Ростовка очень красивое живописное место. Через нее протекает река Омь, а это значит что в любой выходной день можно отдохнуть семьей на чистом берегу реки. В Ростовке расположены две школы, детский сад, поликлиники детская и взрослая, почтовое отделение, Сбербанк, современный дом культуры, аптеки. Также большое разнообразие супермаркетов и магазинов. Таких как Магнит, Светофор, Fix Price, Победа, Ермолино, Марафет и т. д. Реальному покупателю в подарок остается кухонный гарнитур со встроенной бытовой техникой (варочная панель и духовой шкаф Hansa, посудомоечная машина Bosch), шкаф-купе, диван.</p>			
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/39422413	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>Просторная, светлая, с уникальной планировкой и современным дизайном. Окна выходят на две стороны дома, что даёт хорошее освещение в течении всего дня. 2 просторных больших лоджии дополняют удобную планировку квартиры. Ремонт, из современных и экологичных материалов, завершён в сентябре 2021 года.</p> <p>Стены тепло- звуко изолированы.</p> <p>В детской комнате и прихожей гардеробные. В спальне- встроенный шкаф.</p> <p>В просторной, современной ванной комнате тёплый пол.</p> <p>В квартире очень тепло, так как установлены новые батареи.</p> <p>Уютная кухня с интерьерным камином, встроенной мебелью и бытовой техникой ждёт своих новых хозяев.</p> <p>Квартира делалась для себя, продумывался каждый элемент, поэтому всё в ней сделано аккуратно и с душой.</p> <p>И ещё один плюс квартира находится на верхнем этаже, что избавляет вас от шума сверху и от возможности, быть залитыми соседями!)</p> <p>В самой Ростовке есть детский сад, школа, музыкальная школа, рынки, магазины, фап до города постоянное транспортное сообщение (каждые 20 мин ходит автобус). До центра города можно добраться за 30 мин. Звоните покажем в удобное для вас время.</p>	86	4 050 000	47 093
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-tvorichnoe-zhilje/44835726	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>ЦЕНА 4 750 000 57 600 /кв.м. Рассчитать ипотеку c ds.spb.ru Реклама</p> <p>Квартиры у м. Чёрная речка в СПб. Скидка до 3,5 млн Р Акция до 15 июня. Скидка действует на готовые квартиры в корпусах 1,2,3,5. Звоните!</p> <p>СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ ОПИСАНИЕ</p> <p>Продаётся светлая трёхкомнатная квартира! Современный ремонт (кроме</p>	82,4	4 750 000	57 646



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		<p>ванной и туалета, и обоев в детской).</p> <p>В кухне кухонный гарнитур парящий, с подсветкой фартука и трех кухонных зон.</p> <p>В зале подиум под диван с двумя подсветками, для просмотра фильмов и обычного режима, потолок с тремя режимами подсветки, гардеробная.</p> <p>Детская комната, чистовая отделка без обоев (могли наклеить, решили оставить выбор для новых хозяев).</p> <p>Спальня, остаётся кровать двухспальная с отсеком для хранения вещей "Аксона" вместе с матрасом.</p> <p>Туалет, тёплые полы, штукатурка, бойлер новый 100 л, с проводкой труб в полу до кухни для бесперебойной подачи горячей воды в случае отключения.</p> <p>Ванная, тёплые полы, штукатурка, полотенцесушитель.</p> <p>Балкон выходит во двор (холодный) алюминиевые витражи, покраска стен моющейся краской, жалюзи, декор.</p> <p>Балкон на улицу 2.6 кв.м. (кабинет) утепленный, отличный ремонт, плитка, тёплый пол, окна в пол, вид с красивым закатом, жалюзи рулонные.</p> <p>На площадке кладовая, с металлической дверью.</p> <p>В связи с нехваткой парковочных мест, парковка выложенная из плит на две машины, на против подъезда.</p> <p>Во дворе видео наблюдение.</p> <p>На въезде шлагбаум и камера видеонаблюдения.</p> <p>Видео домофон.</p> <p>Два выхода во двор и на внешнюю сторону (парковку).</p> <p>В 5 минут ходьбы Торговый Комплекс (магнит, бир хаус, фармакопейка, автомойка, суши, пицца, фермерские продукты)</p> <p>В 15 минут ходьбы Поликлиника, Детский сады, Школы, почта, Полиция, Скорая Помощь, рынки, Победа, Магнит, Пятерочка и тд.</p> <p>До центра города на авто 15 минут, на общественном транспорте 20 минут(каждые 15 минут). В микрорайоне строятся 2 дома.</p> <p>Рядом Гипермаркет Лента, Бауцентр, Заправка Газпром.</p> <p>Помощь в оформлении ипотеке, реальному покупателю торг.</p>			
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/43264636	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>АН "Ледон" предлагает Вам светлую, уютную трехкомнатную квартиру с максимально удобной и функциональной планировкой. Наше предложение - отличный выбор для тех, кто планирует проживать в экологически чистом районе Омской области. Квартира находится в жилом парке "Врубелево" (с. Богословка, Омского р-на, Омской обл.), районе с развитой социально-бытовой инфраструктурой.</p> <p>Состояние квартиры - отличное (сделан качественный ремонт из хороших, практичных материалов). Установлены новые металлическая входная и межкомнатные двери. Все оконные блоки ПВХ, потолки натяжные, на полу уложен ламинат. Окна квартиры выходят во двор и на улицу. Из окон открывается красивый панорамный вид который позволяет созерцать весь двор и прилегающие к дому окрестности. Все комнаты в квартире изолированные. Планировка квартиры позволяет естественным образом проветривать все помещения и особенно в жаркие, летние месяцы поддерживать в ней комфортную температуру.</p> <p>Особенным, приятным бонусом для новой хозяйки, будет вместительная и удобная кухня, которая при желании может превратиться в кухню мечты.</p>	85,4	3 600 000	42 155



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		<p>Имеется две лоджии. Санузел отдельный. В квартире установлены приборы контроля и учета, подведены кабельные сети (домофон, телевидение, интернет). Чистый и светлый подъезд. На лестничной площадке расположено 3 квартиры, соседи интеллигентные и спокойные люди. Большой двор с детской игровой площадкой, на которой ваш ребенок сможет "выплескивать" свою энергию. Вдоль дома оборудованы открытые парковочные площадки с достаточным количеством машиномест.</p> <p>Рядом с домом расположена своя тепловая котельная (данный фактор существенно влияет на снижение стоимости коммунальных платежей собственника).</p> <p>Дом расположен в центре жилого парка, что очень удобно и комфортно в повседневной жизни. В шаговой доступности находятся: магазины, остановки общественного транспорта (который работает строго по расписанию). Очень удобная транспортная развязка позволяет без каких-либо "пробок" максимально быстро перемещаться в направлении города и не только.</p> <p>В расположенном рядом п. Ростовка, имеются все необходимые объекты социально-бытовой инфраструктуры: детские дошкольные и образовательные учреждения (детский сад комбинированного вида, а также СОШ 2), почтовое и банковские отделения, магазины и др.</p> <p>Квартира находится на чистой продаже. Рассматриваются любые варианты расчета: наличные, безналичные средства (ипотека, военная ипотека, материнский (семейный) капитал).</p> <p>Заинтересовало предложение? Обязательно звоните! Организуем показ в удобное для Вас время!</p>			

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 28 409 рублей за кв.м. до 67 237 рублей за кв.м., среднее значение 50 675 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Согласно Федеральному стандарту №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании данных <https://statirelt.ru> и данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020 г.)».

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

Скидки к ценам предложений

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	6,3%	13,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	5,2%	12,1%
3. Массовое современное жилье	7,7%	4,5%	10,9%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	5,1%	13,0%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 279, табл. 158

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Таблица 9. Матрица применимая значимой корректировки «влияния изменения правового статуса объекта рыночного рынка»

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,826	0,888	0,826	0,900
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) на стадии котлована	1,800	1	0,888	0,842	0,900
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,847	0,900
Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	1,800	1,186	1,060	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	2,800	1,250	1,111	1,853	1

Источник: «Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором. Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Местоположение

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости.

Таблица 27

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			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 107

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Таблица 73

Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 171

Расположение в жилом комплексе

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме точечной застройки	1,07	1,06	1,08

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 138

Близость к остановкам общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Таблица 39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,06	1,05	1,07

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 122

Количество комнат

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- общая площадь
- класс жилья
- спрос на квартиры с данным количеством комнат (ликвидность)
- количество и площадь санузлов
- площадь кухни
- наличие подсобных помещений
- количество квартир на этаже

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 164

Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- год постройки здания
- этажность жилого дома
- класс (группа) жилья
- возможность переоборудования квартиры (расположенной на первом этаже) под коммерческое использование
- наличие технического этажа над квартирой, расположенной на последнем этаже.

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 193

Материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло - и шумоизоляционные характеристики.

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании
- характеристики материала стен (звукопроницаемость, энергетические параметры и пр.)
- нормативная долговечность материала и год постройки жилого дома
- состояние материала (наличие трещин и пр.)

Таблица 58

цены квартир для классов: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,02	1,10
	монолитные стены	0,98	1,00	1,08
	панельные стены	0,91	0,93	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 157

Тип парковки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- местоположение объекта, уровень деловой активности, престижности микрорайона, в котором располагается квартира;
- тип парковки;
- количество парковочных мест.

Таблица 53

1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		парковочных мест недостаточно	стихийная парковка	организованная парковка
объект оценки	парковочных мест недостаточно	1,00	0,95	0,90
	стихийная парковка	1,05	1,00	0,94
	организованная парковка	1,12	1,06	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 147



Состояние отделки

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,07	1,16	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,10	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,86	0,93	0,90

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2665-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrekcirovki-na-01-01-2022-goda>

Физическое состояние

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Итоги расчета StatFinit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошая	Новые или почти новые (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.	0,92	1,00	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки.	0,52	0,76	0,66
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания.	0,24	0,45	0,35
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство.	0,13	0,18	0,16

Источник: <https://statru.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2644-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Наличие мебели и техники

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Источник: <https://statru.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2743-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otсутствие-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщик не обладает сведениями относительно наличия политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, кроме вышеперечисленных и указанных в тексте настоящего Отчета. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия количественных и качественных характеристик элементов в составе Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты его оценки в рамках данного Отчета, кроме оговоренных в Отчете. Оценщик не обладает сведениями относительно наличия других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость в рамках данного Отчета.



8.5. Выводы по анализу рынка

- ❖ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ❖ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ❖ Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершенные строительством объекты.
- ❖ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 28 409 рублей за кв.м. до 67 237 рублей за кв.м., среднее значение 50 675 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.
- ❖ Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.



РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

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 (ФСО №7).

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Исполнитель обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Исполнителя на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка – то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

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 экспертизы) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридически разрешено: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможно: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансово возможно: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимизирует продуктивность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?
3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?



4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица № 9.1. Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?	Итого
Жилые здания и помещения	+	+	+	+	4
Производственно-складское назначение	-	-	-	-	0
Коммерческое назначение	-	-	-	-	0
Социально-культурное назначение	-	-	-	-	0

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование.



РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

- ❖ сравнительный подход;
- ❖ затратный подход;
- ❖ доходный подход.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- 2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- 3) определение прибыли предпринимателя;
- 4) определение износа и устареваний;
- 5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- 6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- 1) данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- 2) данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- 3) сметных расчетов;
- 4) информации о рыночных ценах на строительные материалы;



5) других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

1) передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

2) условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

3) условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);



- 4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - 5) вид использования и (или) зонирование;
 - 6) местоположение объекта;
 - 7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - 8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - 9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - 10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов

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.



Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

10.2 Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Поскольку рынок купли-продажи жилых помещений (квартир) развит достаточно хорошо (на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов жилой недвижимости), то для определения рыночной стоимости исследуемого объекта недвижимости Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

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.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту исследования можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, Оценщику не известны планы Заказчика в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный



износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Согласно п. 24в ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Таким образом, с учетом того, что рынок купли-продажи жилых помещений (квартир) развит достаточно хорошо (на рынке существует достаточно большое количество предложений, также согласно ФСО № 7 п.24 а) «при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения: а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», то для определения рыночной стоимости объектов оценки Оценщик считает допустимым отказаться от применения методов затратного подхода в рамках настоящего расчета.

В рамках настоящего Отчета определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки производится с применением сравнительного подхода.



РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса.

5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода: Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений при расчете рыночной стоимости объекта оценки, поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

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

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



Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок:

В соответствии с ФСО № 1: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Ввиду того, что все выбранные в качестве аналогов предложения по продажам не являются идентичными по основным ценообразующим факторам с объектом оценки, требуется внесение поправочных корректировок, величина которых рассчитывается с использованием экспертного метода.

Выбор единиц сравнения

В рамках настоящего Отчета в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость за 1 кв.м. общей площади объектов, выраженная в рублях. Можно выделить следующие три основных критерия выбора единицы сравнения:

- ❖ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❖ данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ❖ данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения.

В используемых Оценщиком изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены.

Согласно ФСО - 7, п. 22г: для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать следующие причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения:

- ❖ данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ❖ данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;



- ❖ данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- ❖ имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке объекта оценки, которая характеризуется преобладающим количеством предложений недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения за 1 кв.м. общей площади объекта-аналога, выраженная в рублях.

Отбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, расположенных в ЖК «ВРУБЕЛЕВО, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на местоположении. А также сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Квартиры, являющиеся объектом оценки, расположены в строящемся доме, на стадии «Каркас 1», в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на степень недостроя.

Также к оценке представлены 45 двухкомнатных квартир, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на среднем этаже, с последующей корректировкой на этаж и площадь.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

Уточнённая информация была внесена в таблицы ниже и применялась в расчетах. Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Таблица №11.1. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/svob._planirovka_445m_39et._2455102831	https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/39422413	https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/one-room/53003546-35-0-m-etazh-9-9-1950000-rub-ul-mihaila-vrubelya	https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/43264636
Цена предложения, руб.	1 800 000	4 050 000	1 950 000	3 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.	40 449	47 093	54 318	42 155
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул.	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул.	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул.	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул.

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	Михаила Врубеля, д. 2	Михаила Врубеля, д. 2	Михаила Врубеля, д. 2	Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	44,5	86,0	35,9	85,4
Количество комнат	2 комнаты (свободная планировка)	3 комнаты	1 комната	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	9/9 этаж	9/9 этаж	8/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Нет
Состояние отделки	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная

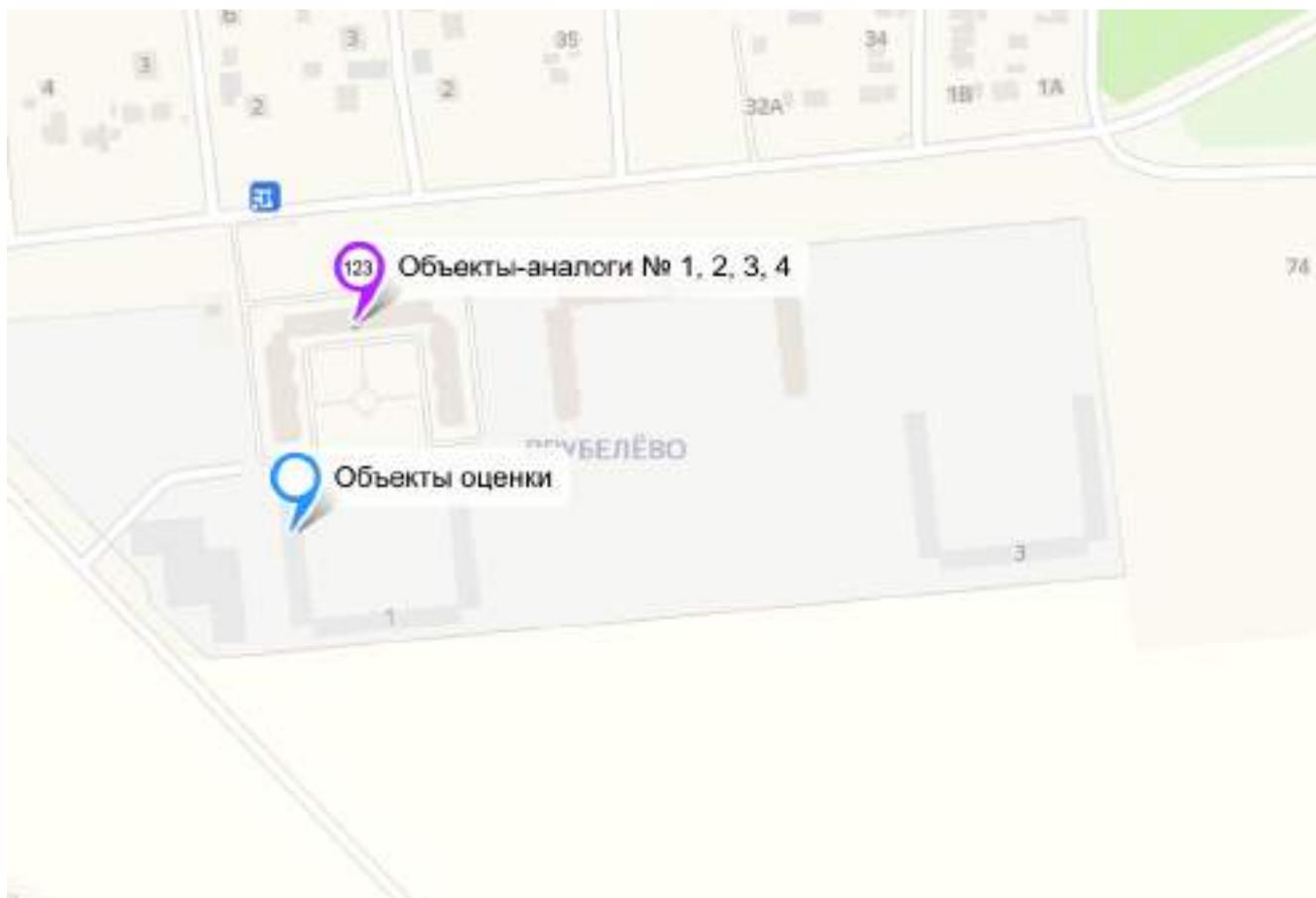


Рисунок № 11.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Из имеющейся в открытом доступе базы данных по продаже объектов недвижимости Оценщиком выбираются объекты, которые наиболее близки к Объекту оценки по количественным и качественным характеристикам: местоположению, использованию, по значениям ценообразующих факторов. Ценообразующими факторами в расчетной модели признаются те факторы, по которым объекты-аналоги имеют отличия друг от друга.

Оценщик использует следующие правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:



- ♦ выборка аналогов должна быть однородной, что определяет достоверность расчетов;
- ♦ не должно быть значительных различий скорректированных цен аналогов.

С целью проверки однородности выборки и дальнейшей ее применимости для расчетов был произведен статистический анализ выборки. Результаты представлены в нижеследующей таблице.

Таблица № 11.2. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	46 004
Максимальное значение руб./кв.м.	54 318
Минимальное значение руб./кв.м.	40 449
Размах вариации руб./кв.м.	13 868
Медиана руб./кв.м.	44 624
Стандартное отклонение руб./кв.м.	6 218
Коэффициент вариации, %	13,5%

Показатели, используемые в таблице⁹:

Среднее значение – Простое среднее значение, рассчитанное как сумма всех значений, поделенное на общее количество значений в выборке;

Медиана, или срединная точка, которую можно вычислить как для упорядоченных категорий, так и для чисел. Это значение, которое располагается посередине; половина элементов в наборе данных больше этого значения, а вторая половина – меньше.

Стандартное отклонение – это число, описывающее, насколько значения данных обычно отличаются от среднего.

Размах вариации – разница между максимальным и минимальным значением в выборке данных.

Коэффициент вариации – это результат деления стандартного отклонения на среднее значение.

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 13,5%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

Классификация вводимых поправок основана на учёте разных способов расчёта и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Поправки вносятся путём изменения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на величину в процентном выражении, отражающую степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающая поправка к аналогу, если хуже – понижающая поправка.

Обоснование последовательности внесения корректировок

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки. Также при применении данного метода внесения корректировок, порядок их внесения и последовательность расчетов более понятна, что соответствует п. 8и) ФСО №3: описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

⁹ Источник: С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2002.-1056с ил.

Скидки к ценам предложений

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. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 279, табл. 158 в размере -9,1%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	6,3%	13,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	5,2%	12,1%
3. Массовое современное жилье	7,7%	4,5%	10,9%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	5,1%	13,0%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды на жилое помещение. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Право собственности является более привлекательным для потенциального покупателя.

Квартиры, являющиеся объектами оценки, расположены в строящемся доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права. Корректировка вводится на основании источника: «Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019 (источник: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf) в размере -50,0%.

Таблица 9. Матрица применения значений корректировки «статуса изменения правового статуса объекта рыночного рынка»

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - «дальострой» или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)
знаменатель					
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию, статус дома - «дальострой» или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,625	0,666	0,826	0,900
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию)	1,800	1	0,888	0,842	0,900
МКД в эксплуатацию на стадии котлована					
Право требования (стоимость до ввода МКД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,088	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МКД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую

цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Дата предложения аналогов до даты оценки, корректировка не вводилась.

Тип объекта и функциональное назначение

Объектом оценки является квартира, как и объектами-аналогам. Объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, корректировка не требуется.

Местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору.

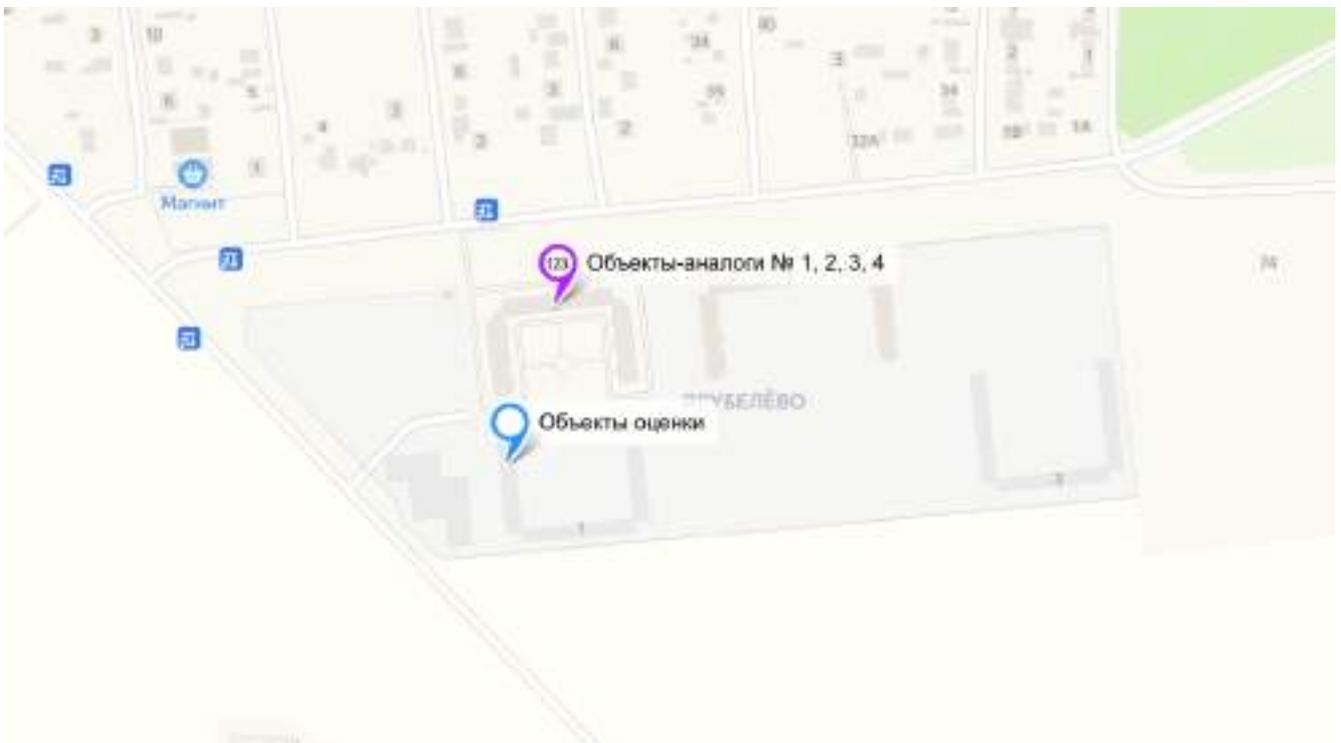


Рисунок № 11.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Расположение в жилом комплексе

Объекты-аналоги сопоставимы по данному ценообразующему фактору, расположены в ЖК «Врубелево», корректировка не требуется.

Близость к остановкам общественного транспорта

Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его жильцов, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 171.

Таблица 73

Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица № 11.3. Расчет корректировки на общую площадь для объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	66,86	44,5	86,0	35,9	85,4
Корректировка, %		-12%	0%	-12%	0%

Количество комнат

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- общая площадь
- класс жилья
- спрос на квартиры с данным количеством комнат (ликвидность)
- количество и площадь санузлов
- площадь кухни
- наличие подсобных помещений
- количество квартир на этаж

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 164.

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог			
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная	4- и более комнатная
Объект оценки	1-комнатная	1,00	1,05	1,11	1,14
	2-комнатная	0,95	1,00	1,06	1,08
	3-комнатная	0,90	0,95	1,00	1,02
	4- и более комнатная	0,88	0,93	0,98	1,00

Таблица № 11.4. Расчет корректировки на количество комнат

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	2 комнаты	2 комнаты (свободная планировка)	3 комнаты	1 комната	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	6%	-5%	6%

Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2020 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- год постройки здания
- этажность жилого дома
- класс (группа) жилья
- возможность переоборудования квартиры (расположенной на первом этаже) под коммерческое использование
- наличие технического этажа над квартирой, расположенной на последнем этаже.

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 193.

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье	аналог					
	средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж	
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Таблица № 11.5. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	3/9 этаж	9/9 этаж	9/9 этаж	8/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	6%	6%	0%

Материал стен дома

Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло - и шумоизоляционные характеристики. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору (кирпичные стены), корректировка не требуется.

Физическое состояние дома

Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможно. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания; плотность заселения.

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2644-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>.

Итоги расчета StatFinit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошая	Новые или почти новые (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки.	0,92	1,00	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки.	0,52	0,76	0,66
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания.	0,24	0,45	0,35
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство.	0,13	0,18	0,16

Объект оценки расположен в строящемся доме, однако согласно публичных Интернет-ресурсов, а также данным Заказчика, данный дом является проблемным объектом и не строится уже долгое время. По данным сайтов с 2013 года.

Микрорайон «Жилой парк «Врубелево» Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение

Адрес: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «Врубелево» Ц. П



Застройщик: ООО НСТ

Адресная нумерация объекта: 55,20.032001.409

Этажность: 9

Плановый срок завершения строительства: 01 кв. 2011

Дом признан проблемным

Введена процедура банкротства по застройщику

Можно инициировать восстановление прав граждан

Источник информации: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/p-214>

Соответственно с этим, Оценщик вводит корректировку на физическое состояние дома (конструктивных элементов) в размере -75%.

Таблица № 11.6. Расчет корректировки на физическое состояние дома

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Условно удовлетворительное (новостройка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-75,0% (=(0,24/0,96-1)*100%)	-75,0% (=(0,24/0,96-1)*100%)	-75,0% (=(0,24/0,96-1)*100%)	-75,0% (=(0,24/0,96-1)*100%)

**Наличие мебели и техники**

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/243-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2022-g/2743-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>, учитывая, что техника и мебель находится в отличном состоянии.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,04	1,03

Таблица № 11.7. Расчет корректировки на наличие мебели техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Да	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		0%	-3,85% ($= (1,0/1,04-1) * 100\%$)	-3,85% ($= (1,0/1,04-1) * 100\%$)	0%

Тип отделки

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2665-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>.

Этот расчет выполнен на основе данных, опубликованных в отчете

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,07	1,16	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,01	1,10	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены, потолки - штукатурка, шпательная покраска. Полы - линолеум, плитка. Искусственное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,88	0,93	0,90

Таблица № 11.8. Расчет корректировки на тип отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка на состояние отделки		0%	-14,29% ($= (0,90/1,05-1) * 100\%$)	-14,29% ($= (0,90/1,05-1) * 100\%$)	-14,29% ($= (0,90/1,05-1) * 100\%$)

По всем остальным критериям объекты-аналоги сопоставимы либо совпадают с объектом оценки.

Окончательная рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя



средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.

Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию.

$$C_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Среднеквадратическое отклонение или Стандартное отклонение – в теории вероятности и статистике наиболее распространенный показатель рассеивания значений случайной величины относительно её математического ожидания.

Измеряется в единицах измерения самой случайной величины. Стандартное отклонение равно корню квадратному из дисперсии случайной величины. Стандартное отклонение используют при расчёте стандартной ошибки среднего арифметического, при построении доверительных интервалов, при статистической проверке гипотез, при измерении линейной взаимосвязи между случайными величинами.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

Математическое ожидание - понятие среднего значения случайной величины в теории вероятностей. В зарубежной литературе обозначается через $E[X]$, в русской $M[X]$. В статистике часто используют обозначение μ . Пусть случайная величина имеет дискретное равномерное распределение, то есть:

$$\mathbb{P}(X = x_i) = \frac{1}{n}, \quad i = 1, \dots, n.$$

Тогда её математическое ожидание равно:

$$M[X] = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i,$$

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

Путем внесения корректировок в стоимость единицы площади объектов – аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи единицы площади. Итоговая стоимость единицы площади объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов (единицы площади).

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i -ому аналогу;
2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;
3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

$$D = \frac{\frac{1}{(n+1)}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(n_i+1)}}$$

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.



Таблица № 11.9. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/svob._planirovka_445m_39et._2455102831	https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/39422413	https://vsn.ru/r-nomskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/one-room/53003546-35-0-m-etazh-9-9-1950000-rub-ul-mihaila-vrubelya	https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/43264636
Цена предложения, руб.		1 800 000	4 050 000	1 950 000	3 600 000
Цена предложения, руб./кв.м.		40 449	47 093	54 318	42 155
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 769	42 808	49 375	38 319
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Дата публикации	09.06.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)				
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 1	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 384	21 404	24 687	19 159
Общая площадь, кв.м.	66,86	44,5	86,0	35,9	85,4
Корректировка на общую площадь		-12%	0%	-12%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 178	21 404	21 725	19 159
Количество комнат	2 комнаты	2 комнаты (свободная планировка)	3 комнаты	1 комната	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	6%	-5%	6%
Скорректированная стоимость,		16 178	22 688	20 639	20 309



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
руб./кв.м.					
Этаж расположения / этажность	3/9 этаж	3/9 этаж	9/9 этаж	9/9 этаж	8/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	6%	6%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 178	24 049	21 877	20 309
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 178	24 049	21 877	20 309
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 178	24 049	21 877	20 309
Физическое состояние объекта	Условно удовлетворительное (новостройка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-75,0%	-75,0%	-75,0%	-75,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 045	6 012	5 469	5 077
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Да	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		0%	-3,85%	-3,85%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 045	5 781	5 259	5 077
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка на состояние отделки		0%	-14,29%	-14,29%	-14,29%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 045	4 955	4 508	4 352
Итоговая корректировка		-146,10%	-140,23%	-163,23%	-142,39%
Коэффициент вариации	8,5%				
Весовые коэффициенты		0,2515985	0,2577356	0,2352165	0,2554494
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	4 467				

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Для подобранных объектов аналогов коэффициент вариации составил менее 30%, что считается хорошей выборкой.



К оценке представлены 45 квартир разной площади, этажа расположения, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на среднем этаже, с последующей корректировкой на этаж и площадь.

Корректировка на этаж расположения вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 193.

Таблица 83

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Корректировка на общую площадь вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)», стр. 171.

Таблица 73

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,08	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00



Таблица № 11.10. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м ²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	37	2	2	0%	1	-7%	66,86	0%	4 154	277 736
2	40	2	2	0%	1	-7%	67	0%	4 154	278 318
3	44	2	2	0%	2	0%	67	0%	4 467	299 289
4	45	2	2	0%	3	0%	66,86	0%	4 467	298 664
5	49	2	2	0%	4	0%	66,86	0%	4 467	298 664
6	53	2	2	0%	5	0%	66,86	0%	4 467	298 664
7	57	2	2	0%	6	0%	66,86	0%	4 467	298 664
8	61	2	2	0%	7	0%	66,86	0%	4 467	298 664
9	65	2	2	0%	8	0%	66,86	0%	4 467	298 664
10	68	2	2	0%	8	0%	67	0%	4 467	299 289
11	69	2	2	0%	9	-6%	68,86	0%	4 199	289 143
12	73	3	2	0%	1	-7%	67	0%	4 154	278 318
13	76	3	2	0%	1	-7%	66,86	0%	4 154	277 736
14	77	3	2	0%	2	0%	67	0%	4 467	299 289
15	81	3	2	0%	3	0%	67	0%	4 467	299 289
16	84	3	2	0%	3	0%	66,86	0%	4 467	298 664
17	85	3	2	0%	4	0%	67	0%	4 467	299 289
18	88	3	2	0%	4	0%	66,86	0%	4 467	298 664
19	89	3	2	0%	5	0%	67	0%	4 467	299 289
20	124	4	2	0%	4	0%	66,85	0%	4 467	298 619
21	125	4	2	0%	5	0%	66,86	0%	4 467	298 664
22	128	4	2	0%	5	0%	66,85	0%	4 467	298 619
23	129	4	2	0%	6	0%	66,86	0%	4 467	298 664
24	132	4	2	0%	6	0%	66,85	0%	4 467	298 619
25	133	4	2	0%	7	0%	66,86	0%	4 467	298 664
26	136	4	2	0%	7	0%	66,85	0%	4 467	298 619
27	137	4	2	0%	8	0%	66,86	0%	4 467	298 664
28	140	4	2	0%	8	0%	66,85	0%	4 467	298 619
29	141	4	2	0%	9	-6%	66,86	0%	4 199	280 745
30	144	4	2	0%	9	-6%	66,85	0%	4 199	280 703
31	145	5	2	0%	1	-7%	63,85	0%	4 154	265 233
32	148	5	2	0%	1	-7%	66,86	0%	4 154	277 736
33	149	5	2	0%	2	0%	63,85	0%	4 467	285 218
34	152	5	2	0%	2	0%	66,86	0%	4 467	298 664
35	153	5	2	0%	3	0%	63,85	0%	4 467	285 218
36	160	5	2	0%	4	0%	66,86	0%	4 467	298 664
37	164	5	2	0%	5	0%	66,86	0%	4 467	298 664
38	165	5	2	0%	6	0%	63,85	0%	4 467	285 218
39	168	5	2	0%	6	0%	66,86	0%	4 467	298 664
40	169	5	2	0%	7	0%	63,85	0%	4 467	285 218
41	172	5	2	0%	7	0%	66,86	0%	4 467	298 664
42	176	5	2	0%	8	0%	66,86	0%	4 467	298 664



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м ²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
43	177	5	2	0%	9	-6%	63,85	0%	4 199	268 106
44	180	5	2	0%	9	-6%	66,86	0%	4 199	280 745
45	181	6	2	0%	1	-7%	66,86	0%	4 154	277 736
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13 137 908

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости Имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 45 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 09 июня 2022 г., не округленно:

13 137 908

(Тринадцать миллионов сто тридцать семь тысяч девятьсот восемь) руб.

РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ

Согласно п.25 ФСО № 1 «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 данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в заключении необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО № 1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки был использован только сравнительный подход. Следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, будет являться итоговым значением стоимости.

Таблица № 12.1. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	37	2	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736
2	40	2	1	2	67,00	278 318	Не применялся		278 318
3	44	2	2	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
4	45	2	3	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
5	49	2	4	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
6	53	2	5	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
7	57	2	6	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
8	61	2	7	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
9	65	2	8	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
10	68	2	8	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
11	69	2	9	2	68,86	289 143	Не применялся		289 143
12	73	3	1	2	67,00	278 318	Не применялся		278 318
13	76	3	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736
14	77	3	2	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
15	81	3	3	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
16	84	3	3	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
17	85	3	4	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
18	88	3	4	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
19	89	3	5	2	67,00	299 289	Не применялся		299 289
20	124	4	4	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619
21	125	4	5	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
22	128	4	5	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619
23	129	4	6	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664
24	132	4	6	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619

№	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.		
25	133	4	7	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
26	136	4	7	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619	
27	137	4	8	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
28	140	4	8	2	66,85	298 619	Не применялся		298 619	
29	141	4	9	2	66,86	280 745	Не применялся		280 745	
30	144	4	9	2	66,85	280 703	Не применялся		280 703	
31	145	5	1	2	63,85	265 233	Не применялся		265 233	
32	148	5	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736	
33	149	5	2	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
34	152	5	2	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
35	153	5	3	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
36	160	5	4	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
37	164	5	5	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
38	165	5	6	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
39	168	5	6	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
40	169	5	7	2	63,85	285 218	Не применялся		285 218	
41	172	5	7	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
42	176	5	8	2	66,86	298 664	Не применялся		298 664	
43	177	5	9	2	63,85	268 106	Не применялся		268 106	
44	180	5	9	2	66,86	280 745	Не применялся		280 745	
45	181	6	1	2	66,86	277 736	Не применялся		277 736	
-	Итого					2993,7	-	-		13 137 908

Таблица № 12.2. Итоговый результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	37	2	1	2	66,86	277 736
2	40	2	1	2	67,00	278 318
3	44	2	2	2	67,00	299 289
4	45	2	3	2	66,86	298 664
5	49	2	4	2	66,86	298 664
6	53	2	5	2	66,86	298 664
7	57	2	6	2	66,86	298 664
8	61	2	7	2	66,86	298 664
9	65	2	8	2	66,86	298 664
10	68	2	8	2	67,00	299 289
11	69	2	9	2	68,86	289 143
12	73	3	1	2	67,00	278 318
13	76	3	1	2	66,86	277 736
14	77	3	2	2	67,00	299 289
15	81	3	3	2	67,00	299 289
16	84	3	3	2	66,86	298 664
17	85	3	4	2	67,00	299 289
18	88	3	4	2	66,86	298 664
19	89	3	5	2	67,00	299 289
20	124	4	4	2	66,85	298 619



№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, не округленно, руб.
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)	
21	125	4	5	2	66,86	298 664
22	128	4	5	2	66,85	298 619
23	129	4	6	2	66,86	298 664
24	132	4	6	2	66,85	298 619
25	133	4	7	2	66,86	298 664
26	136	4	7	2	66,85	298 619
27	137	4	8	2	66,86	298 664
28	140	4	8	2	66,85	298 619
29	141	4	9	2	66,86	280 745
30	144	4	9	2	66,85	280 703
31	145	5	1	2	63,85	265 233
32	148	5	1	2	66,86	277 736
33	149	5	2	2	63,85	285 218
34	152	5	2	2	66,86	298 664
35	153	5	3	2	63,85	285 218
36	160	5	4	2	66,86	298 664
37	164	5	5	2	66,86	298 664
38	165	5	6	2	63,85	285 218
39	168	5	6	2	66,86	298 664
40	169	5	7	2	63,85	285 218
41	172	5	7	2	66,86	298 664
42	176	5	8	2	66,86	298 664
43	177	5	9	2	63,85	268 106
44	180	5	9	2	66,86	280 745
45	181	6	1	2	66,86	277 736
-	Итого				2993,7	13 137 908

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости Имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 45 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 09 июня 2022 г., не округленно:

13 137 908

(Тринадцать миллионов сто тридцать семь тысяч девятьсот восемь) руб.

РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
9. Статистика: учебно-практическое пособие/М.Г.Назаров, В.С. Варагин, Т.Б.Великанов (и др.); под ред. д-ра экон.наук, проф., акад. Межд.акад.информ. и РАЕН М.Г.Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
- 10.Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
- 11.Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
- 12.Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
- 13.«Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020 г.).

Источники информации

- 14.<https://ruads.org/>;
- 15.<https://cian.ru/>;
- 16.<http://portal.rosreestr.ru>
- 17.<http://economy.gov.ru>
- 18.<https://yandex.ru/maps>
- 19.и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**ДОГОВОР № 1-37
уступки требования (цессия)**

г. Москва

«14» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 37 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки

- требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/37-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/37, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Суздальцев





ДОГОВОР № 1-40
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 40 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв. м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жизлой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 207 500 (Один миллион двести семь тысяч пятьсот рублей) (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования и исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/40-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 4070181090011000000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-44
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 44 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богоделовского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки



- требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/44-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/44, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
и/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор


/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
и «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


/В.А. Сузоставнен



ДОГОВОР № 1-45
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 45 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на третьем этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
и «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев





ДОГОВОР № 1-49
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/45-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 49 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **четвертом** этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования и исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/49-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/49-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/49-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора вносятся на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/49, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Финнал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухомятов



ДОГОВОР № 1-53
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «InvestСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «InvestСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»)), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 53 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное шпигот этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богоделовского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования/исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/53-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/53, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застраховщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савельинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоглазов



ДОГОВОР № 1-57
уступки требования (цессии)

г. Москва

«10» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 57 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86** м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строятельный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки



- требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/57-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/57, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171



Генеральный директор

 С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ВинестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Светлинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685



Генеральный директор

 В.А. Сухобайев



ДОГОВОР № 1-61
уступки требования (цессии)

г. Москва

«~~10~~» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 61 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionarioм справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/61-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionarioна.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61, переходят к Цессionarioм после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Финанс N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПНФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-65
уступки требования (цессия)

г. Москва

«15» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 65 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на посьом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-У оплачена полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 30.12.2009 г. № 1/65, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
С.А. Чистякова

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
В.А. Сузостанов



Handwritten signatures and additional stamps of both parties, including a large blue stamp of the assignee company.

ДОГОВОР № 1-68
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АннаКит» (сокращенно: ООО «АннаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»)), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АннаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 68 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на пятом этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АннаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/68-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Финвал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
и «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва»
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-69
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 69 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 68,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на девятom этаже, подъезд № 2, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 242 980 (Один миллион двести сорок две тысячи девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При ишении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/69-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
 р/с № 40702810700000005924
 Филiaal N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
 к/с 30101810800000000171
 БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
 /А.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград
 Савелкинский проезд, дом 4
 р/с № 40701810900110000007
 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
 К/с 30101810600000000685
 БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
 /В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-73
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73; заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 73 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Бжельского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнению обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario сумм Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionario всей выкупной цены уступки требования, обусловленной



- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/73-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/73, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Сапелкинской проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухостанов



ДОГОВОР № 1-76
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76, заключенного между ООО «НИСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 76 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionario всей выкупной цены уступки требования, обусловленной



- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-У оплачена полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/76, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистиков
С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухостанцев
В.А. Сухостанцев



ДОГОВОР № 1-77
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессия) от 22.12.2014 г. № 1/77-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 77 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессия) от 22.12.2014 г. № 1/77-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессия) от 22.12.2014 г. № 1/77-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioем всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionarioю справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/77-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionarioя.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77, переходят к Цессionarioю после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioем за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АпиаКит»	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «НивестСтрой»
ИНН 7723334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810800000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелковский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор  С.А. Чистяков	Генеральный директор  В.А. Сузоставнев
	
	

ДОГОВОР № 1-81
уступки требования (цессии)

г. Москва

«14» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор в нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 81 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на третьем этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Боголюбовского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/81-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/81, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

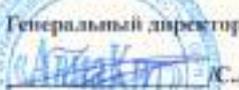
3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИИФН «ИвестСтрой»
ИНН 7723334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 3010181080000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
<p>Генеральный директор</p>  <p>С.А. Чистых</p>	<p>Генеральный директор</p>  <p>В.А. Сузоставцев</p>
 	 

ДОГОВОР № 1-84
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоманцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 84 общей проектной площадью (с учетом балконов и поджий) 66,86 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на третьем этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления



- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioем всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionarioю справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/84-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionarioя.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84, переходят к Цессionarioю после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioем за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Физлид N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ИИТ» Д.У. ЗПИФН «ИппегСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000087
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
/В.А. Сузостанов



ДОГОВОР № 1-85
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Цветкова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессionario", в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 85 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на четвертом этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту **1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/85-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/85, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИВФН «ИнвестСтрой»
ИНН 7723334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свобода, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филiaal N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810800000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград Савелкинский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор  _____ /С.А. Чистяков	Генеральный директор  _____ /В.А. Сухостяев
	

ДОГОВОР № 1-88
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно: ООО «СТК»), правопреемником которого является Общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88, заключенного между ООО «СТК» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 88 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **четвертом** этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят)** рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

- не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
 - 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/88-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
 - 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеловский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Судоставцев





ДОГОВОР № 1-89
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ») Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 89 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 67,00 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на ~~пenth~~ этаже, подъезд № 3, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 209 500 (Один миллион двести девять тысяч пятьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario сумм Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionario всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/89-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/89, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филнал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелковский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000002
в «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
/В.А. Суздальцев



ДОГОВОР № 1-124
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «InvestСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «InvestСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/124-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 124 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,85 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **четвертом** этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (стронительный) в микрорайоне «Живой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту **1 206 800 (Один миллион двести шесть тысяч восемьсот) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/124-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/124-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionarioем суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioем всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124 и Договор уступки требования (цессит) от 22.12.2014 г. № 1/124-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/124, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Финнал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

[Подпись]
/С.А. Чистиков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеланский проезд, дом 4,
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181050000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

[Подпись]
/В.А. Сухоостепен



ДОГОВОР № 1-125
уступки требования (цессии)

г. Москва

«14» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ») Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 125 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на пятом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario сумм Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionario всей выкупной цены уступки требования, обусловленной



- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/125-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/125, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711.ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Саветкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухоставцев



ДОГОВОР № 1-128
уступки требования (цессии)

г. Москва

«15» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистикова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 128 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на ~~нижнем~~ этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 800 (Один миллион двести шесть тысяч восемьсот) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/128-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/128, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
ИНН 7723334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810800000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор  /С.А. Чистяков	Генеральный директор  /В.А. Сухостанов
	
	

ДОГОВОР № 1-129
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессionario", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 129 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту 1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionario всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/129-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/129, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИПФН «ИнвестСтрой»
ИНН 7723334632, КПП 773301001 125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810800000000171 БИК 044525171	ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савеловский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор  С.А. Чистяков	Генеральный директор  В.А. Сухластцев
	
	

ДОГОВОР № 1-132
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 132 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на шестом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богоделовского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 206 800 (Один миллион двести шесть тысяч восемьсот) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/132-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

А.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелюнский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухомятов



ДОГОВОР № 1-133
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 133 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 206 980 (Один миллион двести шесть тысяч девятьсот восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/133-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/133, переходит к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Сектор регистрации недвижимости № 48-24

Договор уступки

Дата регистрации: 24.02.2022

№ документа: 55-55/024-55/202/2022-1644/2

Регистратор: Маслова Т.А.

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗИПФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Сапелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухооставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Сектор регистрации недвижимости № 48-24

Договор уступки

Дата регистрации: 25.02.2022

№ документа: 55-55/024-55/202/2022-1644/2

Регистратор: Маслова Т.А.

ДОГОВОР № 1-145
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/145, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 145 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **63,85 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту **1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/145;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario сумми Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления

ДОГОВОР № 1-153
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/153, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 153 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **63,85м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **третьем** этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 150300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/153;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКитт»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Фиднал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухостанов

*Документ уступки
от 03.03.2015
30.05.2022 15:00 / 30.05.2022 15:00*
Сухостанов

*Внесено в реестр
06.06.2022
30.05/2022 15:00 / 30.05.2022 15:00*
Сухостанов

ДОГОВОР № 1-137
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 137 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 кв.м.**, состоящее из двух комнат и расположенное на восьмом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480 (Один миллион двести четыре тысяч четыреста восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/137-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

ДОГОВОР № 1-136
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сужосталцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/136-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 136 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300 (Один миллион двести четыре тысячи триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/136-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/136-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/136-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССНОНАРИЙ

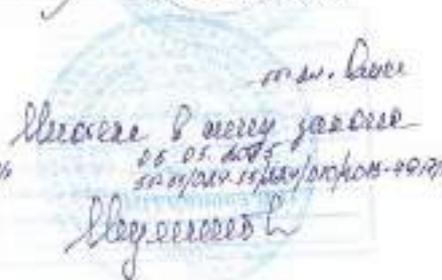
ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухостанцев



ДОГОВОР № 1-160
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем "Цессионарий", в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/160-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 160 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на четвертом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/160-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/160-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/160-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/160, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застраховщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АннаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 30
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ВнешСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Сафьянский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Суховейников



ДОГОВОР № 1-164
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»», именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухостанцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 164 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на пятом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/164-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора ислагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/164, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков

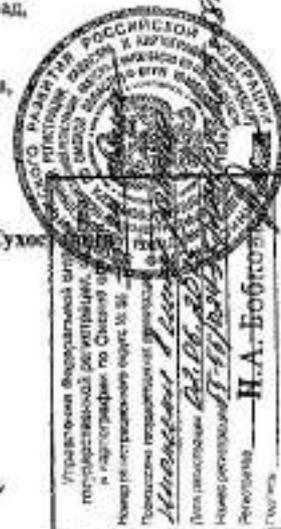
ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ННТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухов



ДОГОВОР № 1-165
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухооставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 165 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на известом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/165-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/165, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филiaal N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа в Омске

Применение государственной регистрации Договора услуги требования Ипотеки

Дата регистрации 03.06.2022г.

Номер регистрации 55-55/024-55/2022/016/2022/0001/1

Регистратор Сивранская И.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа в Омске

Применение государственной регистрации Ипотеки в силу закона

Дата регистрации 03.06.2022г.

Номер регистрации 55-55/024-55/2022/020/2022/0010/1

Регистратор Сивранская И.А.

Подпись _____







ДОГОВОР № 1-168
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 168 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **шестом** этаже, подъезда № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionarioму справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/168-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168, переходят к Цессionarioму после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за действительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свобода, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У.ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухостанов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа г. Омск
 Проведена государственная регистрация
Договора уступки требованиям (цели)

Дата регистрации 03.06.2015г.
 Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6410/1
 Регистратор Спирицкая И.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа г. Омск
 Проведена государственная регистрация
Ипотечки в пользу банка

Дата регистрации 03.06.2015г.
 Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6412/1
 Регистратор Спирицкая И.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-169
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставца Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 169 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/169-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Фиднал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

/В.А. Сухостылев



ДОГОВОР № 1-172
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика, исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 172 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на седьмом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/172-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НВТ» Д.У. ЗИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Сухожигин

ДОГОВОР № 1-176
уступки требования (цессии)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 176 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на восьмом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Живой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/176-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionario за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ВИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савеланский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ 55-55/024-55
 Управление государственной регистрации
Договора услуги проживания

Дата регистрации 29.05.2021
 Номер регистрации 55-55/024-55/224/410/2015-6832/1
 Регистратор Кокуленко С.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ 55-55/024-55
 Управление государственной регистрации
Г. Омск ипотеки и залу жилья

Дата регистрации 29.05.2021
 Номер регистрации 55-55/024-55/224/410/2015-6833/1
 Регистратор Кокуленко С.А.

Подпись _____



ДОГОВОР № 1-177
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/177-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 177 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 63,85 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/177-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессия) от 03.03.2015 г. № 1/177-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.

- настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/177-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/177, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Частиков



ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФ «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сухоставцев



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
 регистрационный округ №55-55/024-55
 Целевое государственное регистрационное
договоры услугиGrabovnia
 регистрацией 29.05.2015г
 № регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6836/1
 застройщик Кокуленко С.А.
 Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
 Номер регистрационного округа №55-55/024-55
 Целевое государственное регистрационное
Г. Олег Николаевич в силу закона
 Дата регистрации 29.05.2015г
 номер регистрации 55-55/024-55/224/020/2015-6837/1
 Регистратор Кокуленко С.А.
 Подпись _____





ДОГОВОР № 1-180
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщика», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 180 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/180-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

С.А. Чистяков



Уполномоченный представитель
государственной регистрации
и картографии
Управление ФРС по Омской области

Приведены паспортные данные
и сведения о регистрации
лица

Имя, фамилия, отчество
Полное наименование
Индекс

Имя, фамилия, отчество
Полное наименование
Индекс

Имя, фамилия, отчество
Полное наименование
Индекс

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИзвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор

В.А. Сузов



ДОГОВОР № 1-181
уступки требования (цессия)

г. Москва

« 18 » мая 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 181 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 кв.м., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 6, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 декабря 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioем всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/181-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioем за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Саюбды, дом 50
р/с № 4070281070000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



Сухоставов



ДОГОВОР № 1-140
уступки требования (цессия)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 140 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300 (Один миллион двести четыре тысячетриста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/140-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/140, переходят к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



А.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ИИТ» Д.У. ЗПНФН «ВивестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелькинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации: _____
 Проведена государственная регистрация:
Договора уступки требования (цесски)

Дата регистрации: 06.05.2022г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/2024/010/2022-4203/1
 Регистратор: Сиврицкая И.А.

Подпись: _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации: _____
 Проведена государственная регистрация:
Ипотеки в силу закона

Дата регистрации: 06.05.2022г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/2024/010/2022-4203/1
 Регистратор: Сиврицкая И.А.

Подпись: _____



Прошита, пронумеровано
скреплено печатью
на 2 листах
Регистратор [подпись]



- 2.5. При внесении Цессинарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленные настоящим Договором, Цедент выдает Цессинарию справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессинария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141, переходят к Цессинарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если ниже не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессинарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Саввицкий проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 3010181060000000685
БИК 044583685

Генеральный директор



/В.А. Судоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Копия регистрационного документа г.Омск
 Производств государственных регистраций
Договора услуги сребования (цессии)

Дата регистрации: 26.05.2015г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/0107/2015-4909/1
 Регистратор Спирялская Е.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Копия регистрационного документа г.Омск
 Производств государственных регистраций
Ипотек в силу закона

Дата регистрации: 26.05.2015г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/0107/2015-4909/1
 Регистратор Спирялская Е.А.

Подпись _____



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на *210/12* листах
Регистрация
03 МАЯ 2019



ДОГОВОР № 1-144
уступки требования (цессия)

г. Москва «16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставлева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 144 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,85м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на девятом этаже, подъезд № 4, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 300 (Один миллион двести четыре тысячетриста) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/144-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Финнал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «ВИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
п «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 0445383685

Генеральный директор



/В.А. Сухогостяев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации округа в Омске
 Промышленность государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
 Дата регистрации: 06.06.2022г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-4698/2
 Регистратор: Спиринская Е.А.
 Подпись: _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации округа в Омске
 Промышленность государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
 дата регистрации: 06.05.2022г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-4699/2
 Регистратор: Спиринская Е.А.
 Подпись: _____



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на *2 (две)* листах
Регистратор
10.06.2022

ДОГОВОР № 1-148
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»), именуемое в дальнейшем «Цессионарий», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессионарию право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 148 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) 66,86 м.кв., состоящее из двух комнат и расположенное на первом этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессионарий обязуется уплатить Цеденту 1 204 480 (Один миллион двести четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессионарию по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессионарию также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессионарию.
- 2.3. Цессионарий оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессионарием суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в

- одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.
- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/148-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за недействительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ	ЦЕССИОНАРИЙ
<p>ООО «АннаКит»</p> <p>ИНН 7723334632, КПП 77301001 123364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50 р/с № 40702810700000005924 Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810800000000171 БИК 044525171</p>	<p>ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»</p> <p>ИНН 7735520922, КПП 773501001 РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград, Савелкинский проезд, дом 4 р/с № 40701810900110000007 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685</p>
<p>Генеральный директор</p> <p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области</p> <p>С.А. Чистяков</p> <p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области №5-35-24</p> <p>Генеральный директор</p> <p>В.А. Сухоостанцев</p> <p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области №5-35-24</p> <p>Генеральный директор</p> <p>Т.В. Пилипенко</p>	<p>Генеральный директор</p> <p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области</p> <p>В.А. Сухоостанцев</p> <p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области №5-35-24</p> <p>Генеральный директор</p> <p>Т.В. Пилипенко</p>

ДОГОВОР № 1-149
уступки требования (цессии)

г. Москва

«16» апреля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «АвиаКит» (сокращенно: ООО «АвиаКит»), именуемое в дальнейшем «Цедент», в лице генерального директора Чистякова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (сокращенно: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой») под управлением ООО «УК «НИТ»», именуемое в дальнейшем «Цессionario», в лице генерального директора Сухоставцева Василия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Цедент уступает Цессionario право требования от Общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии», именуемого в дальнейшем «Застройщик», исполнения обязательства, возникшего на основании Договора участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) № 149 общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **63,85м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на втором этаже, подъезд № 5, в многоквартирном доме № 1 (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» на территории Богословского сельского поселения Омского района Омской области, а Цессionario обязуется уплатить Цеденту **1 150 300 (Один миллион сто пятьдесят тысяч триста) рублей** (в том числе НДС), составляющих выкупную цену права требования.

2. УСЛОВИЯ И СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 2.1. Цедент в день подписания настоящего Договора передает Цессionario по передаточному акту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требования исполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149;
 - Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
 - Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У;
 - Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У.
- Оригиналы названных в настоящем пункте документов подлежат передаче Цессionario также по передаточному акту в течение 5-ти рабочих дней от даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 2.2. Цедент письменно уведомляет Застройщика о свершившейся уступке права требования и направляет документы, подтверждающие получение Застройщиком такого уведомления, Цессionario.
- 2.3. Цессionario оплачивает уступленное Цедентом право в полном объеме путем перечисления денежных средств на банковский счет Цедента в срок до 01 сентября 2015 года.
- 2.4. В случае неоплаты Цессionario суммы Договора в полном объеме до указанной в пункте 2.3. даты, настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Цедента в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления не менее чем за 30 дней до даты расторжения.



- 2.5. При внесении Цессionarioм всей выкупной цены уступки требования, обусловленной настоящим Договором, Цедент выдает Цессionario справку о полной оплате уступки требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/149-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессionario.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, переходят к Цессionario после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессionarioм за действительность переданного последнего требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 3010181080000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

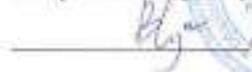

С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИмнегСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
в «СДМ-Банко (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000685
БИК 044583685

Генеральный директор


В.А. Сузоставнев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа в Омске
 Проведена государственная регистрация
Договора услуги требования (шасси)

Дата регистрации: 06.05.2015г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-4905/1
 Регистратор: Спиринская И.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

Номер регистрационного округа в Омске
 Проведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона

Дата регистрации: 06.05.2015г.
 Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-4906/1
 Регистратор: Спиринская И.А.

Подпись _____



Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 2165 листах
Регистратор



- 2.5. При внесении Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленного настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступленного требования в рамках настоящего Договора.
- 2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У оплачены полностью и в установленном порядке прошли государственную регистрацию в Управлении ФРС по Омской области. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора возлагаются на Цессионария.
- 2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152, переходит к Цессионарию после оплаты передаваемых прав и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.2. Цедент отвечает перед Цессионарием за недействительность переданного последнему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования Застройщиком.

4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

- 4.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу лишь в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны обеими сторонами.
- 4.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами.
- 4.3. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр — для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЦЕДЕНТ

ООО «АвиаКит»

ИНН 7723334632, КПП 773301001
125364, г. Москва, ул. Свободы, дом 50
р/с № 40702810700000005924
Филиал № 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор



С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

ИНН 7735520922, КПП 773501001
РФ, 124482 г. Москва, Зеленоград,
Савелкинский проезд, дом 4
р/с № 40701810900110000007
п «СДМ-Банко» (ПАО) г. Москва,
К/с 30101810600000000585
БИК 044583685

Генеральный директор



В.А. Суростапов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации документа в Едином государственном реестре недвижимости

Проведена государственная регистрация Договора уступки требования (цессия)

Дата регистрации 06.05.2015г.

№ регистрации 55-55/024-55/2015/010/2015-488621

Регистратор Спиряская Е.А.

Подпись _____



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области

№ регистрации документа в Едином государственном реестре недвижимости

Проведена государственная регистрация Ипотечки в силу закона

Дата регистрации 06.05.2015г.

№ регистрации 55-55/024-55/2015/010/2015-488621

Регистратор Спиряская Е.А.

Подпись _____



Прошито, пронумеровано
скреплено печатью
на *2* *196/111* листах
Регистратор *[Signature]*



**Шумеков Самат Магзумович
Конкурсный управляющий
ООО «Новые строительные технологии»**

644007, г. Омск, ул. Герцена, 37, кв. 1. тел. 89043253739, shmk.08@mail.ru

06.06.2022	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
------------	---

Информационное письмо

Настоящим уведомляем, что в отношении строящегося дома со строительным адресом: Омская область, Омский район, п. Богословка, ул. Врубеля, д. 3 в настоящее время осуществляются строительные работы и планируется заключение Договоров строительного подряда с определенными строительными организациями с указанием сроков завершения работ по возведению жилого дома.

Возобновляется строительство дома со строительным адресом: Омская область, Омский район, п. Богословка, ул. Врубеля, д. 1. Для него получена проектная документация, и в настоящее время ведутся работы по определению стоимости строительных работ и подбору строительных организаций. Планируемый срок достройки объекта 4-й квартал 2023 года.

Конкурсный управляющий
ООО «Новые строительные технологии»



Шумеков С.М.

06.06.2022

Шумеков С.М.

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

Своб. планировка, 44,5 м², 3/9 эт.

1 800 000 Р

8 902 671-45-78

Ориентир

О квартире

- Комплекс: свободная планировка
- Общая площадь: 44,5 м²
- Этаж: 3 из 9
- Виды панорамы: Балкон, садик
- Состояние: отличное
- Этаж: 3 из 9, вид из окна на территорию комплекса
- Панорама: свободная планировка
- Состояние: отличное

Расположение

Свободная планировка 144 м², 2-й этаж

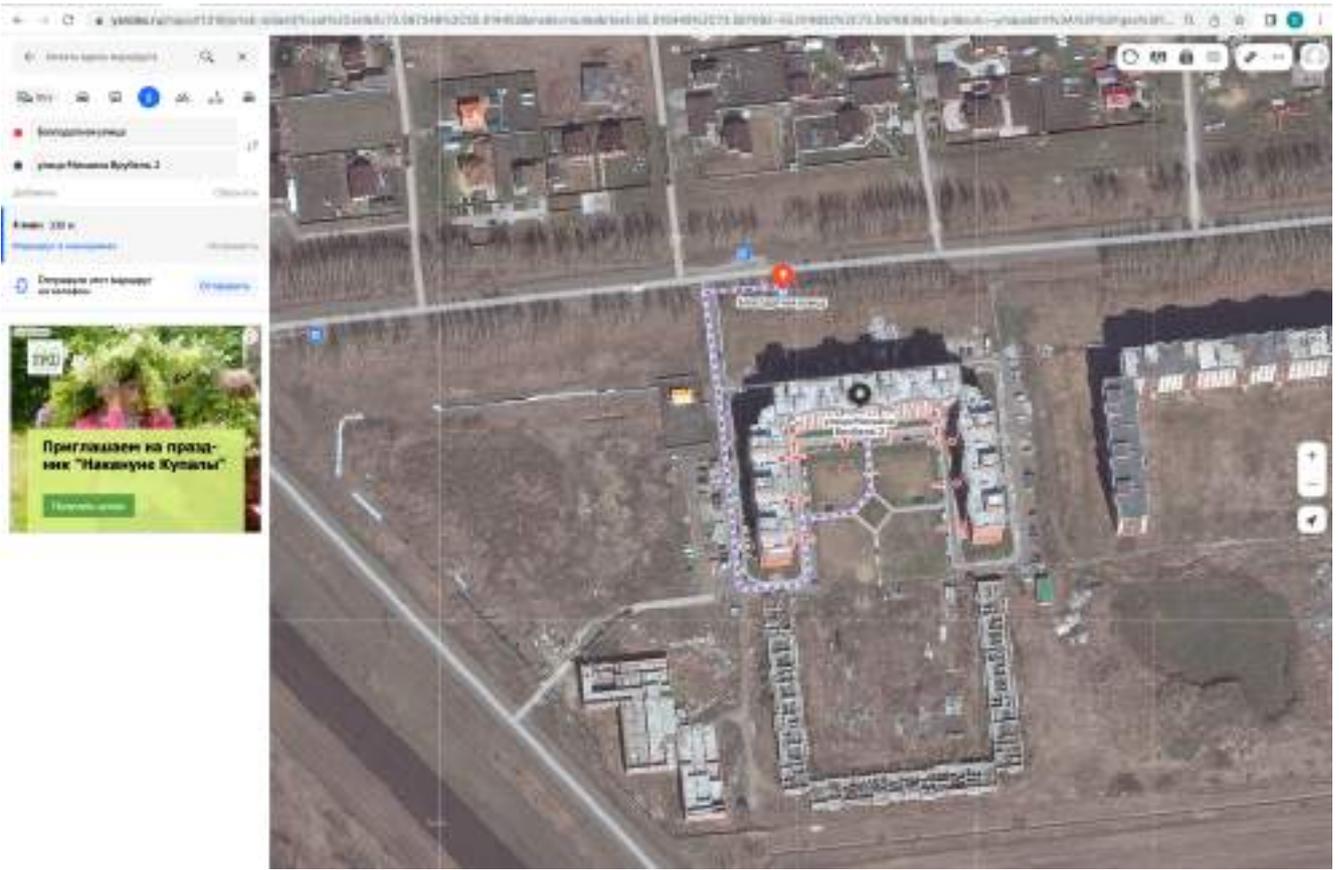
1 800 000 Р

8 902 671-45-78

Хайнань

О доме

- Свободная планировка
- Панорама: отличное
- Состояние: отличное
- Этаж: 2 из 2, вид из окна на территорию комплекса
- Панорама: отличное
- Состояние: отличное



Объект-аналог № 2

4 050 000 ₹
47 100 кв.м²

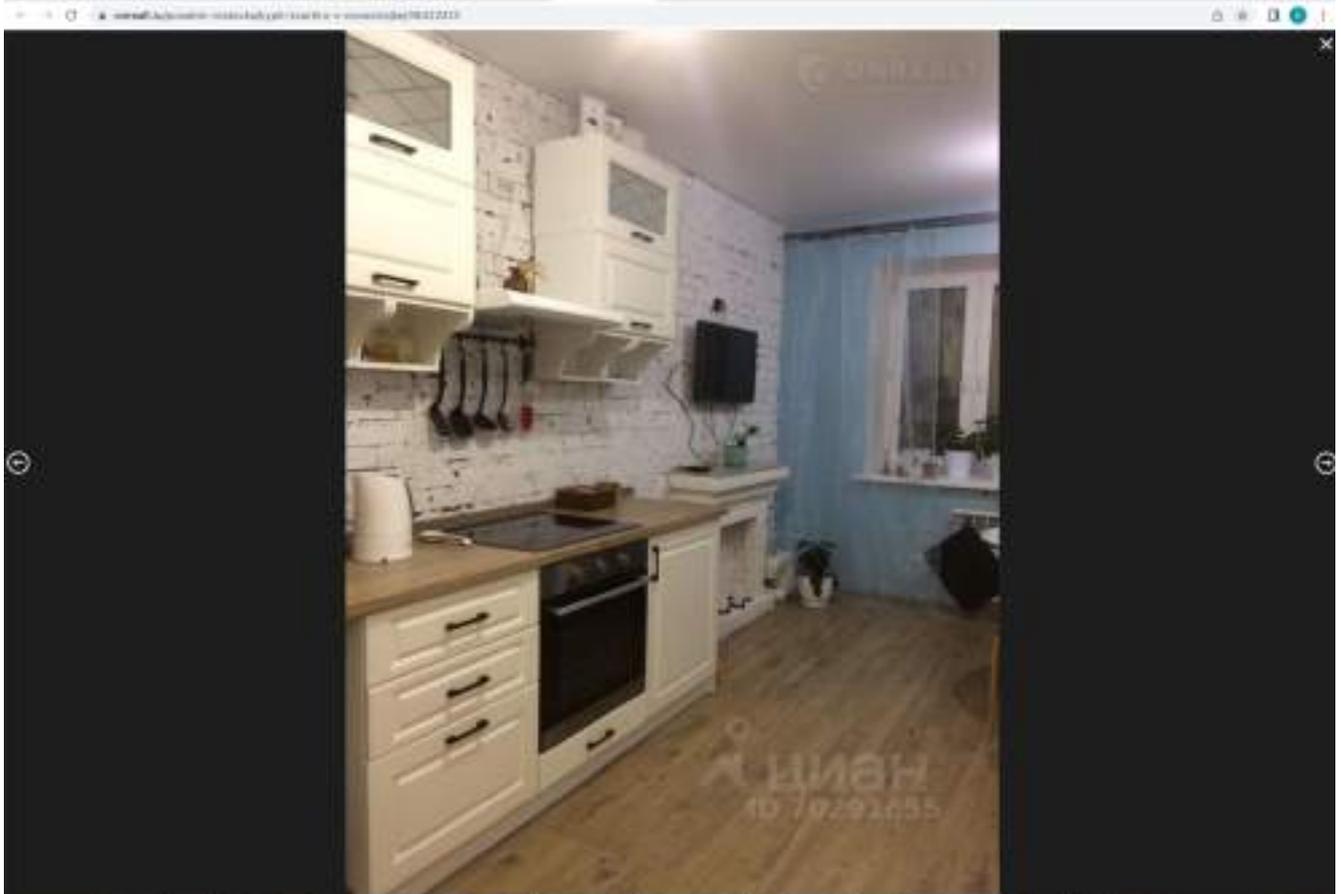
Продажа новых офисов в Москве. От 14,2 кв.м. От 2,8 млн ₹
Площадь офиса от 14,2 кв.м.
Площадь от 2,8 млн ₹
от 2 627 000 ₹

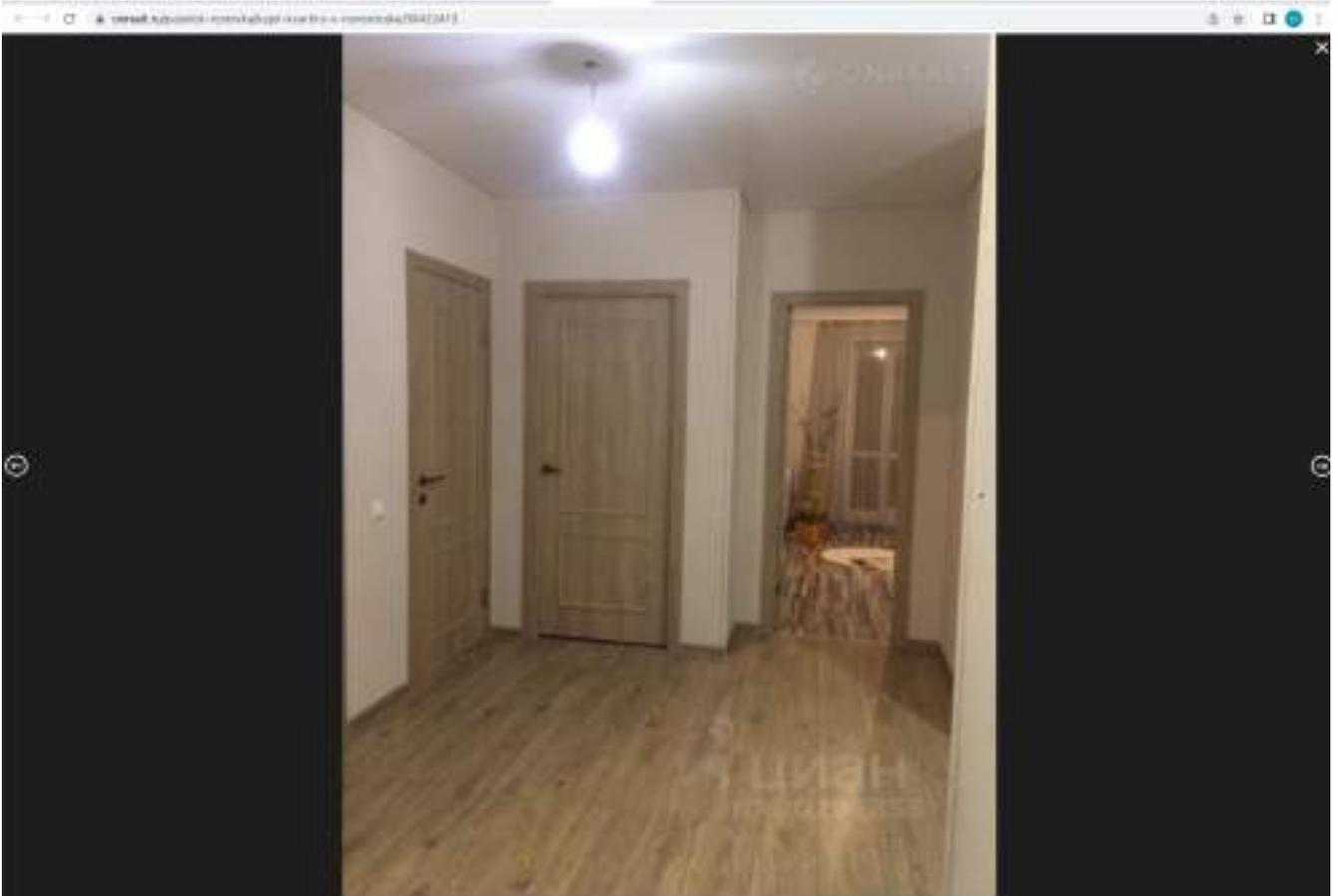
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип кухни	на заказ
Качество отделки	3
Общая площадь	96 кв.м
Высота потолка	2,75 м
Этаж / Этажность	0 / 1
Безопасность	2 балла
Тип дома	каркасный
Год постройки	2018
Условие покупки	ипотека
Договор	свободная продажа
Оплата	через банк

ОПИСАНИЕ

Продается кухня с индивидуальной планировкой и современными деталями. Окна выходят на две стороны дома, что дает хорошее освещение в течение всего дня. 2 окна имеют большие шторы дополняют уютную атмосферу квартиры.
Ремонт из современных и качественных материалов, закончен в сентябре 2021 года.
Стеклопакеты, ламинат, керамогранит.
Встроенный шкаф и встроенный холодильник. Встроенный духовой шкаф.
В просторной, современной ванной комнате белый ванн. В квартире очень тепло, так как установлены новые батареи. Установлены с итальянскими кранами, встроенная мойка и бытовая техника из США нового качества.
Кухня дополнена диваном, встроенными шкафами, раковиной, все в ней сделано аккуратно и с душой.
Может быть использована как кухня на первом этаже, так и на втором, от шума дороги и от влажности, есть отличная вентиляция.
В районе Росково есть детский сад, школа, музыкальная школа, рынок, аптека. Для дачников есть возможность приобрести на свободном участке 20 мин. ходит автобус. До центра города можно добраться за 30 мин. Звонки по поводу работы для вас бесплатны.





Объект-аналог № 4

3 600 000 ₪
42 200 \$

3-комнатная Квартира, Госпитальная улица, № 300
Коммуналь. 3000000000
1 000 000
Смотреть фото

Сергей Гринов
наличие недвижимости

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ОПИСАНИЕ

Площадь кухни	10 м²	<p>Дел "Уютно" предлагает Вашему вниманию уютную квартиру с максимально удобной и функциональной планировкой. Новые предложения - отличный выбор для тех, кто планирует проживать в экологически чистой долине Оmsкой области. Квартира находится в жилом комплексе "Юбилейный" (г. Омск, район Оmsкого р-на, Оmsкой обл.), районе с развитой социальной-бытовой инфраструктурой.</p> <p>Состояние квартиры - отличное (капитальный ремонт на протяжении последних 10 лет). Встроенные шкафы, встроенная техника и встроенные ван, душ. Все комнаты имеют ПВХ, ламинат и паркет, на полу уложены ковочки. В этой квартире вы найдете все для и на улице. Вы увидите красивую планировку, вы увидите возможность сделать в доме двор и прелеваться к нему в любое время. Вы можете и квартиру наслаждаться.</p> <p>Планировка квартиры позволяет во всем своем обьеме использовать все пространство и особенно в жаркое, летнее время использовать в ней современную технику. Особенные, приятные бонусы для новых жителей, будут уютные и удобные кухни, которые при желании можно переоборудовать в кухню-гостиную. Вы сможете наслаждаться прекрасной, в квартире установлены приборы и техника, подарены мебелью (сто, диван, телевизор, интернет). Чистый и светлый подъезд. На лестничной площадке расположены 3 вешалки, создан интеллектуальный и экологичный, большой двор с детской площадкой и газонами, на котором вы увидите секцию "выпечка" (свежий хлеб). В доме оборудованы открытые парковочные площадки с достаточным количеством мест парковки.</p> <p>Рядом с домом расположена своя территория и вблизи удобный фанот, судяственно вблизи но отличное качество коммунальных услуг и удобная инфраструктура.</p> <p>Для расположения в центре жилого парка, это очень удобно и комфортно в повседневной жизни. В близости расположены все необходимые объекты, остановки общественного транспорта (включая маршрут авто на район). Очень удобная транспортная развязка позволяет без каких-либо "проблем" максимально быстро перемещаться в различные районы города и не только.</p> <p>В районном центре район (г. Омск), имеется все необходимое объекты социальной-бытовой инфраструктуры, детские учреждения и образовательные учреждения (детский сад, школа, спортивные клубы и др.).</p> <p>Квартира находится на первой площадке. Рассмотрите любые варианты покупки, включая, фактически средства (ипотека, аренда, ипотека, материнский капитал и др.). Заинтересовали подробности? Обязательно свяжитесь с Организацией и получите для Вас ответ!</p>
Высота потолка	2,7 м	
Этаж / Этажность	8 / 9	
Кол-во комнат	3 комнаты	
Вид на улицу	улицы	
Вид дома	капитальный	
Класс	эконом	
Год постройки	2016	
Датум	свободна продажа	





ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

ДОГОВОР №0991R/776/20133/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		24 августа 2021 г.
<p>Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленной настоящим Договором страховой суммы и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. ИНН 771305834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000603, БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Иден Владислав Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 433403173989	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Retroactive period установлен по настоящему Договору с 1 сентября 2021 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналочного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора и соответствует со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и суммы страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие применения ущерба должнику, заключенному договор на производство оценки, и (или) третьим лицам (Выдворителю/работателю); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекло причинение вреда, произошедши с 1 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г.; - имелась каленная причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иск, претензия), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности , установленной законодательством Российской Федерации.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, ограничений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный иступившем в законную силу решением арбитражного суда (привязанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.	

Илн: Кривор О.В. +74957880009 #5435



	<p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на любые требования о возмещении вреда (убытка), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность. <p>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрывается требованиями (претензия, иск), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, подпадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады, и/или - для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, подпадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады. <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьим лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@afastat.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ ЮРИСДИКЦИЯ	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p>Оговорка о «Юрисдикция»:</p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновению у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им; - которые владеют, контролируют или управляют Страхователем; - с которым(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера; - по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом.»

Иск: Кунин Д.В. +74957880999 #5435

	<p>Настоящим Страхователь, в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ:</p>	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Шенн Владислав Владимирович</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления комплексного страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрей Сергеевич, действующего на основании доверенности №0664/20 от 01.04.2020 г.</p>

Договор (Перечень/Пролонгация) - 0691R775/2036720
Ист. Кузнецов О.В. +74957880999 #5435

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024758-1

« 15 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шенну Владиславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

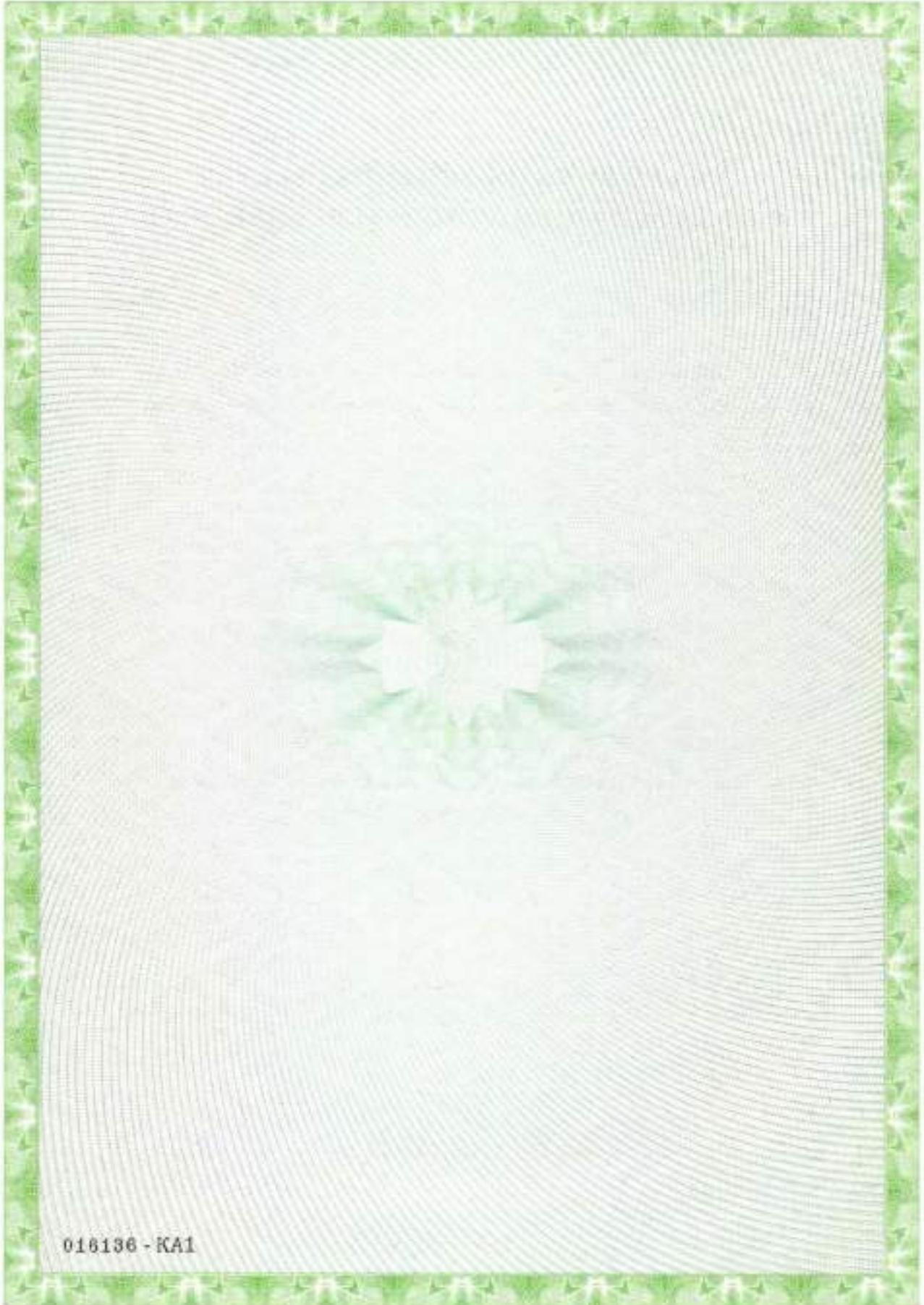
от « 15 » июля 20 21г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » июля 20 24г.





**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Шейн Владислав Владимирович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 433403173989

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

10 октября 2016 года, регистрационный № 009993

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002945 *