VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-191220

Заказчик: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Дата оценки: 22.12.2020 г.
Дата составления: 24.12.2020 г.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ 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....9
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....14
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ....16
6.1. Общие понятия и определения....16
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки....18
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....19
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки....19
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки....20
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....25
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....25
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки....31
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов....44
8.5. Выводы по анализу рынка....49
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....50
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....52
10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке....52
10.2 Выбор подходов....53
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....54
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....76
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ....76
ПРИЛОЖЕНИЕ....78

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ 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 р-он, 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:	Собственность
Основание для проведения оценки:	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 1 на проведение оценки от 10 декабря 2020 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:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости")
Дата оценки:	22 декабря 2020 года
Дата осмотра:	15 декабря 2020 года
Срок проведения оценки:	10 декабря 2020 года – 24 декабря 2020 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	24 декабря 2020 года, № 01-191220
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке	Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297, ФСО №2 утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №298, ФСО №3, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №299, ФСО№7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 611, Свод стандартов и правил Ассоциации РОО 2015
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	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	37	2	1	2	66,86
2	40	2	1	2	67,00
3	44	2	2	2	67,00
4	45	2	3	2	66,86
5	49	2	4	2	66,86
6	53	2	5	2	66,86
7	57	2	6	2	66,86
8	61	2	7	2	66,86
9	65	2	8	2	66,86
10	68	2	8	2	67,00
11	69	2	9	2	68,86
12	73	3	1	2	67,00
13	76	3	1	2	66,86
14	77	3	2	2	67,00
15	81	3	3	2	67,00
16	84	3	3	2	66,86
17	85	3	4	2	67,00
18	88	3	4	2	66,86
19	89	3	5	2	67,00
20	124	4	4	2	66,85
21	125	4	5	2	66,86
22	128	4	5	2	66,85
23	129	4	6	2	66,86
24	132	4	6	2	66,85
25	133	4	7	2	66,86
26	136	4	7	2	66,85
27	137	4	8	2	66,86
28	140	4	8	2	66,85
29	141	4	9	2	66,86
30	144	4	9	2	66,85
31	145	5	1	2	63,85
32	148	5	1	2	66,86
33	149	5	2	2	63,85
34	152	5	2	2	66,86
35	153	5	3	2	63,85
36	160	5	4	2	66,86
37	164	5	5	2	66,86
38	165	5	6	2	63,85
39	168	5	6	2	66,86
40	169	5	7	2	63,85
41	172	5	7	2	66,86
42	176	5	8	2	66,86
43	177	5	9	2	63,85
44	180	5	9	2	66,86
45	181	6	1	2	66,86
Итого					2993,7

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 «Свод стандартов и правил Ассоциации «РОО» 2015», утвержден протоколом Совета Ассоциации «РОО» 07-Р от 23.12.2015 г.

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 инвестицинный 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:	Индивидуальный предприниматель 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.: 8-999-100-01-51e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	• Частный практикующий 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; • Частный практикующий 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; • Частный практикующий оценщик Шеин Владислав Владимирович известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; • Частный практикующий 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; • Частный практикующий 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; • Частный практикующий 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 документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	• Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009219-1 от 04.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 04.04.2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20367/20, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 29 июля 2020 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:	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 № 1 на проведение оценки от 10 декабря 2020 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:	22 декабря 2020 года
Срок проведения оценки:	10 декабря 2020 года – 24 декабря 2020 года

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

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	37	2	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		262 581,00
2	40	2	1	2	67,00	263 130,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		263 130,00
3	44	2	2	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
4	45	2	3	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
5	49	2	4	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
6	53	2	5	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в		279 341,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							п.10.2. настоящего Отчета)		
7	57	2	6	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
8	61	2	7	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
9	65	2	8	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
10	68	2	8	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
11	69	2	9	2	68,86	276 189,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		276 189,00
12	73	3	1	2	67,00	263 130,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		263 130,00
13	76	3	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		262 581,00
14	77	3	2	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
15	81	3	3	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
16	84	3	3	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
17	85	3	4	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
18	88	3	4	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
19	89	3	5	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в		279 926,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							п.10.2. настоящего Отчета)		
20	124	4	4	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
21	125	4	5	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
22	128	4	5	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
23	129	4	6	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
24	132	4	6	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
25	133	4	7	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
26	136	4	7	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
27	137	4	8	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
28	140	4	8	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
29	141	4	9	2	66,86	268 167,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		268 167,00
30	144	4	9	2	66,85	268 127,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		268 127,00
31	145	5	1	2	63,85	250 759,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		250 759,00
32	148	5	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		262 581,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
33	149	5	2	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
34	152	5	2	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
35	153	5	3	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
36	160	5	4	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
37	164	5	5	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
38	165	5	6	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
39	168	5	6	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
40	169	5	7	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
41	172	5	7	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
42	176	5	8	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
43	177	5	9	2	63,85	256 095,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		256 095,00
44	180	5	9	2	66,86	268 167,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		268 167,00
45	181	6	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		262 581,00
	Итого				2993,7	12 335 337			12 335 337

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, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	37	2	1	2	66,86	262 581,00
2	40	2	1	2	67,00	263 130,00
3	44	2	2	2	67,00	279 926,00
4	45	2	3	2	66,86	279 341,00
5	49	2	4	2	66,86	279 341,00
6	53	2	5	2	66,86	279 341,00
7	57	2	6	2	66,86	279 341,00
8	61	2	7	2	66,86	279 341,00
9	65	2	8	2	66,86	279 341,00
10	68	2	8	2	67,00	279 926,00
11	69	2	9	2	68,86	276 189,00
12	73	3	1	2	67,00	263 130,00
13	76	3	1	2	66,86	262 581,00
14	77	3	2	2	67,00	279 926,00
15	81	3	3	2	67,00	279 926,00
16	84	3	3	2	66,86	279 341,00
17	85	3	4	2	67,00	279 926,00
18	88	3	4	2	66,86	279 341,00
19	89	3	5	2	67,00	279 926,00
20	124	4	4	2	66,85	279 299,00
21	125	4	5	2	66,86	279 341,00
22	128	4	5	2	66,85	279 299,00
23	129	4	6	2	66,86	279 341,00
24	132	4	6	2	66,85	279 299,00
25	133	4	7	2	66,86	279 341,00
26	136	4	7	2	66,85	279 299,00
27	137	4	8	2	66,86	279 341,00
28	140	4	8	2	66,85	279 299,00
29	141	4	9	2	66,86	268 167,00
30	144	4	9	2	66,85	268 127,00
31	145	5	1	2	63,85	250 759,00
32	148	5	1	2	66,86	262 581,00
33	149	5	2	2	63,85	266 765,00
34	152	5	2	2	66,86	279 341,00
35	153	5	3	2	63,85	266 765,00
36	160	5	4	2	66,86	279 341,00
37	164	5	5	2	66,86	279 341,00
38	165	5	6	2	63,85	266 765,00
39	168	5	6	2	66,86	279 341,00

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
40	169	5	7	2	63,85	266 765,00
41	172	5	7	2	66,86	279 341,00
42	176	5	8	2	66,86	279 341,00
43	177	5	9	2	63,85	256 095,00
44	180	5	9	2	66,86	268 167,00
45	181	6	1	2	66,86	262 581,00
	Итого				2993,7	12 335 337

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 22 декабря 2020 г.:

12 335 337

(Двенадцать миллионов триста тридцать пять тысяч триста тридцать семь) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

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 общих 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	Это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки

Понятие	Определение
подход	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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком 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:	Договора уступки требования (цессия) в количестве 45 шт.

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится Оценщиком на основании данных Заказчика и документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта 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 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.

Таблица № 7.1.1. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	37	2	1	2	66,86
2	40	2	1	2	67,00
3	44	2	2	2	67,00
4	45	2	3	2	66,86
5	49	2	4	2	66,86
6	53	2	5	2	66,86
7	57	2	6	2	66,86
8	61	2	7	2	66,86
9	65	2	8	2	66,86
10	68	2	8	2	67,00
11	69	2	9	2	68,86
12	73	3	1	2	67,00
13	76	3	1	2	66,86
14	77	3	2	2	67,00
15	81	3	3	2	67,00
16	84	3	3	2	66,86
17	85	3	4	2	67,00
18	88	3	4	2	66,86
19	89	3	5	2	67,00
20	124	4	4	2	66,85
21	125	4	5	2	66,86
22	128	4	5	2	66,85
23	129	4	6	2	66,86
24	132	4	6	2	66,85
25	133	4	7	2	66,86
26	136	4	7	2	66,85
27	137	4	8	2	66,86
28	140	4	8	2	66,85
29	141	4	9	2	66,86
30	144	4	9	2	66,85
31	145	5	1	2	63,85
32	148	5	1	2	66,86
33	149	5	2	2	63,85
34	152	5	2	2	66,86

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
35	153	5	3	2	63,85
36	160	5	4	2	66,86
37	164	5	5	2	66,86
38	165	5	6	2	63,85
39	168	5	6	2	66,86
40	169	5	7	2	63,85
41	172	5	7	2	66,86
42	176	5	8	2	66,86
43	177	5	9	2	63,85
44	180	5	9	2	66,86
45	181	6	1	2	66,86
Итого					2993,7

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу:

Микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного 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 из расположения земельного участка.

Омский район[1] — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России.

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

География

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.

Ростовка[2] — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения.

Население — 5460 чел. (2018)

Физико-географическая характеристика

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.

[1] https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район
[2] https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район)

Климат

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 — 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.

Часовой пояс

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

История

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.

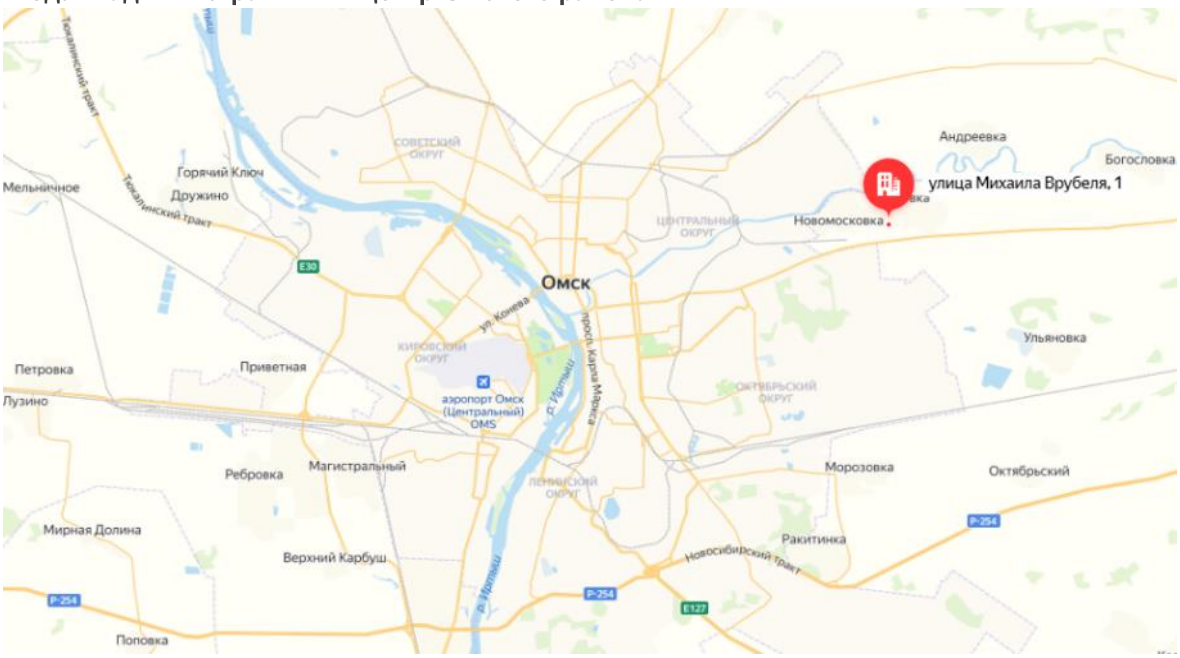


Рисунок № 7.2.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: https://yandex.ru/maps

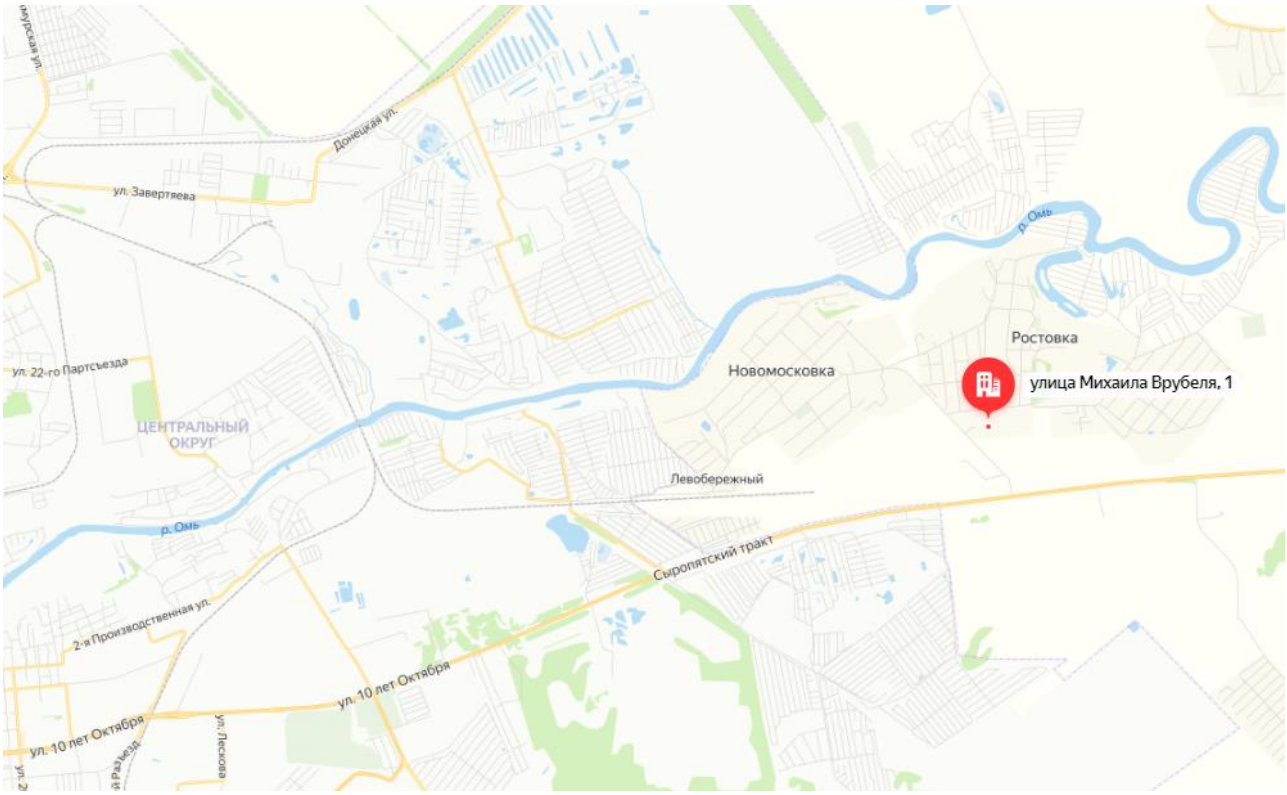


Рисунок № 7.2.2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps

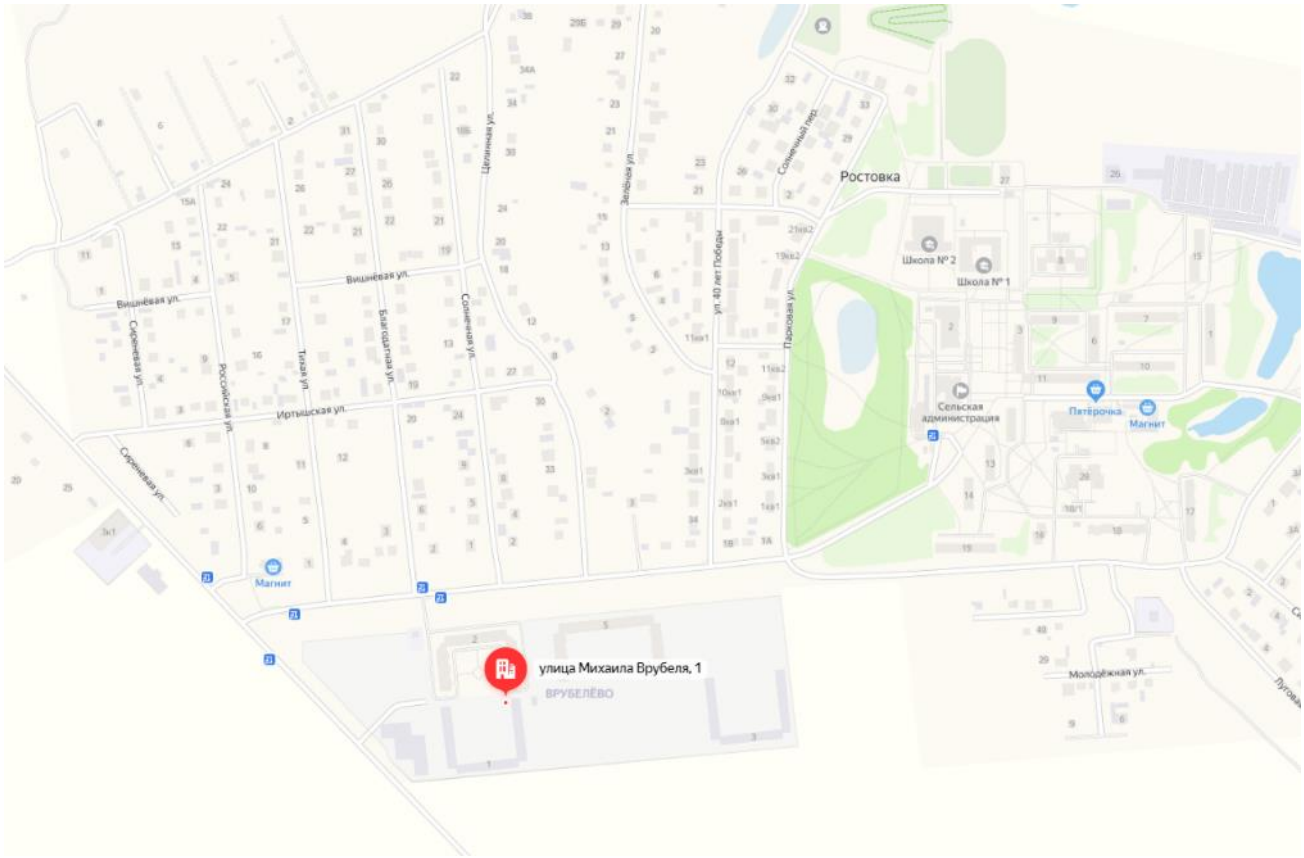


Рисунок № 7.2.3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps

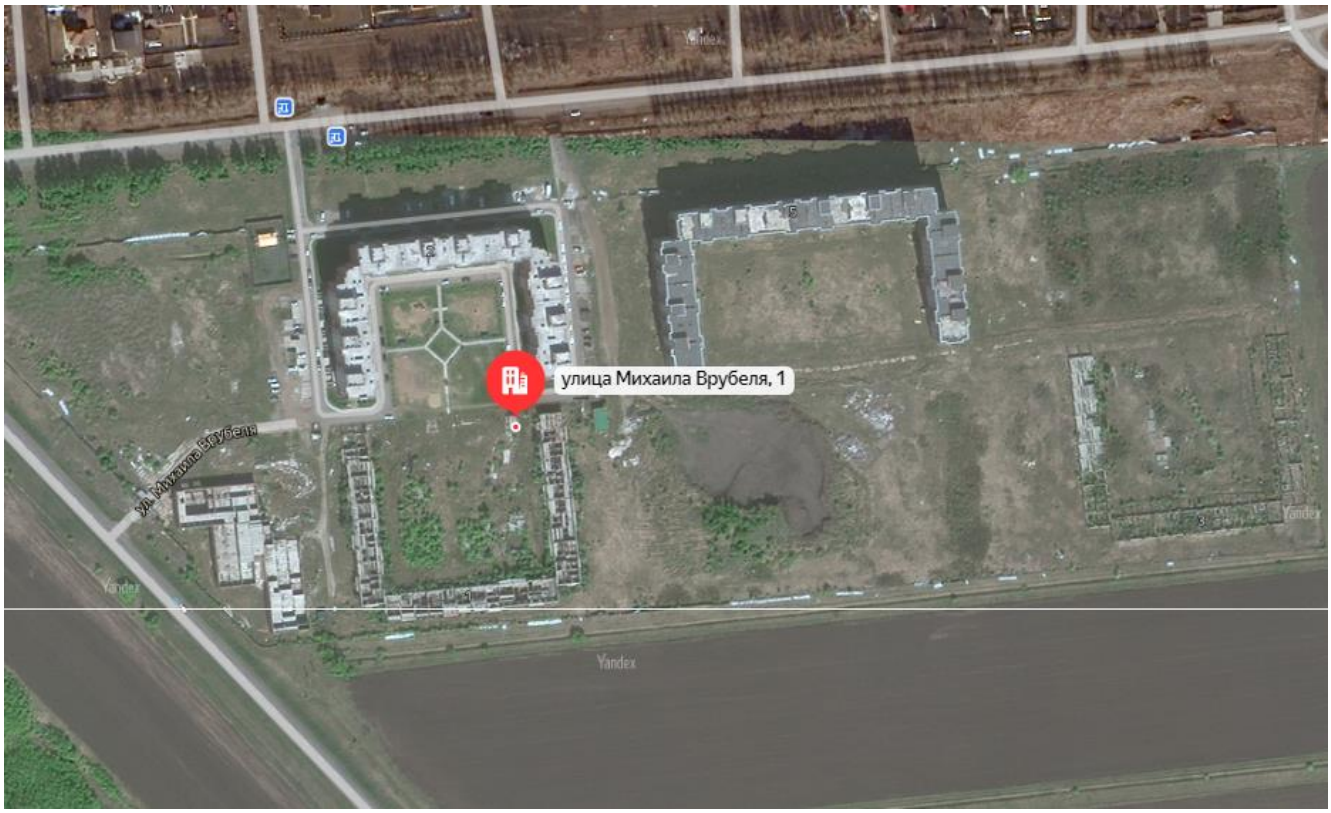


Рисунок № 7.2.4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: https://yandex.ru/maps

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)	Хорошее
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 недвижимости[3]

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	уровень занятости; платежеспособность; наличие адекватных источников финансирования; ставки процента и аренды; издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	площадь продаваемой земли; число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительство; доходность девелопера; финансирование, налоги
Социальные		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		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

Экономическая ситуация в России в ноябре 2020 года[4]

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также

[3] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[4] Источник: https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202020%20ноябрь.docx

обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучшей высшей школы, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01. 2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и

сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов.

5. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

6. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется в 2021 году. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

7. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;

- возможности для самореализации и развития талантов;

- комфортная и безопасная среда для жизни;

- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;

- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Таблица № 8.1.1. Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-сентябрь 2020 г.	
	Млрд. руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020, к 1 полуг. 2019)	48 605,8	-3,4
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6 916,6	-4,0
Индекс промышленного производства		-2,9
Продукция сельского хозяйства	4252,2	+3,3
Строительство (объем СМР в действовавших ценах)	6382,0	-0,4
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн кв.м.	62,73	-3,0
нежилых помещений	18,6	-0,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	3 980,6	-5,9
в том числе, железнодорожного транспорта	1876,9	-3,6
трубопроводного	1 823,8	-8,5
Оборот розничной торговли	21 028,2	-4,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	5 570,5	-18,7
Оборот общественного питания	947,5	-22,8
Внешнеторговый оборот (январь-август 2020, млрд. долл. США)	310 190	-18,2
в том числе: экспорт товаров	180 883	-24,4
импорт товаров	129 307	-7,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2020, руб.:		
номинальная	50 145	+5,6
реальная (учитывает инфляцию)		+2,6
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-4,3
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам сентября 2020 года (г/г)		+3,7
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, не кредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2020г., млрд. руб.	6502,8	-36,7
Доля убыточных организаций (январь-август 2020)	33,2 %	+10,7
Просроченная кредиторская задолженность на конец августа 2020 г.	4 359,0 (7,1% от общей кред. задолж)	+21,3
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.10.2020 г., трлн. руб.	43,6	+29,0
Кредиты физическим лицам на 01.10.2020 г., трлн. руб.	19,1	+11,7
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 01.09 2020г., млрд руб. - доходы	23670,8	-7,7
- расходы	25237,4	+16,4
Золотовалютные резервы на 23.10.2020	589,8	+9,2

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных

коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован

экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Таблица № 8.1.2. Социально-экономическое положение Омской области за январь – октябрь 2020 года[5]

	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	Январь-октябрь 2020 г.	Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
А	1	2	3	4	5
Индекс промышленного производства[1)]	-	96,0	-	99,1	99,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей[2)]	7854,7	63,9	83385,8	96,3	128,3
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	68,4	162,3	359,7/360,1[3)]	90,6[4)]	122,4[4)]
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-сентябрь 2020 г., млн. рублей	...	...	72114,0[5)]	97,9[6)]	94,5[7)]
Оборот розничной торговли, млн. рублей	27597,7	86,5	267698,9	89,1	102,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	8665,4	91,4	75577,7	84,5	100,5
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,7[8)]	103,9	-	103,1[9)]	102,8[10)]
Индекс цен производителей промышленных товаров, %[11)]	101,0[8)]	89,5	-	95,2[9)]	99,0[10)]
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (сентябрь, январь-сентябрь соответственно)	504,0	99,0[12)]	509,3	100,2[13)]	99,8[14)]
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	56,7[15)]	в 5,5 р.[16)]	34,2[17)]	в 2,8 р.	100,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения,%[18)]	-	89,9[19)]	-	91,9[20)]	99,2[21)]
Среднемесячная начисленная заработная плата (сентябрь, январь-сентябрь соответственно)					
номинальная, рублей	36308,0	105,9[12)]	36357,6	105,7[13)]	107,0[14)]
реальная, %	-	102,5[12)]	-	102,9[13)]	101,7[14)]
[1)] По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства»,					

[5] Источник: https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263

«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 на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
[4] Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.
[5] В фактических ценах.
[6] Январь-сентябрь 2020 года в процентах к январю-сентябрю 2019 года, в сопоставимых ценах.
[7] Январь-сентябрь 2019 года в процентах к январю-сентябрю 2018 года, в сопоставимых ценах.
[8] Октябрь 2020 года в процентах к сентябрю 2020 года.
[9] Октябрь 2020 года в процентах к декабрю 2019 года.
[10] Октябрь 2019 года в процентах к декабрю 2018 года.
[11] Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрироссийский 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».
[12] Сентябрь 2020 года в процентах к сентябрю 2019 года.
[13] Январь-сентябрь 2020 года в процентах к январю-сентябрю 2019 года.
[14] Январь-сентябрь 2019 года в процентах к январю-сентябрю 2018 года.
[15] Данные на конец октября 2020 года.
[16] Данные на конец октября 2020 года в процентах к концу октября 2019 года.
[17] В среднем за период.
[18] Предварительные данные.
[19] III квартал 2020 года в процентах к III кварталу 2019 года.
[20] Январь-сентябрь 2020 года в процентах к январю-сентябрю 2019 года.
[21] Январь-сентябрь 2019 года в процентах к январю-сентябрю 2018 года.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта недвижимости, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Объекты оценки представляют собой двухкомнатные квартира, расположенные в Омской области, р-н Омский, п Ростовка, д 19 или ул. Михаила Врубеля, 1, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

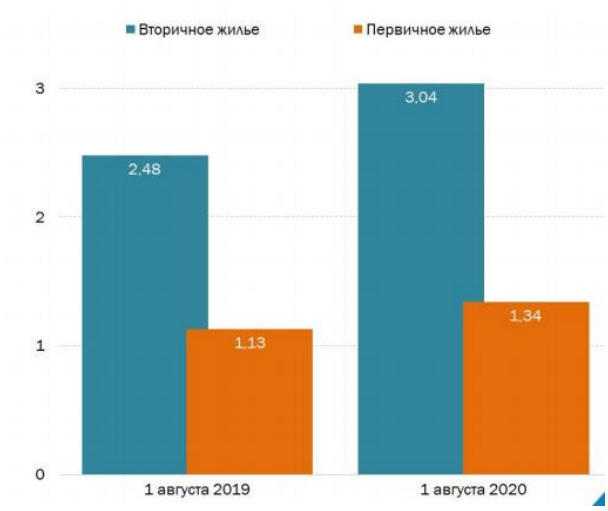
Принимая во внимание описанные выше характеристики Объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости[6]

О ситуации на рынке жилой недвижимости и изменениях за последние 12 месяцев – сегодня в статье.

Рынок жилья в августе 2020 в России оценивается в 4,38 трлн. руб. и насчитывает 950 тысяч объектов. В рублёвом выражении рынок вырос за год на 21,3%, а в количественном сократился на 2,9%, что говорит о росте цен на жилье.

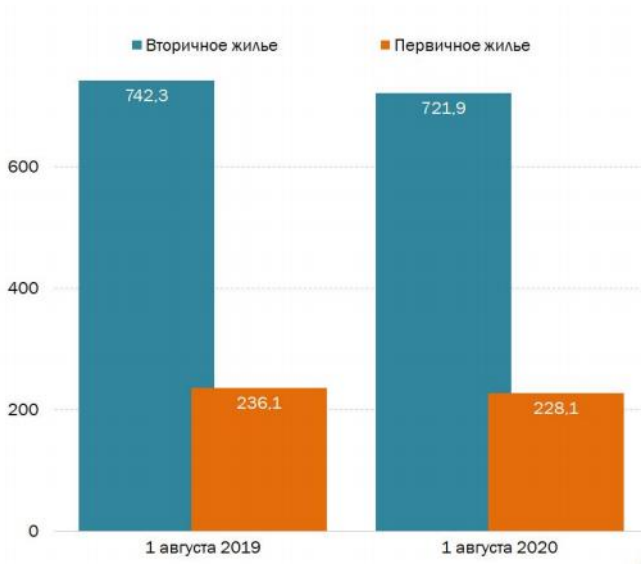
Удорожание квартир вызвано сокращением ипотечных кредитов в результате снижения ЦБ РФ ключевой ставки. К 1 июля 2020 ключевая ставка была 4,5, а средняя ставка по ипотеке в России – 7,5%. К августу ставка была снижена до 4,25%, а уровень ипотечных ставок в России стремится к 7,25%



Объем

Динамика сокращения количества первичных объектов (3,4%) больше, чем вторичных (2,7%). Это говорит об уменьшении предложения в новостройках более быстрыми темпами, чем сокращение предложения вторичного жилья. При этом структура рынка с августа прошлого года пока не изменилась: в стоимостном выражении доля первички составляет 31%, доля вторички – 69%, а в количественном – соответственно 24% и 76%.

[6] Источник: https://omsk.perspektiva24.com/upload/iblock/b37/b37f4e68cd825eb3314e7d61c3d4dd58.pdf



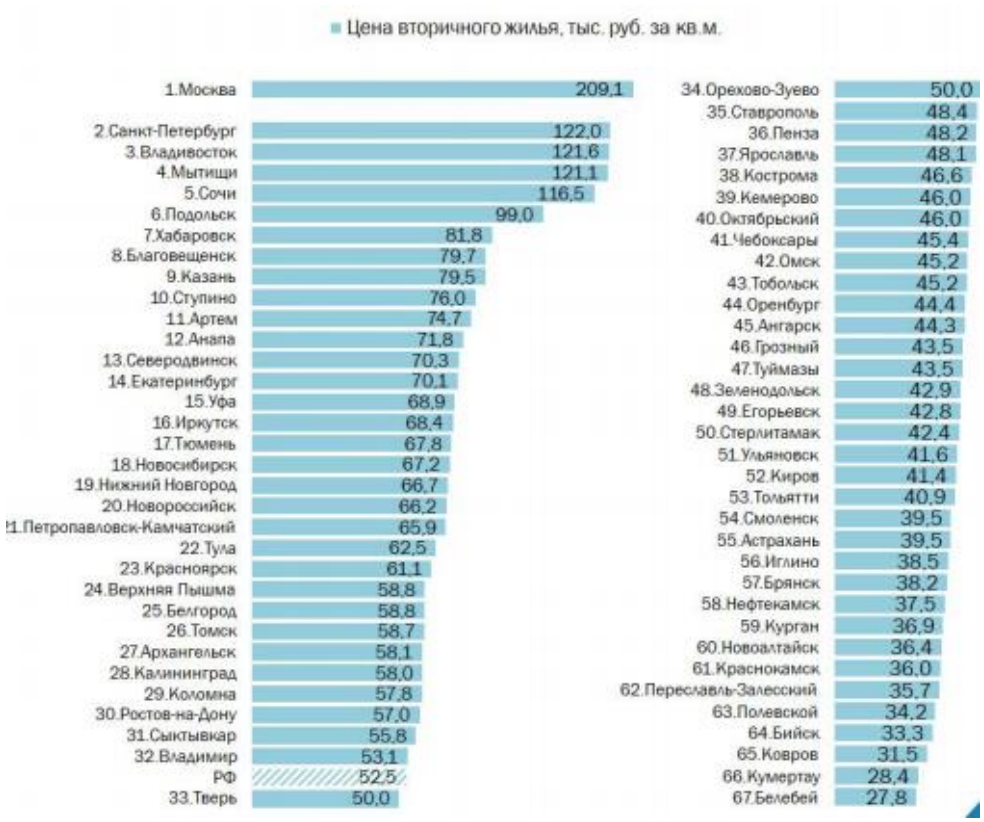
Количество объектов в продаже на Российском рынке жилья, тыс. единиц

Причиной сокращения количества квартир в новостройках более быстрыми темпами, чем во вторичке, является введение мер по поддержке первичного рынка государством.

Основная поддержка спроса на рынке новостроек заключается в льготной ипотеке 6,5%. Программа краткосрочная и действует до 1 ноября 2020 года. Столь дешёвым кредитом стремятся воспользоваться многие покупатели, в результате чего спрос с вторичного рынка частично сместился на первичный. Благодаря программе спрос на новостройки существенно вырос, и, например, в Уфе, к августу 2020 объем предложения нового жилья сократился на половину относительно августа прошлого года.

Так же, для поддержки строительной отрасли, Правительством РФ были утверждены льготные процентные ставки по кредитам для застройщиков. Для получения субсидий строительным компаниям необходимо соблюсти ряд условий, которые направлены на оздоровление рынка. Преференции получат лишь добросовестные застройщики, которые соблюдают сроки строительства, не находятся в состоянии банкротства, не имеют задолженностей по налогам и не обременены проблемными домами. Эта мера поддержки повышает прозрачность рынка и делает покупку в новостройке для покупателя ещё более привлекательной.

Средний российский уровень цен за кв.м. во вторичке на 1 августа 2020 – 52,5 тыс. руб. Рейтинг городов присутствия ОН "Перспектива24" по ценам на жильё традиционно возглавляет Москва. Здесь вторичная недвижимость продаётся по 209,1 тыс. руб. за кв.м., а первичная – по 182,5 тыс. руб.



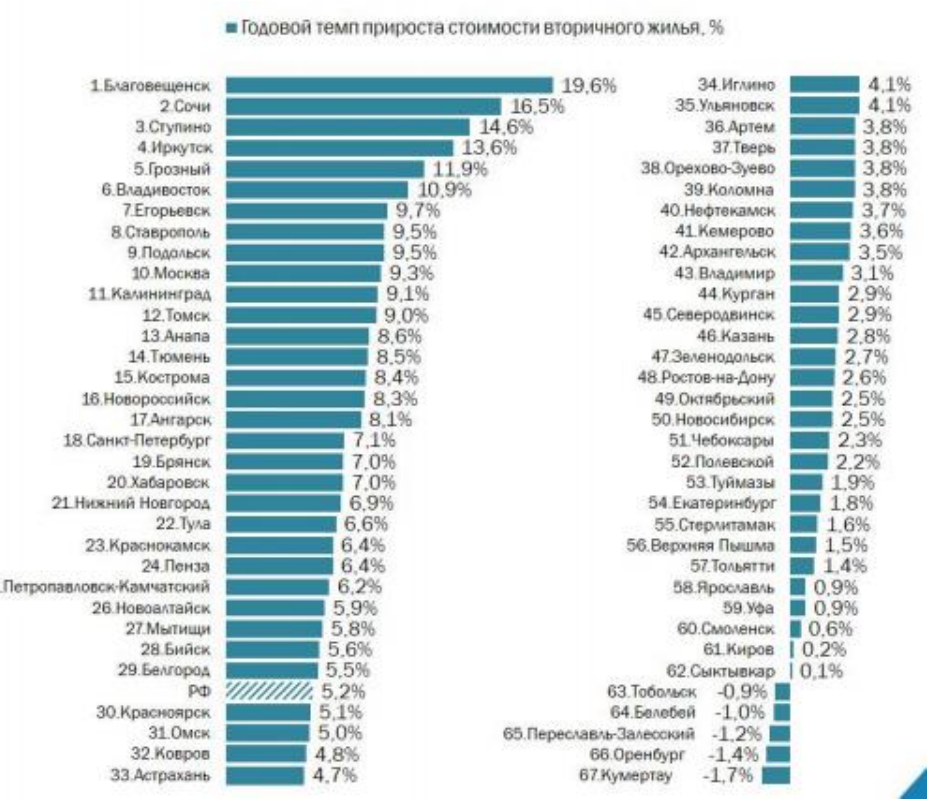
Рейтинг городов присутствия по цене кв.м. (вторичка)

В топ-5 городов по дороговизне вторичного жилья входят: Санкт-Петербург (122 тыс. руб.), Владивосток (121,6 тыс. руб.), Мытищи (121,1 тыс. руб.) и Сочи (116,5 тыс. руб.).

Самое дешёвое жильё в городах, где трудятся риелторы ОН "Перспектива24" продаётся дешевле 30 тыс. руб. за кв.м. и находится в Белебее (27,8 тыс. руб.) и Кумертау (28,4 тыс. руб.).

Рост цен на кв.м. вторички за год составил 5,2%. В большинстве городов на карте ОН "Перспектива24" недвижимость подорожала. Более 15% прибавили к цене квадратные метры в Благовещенске Амурской области (19,6%) и Сочи (16,5%).

Вместе с тем, в 5 городах рейтинга цены на вторичное жильё снизились. Меньше, чем год назад, заплатят покупатели недвижимости в Кумертау (1,7%), Оренбурге (1,4%), ПереславльЗалесском (1,2%), Белебее (1%) и Тобольске (0,9%).

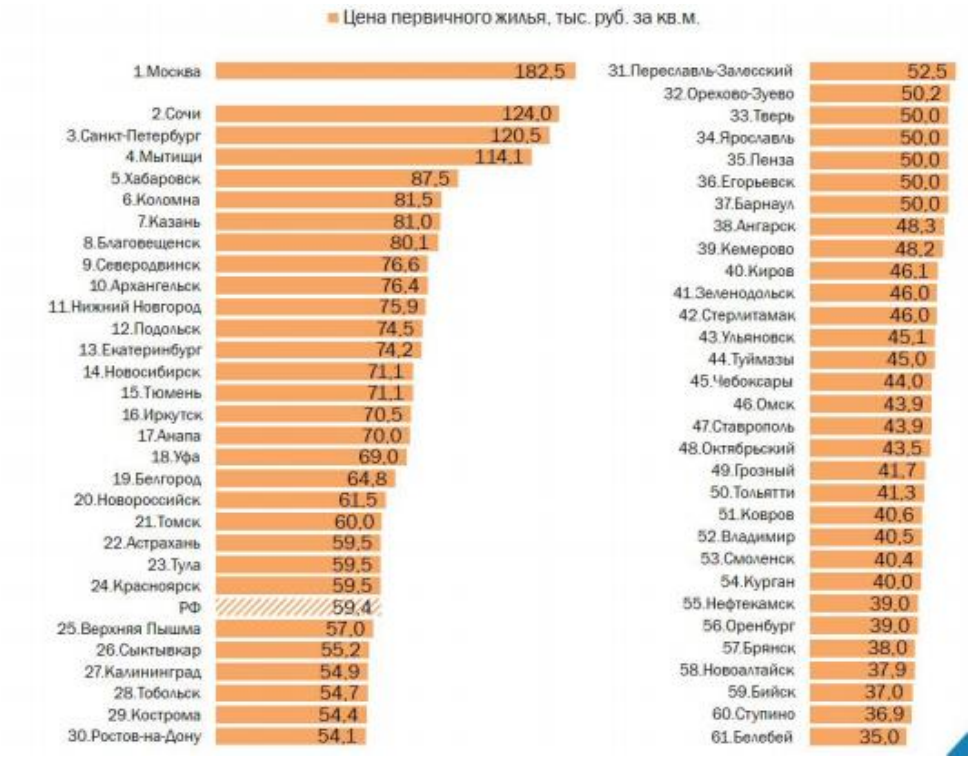


Рейтинг городов по темпам прироста цен на вторичку

Квадратный метр в новостройке в среднем по России продаётся по 59,4 тыс. руб. Это на 16% дороже, чем год назад.

На рынке новостроек в пятёрку городов с самым дорогим жильём входят: Москва (182,5 тыс. руб.), Сочи (124 тыс. руб.), Санкт-Петербург (120,5 тыс. руб.), Мытищи (114,1 тыс. руб.), Хабаровск (87,5 тыс. руб.).

Дешевле всего в августе 2020 обойдётся покупка в новостройках Белебея (35 тыс. руб.), Ступино (36,9 тыс. руб.) и Бийска (37 тыс. руб.).

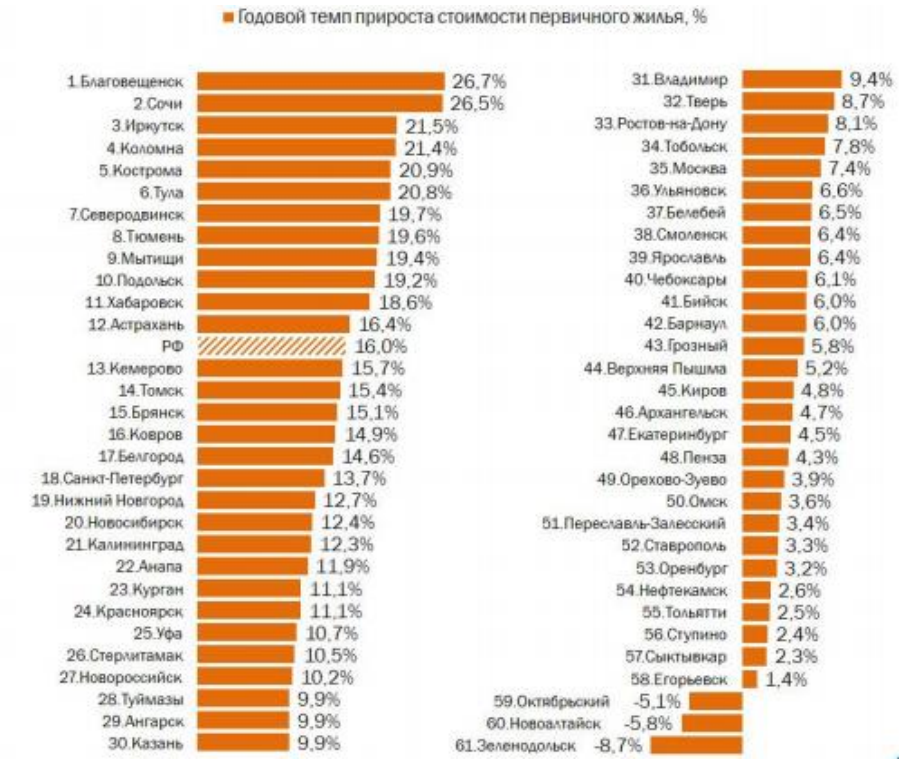


Рейтинг городов по цене кв.м. нового жилья

Первичная недвижимость, так же, как и вторичная, за прошедшие 12 месяцев подорожала почти во всех городах присутствия ОН "Перспектива24".

Рекордные 26,5-26,7% добавили к цене новые квадратные метры в Сочи и Благовещенске. Так же более чем на 20% выросли цены в новостройках Тулы (20,8%), Костромы (20,9%), Коломны (21,4%) и Иркутска (21,5%).

Исключение из растущей динамики продемонстрировали города Зеленодольск (снижение цены кв.м. на 8,7%), Новоалтайск (5,8%) и Октябрьский (5,1%).



Рейтинг городов по темпам прироста цен на первичку

Таким образом, за последние 12 месяцев недвижимость в России подорожала, а количество объектов в продаже сократилось на 2,9%.

На первичном рынке темп сокращения количества объектов в продаже выше, чем на вторичном. Это является следствием господдержки первичного рынка. Для покупателя недвижимости это означает, что хорошие варианты на рынке новостроек быстро заканчиваются, и, значит, возрастает потребность в профессиональной помощи в подборе недвижимости и оформлении сделки. Планируя покупку в новостройке важно помнить, что действие льготной программы с ипотекой 6,5% истекает 1 ноября 2020.

Основные выводы по рынку купли-продажи жилой недвижимости:

- Количество предложений о продаже жилой недвижимости, в т.ч. квартир в строящихся домах значительно превышает спрос на них
- Средний срок экспозиции составляет 3-6 месяцев, при этом, цены на жилую недвижимость держатся, несмотря на увеличение сроков экспозиции
- Активность рынка средняя, преобладают сделки с недвижимостью с использованием кредитных средств и материнского капитала
- С появлением сегмента рынка жилой недвижимости – квартир-студий, резко снизилась стоимость комнат
- Наибольшим спросом пользуется жилье эконом-класса, активно заселяются новые жилые микрорайоны, расположенные на краю города, транспортная инфраструктура одновременно с

развитием данных микрорайонов не развивается, в связи с чем эти районы остаются изолированными от города, затрудняется транспортная доступность в них.

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. Поскольку рынок в районе расположения ЖК слабо развит и представлен малым количеством объявлений, то Оценщиком было принято решение расширить временные рамки, увеличив зону поиска предложений до 2х лет. 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

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
1	https://multilisting.su/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/newbuild/three-rooms/12120226-88-0-m-etazh-5-9-2500000-rub-zhiloy-park-vrubelevo-maksima-vrubelya-d-2-rostovka	адрес: р-н Омский, п Ростовка ЖК: жилой парк "Врубелево"	Продаётся в новостройке, дом сдан весной 2016 года. В квартире черновая отделка: окна пластик, электрика проведена по схеме люкс, все коммуникации проведены, счётчики установлены, в ванне выложена плитка. Все комнаты расположены раздельно, 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.	3к	5/9	88,0	2 500 000	28 409	30.03.2020
2	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/603113?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Дом сдан! Документы готовы! Отличное предложение по привлекательной цене! Предлагаем 1 комнатную квартиру в ЖК "Врубелево-2". Дом 2016 года постройки! Квартира под черновую отделку, то есть открыты все ваши идеи для выполнения ремонта конкретно под свои идеи. Просторный балкон с отличным видом во двор. На цокольном этаже дома разместятся объекты социальной инфраструктуры: универсальный магазин, детский сад, службы сервиса и быта. Рядом две средние школы, детский сад, школа искусств. Жилом Парке «Врубелево» предусмотрено все для комфортной жизни: детский сад, школа, физкультурно-оздоровительный, торгово-офисный, а также гаражный комплексы. Кроме того, комфортное проживание будущим жильцам обеспечит и достаточно развитая действующая инфраструктура Ростовки. Хорошая транспортная развязка: низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от «Врубелево» до центра города всего за 15-20 минут. Мы являемся партнерами ведущих банков города Омска. Поможем подобрать для Вас оптимальную ипотечную программу на выгодных условиях кредитования в короткие сроки. Звоните, показ в любое удобное для Вас время!	1к	7/9	36,0	890 000	24 722	23.10.2019
3	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/606796?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский	Продается квартира в новом кирпичном доме в Поселке Ростовка строящегося микрорайона " Врубелева" под отделку. В квартире сделана проводка по всей квартире, выведены трубы, частично купили сантехнику и сан фаянс. В районе есть школа, садик,	1к	9/9	37,0	799 000	21 595	07.03.2019

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
		район	хорошая транспортная развязка маршрутные такси и автобусы ходят по расписанию каждые 15 минут. Желающим приобрести эту квартиру окажу помощь в оформлении ипотеки бесплатно!!!						
4	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/571384?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Срочная продажа. Цена фиксирована до 15.04. 2018.Документы готовы. Ключи на сделке, В жилом микрорайоне Врубелево п. Ростовка предлагаем приобрести двухкомнатную квартиру. Дом сдан заселен. В квартире ведутся ремонтные работы. Межкомнатные перегородки установлены с/у/р.В шаговой доступности есть все : Средняя общеобразовательная школа № 1 и № 2, детский сад «Сибирский», супермаркет «Холди», торговый дом «Орбита», детская школа искусств, магазины, аптеки. Хорошая транспортная развязка. Низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от дома до центра города на автомобиле всего за 20 минут. Рядом с домом расположена остановка общественного транспорта (автобус № 138 и маршрутное такси № 910 – отправление каждые полчаса). Выход на сделку в кратчайшие сроки, ключи на сделке! Звоните и смотрите!	2 к	1/9	53,0	1 000 000	18 868	28.07.2018
5	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/544706?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Дом сдан! Документы готовы! Отличное предложение по привлекательной цене! Предлагаем 1 комнатную квартиру в ЖК "Врубелево-2". Дом сдан в 2016 году, идет заселение! В квартире сделан добротный ремонт, стены подготовлены под обои, пол ламинат, кафель, потолки натяжные, санузел совмещенный-кафель, потолок панели. Имеется большая гардеробная. Просторный, утепленный балкон с отличным видом во двор. На цокольном этаже дома разместятся объекты социальной инфраструктуры: универсальный магазин, детский сад, службы сервиса и быта. Рядом две средние школы, детский сад, школа искусств. Жилом Парке «Врубелево» предусмотрено все для комфортной жизни: детский сад, школа, физкультурно-оздоровительный, торгово-офисный, а также гаражный комплексы. Кроме того, комфортное проживание будущим жильцам обеспечит и достаточно развитая действующая инфраструктура Ростовки. Хорошая транспортная развязка: низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от «Врубелево» до центра города всего за 15-20 минут.	1к	7/9	36,0	750 000	20 833	29.05.2018

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
			Мы являемся партнерами ведущих банков города Омска. Поможем подобрать для Вас оптимальную ипотечную программу на выгодных условиях кредитования в короткие сроки. Звоните, показ в любое удобное для Вас время!						
6	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/575138?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	АВЕСТА-РИЭЛТ предлагает Вам отличную квартиру в поселке Ростовка по очень привлекательной цене! Новый дом 2015 года постройки. Квартира в черновом виде, готова к Вашему ремонту. Стены без штукатурки, полы с черновой стяжкой, окна ПВХ без установки откосов и подоконников, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, электричество заведено в квартиру до щитка. Отличная планировка: большой зал, просторная кухня, две спальни с лоджиями, большая прихожая, раздельный санузел. Все комнаты изолированы. Квартира очень солнечная, окна выходят на две стороны (запад, восток). Чистый подъезд, просторный двор с детской площадкой и местами для парковки автомобилей. Въезд на территорию осуществляется через шлагбаум. Есть собственная котельная. Управляющая компания расположена в самом доме. Недалеко от дома есть все необходимое для комфортного проживания: Сибирская средняя общеобразовательная школа № 1 и 2, детский сад «Сибирский», супермаркет «Холди», торговый дом «Орбита», детская школа искусств, магазины, аптеки. Хорошая транспортная развязка. Низкая загруженность магистральной трассы позволяет добраться от дома до центра города на автомобиле всего за 20 минут. Рядом с домом расположена остановка общественного транспорта (автобус № 138 и маршрутное такси № 910 – отправление каждые полчаса). Успейте купить трехкомнатную квартиру по цене однокомнатной! Квартира на чистой продаже, один собственник, все документы к сделке готовы. Подходит для покупки по ипотеке и различным сертификатам. Оформление ипотеки в подарок. Выход на сделку в кратчайшие сроки, ключи на сделке. Звоните и смотрите! ДОПОЛНИТЕЛЬНО ОКАЖЕМ УСЛУГИ Предоставим заём под материнский капитал на улучшение жилищных условий. тел: 95-00-00 Срочно, за 2 дня, купим Вашу квартиру. тел: 48-24-00 Подберем квартиру в новостройке. тел: 950-950 Узаконим самовольную	3к	9/9	85,4	1 100 000	12 881	24.04.2018

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
			перепланировку. тел: 59-07-07						
7	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/466268?from_search=1	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Компания "МИАРД" предлагает к продаже однокомнатную квартиру в новом кирпичном доме в развивающемся загородном микрорайоне «Врубелево». Живописный район, чистый воздух, близость центра города. Налажено движение общественного транспорта, асфальтированы пешеходные дорожки, разбиты газоны, оборудованы детские площадки. Дом заселен, квартира на солнечной стороне, окна ПВХ, стяжка пола, металлическая дверь. Установлены приборы учета. Заезжай и делай чистовой ремонт на свой вкус! Подходит под ипотеку, материнский капитал. Звоните и покупайте квартиру по приемлемой цене!	1к	2/10	40,0	950 000	23 750	11.02.2018
8	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/24827825	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Просторная, светлая, очень тёплая квартира в новом микрорайоне Врубелево. Выполнен отличный, качественный ремонт! Новые окна ПВХ (5к) ручки с ключом! Санузел совмещён, вся отделка в современном кафеле. По всей квартире натяжной потолок, включая санузел. Линолеум Tarkeet, отличная входная дверь, качественные межкомнатные двери. Имеется интернет, Wi-Fi, Интерактивное ТВ. Все окна выходят во двор. Квартира в отличном состоянии, не требует никаких вложений за исключением балкона. Балкон застеклён, но не утеплён. В квартире остаётся частично мебель. Продажа от собственника, в связи с расширением! Подходит под сельскую ипотеку 2,7%. По всем интересующим вопросам, ЗВОНИТЕ!	2 к	1/9	54,0	2 200 000	40 741	26.05.2020
9	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/2105740	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Продается квартира от собственника в новом доме в ЖК "Врубелево", год сдачи 2016 г. Документы на право собственности. Жилой Парк Врубелево расположен в 15 минутах от центра города, в поселке Ростовка. Квартира с черновой отделкой, свободной планировки, есть возможность сделать качественный ремонт по своему вкусу. Одна комната изолированна, лоджия, окна ПВХ, в квартире сделана черновая разводка для ремонта, радиаторы, счетчики, высота потолков 2,73 м. Квартира расположена на 9-м этаже, над нами - технический этаж. Окна выходят во двор и на улицу, прекрасный вид из окна, чистый воздух, хорошие соседи. Поблизости остановка. В шаговой доступности: магазины, школы, детский сад, дом культуры, библиотека, лесопарковая зона. В комплекте к	2 к	9/10	54,0	1 200 000	22 222	26.10.2020

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
			квартире предлагаем кладовку с окном (можно использовать под мини спортзал). При въезде на придомовую территорию установлен шлагбаум. Есть возможность оборудовать индивидуальную парковку.						
11	https://omsk-region.afy.ru/omskiy-rayon-rostovka/kupit-kvartiru/30030505994	Россия, Омская область, Омский район, Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Продается квартира в сданном доме. Право собственности зарегистрировано. Окна пвх, лоджия. Система отопления поквартирная, со стояковой разводкой из стальных водогазопроводных труб. Отопительные приборы алюминиевые радиаторы, в каждой квартире установлены приборы учета холодной и горячей воды, тепла, установлен квартирный щиток с электросчетчиком, с подключением к поэтажному щиту. Электроразводка по всей квартире (выведено под точечные светильники.). Санузел совмещен, отштукатурен, сделаны короба закрывающие трубы. Проведены трубы на кухню. Во дворе есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг. Также имеются: интернет, кабельное телевидение, домофон, железная дверь. Документы готовы Чистая продажа. Звоните показ в любое время Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, черновая отделка, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь, . Номер в базе: 5136858.	1к	7/9	40,0	1 250 000	31 250	18.12.2020
12	https://omsk-region.afy.ru/omskiy-rayon-rostovka/kupit-kvartiru/30029870440	Россия, Омская область, Омский район, Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Квартира с черновой отделкой. Подходит под сельскую ипотеку со ставкой 2.7 (до 31 декабря) а также под семейную ипотеку с господдержкой ставка от 5 . Из плюсов это удачная планировка, своя газовая котельная. Из минусов пока не работают лифты, но вопрос на стадии решения. Дом относится к с. Богословка. Просмотр лучше планировать в дневное время. Звоните отвечу на все вопросы.	3к	8/9	83,0	1 716 000	20 675	17.12.2020
13	https://omsk-region.afy.ru/omskiy-rayon-rostovka/kupit-kvartiru/300298704	Россия, Омская область, Омский район, Ростовка,	Квартира с черновой отделкой. Подходит под сельскую ипотеку со ставкой 2.7 (до 31 декабря) а также под семейную ипотеку с господдержкой ставка от 5 . Из плюсов это удачная планировка, своя газовая котельная. Из минусов пока не работают лифты, но вопрос на стадии решения. Дом относится к с. Богословка.	3к	8/9	83,0	1 700 000	20 482	30.11.2020

№ п/п	Источник	Адрес	Текст объявления	Кол-во комнат	Этаж /Этажность	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м	Дата объявления
	70	улица Михаила Врубеля, 2	Просмотр лучше планировать в дневное время. Звоните отвечу на все вопросы						

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 12 881 рублей за м2 до 40 741 рублей за м2, среднее значение 23 869 руб. за м2 без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), 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://statrielt.ru и данных «Справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)».

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

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.

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 рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, 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.

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	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 142, табл. 280

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%.

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.

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		
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,82	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,79
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,68

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 114, табл. 21.

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», 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 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	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 – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 187, табл. 72

Близость к остановкам общественного транспорта (ООТ)

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.

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	1,08	1,07	1,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 130, табл. 33

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.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/ блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Источник: Данные «Справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019), стр. 164, табл. 52

Тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

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	1,05	1,17	**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	1,02	1,11	**1,06**
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, 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	0,92	**0,89**

СтатРиелт 01.10.2020

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2264-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda

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.

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,16	1,45
	удовл.	0,86	**1,00**	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 220, табл. 99

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т. п.

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	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	**1,00**	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 199, табл. 79

Количество комнат

Количество комнат квартир является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	**1-комнатная**	**1,00**	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	**1,00**	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 180, табл. 66

Тип санузла

Количество санузлов в квартире является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			**1,00**
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	**0,98**
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,02	1,05	**1,03**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2265-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda

Наличие мебели, техники

№	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	1,05	**1,03**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2286-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2020-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.
- Объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости.
- Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 12 881 рублей за м2 до 40 741 рублей за м2, среднее значение 23 869 руб. за м2 без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), состояние внутренней отделки.
- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), 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 непременными 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	-	+	-	-	1
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.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход в большей степени отражает точку зрения на стоимость объекта покупателя. Прежде чем что-либо покупать, покупатель постарается выяснить – по какой цене продавались или предлагались к продаже на рынке аналогичные объекты в ближайшее время. В основе метода лежит принцип замещения, в соответствии с которым информированный покупатель (а именно такой покупатель предполагается в определении рыночной стоимости) не заплатит за объект больше, чем стоят объекты аналогичной полезности, продаваемые и покупаемые на рынке.

Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует определению рыночной стоимости, и именно этот подход отражает оценку объекта рынком. Расчет при таком подходе реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводится анализ рынка и собирается ценовая информация об аналогах с учетом их отличий от объекта экспертизы. На последующих этапах проводят корректировку стоимости аналогов с учетом их отличий от объекта экспертизы. Стоимость объекта определяется как некоторая усредненная величина по скорректированным ценам аналогов.

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект экспертизы другим объектом, который либо является точной копией объекта экспертизы, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту экспертизы свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затраты на воспроизводство (нового) – затраты, необходимые для создания точной копии объекта экспертизы с использованием применявшихся при создании объекта экспертизы материалов и технологий. Затраты на замещение (новым) – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Приобретая объект, собственник понес

определенные затраты, и при продаже он, естественно, намерен их вернуть. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа.

На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором этапе – обесценивание объекта за время эксплуатации.

В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа. В тех случаях если объект подвергался капитальному ремонту или замене отдельных агрегатов, в расчетах учитываются затраты на проведение ремонта.

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 экспертов, 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 можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок жилой недвижимости Омской области на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже жилой недвижимости. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

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. Проанализировав возможности применения данного подхода, Оценщик выявил не возможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информации для применения доходного подхода недостаточно. В связи с этим, а также, согласно п. 22 ФСО №7 и в соответствии со п. 13 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

Затратный подход

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. Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода, поскольку объект оценки является встроенным помещением.

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 м^2 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 м^2 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://www.google.ru/maps, 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 при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	Заказчик	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/571384?from_search=1	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/210574	https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/466268?from_search=1

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
			0	
Назначение объекта	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Местоположение	Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение,	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Наличие огороженной территории	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Наличие парковки у дома	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Количество комнат	2	0	0	0
Общая площадь, м²	63,85	53	54	40,4
Этаж расположения	средний этаж	1	9	2
Этажность дома	9	9	9	9
Вид из окон	На улицу	На улицу	На улицу	На улицу
Наличие балкона или лоджии	Балкон	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Физическое состояние дома	новостройка	новостройка	новостройка	новостройка
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения	22.12.2020	28.07.2018	26.10.2020	11.02.2018
Возможность торга	-	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость предложения за объект в целом, руб.	-	1 000 000	1 200 000	950 000
Стоимость предложения, руб./кв.м.	-	18 868	22 222	23 515



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.	21 535
Максимальное значение руб./кв.м.	23 515
Минимальное значение руб./кв.м.	18 868
Размах вариации руб./кв.м.	4 647
Медиана руб./кв.м.	22 222
Стандартное отклонение руб./кв.м.	2 398
Коэффициент вариации, %	11,14%

Показатели, используемые в таблице[7]:

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.

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

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 – 11,14%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов, сопоставимых по характеристикам, и объекта оценки применялись корректировки.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым недвижимым имуществом. Отрицательная поправка (меньше 1) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (больше 1) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

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.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,8%	6,4%	7,2%
2. Массовое жилье советской постройки	5,6%	5,2%	5,9%
3. Массовое современное жилье	4,8%	4,4%	5,2%
4. Жилье повышенной комфортности	5,8%	5,3%	6,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 142, табл. 280

Корректировка составила -4,8%.

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право аренды. Право аренды бывает краткосрочным и долгосрочным. Долгосрочное право аренды является более привлекательным для потенциального покупателя.

У объекта оценки в результате сделки передается право требования на квартиру, в дальнейшем становящееся правом собственности, у объектов-аналогов – право собственности. Основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. Линейная оценка стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При нелинейной оценке стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности. Линейная оценка является более простой и объективной, поэтому корректировка на передаваемые имущественные права не вводится.

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).

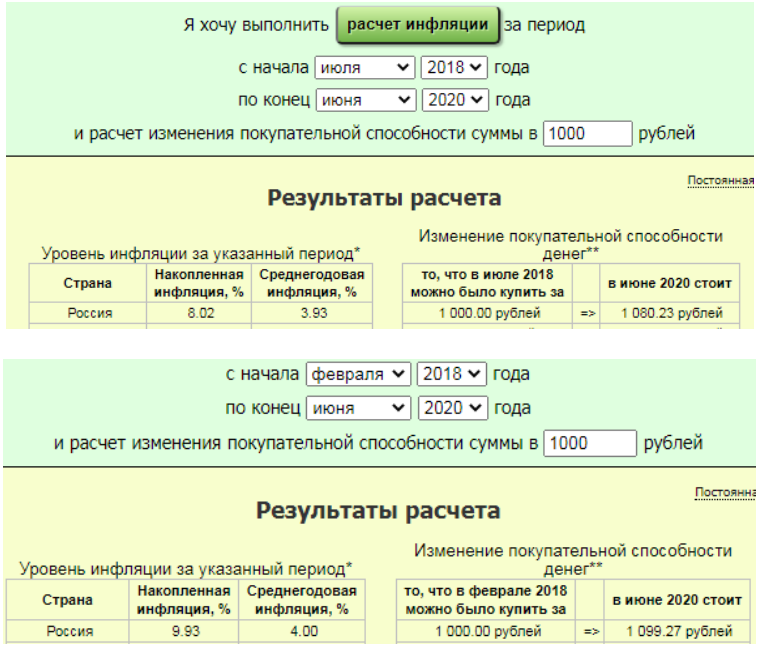
Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

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.

Для отражения динамики цен на рынке приведены данные уровне инфляции (источник: https://fin-plus.ru/services/inflation/inflation_calc.php).


Я хочу выполнить расчет инфляции за период
с начала июля 2018 года
по конец июня 2020 года
и расчет изменения покупательной способности суммы в 1000 рублей
Постоянная
Результаты расчета
Уровень инфляции за указанный период*
Изменение покупательной способности денег**

Страна	Накопленная инфляция, %	Среднегодовая инфляция, %	то, что в июле 2018 можно было купить за		в июне 2020 стоит
Россия	8.02	3.93	1 000.00 рублей	=>	1 080.23 рублей

с начала февраля 2018 года
по конец июня 2020 года
и расчет изменения покупательной способности суммы в 1000 рублей
Постоянна
Результаты расчета
Уровень инфляции за указанный период*
Изменение покупательной способности денег**

Страна	Накопленная инфляция, %	Среднегодовая инфляция, %	то, что в феврале 2018 можно было купить за		в июне 2020 стоит
Россия	9.93	4.00	1 000.00 рублей	=>	1 099.27 рублей

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.

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.

Корректировка вводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 130, табл. 33»

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	1,08	1,07	1,09

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

Общая площадь

Объекты, чья площадь больше – имеют более высокую стоимость, чем их аналоги с меньшей площадью, однако удельная стоимость объекта при этом уменьшается.

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 187, табл. 72.

Таблица 72

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,13	1,20	1,28	1,31
	30-50	0,95	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,12	1,15
	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 – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 187, табл. 72

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

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	63,85	53	54	40,4
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%

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.

Этаж расположения

Этаж расположения квартиры является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья. Наименьшим спросом пользуются квартиры на первых этажах домов (за исключением случаев, когда существует возможность изменения функционального назначения помещения, тогда недостаток превращается в преимущество). Последние этажи квартир, как правило, также несколько дешевле по сравнению с другими этажами. Основные минусы: возможность протечек в случае аварийного состояния крыши, облегченный доступ к квартире со стороны потенциальных злоумышленников и т. п.

Корректировка вводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 199, табл. 79»

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	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	**1,00**	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	**1,00**	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	**1,00**	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	**1,00**

Таблица № 11.4. Расчет корректировки на этаж для объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	средний этаж	1	9	2
Корректировка, %	-	6,00%	4,00%	0,00%

Количество комнат

Количество комнат квартир является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Корректировка вводится на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 180, табл. 66»

Таблица 66

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		1-комнатная	2-комнатная	3-комнатная и более
Объект оценки	**1-комнатная**	**1,00**	1,03	1,11
	2-комнатная	0,97	**1,00**	1,08
	3-комнатная и более	0,90	0,93	**1,00**

Таблица № 11.5. Расчет корректировки на количество комнат для объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Количество комнат	2	2 к	2 к	1к
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-3,00%

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 «Справочник оценщика недвижимости – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019)», стр. 220, табл. 99

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	**1,00**	1,16	1,45
	удовл.	0,86	**1,00**	1,25
	неудовл.	0,69	0,80	**1,00**

Объекты оценки расположены 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.



Источник информации: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/р-214

Соответственно с этим, Оценщик вводит корректировку на физическое состояние дома (конструктивных элементов) в размере -69 %

Тип отделки

Объекты жилой недвижимости с повышенным уровнем отделки стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (без отделки), корректировка не применяется.

Тип санузла

Количество санузлов в квартире является одним из значимых факторов для потенциальных покупателей жилья.

Корректировка вводится на основании данных https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2265-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			**1,00**
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	**0,98**
3	Два санузла (два туалета, ванные, душевые - отдельные)	1,02	1,05	**1,03**

Таблица № 11.6. Расчет корректировки на тип санузла для объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	2,00%

Скидка на степень готовности объекта

На разных стадиях строительства цены на недвижимость могут сильно отличаться. Старт продаж – момент с которого застройщик начинает продавать квартиры в ещё не построенном доме участникам долевого строительства. Наступает после получения застройщиком разрешения на строительства и опубликования проектной декларации на сайте застройщика. На строительной площадке в этот момент обычно происходит обустройство котлована. Сдача дома – получение застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, после чего дольщики начинают процесс подписания актов приемки-передачи квартир и оформления их в собственность. Цена в период старта продаж обычно значительно ниже, чем в момент сдачи дома. Однако величина скидки может существенно варьироваться на разных объектах (этот параметр очень индивидуален для разных жилых комплексов).

Расчет скидки представлен ниже.

Расчет скидки на объект недвижимости в зависимости от степени готовности

Таблица № 11.7. Расчет корректировки на тип санузла для объектов-аналогов при расчете объекта

Источник	Степень готовности объекта оценки	Скидка
https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=78	начало строительства	42,50%
https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelnoy_gotovnosti/		33,0%
https://www.gdeetotdom.ru/articles/2035876-2015-03-16-plyusyi-i-minusyi-pokupki-kvartiryi-na-kazhdom-etape-stroitelstva-zhk/		38,0%
Среднее значение скидки		38 %

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.

Весовой коэффициент говорит о значимости объекта сравнения. Чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент. Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = an / A$$

где: k-весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^{n} (an)$$

$$an = 1 - |p1n - p0n| / p0n$$

где: p1n – стоимость аналога после корректировок;

p0n – исходная стоимость аналога.

Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ достоверности информации

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавших Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Данная информация является достоверной.

Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки Оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где: σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{ср}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{a} (Pi - P_{ср})^2}{n-1}}$$

где: S^2 – дисперсия выборки, руб.;

n - количество элементов выборки;

Pi– i-е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, Оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данная информация является достаточной.

Итоговый расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица № 11.6. 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

Расчет корректировок				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 868	22 222	23 515
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 868	22 222	23 515
Условия продажи	Свободная	Свободная	Свободная	Свободная
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	18 868	22 222	23 515
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-4,80%	-4,80%	-4,80%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	17 962	21 155	22 386
Дата предложения	22.12.2020	28.07.2018	26.10.2020	11.02.2018
Корректировка, %	-	8,02%	0,00%	9,93%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Местоположение	Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение	Ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район	Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2	Ул. Михаила Врубеля, 2, Ростовка , Омский район
Район	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Близость к остановкам общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта	В непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Тип объекта	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	24 609
Общая площадь, кв.м	63,85	53	54	40,4
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	19 403	21 155	22 886

Расчет корректировок				
Этаж расположения	Средний этаж	1	9	2
Корректировка, %	-	6,00%	4,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		20 567	22 001	22 886
Количество комнат	2	2 к	2 к	1к
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-3,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 567	22 001	22 199
Наличие балкона или лоджии	Балкон	Лоджия	Лоджия	Лоджия
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	20 567	22 001	22 199
Физическое состояние дома	Новостройка	Новостройка	Новостройка	Новостройка
Корректировка, %	-	-69,00%	-69,00%	-69,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	6 376	6 820	6 882
Состояние отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка, руб./кв. М	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	6 376	6 820	6 882
Тип санузла	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	2,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	6 376	6 820	7 020
Весовые коэффициенты	-	0,3325	0,3447	0,3229
Коэффициент вариации	4,89%			
Стоимость, руб./кв.м	6 738			
Скидка на степень готовности объекта при продаже объектов недвижимости	38,0%			
Итоговая рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, руб./кв.м	4 178			

Таблица № 11.7. 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	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Цена за 1 м² (руб)	Цена за 1 м² (руб)	Общая стоимость
1	37	2	1	2	66,86	4 178	3 927,32 (4 178*0,94 – кор-ка на этаж)	262 581,00
2	40	2	1	2	67,00	4 178	3 927,32 (4 178*0,94 – кор-ка на этаж)	263 130,00
3	44	2	2	2	67,00	4 178	4 178	279 926,00
4	45	2	3	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
5	49	2	4	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
6	53	2	5	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
7	57	2	6	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
8	61	2	7	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
9	65	2	8	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
10	68	2	8	2	67,00	4 178	4 178	279 926,00
11	69	2	9	2	68,86	4 178	4 010,88 (4 178*0,96 – кор-ка на этаж)	276 189,00
12	73	3	1	2	67,00	4 178	3 927,32 (4 178*0,94 – кор-ка на этаж)	263 130,00
13	76	3	1	2	66,86	4 178	3 927,32 (4 178*0,94 – кор-ка на этаж)	262 581,00
14	77	3	2	2	67,00	4 178	4 178	279 926,00
15	81	3	3	2	67,00	4 178	4 178	279 926,00
16	84	3	3	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
17	85	3	4	2	67,00	4 178	4 178	279 926,00
18	88	3	4	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
19	89	3	5	2	67,00	4 178	4 178	279 926,00
20	124	4	4	2	66,85	4 178	4 178	279 299,00
21	125	4	5	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
22	128	4	5	2	66,85	4 178	4 178	279 299,00
23	129	4	6	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
24	132	4	6	2	66,85	4 178	4 178	279 299,00
25	133	4	7	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
26	136	4	7	2	66,85	4 178	4 178	279 299,00
27	137	4	8	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
28	140	4	8	2	66,85	4 178	4 178	279 299,00
29	141	4	9	2	66,86	4 178	4 010,88 (4 178*0,96 – кор-ка на этаж)	268 167,00

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Цена за 1 м² (руб)	Цена за 1 м² (руб)	Общая стоимость
30	144	4	9	2	66,85	4 178	4 010,88 (4 178*0,96 – кор-ка на этаж)	268 127,00
31	145	5	1	2	63,85	4 178	3 927,32 (4 178*0,94 – кор-ка на этаж)	250 759,00
32	148	5	1	2	66,86	4 178	3 927,32 (4 178*0,94 – кор-ка на этаж)	262 581,00
33	149	5	2	2	63,85	4 178	4 178	266 765,00
34	152	5	2	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
35	153	5	3	2	63,85	4 178	4 178	266 765,00
36	160	5	4	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
37	164	5	5	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
38	165	5	6	2	63,85	4 178	4 178	266 765,00
39	168	5	6	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
40	169	5	7	2	63,85	4 178	4 178	266 765,00
41	172	5	7	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
42	176	5	8	2	66,86	4 178	4 178	279 341,00
43	177	5	9	2	63,85	4 178	4 010,88 (4 178*0,96 – кор-ка на этаж)	256 095,00
44	180	5	9	2	66,86	4 178	4 010,88 (4 178*0,96 – кор-ка на этаж)	268 167,00
45	181	6	1	2	66,86	4 178	3 927,32 (4 178*0,94 – кор-ка на этаж)	262 581,00
Итого					2993,7			12 335 337

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 22 декабря 2020 г.:

12 335 337

(Двенадцать миллионов триста тридцать пять тысяч триста тридцать семь) руб.

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

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

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	37	2	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		262 581,00
2	40	2	1	2	67,00	263 130,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		263 130,00
3	44	2	2	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
4	45	2	3	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
5	49	2	4	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
6	53	2	5	2	66,86	279 341,00	Не применялся		279 341,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							(обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
7	57	2	6	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
8	61	2	7	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
9	65	2	8	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
10	68	2	8	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
11	69	2	9	2	68,86	276 189,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		276 189,00
12	73	3	1	2	67,00	263 130,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		263 130,00
13	76	3	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		262 581,00
14	77	3	2	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
15	81	3	3	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
16	84	3	3	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
17	85	3	4	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 926,00
18	88	3	4	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
19	89	3	5	2	67,00	279 926,00	Не применялся (обоснование отказа от		279 926,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
20	124	4	4	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
21	125	4	5	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
22	128	4	5	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
23	129	4	6	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
24	132	4	6	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
25	133	4	7	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
26	136	4	7	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
27	137	4	8	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
28	140	4	8	2	66,85	279 299,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 299,00
29	141	4	9	2	66,86	268 167,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		268 167,00
30	144	4	9	2	66,85	268 127,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		268 127,00
31	145	5	1	2	63,85	250 759,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		250 759,00
32	148	5	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в		262 581,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							п.10.2. настоящего Отчета)		
33	149	5	2	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
34	152	5	2	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
35	153	5	3	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
36	160	5	4	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
37	164	5	5	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
38	165	5	6	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
39	168	5	6	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
40	169	5	7	2	63,85	266 765,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		266 765,00
41	172	5	7	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
42	176	5	8	2	66,86	279 341,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		279 341,00
43	177	5	9	2	63,85	256 095,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		256 095,00
44	180	5	9	2	66,86	268 167,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		268 167,00
45	181	6	1	2	66,86	262 581,00	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		262 581,00

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
	Итого				2993,7	12 335 337			12 335 337

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, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	37	2	1	2	66,86	262 581,00
2	40	2	1	2	67,00	263 130,00
3	44	2	2	2	67,00	279 926,00
4	45	2	3	2	66,86	279 341,00
5	49	2	4	2	66,86	279 341,00
6	53	2	5	2	66,86	279 341,00
7	57	2	6	2	66,86	279 341,00
8	61	2	7	2	66,86	279 341,00
9	65	2	8	2	66,86	279 341,00
10	68	2	8	2	67,00	279 926,00
11	69	2	9	2	68,86	276 189,00
12	73	3	1	2	67,00	263 130,00
13	76	3	1	2	66,86	262 581,00
14	77	3	2	2	67,00	279 926,00
15	81	3	3	2	67,00	279 926,00
16	84	3	3	2	66,86	279 341,00
17	85	3	4	2	67,00	279 926,00
18	88	3	4	2	66,86	279 341,00
19	89	3	5	2	67,00	279 926,00
20	124	4	4	2	66,85	279 299,00
21	125	4	5	2	66,86	279 341,00
22	128	4	5	2	66,85	279 299,00
23	129	4	6	2	66,86	279 341,00
24	132	4	6	2	66,85	279 299,00
25	133	4	7	2	66,86	279 341,00
26	136	4	7	2	66,85	279 299,00
27	137	4	8	2	66,86	279 341,00
28	140	4	8	2	66,85	279 299,00
29	141	4	9	2	66,86	268 167,00
30	144	4	9	2	66,85	268 127,00
31	145	5	1	2	63,85	250 759,00

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
32	148	5	1	2	66,86	262 581,00
33	149	5	2	2	63,85	266 765,00
34	152	5	2	2	66,86	279 341,00
35	153	5	3	2	63,85	266 765,00
36	160	5	4	2	66,86	279 341,00
37	164	5	5	2	66,86	279 341,00
38	165	5	6	2	63,85	266 765,00
39	168	5	6	2	66,86	279 341,00
40	169	5	7	2	63,85	266 765,00
41	172	5	7	2	66,86	279 341,00
42	176	5	8	2	66,86	279 341,00
43	177	5	9	2	63,85	256 095,00
44	180	5	9	2	66,86	268 167,00
45	181	6	1	2	66,86	262 581,00
	Итого				2993,7	12 335 337

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 22 декабря 2020 г.:

12 335 337

(Двенадцать миллионов триста тридцать пять тысяч триста тридцать семь) руб.

РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценка рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости») стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы, реализованные специалистами

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шеин В.В.
2. Осмотр Объекта оценки – Шеин В.В.
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шеин В.В.
4. Проведение расчетов рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки – Шеин В.В.
5. Подготовка и оформление Отчета – Шеин В.В.

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611, «Свод стандартов и правил Ассоциации «РОО» 2015», утвержден протоколом Совета Ассоциации «РОО» 07-Р от 23.12.2015 г.

Отчет соответствует требованиям ССО Ассоциации «РОО» 2015. Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов Отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке Отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и пользователя, Оценщик не несет никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет;
11. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на Отчет, данных, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без письменного согласия Оценщика.
12. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
13. Оценщик 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.

Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Индивидуальный предприниматель _____ / Шеин В. В.

М.П

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 – 2019. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2019).

Источники информации

14.http://portal.rosreestr.ru

15.http://economy.gov.ru

16.https://yandex.ru/maps

17.https://www.google.com/maps

18.и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ








ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОГОВОР № 1-37
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 «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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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. Цедентотвечает 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____ /С.А. Чистяков	_____ /В.А. Сухоставцев

Управляющая компания "Новые инвестиционные технологии"

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.03.2015
Номер регистрации 55-55/011-55/224/010/2015-
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации 55-55/011-55/224/010/2015-177/1
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-40
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 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 обязанностиЗастройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) **№ 40** общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **67,00м.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 **1 207 500(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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 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 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 02.12.2009 г. № 1/40, 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. Цедентотвечает 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. 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 № 40701810900110000003 в «СДМ-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор _____/С.А. Чистяков	**Генеральный директор** _____/В.А. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-44
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 «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) **67,00м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на**втором** 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-45
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 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 обязанностиЗастройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) **№ 45** общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 м.кв.**, 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 206980(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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 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. № 1/45 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 24.12.2009 г. № 1/45, 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-49
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 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 обязанностиЗастройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) **№ 49** общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86 м.кв.**, 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 206980(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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 возлагаются 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-53
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. № 1/53, 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 обязанностиЗастройщика 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 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 206980(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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 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 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-57
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 «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** (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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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. Цедентотвечает 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор _____/С.А. Чистяков	**Генеральный директор** _____/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация договора уступки требования
Дата регистрации 04.05.2015
Номер регистрации 55-55/024-55/024/010/2015-1763/1
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 04.05.2015
Номер регистрации 55-55/024-55/024/010/2015-176411
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-61
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. № 1/61, 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 м.кв.**, 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 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. № 1/61 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/61, 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 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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-65
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 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 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **восьмом** 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 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 30.12.2009 г. № 1/65 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/65-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 30.12.2009 г. № 1/65, 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____ /С.А. Чистяков	_____ /В.А. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-68
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. № 1/68, 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 «АвиаКит», 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 **восьмом** 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 «АвиаКит» 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 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. № 1/68 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/68, 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____ /С.А. Чистяков	_____ /В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационной записи № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-69
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 «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 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **девятом** 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 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. № 1/69 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/69, 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 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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-73
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 «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 м.кв.**, 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 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. № 1/73;
- 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 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. № 1/73 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 «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

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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-76
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 «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 «НСТ» 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 м.кв.**, 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 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. № 1/76;
- 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 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. № 1/76 и Договор уступки требования (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/76-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. № 1/76, 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 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор _____/С.А. Чистяков	**Генеральный директор** _____/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

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 (цессии) 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 м.кв.**, 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 (цессии) от 22.12.2014 г. № 1/77-У;
- Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) 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 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. № 1/77 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/77, 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 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. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа №55
Произведена государственная регистрация договора уступки требования
Дата регистрации 03.03.2015
Номер регистрации 77-55/24-55/24/010/2015-
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа 16.56
Произведена государственная регистрация договора участия в долев. строит.
Дата регистрации 03.03.2015
Номер регистрации 77-55/24-55/24/010/2015-
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-81
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 «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 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 **1 209 500 (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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____/С.А. Чистяков	_____/В.А. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-84
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. № 1/84, 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 лоджий) **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 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. № 1/84 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/84, 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 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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-85
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. № 1/85, 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 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 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. № 1/85;
- 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 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 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____/С.А. Чистяков	_____/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55 55/024
Произведена государственная регистрация договора уступки требования ипотеки в пользу Цессионария
Дата регистрации 03.03.2015
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-1716/1
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55 55/024
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 03.03.2015
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-1717/1
Регистратор
Подпись

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 "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. № 1/88, 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 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. № 1/88;
- 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 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 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 15.02.2010 г. № 1/88, 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____/С.А. Чистяков	_____/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55 55/02И
Произведена государственная регистрация договора уступки требования
Дата регистрации 05.05.2015
Номер регистрации 55-55/02И-55/024/010/2015-1711/1
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55 55/02И
Произведена государственная регистрация Ипотеки всего закона
Дата регистрации 05.05.2015
Номер регистрации 55-55/02И-55/024/010/2015-1713/1
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-89
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 «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 м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **пятом** 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 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 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. № 1/89 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 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

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. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-124
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 «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** (строительный) в микрорайоне «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» 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. № 1/124;
- 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 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. № 1/124 и Договор уступки требования (цессии) 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	ЦЕССИОНАРИЙ
ООО «АвиаКит»	**ООО «УК «НИТ» 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор _____/С.А. Чистяков	**Генеральный директор** _____/В.А. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа № 55
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор
Подпись

ДОГОВОР № 1-125
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 «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 м.кв.**, 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 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. № 1/125;
- 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 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. № 1/125 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 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

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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-128
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 «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 м.кв.**, 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 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 «НИТ» 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____/С.А. Чистяков	_____/В.А. Сухоставцев

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 "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. № 1/129, 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 м.кв.**, 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 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. № 1/129;
- 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 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. № 1/129 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

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

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. Сухоставцев

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

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

ДОГОВОР № 1-132
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 «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 м.кв.**, 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 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 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. № 1/132 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/132, 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 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. Сухоставцев

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

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

ДОГОВОР № 1-133
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 «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 м.кв.**, 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, 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 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

_____/С.А. Чистяков

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа №55-55-24
Произведена государственная регистрация
Договора уступки
Дата регистрации 26.02.2015г
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-1643/1
Регистратор Маслова Т.А.
Подпись _____

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. Сухоставцев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Номер регистрационного округа №55-55-24
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 26.02.2015г
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-1644/1
Регистратор Маслова Т.А.
Подпись _____

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 "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. № 1/145, 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 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. № 1/145;
- 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 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. № 1/145 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/145-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. № 1/145, 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 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. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-153
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. № 1/153, 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 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. № 1/137 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/137, 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. Цедентотвечает 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор _____/С.А. Чистяков	**Генеральный директор** _____/В.А. Сухоставцев

ДОГОВОР № 1-137
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. № 1/137, 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) **66,86м.кв.**, 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 тысячичетыреста 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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.

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. № 1/153 и Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/153-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. № 1/153, 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. Цедентотвечает 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор _____/С.А. Чистяков	**Генеральный директор** _____/В.А. Сухоставцев

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 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. № 1/136, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) 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) **66,85м.кв.**, 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 **1 204 300(Один миллион двести четыре тысячитриста) 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/136-У;
- Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) 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 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. № 1/136 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/136, 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. Цедентотвечает 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
_____ /С.А. Чистяков	_____ /В.А. Сухоставцев

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) **66,86м.кв.**, 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 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

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. Сухостанцев

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 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. № 1/164, 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 подностью 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. № 1/164, 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 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. Сухос

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 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. № 1/165, 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) **63,85м.кв.**, состоящее из двух комнат и расположенное на **шестом** 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, обусловле настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате уступ 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
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

_____ **С.А. Чистяков**

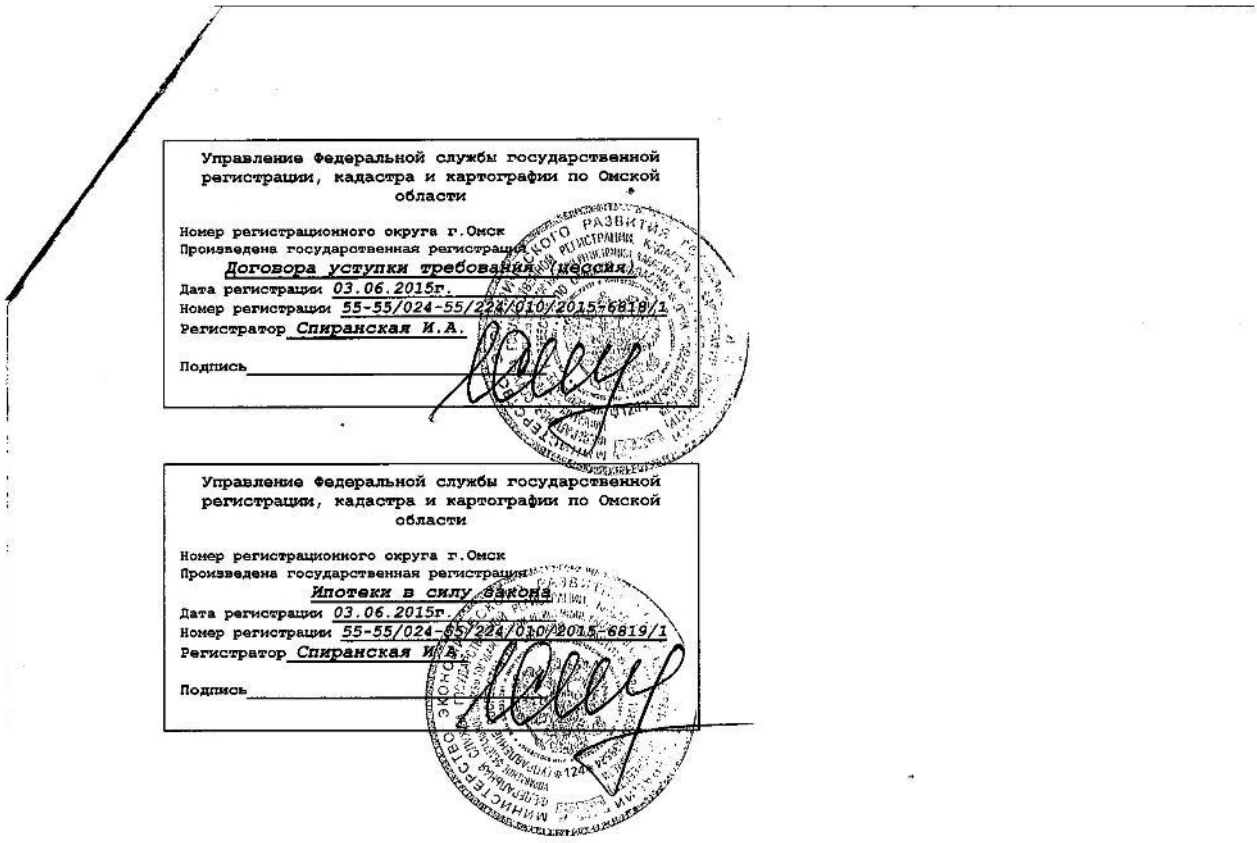
ЦЕССИОНАРИЙ

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. Сухоставцев**



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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации 03.06.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6818/1
Регистратор Спиранская И.А.
Подпись

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 03.06.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6819/1
Регистратор Спиранская И.А.
Подпись


Прошито, пронумеровано
скреплено печатью
на листах
Регистратор
03 ИЮН 2015

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, 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. № 1/168;
- 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 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. № 1/168 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/168, 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 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. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации *03.06.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-6810/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации *03.06.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-6812/1*
Регистратор *Спиранская 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 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. № 1/169, 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 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. № 1/169 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/169, 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор _____ /С.А. Чистяков	**Генеральный директор** _____ /В.А. Сухостроев

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор Н.А. Бобкова
Подпись

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 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. № 1/172, 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 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. № 1/172 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/172, 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 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

_____ **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. Сухоставцев**



правление Федеральной службы государственной
страции, кадастра и картографии по Омской области

р регистрационного округа №55-55/024-55
Произведена государственная регистрация
Договора, Уступки требования
Дата регистрации 29.05.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6827/1
Регистратор Кокуленко С.А.
Подпись



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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55
Произведена государственная регистрация
Г. Омск, Иными, в силу закона
Дата регистрации 29.05.2015г.
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6829/1
Регистратор Кокуленко С.А.
Подпись

ДОГОВОР № 1-176
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. № 1/176, 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 «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. № 1/176;
- 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 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. № 1/176 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/176, 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 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. Сухоставцев

2

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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования
Дата регистрации 29.05.2015г
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6832/1
Регистратор Кокуленко С.А.
Подпись

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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55
Произведена государственная регистрация
Г. Омск Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 29.05.2015г
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6833/1
Регистратор Кокуленко С.А.
Подпись

1

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, 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. № 1/177, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) 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) **63,85м.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 **1 150 300(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 (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/177-У;
- Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) 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 № 40702810700000005924
Филиал N 7711 ВТБ 24 (ПАО) г. Москва
к/с 30101810800000000171
БИК 044525171

Генеральный директор

/С.А. Чистяков

ЦЕССИОНАРИЙ

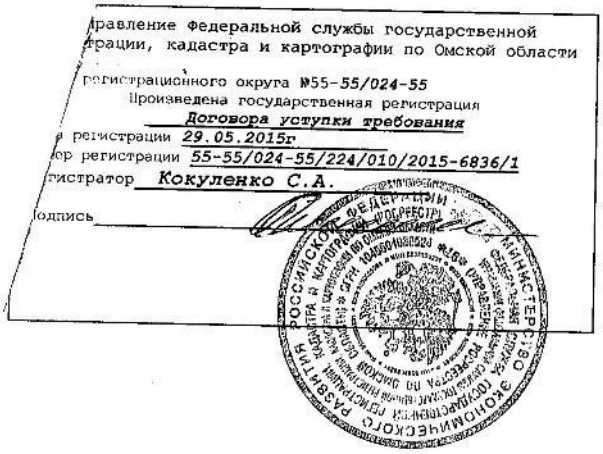
ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»

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. Сухоставцев

2



правление Федеральной службы государственной
трации, кадастра и картографии по Омской области

регистрационного округа №55-55/024-55
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования
регистрации 29.05.2015г
ер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6836/1
гистратор Кокуленко С.А.
одпись



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

Номер регистрационного округа №55-55/024-55
Произведена государственная регистрация
Г. Омск Ипотеки в силу закона
Дата регистрации 29.05.2015г
Номер регистрации 55-55/024-55/224/010/2015-6837/1
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 «Застройщик», 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 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. № 1/180 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/180, 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 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. Сухостанцев

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) **66,86м.кв.**, 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 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. № 1/181 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/181, 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 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. Сухоставец

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**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 **1 204 300(Один миллион двести четыре тысячитриста) 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4901/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4903/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись


Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 2 (два) листах
Регистратор

ДОГОВОР № 1-141
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. № 1/141, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) **№ 141** общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86м.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 **1 204 480(Один миллион двести четыре тысячичетыреста 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141;
- Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
- Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-У;
- Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/141-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, обусловленно 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. № 1/141 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/141, 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4907/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4909/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись


Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 126 листах
Регистратор
06 МАЙ 2015

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 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. № 1/144, 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 тысячитриста) 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 Цессионарием всей выкупной цены уступки требования, обусловленно, 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. № 1/144 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/144, 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4898/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4899/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись


Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 2 (двух) листах
Регистратор
06 МАЙ 2015

ДОГОВОР № 1-148
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. № 1/148, 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 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. № 1/148 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/148, 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. 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-Банк» (ПАО) г. Москва, К/с 30101810600000000685 БИК 044583685
Генеральный директор	**Генеральный директор**
С.А. Чистяков	**В.А. Сухоставцев**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Регистрационный округа №55-55-24
Произведена государственная регистрация договора уступки требования
Дата регистрации: 06.05.2015 г.
Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-4895/1
Регистратор: Пашинина Т.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области
Регистрационный округа №55-55-24
Произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона
Дата регистрации: 06.05.2015 г.
Номер регистрации: 55-55/024-55/224/010/2015-4896/1
Регистратор: Пашинина Т.В.

ДОГОВОР № 1-149
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. № 1/149, 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 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения 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 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. № 1/149 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 Цессионария.

2.7. Права, предусмотренные Договором участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/149, 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев



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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4905/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4906/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись


Прошито, пронумеровано
скреплено печатью
на 2 листах
Регистратор

ДОГОВОР № 1-152
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. № 1/152, заключенного между ООО «НСТ» и ООО «Фармацевтическое бюро», и Договора уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У, заключенного между ООО «Фармацевтическое бюро» и ООО «АвиаКит», заключающегося в обязанности Застройщика передать в собственность участника долевого строительства жилое помещение (квартиру) **№ 152** общей проектной площадью (с учетом балконов и лоджий) **66,86м.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 Цессионарий обязуется уплатить Цеденту **1 204 480(Один миллион двести четыре тысячичетыреста 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 передаточномуакту документы (в заверенных собой копиях), удостоверяющие право требованияисполнения обязательства со стороны Застройщика:
- Договор участия в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152;
- Справка Застройщика об оплате цены Договора участия в долевом строительстве;
- Договор уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-У;
- Справка ООО «Фармацевтическое бюро» о расчете ООО «АвиаКит» по договору уступки требования (цессии) от 03.03.2015 г. № 1/152-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, обусло настоящим Договором, Цедент выдает Цессионарию справку о полной оплате ус требования в рамках настоящего Договора.

2.6. Цедент гарантирует, что до совершения уступки по настоящему Договору Договор учас в долевом строительстве от 04.10.2012 г. № 1/152 и Договор уступки требования (цессии) о 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, 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. Цедентотвечает 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 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. Сухоставцев

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Договора уступки требования (цессия)
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4880/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись

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

Номер регистрационного округа г.Омск
Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона
Дата регистрации *06.05.2015г.*
Номер регистрации *55-55/024-55/224/010/2015-4884/1*
Регистратор *Спиранская И.А.*

Подпись

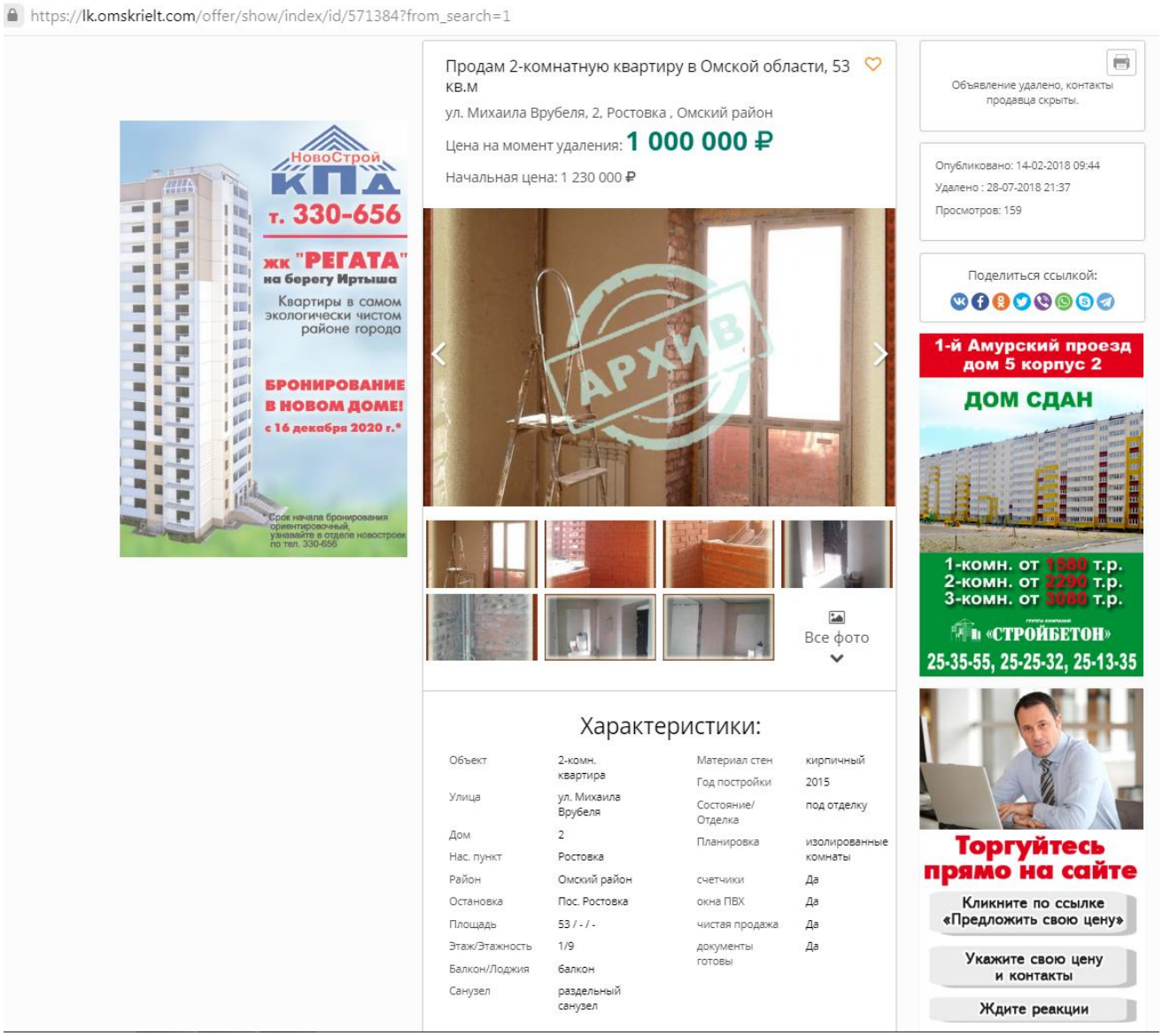

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью
на 2 (два) листах
Регистратор

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

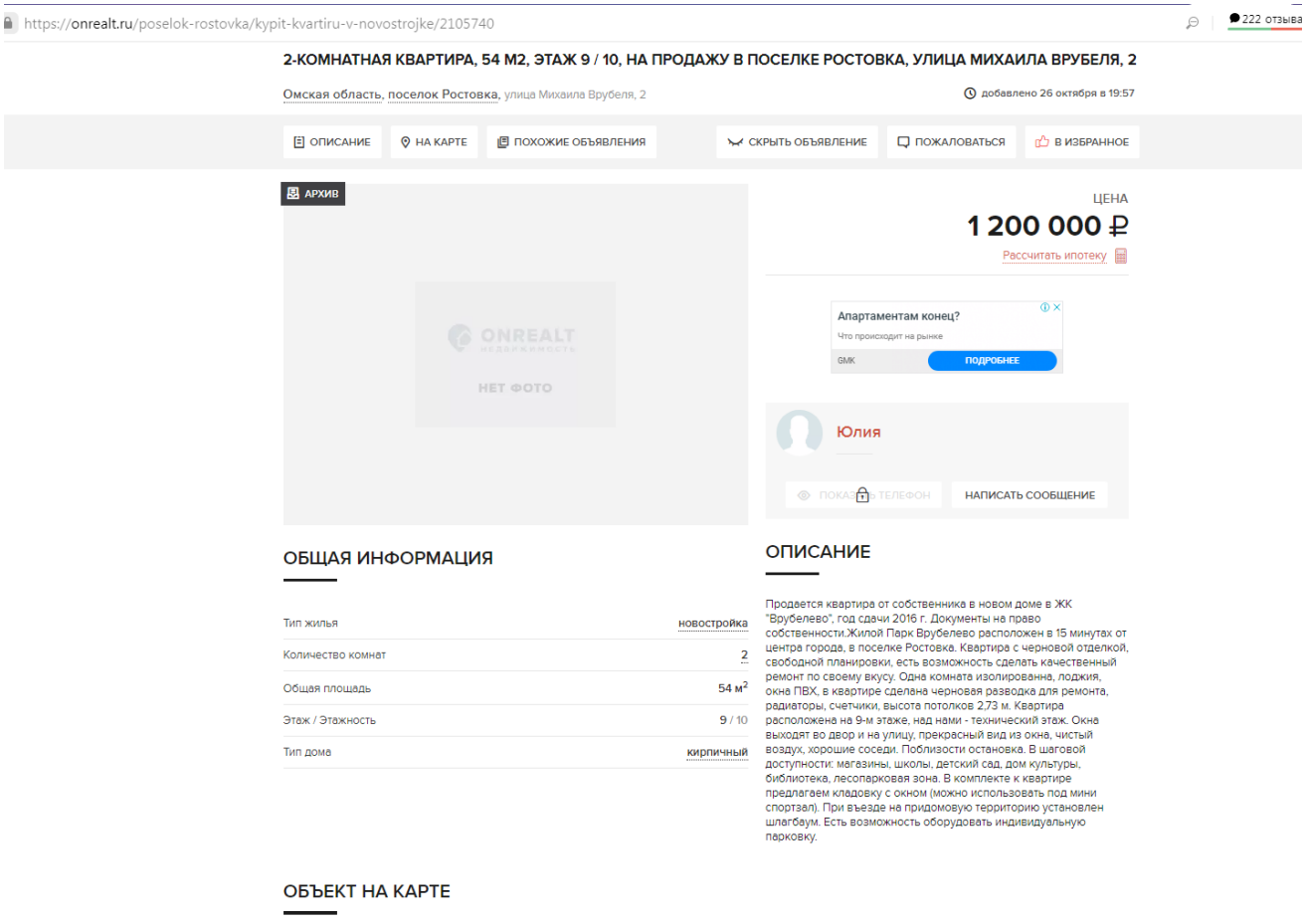
Объект-аналог № 1

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/571384?from_search=1



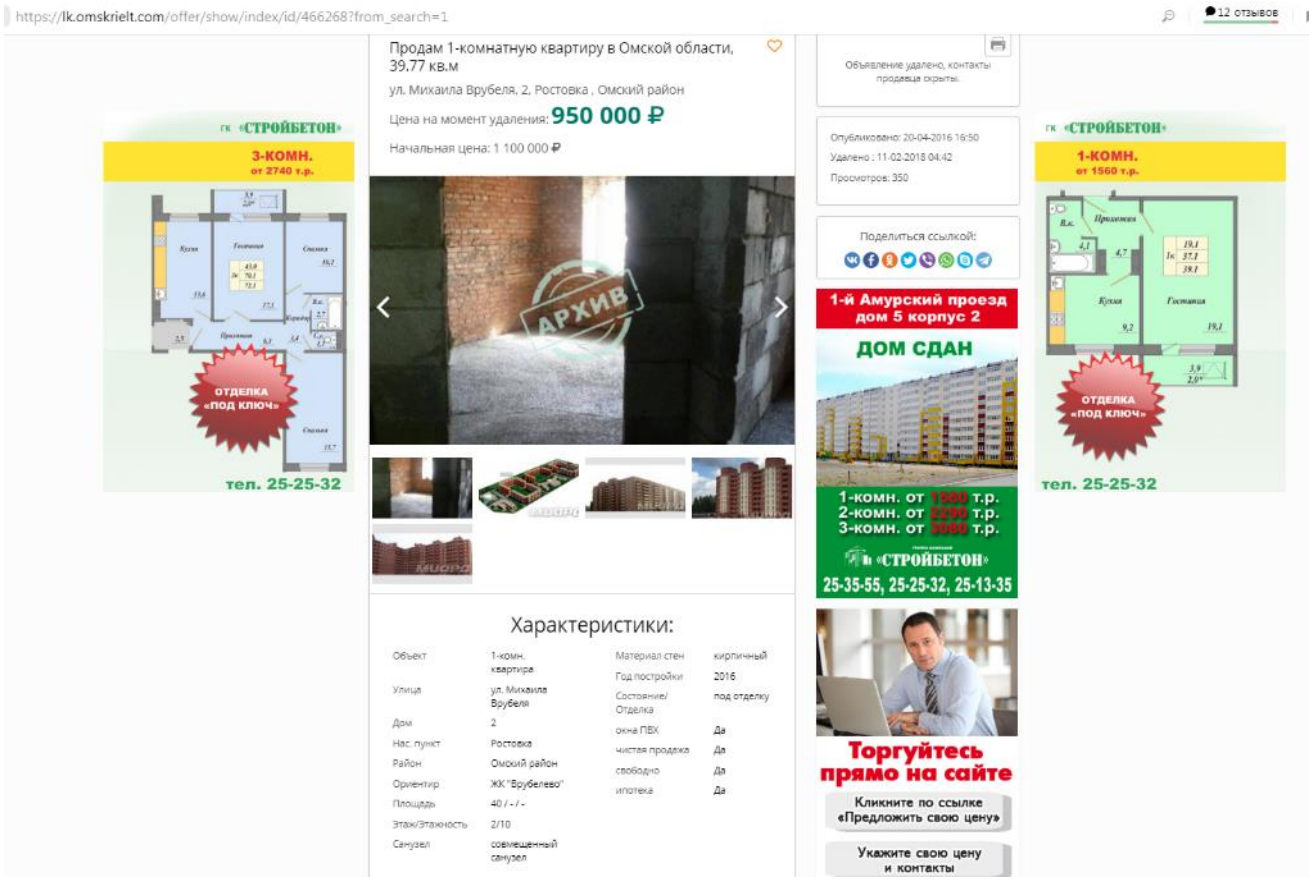
Объект-аналог № 2

https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-v-novostrojke/2105740



Объект-аналог № 3

https://lk.omskrielt.com/offer/show/index/id/466268?from_search=1



Аналоги для расчета скидки на степень готовности

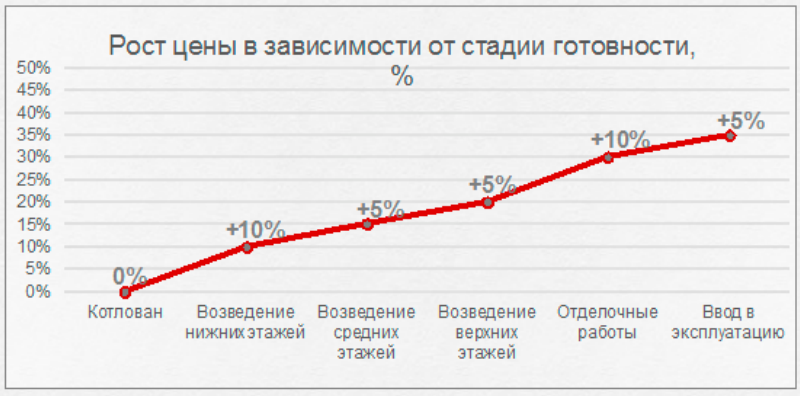
https://welfare-economy.com/article.php?idarticle=78



https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelnoy_gotovnosti/

https://www.estatet.ru/news/press/vsya_tseny_zavisyat_ot_stroitelnoy_gotovnosti/ 10 отзывов

Основной рост стоимости недвижимости на первичном рынке преимущественно обусловлен повышением стадии строительной готовности объекта, и уже потом общим ростом рынка, который, как правило, не превышает инфляцию. Однако стоимость объектов на разных этапах строительства увеличивается неравномерно — каждая стадия отличается своим темпом роста цены. На начальном этапе строительства и до возведения нижних этажей здания рост цены в среднем возможен до 10 %. На стадии возведения средних и верхних этажей темпы роста цены замедляются и не превышают 5 %. Наиболее активный прирост стоимости квадратного метра происходит на завершающей стадии строительства — во время проведения внутренних отделочных и фасадных работ он достигает 10-20 %, что обусловлено снижением рисков покупателей, связанных с переносом сроков сдачи проекта в эксплуатацию и заморозкой строительства.



«Рассматривая зависимость уровня цен от стадии строительной готовности, стоит учитывать ценовую политику каждого застройщика и конъюнктуру рынка. Но в целом, картина вырисовывается следующая: наиболее выгодное предложение представлено на начальном этапе строительства, когда в проекте выставлены минимальные цены, однако риски покупателей на этом этапе максимальны. Высокие риски покупки на начальном этапе строительства окупаются максимальной доходностью, которую можно извлечь при перепродаже такого объекта, поскольку прирост цены в среднем составляет 30-35 % и может достигать 50 %, хотя бывает, — **отмечает Владимир Богданюк, руководитель Аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet**. В качестве примера удачного вложения средств инвесторов на начальном этапе строительства, можно упомянуть микрорайон «Бутовские аллеи» в Новой Москве, где рост цены квадратного метра на всем этапе строительства составил порядка 50 %»

https://www.gdeetotdom.ru/articles/2035876-2015-03-16-plyusyi-i-minusyi-pokupki-kvartiryi-na-kazhdom-etape-stroitelstva-zhk/

https://www.gdeetotdom.ru/articles/2035876-2015-03-16-plyusyi-i-minus... 29 отзы

Изменения цен за кв. м в зависимости от этапов строительства жилого комплекса

Изменение цен на квадратный метр жилья от котлована до стадии завершения варьируется в диапазоне 25-45 % (при среднем сроке строительства проекта - 2 года).

Квартиры в новостройках

— 1-комнатные квартиры
— 2-комнатные квартиры
— 3-комнатные квартиры

На этапе проектирования, пока еще нет разрешения на строительство, согласно ФЗ-214 сделку заключать незаконно. Однако на практике такие сделки иногда происходят. В этом случае цена на квартиру минимальная. Предлагается даже скидка, чаще всего около 10% от цены старта официальных продаж. Но это самый рискованный момент вложения денег – ведь проект могут и не согласовать или процесс согласования может занять много времени. В любом случае – это нарушение законодательства и риски здесь максимальные.

Ощутимый скачок цен происходит на этапе 50% строительства, когда банки уже аккредитуют дом и покупатели получат возможность покупать квартиры в этом доме в ипотеку. Количество покупателей увеличивается, спрос объекта подрастает, а за ним растут и цены на квартиры. Рост цен на этом этапе может составить 10-20% в зависимости от спроса на квартиры в строящемся доме.

На этапе окончания строительства, когда объект готовится к сдаче, цена квадратного метра повышается ещё раз на 10-15 %. Разброс роста цен в первую очередь зависит от спроса на данные квартиры, и их класса. Например, в сегменте эконом-класса рост от этапа котлована до стадии завершения строительства составляет от 30% до 45 %. В классе элитной недвижимости встречаются случаи, когда квартиры уже на этапе котлована выставляются практически по финальной стоимости квадратного метра. Поэтому увеличение цены к моменту сдачи дома будет минимальным.

Также немаловажную роль играет сроки строительства дома: чем меньше срок строительства, тем меньше процент роста цены на каждом этапе очередного скачка цен. Таким образом, цены на заключительном этапе строительства могут отличаться от начальных на 25-45%.

Золотая середина: купить квартиру по минимальной цене и с минимальными рисками

Самым надежным способом, конечно, является покупка квартиры на этапе сдачи дома. Но это и самый неэкономный вариант. Также не следует забывать, что в этот момент ассортимент квартир для выбора уже не столь широк, ведь самые ходовые квартиры, а также квартиры с лучшими видовыми и планировочными характеристиками уже к этому времени будут разобраны.

На этапе котлована 1-й очереди стоимость квадратного метра на 15-20 % ниже, чем на этапе котлована 2-й очереди. Кто первый вошел на 1-й этап, тот и «снимает сливки». Он больше рискует, но покупает жилье по самой низкой стоимости проекта.

Золотой серединой между рисками и стоимостью в этом случае может быть покупка квартиры на этапе 50% строительства 1-й очереди, либо, вступление в проект, начиная со 2-й очереди ввода домов на этапе котлована.

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20367/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва	29 июля 2020 г.

Настоящий Полис 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 установленных настоящим Договором страховых сумм 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.
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.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Шеин Владислав Владимирович** Адрес регистрации или ИНН: 433403173989
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
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 безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма 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 причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 сентября 2020 г. по 31 августа 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 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 отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • 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. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю 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@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. 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. Страховой 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. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	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. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) 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.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Шеин Владислав Владимирович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20367/19
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Шеин 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

М.П.

0002945 *

ООО «НТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009219-1 «04» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Шеину Владиславу Владимировичу

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

от «04» апреля 2018 г. № 58

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» апреля 2021 г.