



**VSCONSULT**

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-160322

Заказчик: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»  
под управлением ООО «УК «НИТ»  
Дата оценки: 28.03.2022 г.  
Дата составления: 29.03.2022 г.



## Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ.....	10
4.1. Сведения о Заказчике оценки.....	10
4.2. Сведения об Исполнителе.....	10
4.3. Сведения об Оценщике.....	10
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	12
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	12
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	23
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	28
6.1. Общие понятия и определения.....	28
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	29
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	30
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	34
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	38
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.....	38
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	42
8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в марте 2022 года.....	43
8.4. Итоги рынка недвижимости Омска за 2021 год.....	46
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	54
8.6. Выводы по анализу рынка.....	60
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	64
10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	64
10.2 Выбор подходов.....	67
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.....	69
РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ.....	93
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	109
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	110
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	111

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

**Таблица № 1.1. Задание на оценку**

<b>Объект оценки:</b>	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606
<b>Состав объекта оценки:</b>	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 1.2.
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 7 настоящего Отчета.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</b>	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.»</p> <p>Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»</p>
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 9 от 16 марта 2022 г.
<b>Цель и задача оценки:</b>	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»
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Для определения 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
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	<p>Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)</p> <p>В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторон не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>

<b>Дата оценки:</b>	28.03.2022 г.
<b>Дата осмотра:</b>	Осмотр объектов оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.
<b>Срок проведения оценки:</b>	16.03.2022 г.– 29.03.2022 г.
<b>Дата составления и порядковый номер Отчета:</b>	29.03.2022 г., № 01-160322
<b>Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке</b>	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, «Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	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	2	1	1	3	85,72
2	4	1	2	2	54,02
3	8	1	3	2	54,02
4	12	1	4	2	54,02
5	16	1	5	2	54,02
6	19	1	5	3	86,17
7	20	1	6	2	54,02
8	22	1	6	2	54,62
9	24	1	7	2	54,02
10	26	1	7	2	54,62
11	27	1	7	3	86,17
12	28	1	8	2	54,02
13	30	1	8	2	54,62
14	31	1	8	3	86,17
15	35	1	9	3	86,17
16	37	2	1	3	81,02
17	44	2	3	2	54,62
18	46	2	3	2	54,02
19	48	2	4	2	54,62
20	49	2	4	1	36,67
21	50	2	4	2	54,02
22	51	2	5	3	81,52
23	52	2	5	2	54,62
24	53	2	5	1	36,67
25	54	2	5	2	54,02
26	55	2	6	3	81,52
27	56	2	6	2	54,62
28	57	2	6	1	36,67
29	58	2	6	2	54,02
30	59	2	7	3	81,52
31	60	2	7	2	54,62
32	61	2	7	1	36,67
33	62	2	7	2	54,02
34	63	2	8	3	81,52
35	64	2	8	2	54,62
36	66	2	8	2	54,02
37	67	2	9	3	81,52
38	72	3	1	3	81,02
39	73	3	1	3	76,42
40	78	3	3	2	54,02
41	80	3	3	2	54,62
42	81	3	3	3	81,52
43	82	3	4	2	54,02
44	86	3	5	2	54,02
45	88	3	5	2	54,62
46	92	3	6	2	54,62
47	98	3	8	2	54,02
48	99	3	8	1	36,67



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
49	106	4	1	1	36,82
50	109	4	2	2	54,02
51	112	4	2	3	102,10
52	113	4	3	2	54,02
53	117	4	4	2	54,02
54	121	4	5	2	54,02
55	125	4	6	2	54,02
56	126	4	6	1	36,67
57	129	4	7	2	54,02
58	132	4	7	3	102,10
59	133	4	8	2	54,02
60	147	5	2	2	54,02
61	151	5	3	2	54,02
62	163	5	6	2	54,02
63	165	5	7	2	54,62
64	171	5	8	2	54,02
65	184	6	3	1	36,67
66	188	6	4	1	36,67
67	191	6	5	2	54,02
68	196	6	6	1	36,67
69	199	6	7	2	54,02
70	200	6	7	1	36,67
71	203	6	8	2	54,02
72	208	6	9	1	36,67
73	221	7	3	2	54,02
74	224	7	4	1	36,67
75	225	7	4	2	54,02
76	228	7	5	1	36,67
77	232	7	6	1	36,67
78	233	7	6	2	54,02
79	236	7	7	1	36,67
80	237	7	7	2	54,02
81	240	7	8	1	36,67
82	246	8	1	2	54,22
83	249	8	2	2	54,02
84	251	8	2	2	54,62
85	253	8	3	2	54,02
86	257	8	4	2	54,02
87	258	8	4	1	36,67
88	259	8	4	2	54,62
89	261	8	5	2	54,02
90	262	8	5	1	36,67
91	263	8	5	2	54,62
92	266	8	6	1	36,67
93	267	8	6	2	54,62
94	269	8	7	2	54,02
95	270	8	7	1	36,67
96	271	8	7	2	54,62
97	273	8	8	2	54,02
98	274	8	8	1	36,67
99	283	9	1	1	36,82
100	285	9	2	1	36,87
101	286	9	2	1	36,67
102	287	9	2	2	54,02
103	290	9	3	1	36,67
104	292	9	4	3	102,10
105	293	9	4	1	36,87
106	294	9	4	1	36,67
107	295	9	4	2	54,02
108	297	9	5	1	36,87
109	298	9	5	1	36,67
110	299	9	5	2	54,02
111	300	9	6	3	102,10
112	301	9	6	1	36,87
113	302	9	6	1	36,67
114	303	9	6	2	54,02
115	304	9	7	3	102,10
116	305	9	7	1	36,87
117	306	9	7	1	36,67
118	307	9	7	2	54,02
119	308	9	8	3	102,10
120	309	9	8	1	36,87
121	310	9	8	1	36,67



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
122	311	9	8	2	54,02
123	312	9	9	3	102,10
124	313	9	9	1	36,67
125	314	9	9	1	36,67
126	315	9	9	2	54,02
127	318	10	1	2	54,22
128	320	10	2	2	54,62
129	321	10	2	1	36,67
130	322	10	2	2	54,02
131	324	10	3	2	54,62
132	325	10	3	1	36,67
133	326	10	3	2	54,02
134	328	10	4	2	54,62
135	329	10	4	1	36,67
136	330	10	4	2	54,02
137	332	10	5	2	54,62
138	333	10	5	1	36,67
139	334	10	5	2	54,02
140	335	10	6	3	81,52
141	336	10	6	2	54,62
142	337	10	6	1	36,67
143	338	10	6	2	54,02
144	340	10	7	2	54,62
145	341	10	7	1	36,67
146	342	10	7	2	54,02
147	344	10	8	2	54,62
148	345	10	8	1	36,67
149	346	10	8	2	54,02
150	348	10	9	2	54,62
151	349	10	9	1	36,67
152	350	10	9	2	54,02
153	351	11	1	2	54,22
154	355	11	2	1	36,67
155	356	11	2	2	54,62
156	358	11	3	2	54,02
157	359	11	3	1	36,67
158	360	11	3	2	54,62
159	363	11	4	1	36,67
160	364	11	4	2	54,62
161	366	11	5	2	54,02
162	367	11	5	1	36,67
163	368	11	5	2	54,62
164	370	11	6	2	54,02
165	371	11	6	1	36,67
166	372	11	6	2	54,62
167	374	11	7	2	54,02
168	375	11	7	1	36,67
169	376	11	7	2	54,62
170	379	11	8	1	36,67
171	383	11	9	1	36,67
172	391	12	2	1	36,67
173	395	12	3	1	36,67
174	399	12	4	1	36,67
175	403	12	5	1	36,67
176	407	12	6	1	36,67
177	409	12	7	3	86,17
178	410	12	7	2	54,62
179	411	12	7	1	36,67
180	412	12	7	2	54,02
181	414	12	8	2	54,62
182	415	12	8	1	36,67
183	416	12	8	2	54,02
184	419	12	9	1	36,67
					<b>9 684,59</b>

## 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 оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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

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

## РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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



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

### 4.1. Сведения о Заказчике оценки

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

### 4.2. Сведения об Исполнителе

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

### 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
Почтовый адрес:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164к5, кв. 69



<b>Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:</b>	Тел: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Диплом о профессиональной переподготовке 432403583536 выдан 22.07.2016 года. Вятский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса);</li><li>✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024758-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия: до 15.07.2024 г.</li></ul>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	Страховой полис (договор) № 0991R/776/20133/21, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 01 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) руб., дата выдачи: 24 августа 2021 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	С 2015 года
<b>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:</b>	Не привлекались
<b>Сведения о независимости Оценщика:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ 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.</li><li>✓ 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.</li><li>✓ 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.</li><li>✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</li></ul>

## РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606
<b>Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 1011/01-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 9 от 16 марта 2022 г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Для определения 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
<b>Дата оценки:</b>	28.03.2022 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	16.03.2022 г.– 29.03.2022 г.

### 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	2	1	1	3	85,72	765 051	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		765 051
2	4	1	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
3	8	1	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
4	12	1	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
5	16	1	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
6	19	1	5	3	86,17	830 593	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 593
7	20	1	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
8	22	1	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
9	24	1	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
10	26	1	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от		584 980



№ 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)		
11	27	1	7	3	86,17	830 593	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 593
12	28	1	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
13	30	1	8	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
14	31	1	8	3	86,17	830 593	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 593
15	35	1	9	3	86,17	776 736	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		776 736
16	37	2	1	3	81,02	723 104	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		723 104
17	44	2	3	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
18	46	2	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
19	48	2	4	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
20	49	2	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
21	50	2	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
22	51	2	5	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771
23	52	2	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
24	53	2	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
25	54	2	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
26	55	2	6	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771

№ 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.	
27	56	2	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
28	57	2	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
29	58	2	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
30	59	2	7	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771
31	60	2	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
32	61	2	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
33	62	2	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
34	63	2	8	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771
35	64	2	8	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
36	66	2	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
37	67	2	9	3	81,52	734 821	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		734 821
38	72	3	1	3	81,02	723 104	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		723 104
39	73	3	1	3	76,42	682 049	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		682 049
40	78	3	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
41	80	3	3	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
42	81	3	3	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771
43	82	3	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от		578 554

№ 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)		
44	86	3	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
45	88	3	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
46	92	3	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
47	98	3	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
48	99	3	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
49	106	4	1	1	36,82	410 764	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		410 764
50	109	4	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
51	112	4	2	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
52	113	4	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
53	117	4	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
54	121	4	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
55	125	4	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
56	126	4	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
57	129	4	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
58	132	4	7	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
59	133	4	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554



№ 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.	
60	147	5	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
61	151	5	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
62	163	5	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
63	165	5	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
64	171	5	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
65	184	6	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
66	188	6	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
67	191	6	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
68	196	6	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
69	199	6	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
70	200	6	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
71	203	6	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
72	208	6	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391
73	221	7	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
74	224	7	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
75	225	7	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
76	228	7	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от		435 273



№ 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)		
77	232	7	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
78	233	7	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
79	236	7	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
80	237	7	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
81	240	7	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
82	246	8	1	2	54,22	541 983	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		541 983
83	249	8	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
84	251	8	2	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
85	253	8	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
86	257	8	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
87	258	8	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
88	259	8	4	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
89	261	8	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
90	262	8	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
91	263	8	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
92	266	8	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273

№ 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.	
93	267	8	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
94	269	8	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
95	270	8	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
96	271	8	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
97	273	8	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
98	274	8	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
99	283	9	1	1	36,82	410 764	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		410 764
100	285	9	2	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
101	286	9	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
102	287	9	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
103	290	9	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
104	292	9	4	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
105	293	9	4	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
106	294	9	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
107	295	9	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
108	297	9	5	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
109	298	9	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от		435 273



№ 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)		
110	299	9	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
111	300	9	6	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
112	301	9	6	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
113	302	9	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
114	303	9	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
115	304	9	7	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
116	305	9	7	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
117	306	9	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
118	307	9	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
119	308	9	8	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
120	309	9	8	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
121	310	9	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
122	311	9	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
123	312	9	9	3	102,10	865 706	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		865 706
124	313	9	9	1	36,87	414 640	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		414 640
125	314	9	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391



№ 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.	
126	315	9	9	2	54,02	544 792	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		544 792
127	318	10	1	2	54,22	541 983	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		541 983
128	320	10	2	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
129	321	10	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
130	322	10	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
131	324	10	3	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
132	325	10	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
133	326	10	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
134	328	10	4	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
135	329	10	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
136	330	10	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
137	332	10	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
138	333	10	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
139	334	10	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
140	335	10	6	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771
141	336	10	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
142	337	10	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от		435 273



№ 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)		
143	338	10	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
144	340	10	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
145	341	10	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
146	342	10	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
147	344	10	8	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
148	345	10	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
149	346	10	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
150	348	10	9	2	54,62	550 843	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		550 843
151	349	10	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391
152	350	10	9	2	54,02	544 792	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		544 792
153	351	11	1	2	54,22	541 983	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		541 983
154	355	11	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
155	356	11	2	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
156	358	11	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
157	359	11	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
158	360	11	3	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980



№ 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.	
159	363	11	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
160	364	11	4	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
161	366	11	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
162	367	11	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
163	368	11	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
164	370	11	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
165	371	11	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
166	372	11	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
167	374	11	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
168	375	11	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
169	376	11	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
170	379	11	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
171	383	11	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391
172	391	12	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
173	395	12	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
174	399	12	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
175	403	12	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от		435 273



№ 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)			
176	407	12	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
177	409	12	7	3	86,17	830 593	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 593	
178	410	12	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980	
179	411	12	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
180	412	12	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554	
181	414	12	8	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980	
182	415	12	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
183	416	12	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554	
184	419	12	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391	
-	Итого					9 684,59	-	-		102 985 742

### 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	2	1	1	3	85,72	765 051
2	4	1	2	2	54,02	578 554
3	8	1	3	2	54,02	578 554
4	12	1	4	2	54,02	578 554
5	16	1	5	2	54,02	578 554
6	19	1	5	3	86,17	830 593
7	20	1	6	2	54,02	578 554
8	22	1	6	2	54,62	584 980
9	24	1	7	2	54,02	578 554
10	26	1	7	2	54,62	584 980
11	27	1	7	3	86,17	830 593
12	28	1	8	2	54,02	578 554
13	30	1	8	2	54,62	584 980
14	31	1	8	3	86,17	830 593



№ 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 (м <sup>2</sup> )	
15	35	1	9	3	86,17	776 736
16	37	2	1	3	81,02	723 104
17	44	2	3	2	54,62	584 980
18	46	2	3	2	54,02	578 554
19	48	2	4	2	54,62	584 980
20	49	2	4	1	36,67	435 273
21	50	2	4	2	54,02	578 554
22	51	2	5	3	81,52	785 771
23	52	2	5	2	54,62	584 980
24	53	2	5	1	36,67	435 273
25	54	2	5	2	54,02	578 554
26	55	2	6	3	81,52	785 771
27	56	2	6	2	54,62	584 980
28	57	2	6	1	36,67	435 273
29	58	2	6	2	54,02	578 554
30	59	2	7	3	81,52	785 771
31	60	2	7	2	54,62	584 980
32	61	2	7	1	36,67	435 273
33	62	2	7	2	54,02	578 554
34	63	2	8	3	81,52	785 771
35	64	2	8	2	54,62	584 980
36	66	2	8	2	54,02	578 554
37	67	2	9	3	81,52	734 821
38	72	3	1	3	81,02	723 104
39	73	3	1	3	76,42	682 049
40	78	3	3	2	54,02	578 554
41	80	3	3	2	54,62	584 980
42	81	3	3	3	81,52	785 771
43	82	3	4	2	54,02	578 554
44	86	3	5	2	54,02	578 554
45	88	3	5	2	54,62	584 980
46	92	3	6	2	54,62	584 980
47	98	3	8	2	54,02	578 554
48	99	3	8	1	36,67	435 273
49	106	4	1	1	36,82	410 764
50	109	4	2	2	54,02	578 554
51	112	4	2	3	102,10	929 518
52	113	4	3	2	54,02	578 554
53	117	4	4	2	54,02	578 554
54	121	4	5	2	54,02	578 554
55	125	4	6	2	54,02	578 554
56	126	4	6	1	36,67	435 273
57	129	4	7	2	54,02	578 554
58	132	4	7	3	102,10	929 518
59	133	4	8	2	54,02	578 554
60	147	5	2	2	54,02	578 554
61	151	5	3	2	54,02	578 554
62	163	5	6	2	54,02	578 554
63	165	5	7	2	54,62	584 980
64	171	5	8	2	54,02	578 554
65	184	6	3	1	36,67	435 273
66	188	6	4	1	36,67	435 273
67	191	6	5	2	54,02	578 554
68	196	6	6	1	36,67	435 273
69	199	6	7	2	54,02	578 554
70	200	6	7	1	36,67	435 273

№ 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 (м <sup>2</sup> )	
71	203	6	8	2	54,02	578 554
72	208	6	9	1	36,67	412 391
73	221	7	3	2	54,02	578 554
74	224	7	4	1	36,67	435 273
75	225	7	4	2	54,02	578 554
76	228	7	5	1	36,67	435 273
77	232	7	6	1	36,67	435 273
78	233	7	6	2	54,02	578 554
79	236	7	7	1	36,67	435 273
80	237	7	7	2	54,02	578 554
81	240	7	8	1	36,67	435 273
82	246	8	1	2	54,22	541 983
83	249	8	2	2	54,02	578 554
84	251	8	2	2	54,62	584 980
85	253	8	3	2	54,02	578 554
86	257	8	4	2	54,02	578 554
87	258	8	4	1	36,67	435 273
88	259	8	4	2	54,62	584 980
89	261	8	5	2	54,02	578 554
90	262	8	5	1	36,67	435 273
91	263	8	5	2	54,62	584 980
92	266	8	6	1	36,67	435 273
93	267	8	6	2	54,62	584 980
94	269	8	7	2	54,02	578 554
95	270	8	7	1	36,67	435 273
96	271	8	7	2	54,62	584 980
97	273	8	8	2	54,02	578 554
98	274	8	8	1	36,67	435 273
99	283	9	1	1	36,82	410 764
100	285	9	2	1	36,87	437 647
101	286	9	2	1	36,67	435 273
102	287	9	2	2	54,02	578 554
103	290	9	3	1	36,67	435 273
104	292	9	4	3	102,10	929 518
105	293	9	4	1	36,87	437 647
106	294	9	4	1	36,67	435 273
107	295	9	4	2	54,02	578 554
108	297	9	5	1	36,87	437 647
109	298	9	5	1	36,67	435 273
110	299	9	5	2	54,02	578 554
111	300	9	6	3	102,10	929 518
112	301	9	6	1	36,87	437 647
113	302	9	6	1	36,67	435 273
114	303	9	6	2	54,02	578 554
115	304	9	7	3	102,10	929 518
116	305	9	7	1	36,87	437 647
117	306	9	7	1	36,67	435 273
118	307	9	7	2	54,02	578 554
119	308	9	8	3	102,10	929 518
120	309	9	8	1	36,87	437 647
121	310	9	8	1	36,67	435 273
122	311	9	8	2	54,02	578 554
123	312	9	9	3	102,10	865 706
124	313	9	9	1	36,87	414 640
125	314	9	9	1	36,67	412 391
126	315	9	9	2	54,02	544 792

№ 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 (м <sup>2</sup> )	
127	318	10	1	2	54,22	541 983
128	320	10	2	2	54,62	584 980
129	321	10	2	1	36,67	435 273
130	322	10	2	2	54,02	578 554
131	324	10	3	2	54,62	584 980
132	325	10	3	1	36,67	435 273
133	326	10	3	2	54,02	578 554
134	328	10	4	2	54,62	584 980
135	329	10	4	1	36,67	435 273
136	330	10	4	2	54,02	578 554
137	332	10	5	2	54,62	584 980
138	333	10	5	1	36,67	435 273
139	334	10	5	2	54,02	578 554
140	335	10	6	3	81,52	785 771
141	336	10	6	2	54,62	584 980
142	337	10	6	1	36,67	435 273
143	338	10	6	2	54,02	578 554
144	340	10	7	2	54,62	584 980
145	341	10	7	1	36,67	435 273
146	342	10	7	2	54,02	578 554
147	344	10	8	2	54,62	584 980
148	345	10	8	1	36,67	435 273
149	346	10	8	2	54,02	578 554
150	348	10	9	2	54,62	550 843
151	349	10	9	1	36,67	412 391
152	350	10	9	2	54,02	544 792
153	351	11	1	2	54,22	541 983
154	355	11	2	1	36,67	435 273
155	356	11	2	2	54,62	584 980
156	358	11	3	2	54,02	578 554
157	359	11	3	1	36,67	435 273
158	360	11	3	2	54,62	584 980
159	363	11	4	1	36,67	435 273
160	364	11	4	2	54,62	584 980
161	366	11	5	2	54,02	578 554
162	367	11	5	1	36,67	435 273
163	368	11	5	2	54,62	584 980
164	370	11	6	2	54,02	578 554
165	371	11	6	1	36,67	435 273
166	372	11	6	2	54,62	584 980
167	374	11	7	2	54,02	578 554
168	375	11	7	1	36,67	435 273
169	376	11	7	2	54,62	584 980
170	379	11	8	1	36,67	435 273
171	383	11	9	1	36,67	412 391
172	391	12	2	1	36,67	435 273
173	395	12	3	1	36,67	435 273
174	399	12	4	1	36,67	435 273
175	403	12	5	1	36,67	435 273
176	407	12	6	1	36,67	435 273
177	409	12	7	3	86,17	830 593
178	410	12	7	2	54,62	584 980
179	411	12	7	1	36,67	435 273
180	412	12	7	2	54,02	578 554
181	414	12	8	2	54,62	584 980
182	415	12	8	1	36,67	435 273

№ 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 (м <sup>2</sup> )		
183	416	12	8	2	54,02	578 554	
184	419	12	9	1	36,67	412 391	
	<b>Итого</b>					<b>9 684,59</b>	<b>102 985 742</b>

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 одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 28.03.2022 г.:

**102 985 742**

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

### 6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

Для описания объектов оценки Оценками были использованы следующие документы:

**Таблица № 7.1. Документы, предоставленные Заказчиком**

<p><b>Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847;</li> <li>✓ Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»</li> <li>✓ Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г.</li> <li>✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г.</li> <li>✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 (с учетом внесения изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г.) № 7 от 22.04.2008 г.</li> <li>✓ Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013</li> <li>✓ Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013</li> <li>✓ Письмо Исх. №8 от 24.03.2022 г.</li> <li>✓ Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома</li> </ul>
---	--

### 7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки приводится Оценками 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 одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606.

**Таблица № 7.1.1. Общая характеристика объекта оценки**

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	2	1	1	3	85,72
2	4	1	2	2	54,02
3	8	1	3	2	54,02
4	12	1	4	2	54,02
5	16	1	5	2	54,02
6	19	1	5	3	86,17
7	20	1	6	2	54,02
8	22	1	6	2	54,62
9	24	1	7	2	54,02
10	26	1	7	2	54,62
11	27	1	7	3	86,17
12	28	1	8	2	54,02
13	30	1	8	2	54,62
14	31	1	8	3	86,17
15	35	1	9	3	86,17
16	37	2	1	3	81,02
17	44	2	3	2	54,62
18	46	2	3	2	54,02
19	48	2	4	2	54,62
20	49	2	4	1	36,67
21	50	2	4	2	54,02
22	51	2	5	3	81,52
23	52	2	5	2	54,62
24	53	2	5	1	36,67
25	54	2	5	2	54,02
26	55	2	6	3	81,52
27	56	2	6	2	54,62
28	57	2	6	1	36,67
29	58	2	6	2	54,02
30	59	2	7	3	81,52
31	60	2	7	2	54,62
32	61	2	7	1	36,67
33	62	2	7	2	54,02
34	63	2	8	3	81,52
35	64	2	8	2	54,62
36	66	2	8	2	54,02
37	67	2	9	3	81,52
38	72	3	1	3	81,02
39	73	3	1	3	76,42



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
40	78	3	3	2	54,02
41	80	3	3	2	54,62
42	81	3	3	3	81,52
43	82	3	4	2	54,02
44	86	3	5	2	54,02
45	88	3	5	2	54,62
46	92	3	6	2	54,62
47	98	3	8	2	54,02
48	99	3	8	1	36,67
49	106	4	1	1	36,82
50	109	4	2	2	54,02
51	112	4	2	3	102,10
52	113	4	3	2	54,02
53	117	4	4	2	54,02
54	121	4	5	2	54,02
55	125	4	6	2	54,02
56	126	4	6	1	36,67
57	129	4	7	2	54,02
58	132	4	7	3	102,10
59	133	4	8	2	54,02
60	147	5	2	2	54,02
61	151	5	3	2	54,02
62	163	5	6	2	54,02
63	165	5	7	2	54,62
64	171	5	8	2	54,02
65	184	6	3	1	36,67
66	188	6	4	1	36,67
67	191	6	5	2	54,02
68	196	6	6	1	36,67
69	199	6	7	2	54,02
70	200	6	7	1	36,67
71	203	6	8	2	54,02
72	208	6	9	1	36,67
73	221	7	3	2	54,02
74	224	7	4	1	36,67
75	225	7	4	2	54,02
76	228	7	5	1	36,67
77	232	7	6	1	36,67
78	233	7	6	2	54,02
79	236	7	7	1	36,67
80	237	7	7	2	54,02
81	240	7	8	1	36,67
82	246	8	1	2	54,22
83	249	8	2	2	54,02
84	251	8	2	2	54,62
85	253	8	3	2	54,02
86	257	8	4	2	54,02
87	258	8	4	1	36,67
88	259	8	4	2	54,62
89	261	8	5	2	54,02
90	262	8	5	1	36,67
91	263	8	5	2	54,62
92	266	8	6	1	36,67
93	267	8	6	2	54,62
94	269	8	7	2	54,02
95	270	8	7	1	36,67
96	271	8	7	2	54,62
97	273	8	8	2	54,02
98	274	8	8	1	36,67
99	283	9	1	1	36,82
100	285	9	2	1	36,87
101	286	9	2	1	36,67
102	287	9	2	2	54,02
103	290	9	3	1	36,67
104	292	9	4	3	102,10
105	293	9	4	1	36,87
106	294	9	4	1	36,67
107	295	9	4	2	54,02
108	297	9	5	1	36,87
109	298	9	5	1	36,67
110	299	9	5	2	54,02
111	300	9	6	3	102,10
112	301	9	6	1	36,87



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
113	302	9	6	1	36,67
114	303	9	6	2	54,02
115	304	9	7	3	102,10
116	305	9	7	1	36,87
117	306	9	7	1	36,67
118	307	9	7	2	54,02
119	308	9	8	3	102,10
120	309	9	8	1	36,87
121	310	9	8	1	36,67
122	311	9	8	2	54,02
123	312	9	9	3	102,10
124	313	9	9	1	36,87
125	314	9	9	1	36,67
126	315	9	9	2	54,02
127	318	10	1	2	54,22
128	320	10	2	2	54,62
129	321	10	2	1	36,67
130	322	10	2	2	54,02
131	324	10	3	2	54,62
132	325	10	3	1	36,67
133	326	10	3	2	54,02
134	328	10	4	2	54,62
135	329	10	4	1	36,67
136	330	10	4	2	54,02
137	332	10	5	2	54,62
138	333	10	5	1	36,67
139	334	10	5	2	54,02
140	335	10	6	3	81,52
141	336	10	6	2	54,62
142	337	10	6	1	36,67
143	338	10	6	2	54,02
144	340	10	7	2	54,62
145	341	10	7	1	36,67
146	342	10	7	2	54,02
147	344	10	8	2	54,62
148	345	10	8	1	36,67
149	346	10	8	2	54,02
150	348	10	9	2	54,62
151	349	10	9	1	36,67
152	350	10	9	2	54,02
153	351	11	1	2	54,22
154	355	11	2	1	36,67
155	356	11	2	2	54,62
156	358	11	3	2	54,02
157	359	11	3	1	36,67
158	360	11	3	2	54,62
159	363	11	4	1	36,67
160	364	11	4	2	54,62
161	366	11	5	2	54,02
162	367	11	5	1	36,67
163	368	11	5	2	54,62
164	370	11	6	2	54,02
165	371	11	6	1	36,67
166	372	11	6	2	54,62
167	374	11	7	2	54,02
168	375	11	7	1	36,67
169	376	11	7	2	54,62
170	379	11	8	1	36,67
171	383	11	9	1	36,67
172	391	12	2	1	36,67
173	395	12	3	1	36,67
174	399	12	4	1	36,67
175	403	12	5	1	36,67
176	407	12	6	1	36,67
177	409	12	7	3	86,17
178	410	12	7	2	54,62
179	411	12	7	1	36,67
180	412	12	7	2	54,02
181	414	12	8	2	54,62
182	415	12	8	1	36,67
183	416	12	8	2	54,02
184	419	12	9	1	36,67
					<b>9 684,59</b>

Согласно Техническому отчету обследования строительных конструкций жилого дома от 2015 г.:

**Фундаменты:** На момент обследования 30% подвала затоплена. Подтопление происходило из стояков ливневой канализации, открытых проемов, щелей между конструкциями и дверьми спусков в подвал, вводов сетей, а также через стояки канализации. Из-за многократного увлажнения и промерзания пола подвала произошло пучение и разрушение стяжки пола. Местами отсутствует боковая гидроизоляция фундаментов. Между блоками ФБС выполнены вставки из кирпича, что является нарушением. Часть перегородок в подвале не смонтировано, но оставлены штрабы, фундаментов под перегородки не обнаружено. Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие неудовлетворительного уплотнения.

**Наружные стены:** Стены выполнены на 100%, при этом в качестве наружного слоя кирпича применялся различный по оттенку кирпич, а в качестве внутреннего - различный по составу кирпич. По визуальному осмотру кирпич в толще наружной стены был применен трех видов:

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования одинарного размера;
- керамический пустотелый кирпич пластического прессования полуторного размера;
- керамический полнотелый кирпич пластического прессования одинарного размера.

В секциях 9, 10, 11, 12 в качестве несущей кладки наружной стены, на которую опираются плиты перекрытия и покрытия, применен серый силикатный кирпич с очень низкой прочностью. Применение данного материала не допустимо и требует демонтажа либо усиления. Армирование кладки выполнено местами не по проекту, нерегулярно, через 1 ряд кладки, затем через 6...9 рядов кладки. Там, где требуется проектом, армирование отсутствует, армопоясов под плитами перекрытия в уровне плит перекрытия 5, 7, 9 этажа не обнаружено, кроме 5 этажа секции 4.

**Внутренние стены (несущие и ненесущие):** Так как здание находится на стадии не завершенной отделки, то все стены выполнены на 100%. В качестве кладки применялся различный по составу кирпич. Армирование кладки также выполнено местами не по проекту. По визуальному осмотру кирпич в толще внутренних стен был применен четырех видов:

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования одинарного размера;
- керамический пустотелый кирпич пластического прессования полуторного размера;
- серый силикатный кирпич, низкой марки по прочности.

Серый силикатный кирпич был использован как для перегородок, так и для несущих стен. В секции №12 происходит массовое разрушение кладки стен, вследствие протечек с кровли и периодического замерзания и оттаивания кладки. Несущие стены находятся в аварийном состоянии и имеется опасность внезапного разрушения. Для этого необходимо ограничение доступа людей в секции 9-12 и незамедлительное проведение противоаварийных мероприятий - выставить подпорки по плитам перекрытий.

**Плиты перекрытия:** Монтаж плит перекрытий и покрытий выполнен с отступлением от проекта - монолитные участки расположены в других местах, ширина плит отличается, отметки плит не совпадают с проектными. Из-за монтажа стояков сетей плиты перекрытий с перебитой рабочей арматурой, требуют дополнительного усиления. Монолитные участки выполнены из гладкой арматуры, выполнены из кирпича, смонтированы перегородки и начата заливка стяжки по отсутствующим монолитным участкам. Не выполнены монолитные участки машинного помещения лифта. Плиты с оголенной рабочей арматурой вдоль всей плиты (видимо размер плиты по ширине не подходил) требуют незамедлительного ремонта. Отметка верха плит перекрытия этажа и отметка верха площадки лестницы с чистовой отделкой находятся в одном уровне, что усложняет выполнение стяжки по плитам. Местами отметка верха плит занижена настолько, что стяжка становится толщиной 100-120 мм, что является недопустимым. Стяжка выполнена без балласта из керамзита или аналогичного легкого по весу материала обычным цементно-песчаным раствором путем заливки.

**Плиты покрытия, кровля:** Согласно представленным чертежам проект жилого дома выполнен с чердачным перекрытием. По факту чердак отсутствует и выполнена совмещенная кровля, что влечет за собой ряд проблем связанных с текущим положением и со стадией эксплуатации объекта. Из-за смонтированных, но не закрытых дождеприемных воронок, шахт вентиляции происходило многократное подтопление объекта и разрушение конструкций. В секциях 9-12 из-за попеременного замораживания и оттаивания и без того непрочного стенового материала происходит разрушение несущих стен, плит покрытия и отделки. А также происходит разрушение фундаментов. Повреждения и деформации плит покрытия секции №12, свидетельствуют об исчерпании несущей способности и требуют замены. Покрытие по всем секциям выполнено с рядом отступлений от проекта и грубых нарушений:

- верхний слой выполнен из двух слоёв рубероида, на секции 4, 7, 6 отсутствует верхний слой;
- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;
- уклоны выполнены не к воронкам;
- примыкания покрытия к стенам машинных помещений и парапетам не доделаны, а местами отсутствуют;
- швы между листами рубероида не пролиты;
- на всех секциях отсутствуют плиты на вентиляциях;
- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений;
- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники;

- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение;
- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

На основании этих нарушений можно сделать вывод, что покрытие по всем секциям необходимо демонтировать и выполнить с соблюдением текущих норм и требований.

**Лестничные клетки:** Из-за многократного подтопления лестниц ограждения требуют замены либо ремонта вследствие тотальной коррозии. Отметка 7-образных маршей лестницы с чистовой отделкой находятся в одном уровне в секции 3, что усложняет выполнение стяжки по плитам. При монтаже маршей была оставлена штраба в наружной несущей стене, которая осталась не заделанной. Металлические балки смонтированы не по центру опор маршей, имеют тотальную коррозию из-за отсутствия антикоррозионного покрытия. Монолитные участки между маршами практически во всех секциях выполнены не качественно, оставлены доски опалубки, строительный мусор, не провибрированы должным образом, опорные уголки не имеют антикоррозионной защиты, поэтому необходим ремонт монолитных участков либо замена.

**Перегородки:** Перегородки выполнены из семи типов материалов:

- керамзитобетонные блоки толщиной 100 и 200 мм;
- полистиролбетонные блоки толщиной 100 и 200 мм;
- газобетонные блоки толщиной 100 мм;
- керамический полнотелый кирпич одинарного размера толщиной 120 мм и 65 мм (на ребро);
- керамический пустотелый кирпич полуторного и одинарного размера, в том числе поставленного на ребро;
- серый силикатный кирпич толщиной 120 мм.

В нарушение норм выполнены перегородки между квартирой и общим коридором, перегородки из пустотелого кирпича, поставленного на ребро, размеры проемов не соблюдены. Крепление перегородок к несущим стенам не выполнено и есть опасность обрушения, конструктивное армирование встречено только в нескольких местах, перевязка и заполнение швов местами отсутствует. Комбинация материала перегородок происходит случайно, поэтому в общей сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

**Ограждения балконов:** Ограждения балконов по проекту из кирпича высотой 1м с металлическим ограждением за кирпичным высотой уже 1,2м. По факту выполнено только кирпичное ограждение. Металлические закладные детали в плитах отсутствуют. Ограждения балконов выполнены из облицовочного керамического кирпича толщиной 120мм и смонтированы на металлический уголок, местами взятый не по проекту. Уголок не прикреплен к балконным плитам, имеет большой зазор между плитой и ограждением и имеет прогиб выше допустимого, что визуально видно из далека. Это повлекло за собой как прогиб в плоскости ограждения, так и выгиб ограждения из плоскости стены. Также отсутствует антикоррозионная защита.

**Лифты:** Двери лифта, оборудование шахт и кабины смонтированы во всех секциях. Но из-за тотальных протечек требуют ремонта либо замены. Не выполнены монолитные участки машинного помещения лифта. Не обложены шахты кирпичом со стороны промежуточной площадки. Зазоры между шахтами и перекрытием не выполнены должным образом с устройством герметизирующей прокладки и оцинкованного компенсатора. Металлические соединительные элементы не имеют антикоррозионной защиты.

**Крыльца:** Крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп, отсутствуют тамбуры на главных входах, ширина проемов меньше 1150мм. В секциях 7, 8 ,12 происходит разрушение крылец из-за разности осадок здания и крыльца.

**Выводы:** Здание построено с отклонениями по проекту. Из-за неправильно выполненной кровли и отсутствия чердака, а также большого периода прерывания строительства, несущие конструкции подверглись значительным разрушениям. Для завершения строительства в первую очередь необходимо демонтировать и заменить кровлю и демонтировать, и заменить разрушающиеся стены и перекрытия на секциях 9-12. Также 100% демонтажу и капитальному ремонту подлежит: наружная гидроизоляция стен подвала, пол подвала, перегородки выполненные с отклонениями требований текущих норм, системы обеспечения здания (канализация, водопровод, электрооборудование). Система вентиляции выполнена с большими отклонениями от проекта и норм проектирования. В первую очередь необходимо выполнить прочистку системы и заложить лишние отверстия каналов. Окончательный вывод по работоспособности вентиляции можно принять только после отдельного обследования.

## 7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки находится по адресу: микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенный на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606.

Адрес земельного участка с кадастровым номером 55:20:032001:606: Омская область, р-н Омский, п Ростовка, д 19 или ул. Михаила Врубеля, 5, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.



Соответственно описание местоположения производится из расположения земельного участка.

**Омская область**<sup>1</sup> — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке.

Территория — 141 140 км<sup>2</sup>, что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

**Омский район**<sup>2</sup> — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России.

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

Площадь района — 3600 км<sup>2</sup>. 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 км<sup>2</sup>. 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**<sup>3</sup> — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения. Население — 5460 чел. (2018)

Посёлок расположен в лесостепной полосе Омской области, в пределах Барабинской низменности, на левом берегу реки Омь. Высота центра над уровнем моря — 95 м. В окрестностях Ростовки распространены чернозёмы. Почвообразующими породами являются глины и суглинки. Ростовка расположена в 2 км к востоку от городской черты Омска и 18 км к от центра города. Ближайший населённый пункт село Новомосковка расположено к западу от Ростовки.

Климат резко континентальный, со значительными перепадами температур зимой и летом (согласно классификации климатов Кёппена — влажный континентальный климат (Dfb)). Многолетняя норма осадков — 396 мм. Наибольшее количество осадков выпадает в июле — 62 мм, наименьшее в марте — 14 мм. Среднегодовая температура положительная и составляет + 1,2° С, средняя температура самого холодного месяца января — 17,7° С, самого жаркого месяца июля + 19,6° С.

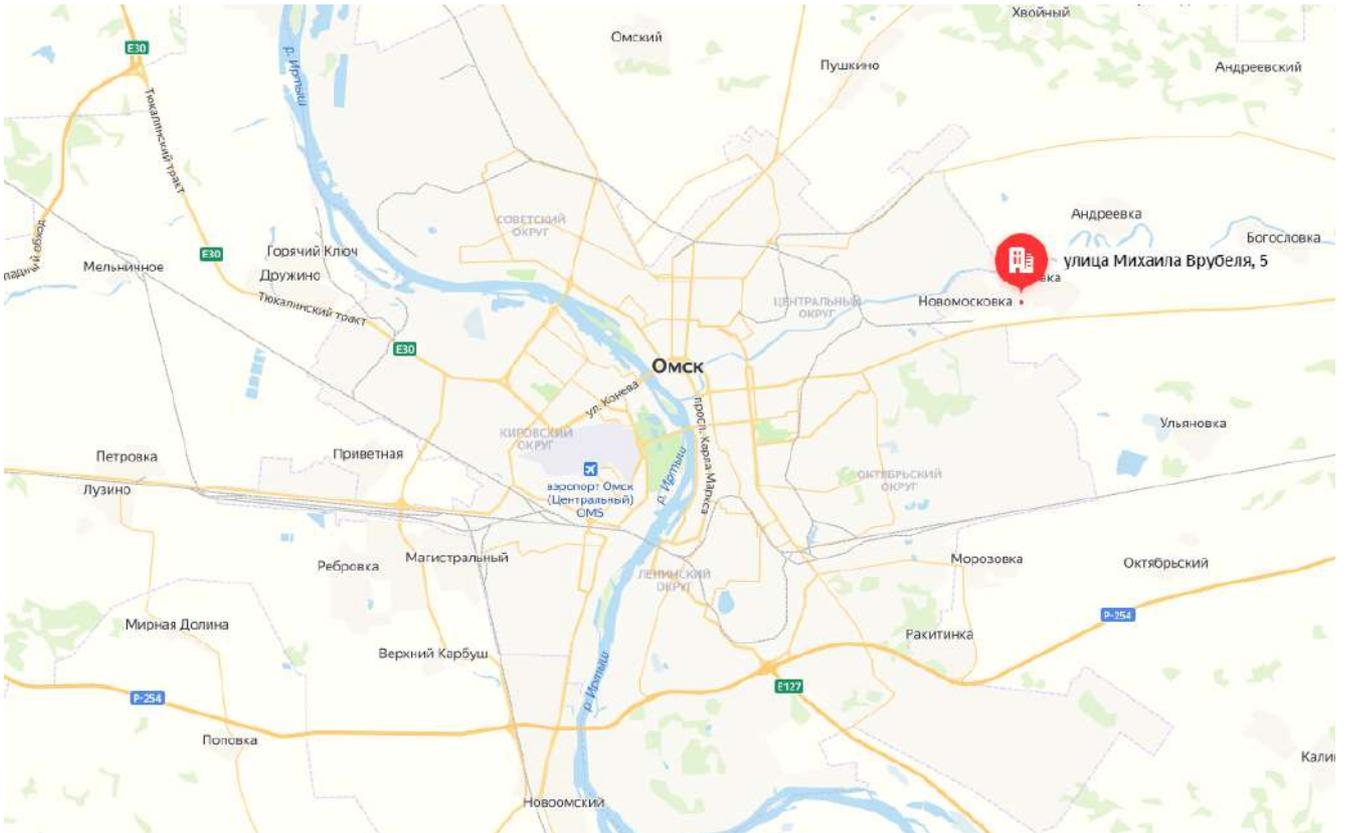
Ростовка, как и вся Омская область находится в часовой зоне МСК+3. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +6:00.

Основан в 1895 г. В 1928 г. деревня Ростовка состояла из 103 хозяйств, основное население — украинцы. Центр Ростовкинского сельсовета Корниловского района Омского округа Сибирского края. В 21 июня 1977 года была заложена птицефабрика «Сибирская». В 1980 году были вручены первые ордера на квартиры для рабочих, сдан в эксплуатацию детский сад на 280 мест. В 1982 году открылась средняя школа на 840 мест, в 1991 году — Сибирская средняя школа № 2. С 2004 года — административный центр Омского района.

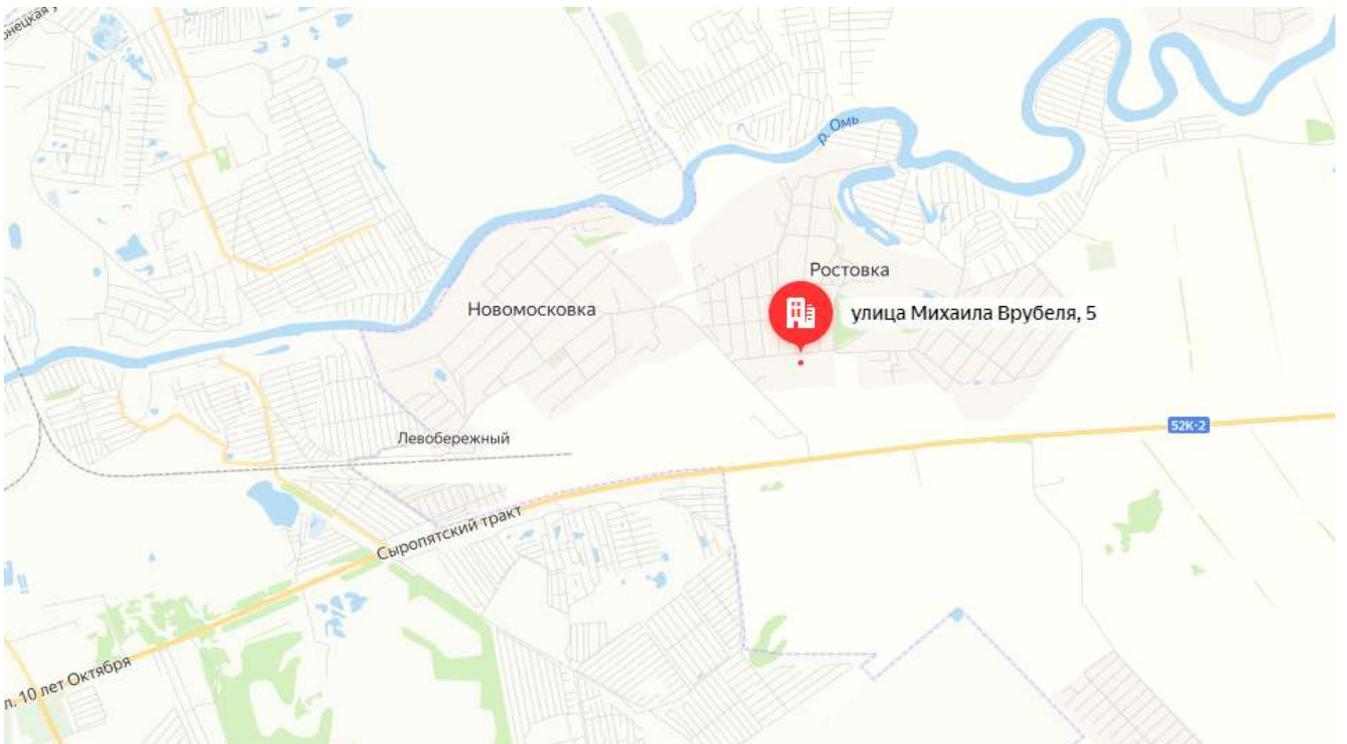
<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район)

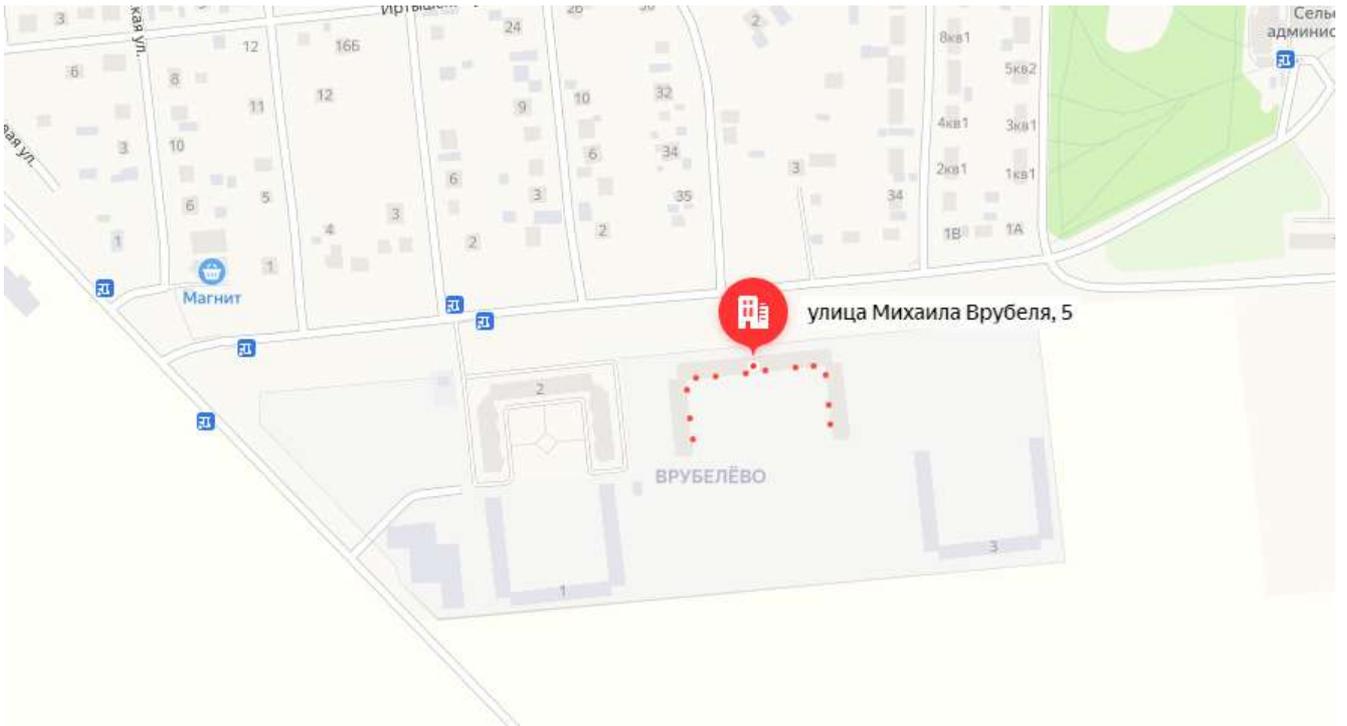
<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка\\_\(Омский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))



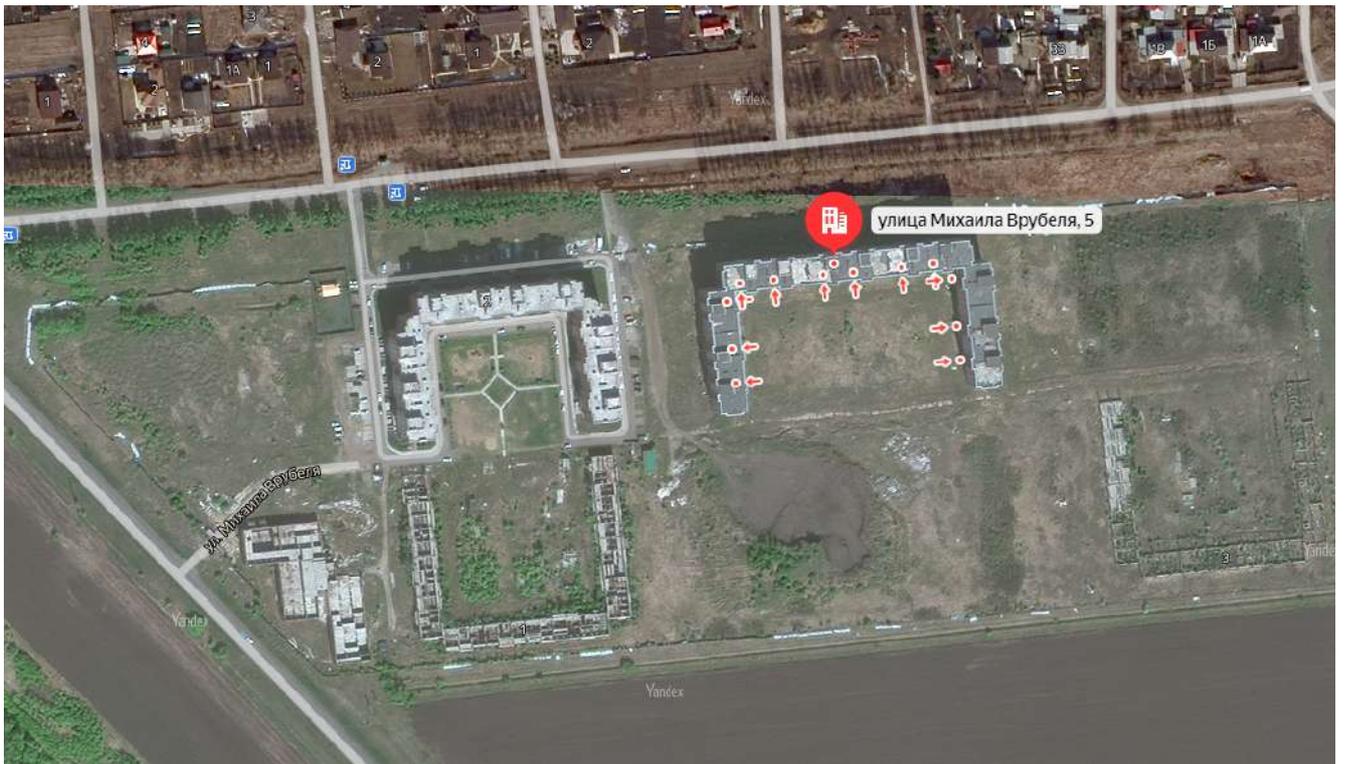
**Рисунок № 7.2.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>**



**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>**



## 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<sup>4</sup>

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

### 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 январе – марте 2022 года<sup>5</sup>

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

#### Положение России в мире

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

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию,

<sup>4</sup> Источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm)

<sup>5</sup> Источник: <https://statrelt.ru>

самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

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

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

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

Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

**Таблица №8.1.1. Социально-экономическое положение России**

	2021 г.	Янв 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	+4,7	-
Инвестиции в основной капитал	+7,6	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	+3,1	-
	2020г.	Янв-декабрь 2021г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Индекс промышленного производства	+5,3	+8,6
Продукция сельского хозяйства	-0,9	+0,8
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+1,6

	2021 г.	Янв 2022 г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	-
- жилых помещений	+12,7	+81,5
- нежилых помещений	+10,5	-
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	-
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+7,7
в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+6,0
трубопроводного	+7,4	+9,7
автомобильного	+5,0	+5,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+13,0
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+10,1
Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2021), (сальдо положит. 190 096 млрд.долл. США)	+39,3	-
в том числе: экспорт товаров	+48,2	-
импорт товаров	+26,8	-
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2021, руб.:	-	-
- номинальная	+9,8	-
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-
Ключевая ставка с 04.03.2022г., %	+8,5	20,0
Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	-
	<b>2020/2019, %</b>	<b>2021/2020, %</b>
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,5р	-
Кредиторская задолженность на 01.01.22	+18,8	-
просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.01.22	+19,5	-
Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.02	+5,5	+5,7
Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.02	+15,0	+16,0
Кредиты физическим лицам на 01.02	+23,9	+25,1
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+26,7
- средневзвешенная ставка на 01.02	7,59% - повышается	7,81% - повышается
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	(0,6%)
Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь	+25,9	-
- доходы	+10,8	-
- расходы	+1045,8	-
Международные резервы (ЗВР), на 25.02.22г. 643,2 млрд. долл. США	+8,3	+9,1
Фонд национального благосостояния, на 01.02.22г. 174,9 млрд. долл. США (14% от ВВП)	-0,5	-
Государственный внешний долг, на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2021 годы были положительными, за исключением кризисных: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет высокую импортозависимость и санкционное блокирование Западом, Россию ожидают изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения.

Считаем, что перед лицом мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами, вводящими санкции. Россия

является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

### Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

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

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

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

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

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

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

Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2-3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.



Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020-2022 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключая их временного снижения.

**Источники:**

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/),
4. [https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm),
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmkg-za-god-vyrosli-na-17>,
6. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2022 года

**Экономическая ситуация в Омской области в январе 2022 года<sup>6</sup>**

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

	Январь 2022 г.	Январь 2022 г. в % к январю 2021 г.	Справочно январь 2021 г. в % к январю 2020 г.
Индекс промышленного производства	-	107,0	97,8
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей			
Добыча полезных ископаемых	350	148,8	95,0
Обрабатывающие производства	36 736	49,4	99,1
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7 363	102,4	117,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 290	117,4	116,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	5 237,4	103,4	105,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	78,7	в 6,8 р.	28,7
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-декабрь 2021 года, млн рублей	118 709,0	102,2	100,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	34 138,1	108,1	96,5
Объем платных услуг населению, млн рублей	9 440,9	107,6	95,1
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	101,8	110,6	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>9)</sup> , %	106,0	134,7	108,3
Среднесписочная численность работников организаций за декабрь 2021 г., тыс. человек	494,9	98,5	98,
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	63,0	73,0	123,4
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	13,6	27,1	в 3,9 р.
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	-	98,8	102,7
Среднемесячная начисленная заработная плата за декабрь 2021 г.			
номинальная, рублей	53 141,7	108,4	109,0
реальная, %	-	99,1	103,9

**8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

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

<sup>6</sup> Источник: [https://omsk.gks.ru/publication\\_collection/document/27263](https://omsk.gks.ru/publication_collection/document/27263)

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

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

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.

**Таблица № 8.2.1. Характеристика объекта недвижимости**

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

### 8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в марте 2022 года<sup>7</sup>

За несколько дней ставки по ипотеке выросли до 23%.

И, возможно, это не предел. Некоторые банки вообще перестали выдавать ипотечные кредиты, а другие сократили срок по уже одобренным заявкам. Мы расспросили риелторов о том, какие сделки у них прошли в конце февраля – начале марта и какие настроения у покупателей и продавцов.

*«Клиенты не отказываются от сделок и ждут» - Елена Климова риелтор, Москва*

**Что со сделками.** В конце февраля – начале марта у меня прошло несколько сделок по покупке недвижимости. Но есть и сделки, которые подвисли: например, покупка квартиры в цепочке – это когда сразу несколько человек покупают и продают одновременно.

У нас была собрана вся цепочка и внесены авансы. Последние покупатели в этой цепочке должны были купить квартиру с ипотекой в «Уралсибе». Предварительное одобрение в банке и оценка квартиры были готовы, оставалось только выйти на сделку. Однако 25 февраля банк приостановил выдачу кредитов и пояснил, что будет пересматривать процентные ставки. А когда ЦБ поднял

<sup>7</sup> Источник: <https://lenta.ru/news/2022/03/26/fakes/>



ключевую ставку до 20%, мы поняли, что ипотечные ставки просто взлетят. Но никто из этой цепочки не отказался от сделки, просто все решили подождать.

Вторая сделка — продажа квартиры в Москве — на паузе. Мои клиенты — граждане Норвегии — планировали на вырученные деньги взять ипотеку в Норвегии и купить что-то там. У покупателя одобрена ипотека в Сбербанке с первоначальным взносом больше 50% от стоимости квартиры. Хотя Сбербанк повысил ставки, покупатель все равно хочет выйти на сделку. Трудности с нашей стороны: продавцы не могут прилететь из Норвегии и не понимают, как им теперь перевести туда деньги.

Еще одна клиентка планировала купить квартиру, ей одобрили ипотеку в ВТБ под 8,6%. У одобрения был срок до конца марта. Но банк предупредил, что срок одобрения по этой ставке действует только до 9 марта.

У ряда клиентов были забронированы квартиры в новостройках, и люди сняли брони. В основном это касается домов со сроком сдачи в конце 2023 — начале 2024 года. Такие сроки теперь настораживают. Но все программы господдержки при покупке новостроек работают, поэтому сделки идут.

**Как ведут себя клиенты.** Несколько продавцов попросили снять квартиры с продажи: хотят посмотреть, как будут развиваться события. У этих продавцов нет четкой стратегии, что дальше делать с деньгами, а потому нет смысла выходить на сделку.

За последнюю неделю мне позвонили несколько клиентов, которые хотят купить квартиру на вторичном рынке прямо сейчас. Однако предложений немного, выбирать особо не из чего. Банки тоже взяли паузу.

**Что рекомендую.** Если хочется новостройку, советую покупать дома, которые уже ввели в эксплуатацию или вот-вот введут. Лучше смотреть уже построенные дома, где подведены коммуникации и близится срок сдачи. Но на рынке таких немного.

Если продаете квартиру и четко знаете, куда вложить вырученные деньги, то тоже имеет смысл выходить на сделку.

Если альтернативная сделка, то есть продаете и покупаете одновременно, то можно тоже не ставить на паузу. Главное — проводить обе сделки в один день, чтобы не получилось так, что одну провели, а вторая сорвалась.

Рынок изменится, но все равно люди будут получать квартиры в наследство, расширяться и решать другие жилищные вопросы, то есть квартиры будут выходить в продажу. Только купить с ипотекой будет уже сложнее из-за высоких ставок.

*«У нас нет уверенности даже в сделках с одобренной ипотекой» - Алена Каримуллина, риелтор, Санкт-Петербург*

**Что со сделками.** У нас было много брони на первичном рынке, и примерно половина сорвалась: кто-то отказался сам из-за нестабильности на рынке, у некоторых застройщиков перестали работать субсидированные программы с банками, а часть клиентов попали на повышение процентных ставок и не рискнули покупать.

В первые дни марта у нас прошли четыре сделки по семейной ипотеке: две из них у застройщика «ЛСР» по ставкам 1,3 и 1,8%, одна в «ПИК» под 5% и еще одна — в «Сетл-групп» по ставке 3,6%.

Сделки сейчас проходят так: 21 февраля мы забронировали квартиру, 24 февраля получили одобрение в ВТБ по госпрограмме — ставка 2,35% на весь срок кредитования. 1 марта утром ВТБ сказал, что больше не проводит сделки по господдержке. Но 2 марта банк сообщил, что до 5 марта готовы оформить клиентов, которые получили одобрение до 28 февраля. В срочном порядке мы согласовали сделку, сейчас ждем подписания договора долевого участия и кредитного договора.

У другого застройщика клиент брал квартиру в семейную ипотеку в Сбербанке с отсрочкой платежа на год. Бронь была поставлена на 21 февраля. Готовились к сделке, но Сбербанк перед подписанием сказал о повышении процентной ставки. Клиент уже хотел отказаться, но застройщик сказал, что субсидирует ставку по броням, которые были до повышений. Ждем выхода на сделку и надеемся, что все получится.

Сейчас даже с одобренной ипотекой и записью на подписание договора нельзя быть уверенным, что сделка состоится. Одному из клиентов Сургутнефтегазбанк отказал в выдаче ипотеки прямо на сделке. А у застройщика «ЛСР» огромная очередь на подписание договоров, и люди с уже одобренными кредитами ждут, когда их просто пригласят подписать бумаги. Нередки ситуации, когда банки повышают ставку по одобренной ипотеке.

**Как ведут себя клиенты.** Очень нестабильная ситуация на вторичном рынке. Многие не хотят получать наличными рубли и отказываются от продажи. Но есть и те, кто продает несмотря ни на что. Есть даже люди, которые оформляют ипотеку под 20%.

**Что рекомендую.** Купить квартиру по хорошим ставкам все еще возможно: программы субсидирования пока действуют. Но нужно быть готовым к неожиданностям, все ждут пересмотра субсидированных процентных ставок.

*«Самое время брать ипотеку с господдержкой» - Денис Герман, риелтор, Череповец.*



**Что со сделками.** За последнее время у меня сорвались две сделки. Один клиент брал ипотеку в «Совкомбанке» под 9,5%, заявка уже была одобрена, но потом пришел отказ. Сейчас банк просто не выдает ипотеку, а в других банках она не менее чем под 15%. В итоге клиент отказался от покупки.

Вторую сделку мы оформляли под ипотеку с господдержкой: у клиента был первоначальный взнос 2 млн рублей и 3 млн он брал в ипотеку под 6%. Банк пока не поменял условия, но застройщик остановил продажи и снял объект.

Еще одна сделка пока в подвешенном состоянии. Там довольно сложная схема: в январе мы начали выделять детские доли, прошли через согласование в опеке. Сейчас вроде все условия в силе, но я просто не могу записаться в банк на нужный день. Если раньше спокойно записывали на две недели вперед, то теперь только на два-три дня.

**Как ведут себя клиенты.** Продавцы сами отказываются от сделок, потому что боятся остаться с деньгами, которые обесценятся. Заявок на покупку, наоборот, больше: люди хотят инвестировать в недвижимость, чтобы сохранить накопления. Но из-за высокой ставки рефинансирования ЦБ РФ выросли и ставки по ипотеке, а потому купить жилье в кредит сейчас практически невозможно: переплата будет в пять-шесть раз. Кроме того, почти не осталось квартир в прямой продаже — только альтернативные сделки, а сейчас это опасно.

**Что рекомендую.** Самое время брать ипотеку с господдержкой, чтобы вложиться в недвижимость и сберечь деньги. Других вариантов нет: брать ипотеку под 18% и выше — неразумно.

*«Все очень боятся за свои деньги» - Юлия Муратова, риелтор, Тюмень.*

**Что со сделками.** С 24 февраля у меня отменилось несколько сделок, поскольку временно перестали выдавать ипотеку с господдержкой и повысилась ключевая ставка. Я думала, что все побегут покупать недвижимость в новостройках, чтобы сохранить капитал, но пока эту лазейку прикрыли. У одного моего клиента была одобрена такая заявка на ипотеку с господдержкой под 6%, но банк все остановил.

С другими клиентами нам удалось оформить две ипотеки в Сбере под 6,05% — обе квартиры стоили примерно по 4 млн рублей. Еще одну ипотечную сделку мы провели в ВТБ под 5,75%, стоимость квартиры 3,8 млн. Все три сделки — инвестиционные.

Люди сами отменяют сделки, так как опасаются любых операций с недвижимостью: слишком велика неопределенность. Так и говорят: «Сейчас продаж, а что потом куплю на эти деньги? Они, возможно, обесценятся». Многие не понимают, по какой ставке удастся получить ипотеку, банки меняют проценты даже по одобренным кредитам. Все очень боятся за свои деньги.

**Как ведут себя клиенты.** В Тюмени никто не понимает, что делать со снятыми деньгами. Мне постоянно звонят и спрашивают, куда вложить наличку. Еще люди опасаются повышения ставок по уже действующим ипотечным кредитам.

**Что рекомендую.** Сейчас цены будут падать. Если есть наличные, можно выгодно купить квартиру и разместить в ней свой капитал. Некоторые банки уже возобновляют ипотеку с господдержкой — уже под 5—6,5%, но застройщики все равно поднимут цены. Они обосновывают это тем, что их заявки на материалы аннулировали и поставщики выставляют новые счета с гораздо большими суммами.

Люди все равно будут покупать новые квартиры и, скорее всего, начнет проседать вторичный рынок. Повезло тем, кто в последние годы успел воспользоваться дешевой ипотекой и приобрел недвижимость.

*«Если одобрена ипотека по старым ставкам, есть смысл покупать» - Ольга Минайкина, риелтор, Санкт-Петербург.*

**Что со сделками.** В начале марта у меня прошло три сделки, все три — с одобренной ипотекой Сбербанка. Один клиент подписал договор по ставке 9,3%, еще двое — по ставке 9,6%. Все сделки в цепочках, прямых нет. Пока Сбер — единственный банк, который не поднимает ставки по одобренной ипотеке, но срок одобрения сократил всем до 27 марта.

У нас были планы провести сделку в ВТБ — клиентка из Беларуси планировала приобрести новостройку. Но пока все притормозили: банк поднял ставки. Еще одни клиенты продают комнату, покупатель нашелся давно. Они планируют взять ипотеку — готовы даже под 20% — и купить квартиру. Но пока взяли паузу и наблюдают.

Еще недавно прошли две сделки по госпрограммам — по старым ставкам 5,5%. На пару дней банки приостанавливали такие сделки, но сейчас снова разрешили. Однако застройщики сильно подняли стоимость квартир, и на старте объекты стоят дороже, чем на вторичном рынке.

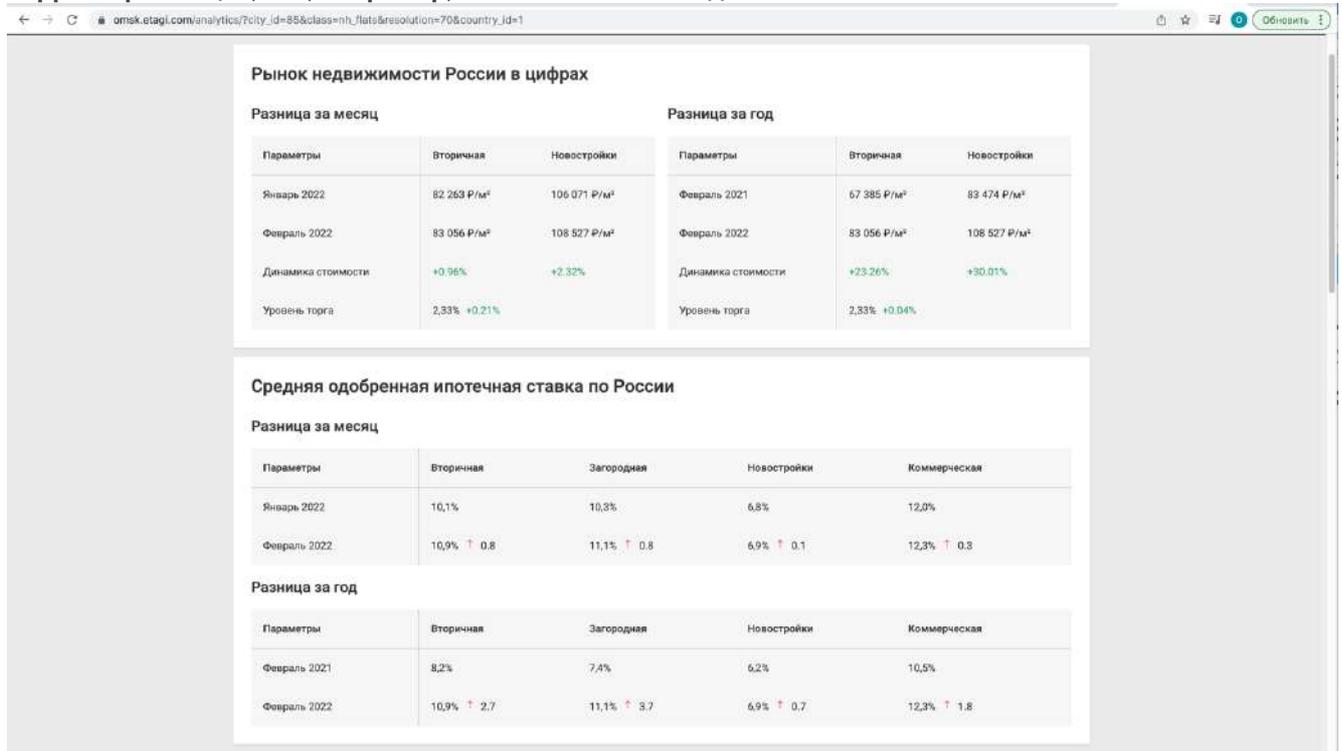
Еще две сделки запланированы на 9 марта и позже. Например, клиенты продают квартиру, берут ипотеку и вкладываются в строительство дома. Они уже купили землю и подготовили проект. Заявка на ипотеку одобрена в Сбербанке, поэтому я надеюсь, что они успеют взять ипотеку по старой ставке.

**Как ведут себя клиенты.** Клиенты, у которых еще действует одобрение по старым ставкам, мечутся в поисках объекта. Но квартир мало и не все можно купить: продавцы ждут, что будет дальше.

Сделки, в которых участвуют граждане других стран, остановились: непонятно, как переводить деньги и что будет с валютами.

**Что рекомендую.** Если одобрена ипотека по старым ставкам, имеет смысл покупать. Но лучше еще раз просчитать кредитную нагрузку на случай форс-мажора с работой.

Если одобренной ипотеки нет, то брать кредит под 20% и выше, наверное, не имеет смысла. С такими ставками рынок недвижимости неизбежно начнет стагнировать и, возможно, будет небольшая корректировка цен, как, например, было после 2014 года.



**Рисунок № 8.3.1. Мониторинг рынка недвижимости, источник:**  
[https://omsk.etagi.com/analytics/?city\\_id=85&class=nh\\_flats&resolution=70&country\\_id=1](https://omsk.etagi.com/analytics/?city_id=85&class=nh_flats&resolution=70&country_id=1)

## 8.4. Итоги рынка недвижимости Омска за 2021 год<sup>8</sup>

В 2021 году в Омской области продолжался ипотечный бум, вызванный минимальными за всю историю ипотеки ставками. Вслед за ценами заметно вырос размер кредитов на жилье.

«В 2021 году рынок недвижимости Омска развивался под влиянием мер, принятых во время локдауна 2019 года, – рассказывает руководитель омского агентства недвижимости «Лиора» Светлана Жуйкова. – Беспрецедентное снижение ипотечной ставки обеспечило устойчивый ипотечный спрос.

Субсидированные программы ипотеки с господдержкой, семейной и сельской ипотеки сделали покупку жилья доступной для многих омичей. Доля ипотечных сделок оказалась высокой, как никогда прежде, – более 90%. При этом многие наши клиенты в прошлом году пришли из медицины. Начав зарабатывать, они покупали квартиры и с целью улучшить жилищные условия, и для инвестиций.

Еще один тренд прошлого года – рост спроса на инвестиционное жилье в других городах. Мы открыли для себя такое перспективное для инвесторов направление, как Калининград, где недвижимость дорожала быстрее, чем в среднем по России.

Что касается покупательских предпочтений в Омске, то большим спросом пользуется первичное жилье. Однако в областном центре очень мало новостроек, на них огромная очередь и разбирают их моментально. Первичный рынок до последнего держал цены на прежнем уровне, но из-за дефицита предложения сильно вырос в стоимости».

*В жилищном строительстве по-прежнему преобладают частные дома*

По итогам 2021 года Омская область перевыполнила план ввода жилья, сдав 639,3 тыс. кв. м. В регионе построили на 18% больше, чем в 2020-м. Большая часть новостроек (58%) по-прежнему приходится на частные дома. Оставшиеся 42% от этого объема (269,2 тыс. кв. м) – квартиры в многоэтажках.

<sup>8</sup> Источник: <https://omsk.sibdom.ru/news/17357/>

Основной объем нового жилья сосредоточен в областном центре и его окрестностях. В Омске сдано 67% от введенного жилья по области – около 428 тыс. кв. м. В том числе 29 многоквартирных домов общей площадью 261,7 тыс. кв. м жилья, следует из реестра ввода МКД, размещенного на портале администрации Омска.

В 2021 году сдавались в основном однокомнатные (58,6%), около четверти – двухкомнатные (27,9%). 13% построенных квартир имели 3 комнаты, и лишь 0,5% - 4 комнаты и больше. Средняя площадь квартиры в объектах компаний-застройщиков составила 52,9 кв. м. В 2020-м средняя построенная квартира была на один «квадрат» больше.

Вероятнее всего, в 2022 году объем построенного в Омске жилья останется на прежнем уровне. Ведь средний срок строительства дома составляет 2-3 года, при этом, по данным администрации Омска, в 2019 году было выдано 4 новых разрешения на строительство многоэтажек, а в 2020-м – 9 разрешений. Только в 2021 году застройщики активизировались и получили 32 новых разрешения на строительство жилых объектов.

Надежды на оживление рынка новостроек власти региона связывают с появлением в городе новых застройщиков. В частности разрешения на строительство первых четырех многоэтажек общей площадью 24 тыс. кв. м жилья мэрия выдала в декабре 2021 года ООО СЗ «Эталон-Омск». Напомним, крупный девелоперский проект ГК «Эталон» в Кировском округе Омска рассчитан на 1 млн кв. м жилья.

#### *Размер ипотечных кредитов в 2021 году значительно вырос*

В прошлом году жители региона получили столько же ипотечных кредитов на вторичное жилье, как и в 2020-м. Средневзвешенная ставка была самой низкой за всю историю – от 7,4 до 8,11%. Однако из-за роста цен заемщикам пришлось брать более крупные суммы. Общий размер выданных кредитов увеличился за год на 25,5%, а средний ипотечный чек – сразу на 500 тыс. рублей. Для сравнения, за 2020 год средний размер кредита увеличился лишь на 200 тыс.

Количество кредитов на новостройки, несмотря на более выгодную ставку (5,25-6,55%), за последний год сократилось на 10%. По словам экспертов, причиной тому дефицит предложений на первичном рынке. При этом банки за 2021 год выдали на покупку строящегося жилья на 24% больше средств, чем за 2020-й.

На долевое жители региона брали в среднем по 3,95 млн рублей, причем средний кредит вырос за год сразу на 1,09 млн. В 2020 году заемщики взяли в среднем на 172 тыс. рублей больше, чем в 2019-м.

#### *Что будет с ценами на недвижимость в 2022 году?*

С осени 2021 года Центробанк несколько раз поднимал ключевую ставку, от которой зависят ставки по кредитам. Ипотека, основной драйвер рынка недвижимости в последние годы, вновь становится менее доступной. Как отреагирует на это рынок?

«Осенью ипотечные ставки резко пошли в рост. Как следствие уже в декабре мы заметили снижение спроса, – отмечает Светлана Жуйкова. – Дальнейшее удорожание ипотеки вынудит часть покупателей отложить сделки с недвижимостью. Но если в наш город продолжат перебираться жители Казахстана, то спрос останется на прежнем уровне либо даже немного вырастет. При этом стоимость жилья вряд ли продолжит расти, поскольку пик роста цен мы прошли в октябре – декабре.

Роста цен стоит ожидать только в том случае, если очень сильно вырастет спрос, а предложение останется ограниченным. В Омск заходят новые застройщики, поэтому мы предполагаем, что стоимость первичного жилья выровняется. Вторичное жилье, вероятнее всего, останется на том же уровне и дешеветь не будет. По последним данным ЦБ, ставка по ипотеке будет продолжать расти, и к середине лета банки будут предлагать ипотечные кредиты со ставкой 12-14%, поэтому покупку недвижимости не стоит откладывать».

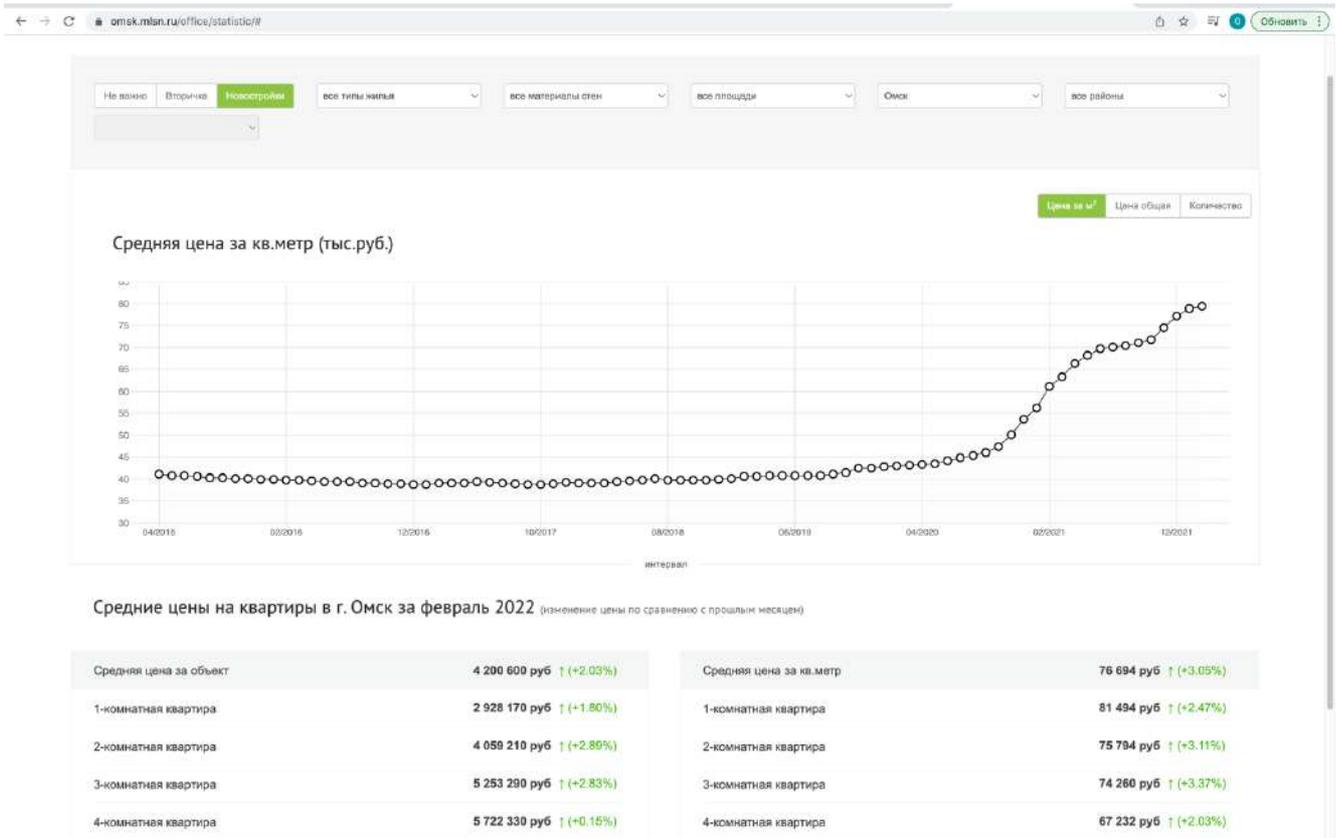


Рисунок № 8.4.1. Мониторинг рынка первичной недвижимости г. Омска, источник: <https://omsk.mlsn.ru/office/statistic/#>

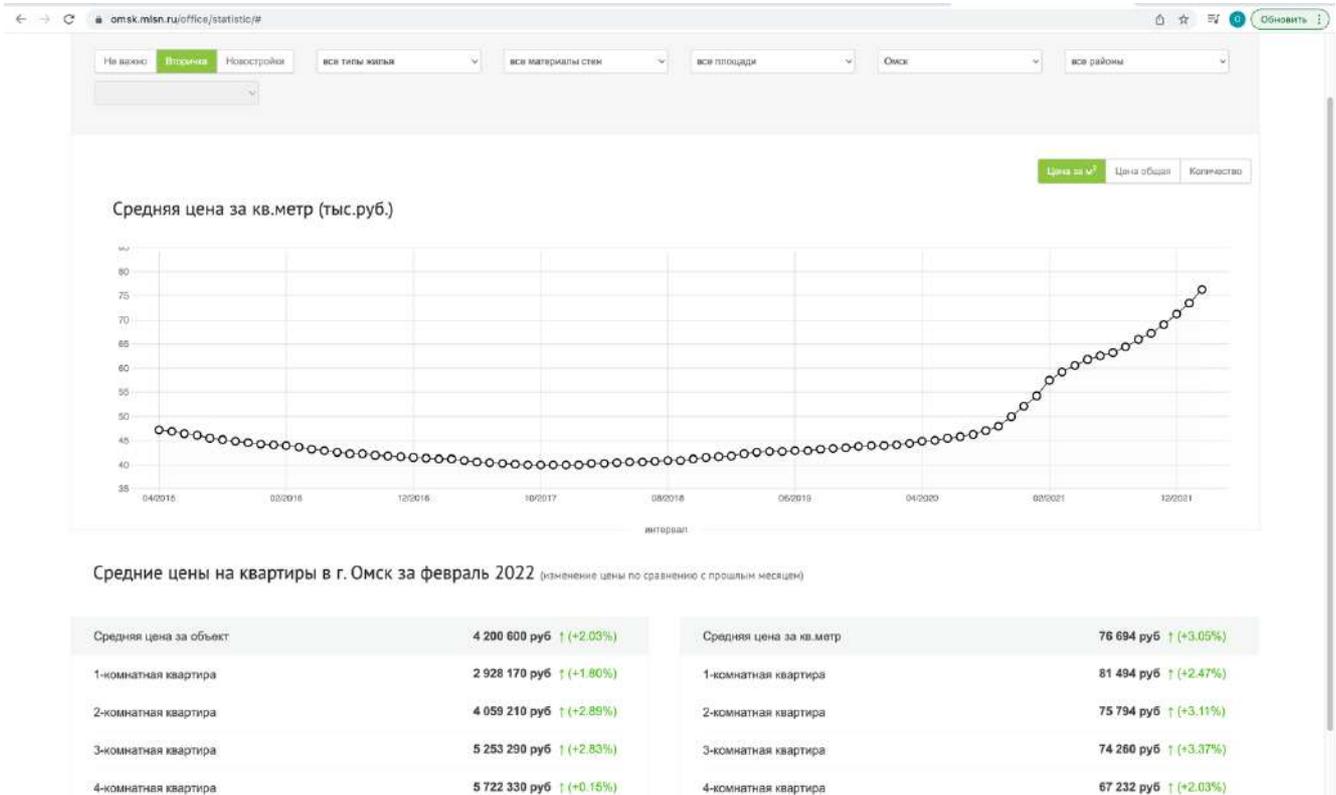


Рисунок № 8.4.2. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://omsk.mlsn.ru/office/statistic/#>

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

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



Таблица № 8.4.1. Выборка предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_359m_99et_2262182844">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_359m_99et_2262182844</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	На срочной продаже однокомнатная квартира в пригороде Омска, п. Ростовка, ул. М.Врубеля, д. 2, 9 этаж девятиэтажного кирпичного дома. Квартира просторная и уютная, площадь 35.9 кв.м, 1-комната 18 кв.м., кухня 12 кв.м. ,встроенный кухонный гарнитур, санузел совмещен, окна ПВХ, балкон застеклен. До центра 20 мин на автобусе, автобус каждые 15-20 мин. До остановки 2 мин. ходьбы. В школу и садик иди 15 мин., есть спец автобус школьный. Магазины, магнит, пятерочка, светофор, фикспрайс и т.д. в шаговой доступности. В 10 мин. езды лента и бауцентр. Большой двор с детской площадкой, футбольной и волейбольной зонами. Реальному покупателю торг.	35,9	2 250 000	62 674
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k_kvartira_125m_19et_2266540579">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k_kvartira_125m_19et_2266540579</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. Квартира с отдельным входом и верандой. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволят разместиться большой компании для отличной вечеринки. Отделка лоджии, с её подсветкой и площадью, даст возможность расположить здесь дополнительную зону отдыха, а основательный ремонт позволит избежать лишних вложений ещё долгое время. Три просторные спальни изолирована, одна имеет свою гардеробную. В квартире имеется две ванны комнаты, отделаны керамогранитной плиткой, качественно оборудована всеми необходимыми коммуникациями и оснащена стильной сантехнической мебелью. Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, гарнитур наполнен необходимой техникой, угловая столешница, даёт максимальное пространство для готовки. Кроме основных помещений, в квартире есть компактная прихожая с большим шкафом купе. Для вашего автомобиля здесь будет отдельное парковочное место. Звоните, чтобы назначить просмотр этой квартиры и увидеть все её преимущества своими глазами! Мы гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов. Ремонт в квартире произведен по индивидуальному проекту с использованием качественных отделочных материалов. При продаже остается кухонный гарнитур, два шкафа купе. Квартира заезжай и живи!	125	6 800 000	54 400
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_818m_29et_2277765644">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_818m_29et_2277765644</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Просторная, светлая, трехкомнатная квартира в кирпичном доме, 2 лоджии, кухня 18.2кв.м. В 15 минут до центра города, отличная транспортная доступность. Рядом всё необходимое - 2 школы, детский сад, продуктовые магазины и супермаркеты, детская площадка, тишина, безопасность, чистая экология.	81,8	5 500 000	67 237
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_99e">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_99e</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила	Большая, светлая квартира с двумя лоджиями, прекрасным видом, в отдалённости от городского шума. Закрытая детская площадка, зимой свой ледяной каток. Свободная парковка в любое время суток. До центра Омска 15 минут езды. Выполнена черновая разводка электричества по всем комнатам.	90	4 500 000	50 000

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
t_2334611286	Врубеля, 2	Установлена сантехника в ванной комнате и туалете. Установлены межкомнатные двери. На лоджиях стоят 6-ти камерные дорогие окна. Новая входная дверь премиум класса. Квартира в общем готова для проживания, можно не спеша делать ремонт. Радиаторы, тепловой и водные счетчики установлены. Фото будут позже. Без посредников, от собственника.			
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_824m_59et_2356163780">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_824m_59et_2356163780</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>Продам светлую трёхкомнатную квартиру!! Современный ремонт ( кроме ванной, туалет, обои в детской).</p> <p>В кухне кухонный гарнитур парящий, с подсветкой фартука и тремя зонами подсветки кухонных зон.</p> <p>В зале подиум под диван с двумя подсветками, для просмотра фильмов и обычного режима, потолок с тремя режимами подсветки, гардеробная.</p> <p>Детская комната, чистовая отделка без обоев ( могли наклеить, решили оставить выбор для новых хозяев).</p> <p>Спальня ,остаётся кровать двухспальная с отсеком для хранения вещей оскона вместе с матрасом .</p> <p>Туалет, тёплые полы, штукатурка, боллер новый 100 л, с проводкой труб в полу до кухни для бесперебойной подачи горячей воды в случае отключения.</p> <p>Ванная, тёплые полы,штукатурка, полотенцесушитель.</p> <p>Балкон во двор (холодный) алюминиевые витражи, покраска стен моющейся краской, жалюзи, декор.</p> <p>Балкон на улицу 2.6 кв.м (кабинет) утепленный, отличный ремонт, плитка, тёплый пол, окна в пол ,вид с красивым закатом, жалюзи рулонные.</p> <p>На площадке кладовая, с металлической дверью.</p> <p>В связи с нехваткой парковочных мест, парковка выложенная из плит на две машины, на против подъезда.</p> <p>Во дворе видео наблюдение.</p> <p>На въезде шлагбаум и камера видеонаблюдения.</p> <p>Видео домофон.</p> <p>Два выхода во двор и на внешнюю сторону (парковку).</p> <p>В 5 минут ходьбы Торговый Комплекс ( магнит, бир хаус, фармакапейка, автомойка, суши, пицца, фермерские продукты)</p> <p>В 15 минут ходьбы Поликлиника, Детский сады, Школы,Почта, Полиция, Скорая Помощь,Рынки, Победа, Магнит, Пятерочка и тд.</p> <p>До центра города на авто 15 минут, на общественном транспорте 20 минут(каждые 15 минут).</p> <p>Рядом Гипермаркет Лента, Бауцентр, Заправка Газпром.</p> <p>Помощь в оформлениии ипотеке, реальному покупателю торг.</p>	82,4	5 300 000	64 320
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_39et_2333760496">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_39et_2333760496</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Очень светлая, уютная квартира.	90	5 050 000	56 111
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_48m_69et_2335766962">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_48m_69et_2335766962</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 14	На чистой продаже уютная двухкомнатная квартира с изолированными комнатами. В квартире сделан ремонт с использованием высококачественных материалов. Делали для себя продуманна каждая мелочь. В ванной комнате установлен боллер. Встроенный кухонный гарнитур+посудомоечная машина . Натяжные потолки на кухне, в ванной комнате и в зале. В квартире имеются 3	48	3 800 000	79 167



Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		встроенных вместительных шкафа купе. Заменена электропроводка, новый канализационный стояк и стояки холодной и горячей воды, счетчики. Балкон остеклен и утеплен. Квартира очень теплая, все окна выходят на солнечную сторону. У дома одно из лучших месторасположений. В шаговой доступности находится остановка, магазин, кафе, музыкальная школа. Вид из окна выходит на шикарный парк!!! Всегда есть парковочные места. Без долгов и обременений. Чистая продажа. Быстрый выход на сделку. Отличное предложение напрямую от собственника. Уважаемы риелторы, просьба звонить только при наличии заинтересованных клиентов. Любая другая помощь в продаже не нужна! Фото будут выставлены чуть позже.			
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_299m_49et_2253535833">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_299m_49et_2253535833</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 16	Продам уютную, теплую квартиру в п.Ростовка, д.16, балкон застекленный, обшитый вагонкой, утеплен. из мебели оставляем кухонный гарнитур. на данный момент в квартире никто не проживает, в подъезде всегда чисто, соседи хорошие.	29,9	2 150 000	71 906
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_313m_55et_2242273592">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_313m_55et_2242273592</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 6	Квартира с хорошим ремонтом, тёплая, светлая, от центра города 15-20мин. Остаётся шкаф купе в коридоре, шкаф в комнате. Кухонный гарнитур и диван угловой под вопросом. Трубы все новые.	31,3	2 500 000	79 872
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_71m_34et_2218366605">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_71m_34et_2218366605</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 28	Закрывайте прочие объявления, ведь вы нашли своё уютное семейное счастье. Продаётся прекрасная светлая и просторная квартира, которая станет вашим домом на долгие года. Кирпичный дом в чистом п.Ростовка, вы будите жить в тишине и спокойствии, дышать свежим воздухом, но имея все преимущества города, ведь в шаговой доступности находится: Продуктовые магазины и супермаркеты, Мини-Рынок, хорошая школа и детский сад, Дом Культуры Сибирский, отличные детские площадки и места для размеренных прогулок всей семьей. Это тихое и живописное место, с удобной транспортной развязкой, всего лишь 10-минутах от города!  А теперь больше о самой квартире, продуманная и грамотная планировка, с кухней в 17 кв.м, а значит будет место для приятных завтраков и ужинов всей семьей. Большие комнаты 23 и 17 квадратов, а площадь всей квартиры-71кв.м, у вас будет место для каждого члена семьи, чистый и ухоженный ремонт, что называется "Заезжай и живи с радостью и улыбкой". Дом кирпичный и очень теплый, хорошие и спокойные соседи, это квартира для умных и расчетливых людей, которые ценят тишину, чистую экологию, безопасность, и комфортную жизнь вблизи города.	71	4 000 000	56 338
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_30m_69et_2392075443">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_30m_69et_2392075443</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 15	Уютная, светлая и тихая квартира. Сделан косметический ремонт в кухне и комнате, ванная комната требует внимания. Продажа от собственника, квартира в собственности моих родителей. Торг уместен.	30	2 000 000	66 667

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_30m_99et_1846850534">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_30m_99et_1846850534</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, 15	Продаю уютную квартирку в живописном поселке Ростовка. Собственник. Квартира в хорошем состоянии, теплая и уютная. Чистая продажа. Подходит под материнский капитал, ипотеку. Агентствам с эксклюзивными договорами не беспокоить! угловая	30	1 400 000	46 667

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 46 667 рублей за кв.м. до 79 872 рублей за кв.м., среднее значение 62 947 руб. за кв.м. 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 и пр.

## 8.5. 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 – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Л. А. Лейфера и <https://statrielt.ru/>.

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

### Скидки к ценам предложений

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	<b>0,92</b>	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022kvartir-na-01-07-2021>

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города

Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

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

**Таблица 9. Матрица применения значений корректировки «влияния изменения правового статуса объекта первичного рынка»**

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
аналог					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,625	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию)	1,600	1	0,889	0,842	0,800
МЖД в эксплуатацию на стадии котлована					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

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

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

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

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

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

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

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

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые

типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

### Местоположение

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

Таблица 27

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	0,67	0,65	0,69
<b>4. Жилье повышенной комфортности</b>			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,91	0,89	0,92
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78	0,82
Окраины городов, промзоны	0,70	0,68	0,72

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

### Общая площадь

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

Таблица 73

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

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

### Близость к остановкам общественного транспорта

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

Таблица 39

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

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

### Расположение в жилом комплексе

Таблица 45

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

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

### Количество комнат

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

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

Таблица 66

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

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

### Этаж расположения

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

- ✓ год постройки здания;
- ✓ этажность жилого дома;

- ❑ класс (группа) жилья;
- ❑ возможность переоборудования квартиры (расположенной на первом этаже) под коммерческое использование;
- ❑ наличие технического этажа над квартирой, расположенной на последнем этаже.

Таблица 83

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

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

### Материал стен дома

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

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

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

Таблица 58

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

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

### Тип парковки

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

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

Таблица 53

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

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

**Состояние отделки**

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

- ✓ площадь;
- ✓ наличие и масштаб дефектов отделки;
- ✓ срок, прошедший после проведения ремонта;
- ✓ фактическое качество отделки;
- ✓ качество используемых для отделки материалов;
- ✓ уровень дизайна;
- ✓ класс жилья;
- ✓ местоположение жилого дома.

Таблица 110

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 228

**Физическое состояние**

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на состояние многоквартирного жилого дома - отношение удельных рыночных цен квартир, расположенных в домах с разной степенью износа, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, тип, этажность и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия / балкон), отличающихся техническим состоянием многоквартирного дома.

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

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

### Наличие мебели и техники

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

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

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

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

При определении величины корректировок Оценщик использовал информацию, приведенную в источнике: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2643-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

№	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	1,03	1,02

### 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.

## 8.6. Выводы по анализу рынка

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.

- ❖ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ❖ Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- ❖ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 46 667 рублей за кв.м. до 79 872 рублей за кв.м., среднее значение 62 947 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права, состояние внутренней отделки и пр.
- ❖ Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права, состояние внутренней отделки и пр.

## РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

**4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?**
**Таблица № 9.1. Тестирование на НЭИ**

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

**Вывод по тестированию НЭИ:**

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объектов оценки является их текущее использование в качестве жилых помещений (квартир).

**Заключение:** В настоящем отчете стоимость оцениваемого объекта будет наибольшей при текущем назначении. Перепрофилирование объекта является нецелесообразным.

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

### 10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

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

- ✓ сравнительный подход;
- ✓ затратный подход;
- ✓ доходный подход.

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

5) других данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

### ***Согласование результатов***

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ✓ метод математического взвешивания;
- ✓ метод субъективного взвешивания.

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

## **10.2 Выбор подходов**

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

### ***Сравнительный подход***

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

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

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

### ***Доходный подход***

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

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

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

### ***Затратный подход***

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

### 1. Метод ценовых индексов.

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

### 2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

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

### 3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

### 4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

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

### 5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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

### *Метод парных продаж*

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

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

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

### *Экспертные методы расчета и внесения поправок*

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

### *Статистические методы расчета поправок*

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

### *Выбор метода внесения корректировок:*

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

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

### *Выбор единиц сравнения*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Отбор объектов-аналогов

Оценщик провел исследование рынка аналогичных объектов, расположенных в ЖК «ВРУБЕЛЕВО» и п. Ростовка, 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 готовом доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права.

Также к оценке представлены 184 квартиры разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на первом этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

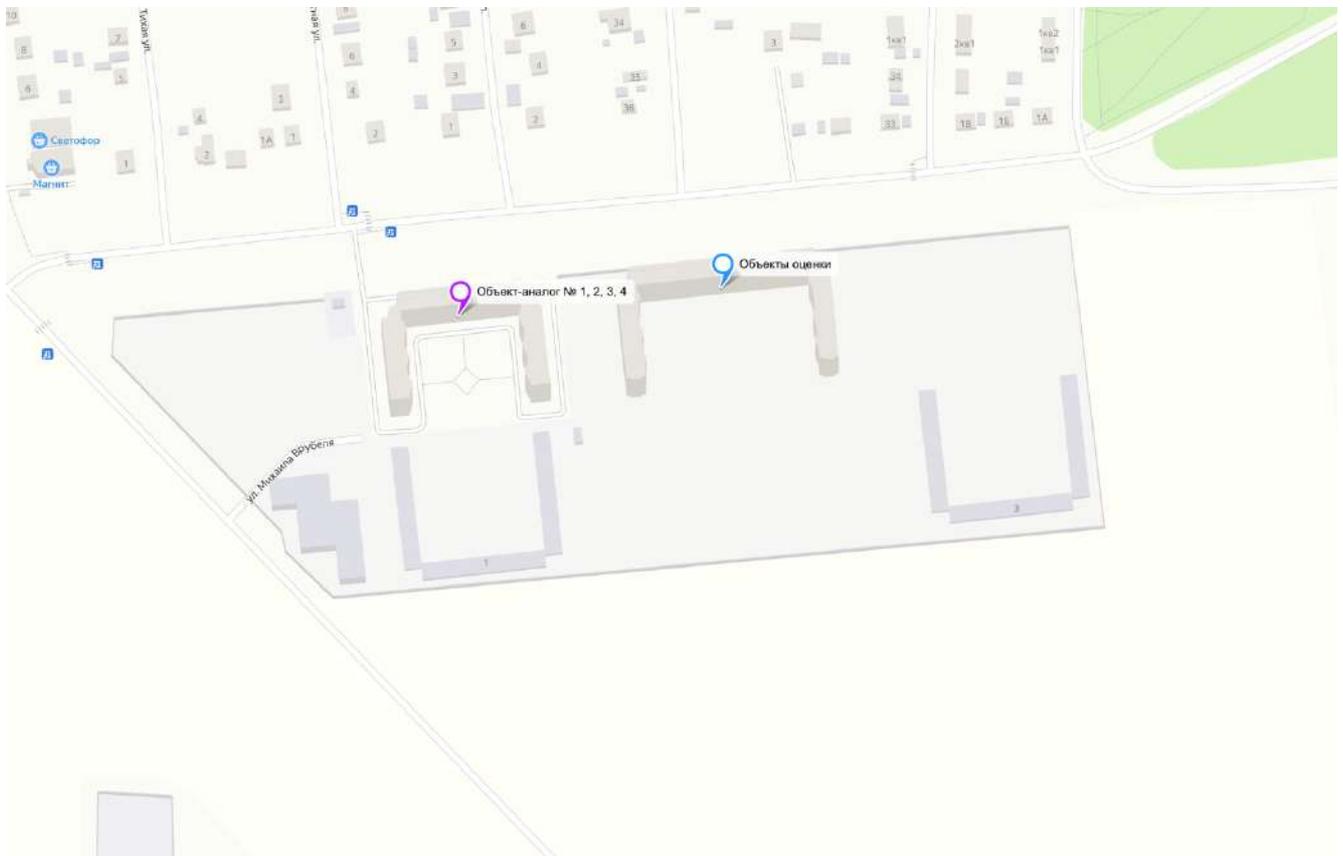
Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге 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-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_818m_29et_2277765644">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_818m_29et_2277765644</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_824m_59et_2356163780">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_824m_59et_2356163780</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_39et_2333760496">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_39et_2333760496</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_359m_99et_2262182844">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_359m_99et_2262182844</a>
Цена предложения, руб.	5 500 000	5 300 000	5 050 000	2 250 000
Цена предложения, руб./кв.м.	67 237	64 320	56 111	62 674
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК «Врубелево»)	Да (ЖК «Врубелево»)	Да (ЖК «Врубелево»)	Да (ЖК «Врубелево»)

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	81,8	82,4	90,0	35,9
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	1 комната
Этаж расположения / этажность	2/9 этаж	5/9 этаж	3/9 этаж	9/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациям и			
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Современный	Современный	Современный	Современный



**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.	62 586
Максимальное значение руб./кв.м.	67 237
Минимальное значение руб./кв.м.	56 111
Размах вариации руб./кв.м.	11 126
Медиана руб./кв.м.	63 497
Стандартное отклонение руб./кв.м.	4 711
Коэффициент вариации, %	7,5%

Показатели, используемые в таблице<sup>9</sup>:

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

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

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

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

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 7,5%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

#### Методы внесения корректировок

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- ✓ метод парных продаж;
- ✓ статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- ✓ анализ издержек;
- ✓ анализ вторичных данных;
- ✓ экспертный метод.

Согласно методу анализа парных продаж, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта, можно сделать заключение о величине поправки.

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

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок, опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

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 корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик применял корректировки на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости, что не противоречит требованиям Федеральных стандартов и стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

#### **Объяснение вносимых поправок**

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

#### **Обоснование последовательности внесения корректировок**

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

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

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

#### **Скидки к ценам предложений**

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>, значение скидки на торг составило среднее значение по РФ – 5,0%.

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,88	0,95	<b>0,92</b>	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,93	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94

### Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

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

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

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

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
аналог					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,625	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	1,600	1	0,889	0,842	0,800
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

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

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

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

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

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

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

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

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

**Тип объекта и функциональное назначение**

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

**Местоположение**

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

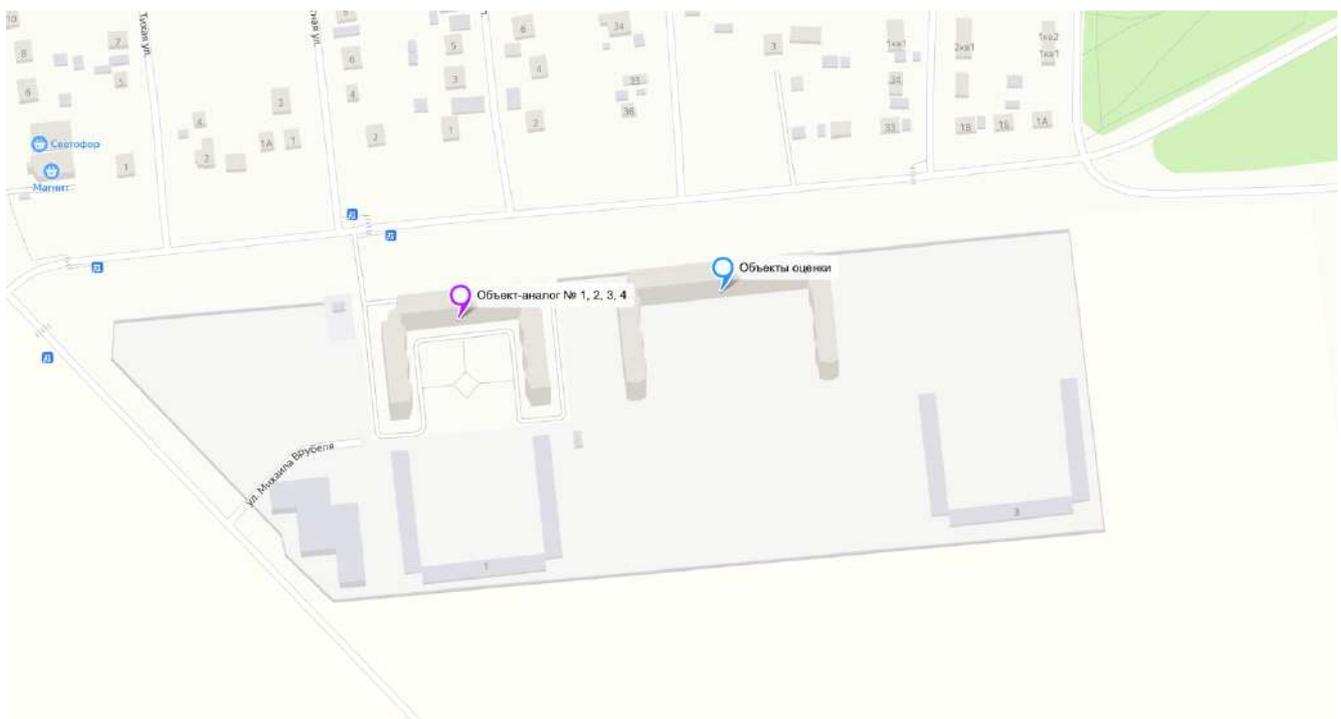


Рисунок № 11.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

### Расположение в жилом комплексе

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

### Близость к остановкам общественного транспорта

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

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

### Общая площадь

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

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

Таблица 73

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

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

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	85,72	81,8	82,4	90,0	35,9
Корректировка, %		0%	0%	0%	-12%

### Количество комнат

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

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

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

Таблица 66

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

Таблица № 11.4. Расчет корректировки на количество комнат

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	1 комната
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	-10%

**Этаж расположения**

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

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

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

Таблица 83

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

Таблица № 11.5. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	2/9 этаж	5/9 этаж	3/9 этаж	9/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-7%	-7%	-7%	-1%

**Материал стен дома**

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

### **Физическое состояние дома**

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

Согласно Техническому отчету обследования строительных конструкций жилого дома от 2015 г.:

**Фундаменты:** На момент обследования 30% подвала затоплена. Подтопление происходило из стояков ливневой канализации, открытых проемов, щелей между конструкциями и дверьми спусков в подвал, вводов сетей, а также через стояки канализации. Из-за многократного увлажнения и промерзания пола подвала произошло пучение и разрушение стяжки пола. Местами отсутствует боковая гидроизоляция фундаментов. Между блоками ФБС выполнены вставки из кирпича, что является нарушением. Часть перегородок в подвале не смонтировано, но оставлены штрабы, фундаментов под перегородки не обнаружено. Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие неудовлетворительного уплотнения.

**Наружные стены:** Стены выполнены на 100%, при этом в качестве наружного слоя кирпича применялся различный по оттенку кирпич, а в качестве внутреннего - различный по составу кирпич. По визуальному осмотру кирпич в толще наружной стены был применен трех видов:

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования одинарного размера;
- керамический пустотелый кирпич пластического прессования полуторного размера;
- керамический полнотелый кирпич пластического прессования одинарного размера.

В секциях 9, 10, 11, 12 в качестве несущей кладки наружной стены, на которую опираются плиты перекрытия и покрытия, применен серый силикатный кирпич с очень низкой прочностью. Применение данного материала не допустимо и требует демонтажа либо усиления. Армирование кладки выполнено местами не по проекту, нерегулярно, через 1 ряд кладки, затем через 6...9 рядов кладки. Там, где требуется проектом, армирование отсутствует, армопоясов под плитами перекрытия в уровне плит перекрытия 5, 7, 9 этажа не обнаружено, кроме 5 этажа секции 4.

**Внутренние стены (несущие и ненесущие):** Так как здание находится на стадии не завершенной отделки, то все стены выполнены на 100%. В качестве кладки применялся различный по составу кирпич. Армирование кладки также выполнено местами не по проекту. По визуальному осмотру кирпич в толще внутренних стен был применен четырех видов:

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования одинарного размера;
- керамический пустотелый кирпич пластического прессования полуторного размера;
- серый силикатный кирпич, низкой марки по прочности.

Серый силикатный кирпич был использован как для перегородок, так и для несущих стен. В секции №12 происходит массовое разрушение кладки стен, вследствие протечек с кровли и периодического замерзания и оттаивания кладки. Несущие стены находятся в аварийном состоянии и имеется опасность внезапного разрушения. Для этого необходимо ограничение доступа людей в секции 9-12 и незамедлительное проведение противоаварийных мероприятий - выставить подпорки по плитам перекрытий.

**Плиты перекрытия:** Монтаж плит перекрытий и покрытий выполнен с отступлением от проекта - монолитные участки расположены в других местах, ширина плит отличается, отметки плит не совпадают с проектными. Из-за монтажа стояков сетей плиты перекрытий с перебитой рабочей арматурой, требуют дополнительного усиления. Монолитные участки выполнены из гладкой арматуры, выполнены из кирпича, смонтированы перегородки и начата заливка стяжки по отсутствующим монолитным участкам. Не выполнены монолитные участки машинного помещения лифта. Плиты с оголенной рабочей арматурой вдоль всей плиты (видимо размер плиты по ширине не подходил) требуют незамедлительного ремонта. Отметка верха плит перекрытия этажа и отметка верха площадки лестницы с чистовой отделкой находятся в одном уровне, что усложняет выполнение стяжки по плитам. Местами отметка верха плит занижена на столько, что стяжка становится толщиной 100-120 мм, что является не допустимым. Стяжка выполнена без балласта из керамзита или аналогичного легкого по весу материала обычным цементно-песчаным раствором путем заливки.

**Плиты покрытия, кровля:** Согласно представленным чертежам проект жилого дома выполнен с чердачным перекрытием. По факту чердак отсутствует и выполнена совмещенная кровля, что влечет за собой ряд проблем связанных с текущим положением и со стадией эксплуатации объекта. Из-за смонтированных, но не закрытых дождеприемных воронок, шахт вентиляции происходило многократное подтопление объекта и разрушение конструкций. В секциях 9-12 из-за попеременного замораживания и оттаивания и без того непрочного стенового материала происходит разрушение несущих стен, плит покрытия и отделки. А также происходит разрушение фундаментов. Повреждения и деформациями плит покрытия секции №12, свидетельствуют об исчерпании несущей способности и

требуют замены. Покрытие по всем секциям выполнено с рядом отступлений от проекта и грубых нарушений:

- верхний слой выполнен из двух слоёв рубероида, на секции 4, 7, 6 отсутствует верхний слой;
- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;
- уклоны выполнены не к воронкам;
- примыкания покрытия к стенам машинных помещений и парапетам не доделаны, а местами отсутствуют;
- швы между листами рубероида не пролиты;
- на всех секциях отсутствуют плиты на вентилях;
- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений;
- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники;
- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение;
- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

На основании этих нарушений можно сделать вывод, что покрытие по всем секциям необходимо демонтировать и выполнить с соблюдением текущих норм и требований.

**Лестничные клетки:** Из-за многократного подтопления лестниц ограждения требуют замены либо ремонта вследствие тотальной коррозии. Отметка 7-образных маршей лестницы с чистовой отделкой находится в одном уровне в секции 3, что усложняет выполнение стяжки по плитам. При монтаже маршей была оставлена штраба в наружной несущей стене, которая осталась не заделанной. Металлические балки смонтированы не по центру опор маршей, имеют тотальную коррозию из-за отсутствия антикоррозионного покрытия. Монолитные участки между маршами практически во всех секциях выполнены не качественно, оставлены доски опалубки, строительный мусор, не провибрированы должным образом, опорные уголки не имеют антикоррозионной защиты, поэтому необходим ремонт монолитных участков либо замена.

**Перегородки:** Перегородки выполнены из семи типов материалов:

- керамзитобетонные блоки толщиной 100 и 200 мм;
- полистиролбетонные блоки толщиной 100 и 200 мм;
- газобетонные блоки толщиной 100 мм;
- керамический полнотелый кирпич одинарного размера толщиной 120 мм и 65 мм (на ребро);
- керамический пустотелый кирпич полуторного и одинарного размера, в том числе поставленного на ребро;
- серый силикатный кирпич толщиной 120 мм.

В нарушение норм выполнены перегородки между квартирой и общим коридором, перегородки из пустотелого кирпича, поставленного на ребро, размеры проемов не соблюдены. Крепление перегородок к несущим стенам не выполнено и есть опасность обрушения, конструктивное армирование встречено только в нескольких местах, перевязка и заполнение швов местами отсутствует. Комбинация материала перегородок происходит случайно, поэтому в общей сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

**Ограждения балконов:** Ограждения балконов по проекту из кирпича высотой 1м с металлическим ограждением за кирпичным высотой уже 1,2м. По факту выполнено только кирпичное ограждение. Металлические закладные детали в плитах отсутствуют. Ограждения балконов выполнены из облицовочного керамического кирпича толщиной 120мм и смонтированы на металлический уголок, местами взятый не по проекту. Уголок не прикреплен к балконным плитам, имеет большой зазор между плитой и ограждением и имеет прогиб выше допустимого, что визуально видно из далека. Это повлекло за собой как прогиб в плоскости ограждения, так и выгиб ограждения из плоскости стены. Также отсутствует антикоррозионная защита.

**Лифты:** Двери лифта, оборудование шахт и кабины смонтированы во всех секциях. Но из-за тотальных протечек требуют ремонта либо замены. Не выполнены монолитные участки машинного помещения лифта. Не обложены шахты кирпичом со стороны промежуточной площадки. Зазоры между шахтами и перекрытием не выполнены должным образом с устройством герметизирующей прокладки и оцинкованного компенсатора. Металлические соединительные элементы не имеют антикоррозионной защиты.

**Крыльца:** Крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп, отсутствуют тамбуры на главных входах, ширина проемов меньше 1150мм. В секциях 7, 8, 12 происходит разрушение крылец из-за разности осадок здания и крыльца.

**Выводы:** Здание построено с отклонениями по проекту. Из-за неправильно выполненной кровли и отсутствия чердака, а также большого периода прерывания строительства, несущие конструкции подверглись значительным разрушениям. Для завершения строительства в первую очередь необходимо демонтировать и заменить кровлю и демонтировать, и заменить разрушающиеся стены и перекрытия на секциях 9-12. Также 100% демонтажу и капитальному ремонту подлежит: наружная гидроизоляция стен подвала, пол подвала, перегородки выполненные с отклонениями требований текущих норм, системы обеспечения здания (канализация, водопровод, электрооборудование). Система вентиляции выполнена с большими отклонениями от проекта и норм проектирования. В

первую очередь необходимо выполнить прочистку системы и заложить лишние отверстия каналов. Окончательный вывод по работоспособности вентиляции можно принять только после отдельного обследования.

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

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

**Таблица № 11.6. Расчет корректировки на этаж расположения**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-31,3% ( $= (0,66 / 0,96 - 1) * 100\%$ )	-31,3% ( $= (0,66 / 0,96 - 1) * 100\%$ )	-31,3% ( $= (0,66 / 0,96 - 1) * 100\%$ )	-31,3% ( $= (0,66 / 0,96 - 1) * 100\%$ )

#### **Наличие мебели и техники**

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

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как серийную. Таким образом, на основании приведенных выше фактов объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, наличие мебели в данном случае не влияет на итоговую рыночную стоимость, корректировка не требуется.

#### **Тип отделки**

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

- площадь
- наличие и масштаб дефектов отделки
- срок, прошедший после проведения ремонта
- фактическое качество отделки
- качество используемых для отделки материалов
- уровень дизайна
- класс жилья
- местоположение жилого дома

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 228

Таблица 110

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требуется капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требуется косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Таблица № 11.7. Расчет корректировки на тип отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Без отделки	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка на состояние отделки		-9 366	-9 366	-9 366	-9 366

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

Окончательная рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимость оцениваемого объекта, согласно сравнительному подходу, рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

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

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

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

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

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

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

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

-  $i$ -й элемент выборки;

$\bar{x}$  - среднее арифметическое выборки;

$n$  - объём выборки.

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

#### **Веса аналогов**

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

**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 № 11.8. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_818m_29et._2277765644">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_818m_29et._2277765644</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_824m_59et._2356163780">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_824m_59et._2356163780</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_39et._233760496">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_90m_39et._233760496</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_359m_99et._2262182844">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_359m_99et._2262182844</a>
Цена предложения, руб.		5 500 000	5 300 000	5 050 000	2 250 000
Цена предложения, руб./кв.м.		67 237	64 320	56 111	62 674
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		63 875	61 104	53 305	59 540
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Дата публикации	28.03.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)				
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 5	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")				
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Наличие парковки	Стихийная во дворе				
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	29 770
Общая площадь, кв.м.	85,72	81,8	82,4	90,0	35,9
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	26 198
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	1 комната
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 938	30 552	26 653	23 578
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	2/9 этаж	5/9 этаж	3/9 этаж	9/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-7%	-7%	-7%	-1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 702	28 413	24 787	23 342
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%



Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 702	28 413	24 787	23 342
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями				
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 702	28 413	24 787	23 342
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-31,3%	-31,3%	-31,3%	-31,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 405	19 520	17 029	16 036
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 405	19 520	17 029	16 036
Состояние отделки	Без отделки	Современный	Современный	Современный	Современный
Корректировка на состояние отделки		-9 366	-9 366	-9 366	-9 366
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 039	10 154	7 663	6 670
Итоговая корректировка		-93,30%	-93,30%	-93,30%	-109,30%
Коэффициент вариации	23,1%				
Весовые коэффициенты		0,25487	0,25487	0,25487	0,23539
<b>Рыночная стоимость, руб./кв.м.</b>	<b>8 925</b>				

К оценке представлены 184 квартиры разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на первом этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

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

Таблица 66

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

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

Таблица 83

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

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

Таблица 73

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



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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	2	1	3	0%	1	0%	85,72	0%	8 925	765 051
2	4	1	2	6%	2	8%	54,02	6%	10 710	578 554
3	8	1	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
4	12	1	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554
5	16	1	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
6	19	1	3	0%	5	8%	86,17	0%	9 639	830 593
7	20	1	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
8	22	1	2	6%	6	8%	54,62	6%	10 710	584 980
9	24	1	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
10	26	1	2	6%	7	8%	54,62	6%	10 710	584 980
11	27	1	3	0%	7	8%	86,17	0%	9 639	830 593
12	28	1	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
13	30	1	2	6%	8	8%	54,62	6%	10 710	584 980
14	31	1	3	0%	8	8%	86,17	0%	9 639	830 593
15	35	1	3	0%	9	1%	86,17	0%	9 014	776 736
16	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	8 925	723 104
17	44	2	2	6%	3	8%	54,62	6%	10 710	584 980
18	46	2	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
19	48	2	2	6%	4	8%	54,62	6%	10 710	584 980
20	49	2	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273
21	50	2	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554
22	51	2	3	0%	5	8%	81,52	0%	9 639	785 771
23	52	2	2	6%	5	8%	54,62	6%	10 710	584 980
24	53	2	1	11%	5	8%	36,67	14%	11 870	435 273
25	54	2	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
26	55	2	3	0%	6	8%	81,52	0%	9 639	785 771
27	56	2	2	6%	6	8%	54,62	6%	10 710	584 980
28	57	2	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
29	58	2	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
30	59	2	3	0%	7	8%	81,52	0%	9 639	785 771
31	60	2	2	6%	7	8%	54,62	6%	10 710	584 980
32	61	2	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
33	62	2	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
34	63	2	3	0%	8	8%	81,52	0%	9 639	785 771
35	64	2	2	6%	8	8%	54,62	6%	10 710	584 980
36	66	2	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
37	67	2	3	0%	9	1%	81,52	0%	9 014	734 821
38	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	8 925	723 104
39	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	8 925	682 049
40	78	3	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
41	80	3	2	6%	3	8%	54,62	6%	10 710	584 980
42	81	3	3	0%	3	8%	81,52	0%	9 639	785 771



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
43	82	3	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554
44	86	3	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
45	88	3	2	6%	5	8%	54,62	6%	10 710	584 980
46	92	3	2	6%	6	8%	54,62	6%	10 710	584 980
47	98	3	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
48	99	3	1	11%	8	8%	36,67	14%	11 870	435 273
49	106	4	1	11%	1	0%	36,82	14%	11 156	410 764
50	109	4	2	6%	2	8%	54,02	6%	10 710	578 554
51	112	4	3	0%	2	8%	102,1	-6%	9 104	929 518
52	113	4	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
53	117	4	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554
54	121	4	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
55	125	4	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
56	126	4	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
57	129	4	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
58	132	4	3	0%	7	8%	102,1	-6%	9 104	929 518
59	133	4	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
60	147	5	2	6%	2	8%	54,02	6%	10 710	578 554
61	151	5	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
62	163	5	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
63	165	5	2	6%	7	8%	54,62	6%	10 710	584 980
64	171	5	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
65	184	6	1	11%	3	8%	36,67	14%	11 870	435 273
66	188	6	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273
67	191	6	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
68	196	6	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
69	199	6	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
70	200	6	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
71	203	6	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
72	208	6	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 246	412 391
73	221	7	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
74	224	7	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273
75	225	7	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554
76	228	7	1	11%	5	8%	36,67	14%	11 870	435 273
77	232	7	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
78	233	7	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
79	236	7	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
80	237	7	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
81	240	7	1	11%	8	8%	36,67	14%	11 870	435 273
82	246	8	2	6%	1	0%	54,22	6%	9 996	541 983
83	249	8	2	6%	2	8%	54,02	6%	10 710	578 554
84	251	8	2	6%	2	8%	54,62	6%	10 710	584 980
85	253	8	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
86	257	8	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
87	258	8	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273
88	259	8	2	6%	4	8%	54,62	6%	10 710	584 980
89	261	8	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
90	262	8	1	11%	5	8%	36,67	14%	11 870	435 273
91	263	8	2	6%	5	8%	54,62	6%	10 710	584 980
92	266	8	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
93	267	8	2	6%	6	8%	54,62	6%	10 710	584 980
94	269	8	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
95	270	8	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
96	271	8	2	6%	7	8%	54,62	6%	10 710	584 980
97	273	8	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
98	274	8	1	11%	8	8%	36,67	14%	11 870	435 273
99	283	9	1	11%	1	0%	36,82	14%	11 156	410 764
100	285	9	1	11%	2	8%	36,87	14%	11 870	437 647
101	286	9	1	11%	2	8%	36,67	14%	11 870	435 273
102	287	9	2	6%	2	8%	54,02	6%	10 710	578 554
103	290	9	1	11%	3	8%	36,67	14%	11 870	435 273
104	292	9	3	0%	4	8%	102,1	-6%	9 104	929 518
105	293	9	1	11%	4	8%	36,87	14%	11 870	437 647
106	294	9	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273
107	295	9	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554
108	297	9	1	11%	5	8%	36,87	14%	11 870	437 647
109	298	9	1	11%	5	8%	36,67	14%	11 870	435 273
110	299	9	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
111	300	9	3	0%	6	8%	102,1	-6%	9 104	929 518
112	301	9	1	11%	6	8%	36,87	14%	11 870	437 647
113	302	9	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
114	303	9	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
115	304	9	3	0%	7	8%	102,1	-6%	9 104	929 518
116	305	9	1	11%	7	8%	36,87	14%	11 870	437 647
117	306	9	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
118	307	9	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
119	308	9	3	0%	8	8%	102,1	-6%	9 104	929 518
120	309	9	1	11%	8	8%	36,87	14%	11 870	437 647
121	310	9	1	11%	8	8%	36,67	14%	11 870	435 273
122	311	9	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
123	312	9	3	0%	9	1%	102,1	-6%	8 479	865 706
124	313	9	1	11%	9	1%	36,87	14%	11 246	414 640
125	314	9	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 246	412 391
126	315	9	2	6%	9	1%	54,02	6%	10 085	544 792
127	318	10	2	6%	1	0%	54,22	6%	9 996	541 983
128	320	10	2	6%	2	8%	54,62	6%	10 710	584 980
129	321	10	1	11%	2	8%	36,67	14%	11 870	435 273
130	322	10	2	6%	2	8%	54,02	6%	10 710	578 554



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
131	324	10	2	6%	3	8%	54,62	6%	10 710	584 980
132	325	10	1	11%	3	8%	36,67	14%	11 870	435 273
133	326	10	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
134	328	10	2	6%	4	8%	54,62	6%	10 710	584 980
135	329	10	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273
136	330	10	2	6%	4	8%	54,02	6%	10 710	578 554
137	332	10	2	6%	5	8%	54,62	6%	10 710	584 980
138	333	10	1	11%	5	8%	36,67	14%	11 870	435 273
139	334	10	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
140	335	10	3	0%	6	8%	81,52	0%	9 639	785 771
141	336	10	2	6%	6	8%	54,62	6%	10 710	584 980
142	337	10	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
143	338	10	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
144	340	10	2	6%	7	8%	54,62	6%	10 710	584 980
145	341	10	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
146	342	10	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
147	344	10	2	6%	8	8%	54,62	6%	10 710	584 980
148	345	10	1	11%	8	8%	36,67	14%	11 870	435 273
149	346	10	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
150	348	10	2	6%	9	1%	54,62	6%	10 085	550 843
151	349	10	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 246	412 391
152	350	10	2	6%	9	1%	54,02	6%	10 085	544 792
153	351	11	2	6%	1	0%	54,22	6%	9 996	541 983
154	355	11	1	11%	2	8%	36,67	14%	11 870	435 273
155	356	11	2	6%	2	8%	54,62	6%	10 710	584 980
156	358	11	2	6%	3	8%	54,02	6%	10 710	578 554
157	359	11	1	11%	3	8%	36,67	14%	11 870	435 273
158	360	11	2	6%	3	8%	54,62	6%	10 710	584 980
159	363	11	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273
160	364	11	2	6%	4	8%	54,62	6%	10 710	584 980
161	366	11	2	6%	5	8%	54,02	6%	10 710	578 554
162	367	11	1	11%	5	8%	36,67	14%	11 870	435 273
163	368	11	2	6%	5	8%	54,62	6%	10 710	584 980
164	370	11	2	6%	6	8%	54,02	6%	10 710	578 554
165	371	11	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
166	372	11	2	6%	6	8%	54,62	6%	10 710	584 980
167	374	11	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
168	375	11	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
169	376	11	2	6%	7	8%	54,62	6%	10 710	584 980
170	379	11	1	11%	8	8%	36,67	14%	11 870	435 273
171	383	11	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 246	412 391
172	391	12	1	11%	2	8%	36,67	14%	11 870	435 273
173	395	12	1	11%	3	8%	36,67	14%	11 870	435 273
174	399	12	1	11%	4	8%	36,67	14%	11 870	435 273



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
175	403	12	1	11%	5	8%	36,67	14%	11 870	435 273
176	407	12	1	11%	6	8%	36,67	14%	11 870	435 273
177	409	12	3	0%	7	8%	86,17	0%	9 639	830 593
178	410	12	2	6%	7	8%	54,62	6%	10 710	584 980
179	411	12	1	11%	7	8%	36,67	14%	11 870	435 273
180	412	12	2	6%	7	8%	54,02	6%	10 710	578 554
181	414	12	2	6%	8	8%	54,62	6%	10 710	584 980
182	415	12	1	11%	8	8%	36,67	14%	11 870	435 273
183	416	12	2	6%	8	8%	54,02	6%	10 710	578 554
184	419	12	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 246	412 391
-	-	-	-	-	<b>9 684,59</b>	-	-	-	-	<b>102 985 742</b>

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 одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 28.03.2022 г.:

**102 985 742**

*(Сто два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч семьсот сорок два) руб.*

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

Согласно п.25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в заключении необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

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

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

**Таблица № 12.1. Согласованный результат стоимости объекта оценки**

№ 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») стоимость, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	2	1	1	3	85,72	765 051	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		765 051
2	4	1	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
3	8	1	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
4	12	1	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
5	16	1	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
6	19	1	5	3	86,17	830 593	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 593
7	20	1	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
8	22	1	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
9	24	1	7	2	54,02	578 554	Не применялся		578 554

№ 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)	
10	26	1	7	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
11	27	1	7	3	86,17	830 593		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	830 593
12	28	1	8	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554
13	30	1	8	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
14	31	1	8	3	86,17	830 593		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	830 593
15	35	1	9	3	86,17	776 736		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	776 736
16	37	2	1	3	81,02	723 104		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	723 104
17	44	2	3	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
18	46	2	3	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554
19	48	2	4	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
20	49	2	4	1	36,67	435 273		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	435 273
21	50	2	4	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554
22	51	2	5	3	81,52	785 771		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	785 771
23	52	2	5	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
24	53	2	5	1	36,67	435 273		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	435 273
25	54	2	5	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554

№ 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.	
								в п.10.2. настоящего Отчета)	
26	55	2	6	3	81,52	785 771		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	785 771
27	56	2	6	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
28	57	2	6	1	36,67	435 273		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	435 273
29	58	2	6	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554
30	59	2	7	3	81,52	785 771		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	785 771
31	60	2	7	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
32	61	2	7	1	36,67	435 273		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	435 273
33	62	2	7	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554
34	63	2	8	3	81,52	785 771		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	785 771
35	64	2	8	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980
36	66	2	8	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554
37	67	2	9	3	81,52	734 821		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	734 821
38	72	3	1	3	81,02	723 104		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	723 104
39	73	3	1	3	76,42	682 049		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	682 049
40	78	3	3	2	54,02	578 554		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	578 554
41	80	3	3	2	54,62	584 980		Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)	584 980

№ 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.	
42	81	3	3	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771
43	82	3	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
44	86	3	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
45	88	3	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
46	92	3	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
47	98	3	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
48	99	3	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
49	106	4	1	1	36,82	410 764	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		410 764
50	109	4	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
51	112	4	2	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
52	113	4	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
53	117	4	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
54	121	4	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
55	125	4	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
56	126	4	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
57	129	4	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
58	132	4	7	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от		929 518

№ 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)		
59	133	4	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
60	147	5	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
61	151	5	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
62	163	5	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
63	165	5	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
64	171	5	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
65	184	6	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
66	188	6	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
67	191	6	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
68	196	6	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
69	199	6	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
70	200	6	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
71	203	6	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
72	208	6	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391
73	221	7	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
74	224	7	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273

№ 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.	
75	225	7	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
76	228	7	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
77	232	7	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
78	233	7	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
79	236	7	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
80	237	7	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
81	240	7	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
82	246	8	1	2	54,22	541 983	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		541 983
83	249	8	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
84	251	8	2	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
85	253	8	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
86	257	8	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
87	258	8	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
88	259	8	4	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
89	261	8	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
90	262	8	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
91	263	8	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от		584 980

№ 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)		
92	266	8	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
93	267	8	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
94	269	8	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
95	270	8	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
96	271	8	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
97	273	8	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
98	274	8	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
99	283	9	1	1	36,82	410 764	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		410 764
100	285	9	2	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
101	286	9	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
102	287	9	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
103	290	9	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
104	292	9	4	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
105	293	9	4	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
106	294	9	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
107	295	9	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554

№ 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.	
108	297	9	5	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
109	298	9	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
110	299	9	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
111	300	9	6	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
112	301	9	6	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
113	302	9	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
114	303	9	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
115	304	9	7	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
116	305	9	7	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
117	306	9	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
118	307	9	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
119	308	9	8	3	102,10	929 518	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		929 518
120	309	9	8	1	36,87	437 647	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		437 647
121	310	9	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
122	311	9	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
123	312	9	9	3	102,10	865 706	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		865 706
124	313	9	9	1	36,87	414 640	Не применялся (обоснование отказа от		414 640

№ 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)		
125	314	9	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391
126	315	9	9	2	54,02	544 792	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		544 792
127	318	10	1	2	54,22	541 983	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		541 983
128	320	10	2	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
129	321	10	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
130	322	10	2	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
131	324	10	3	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
132	325	10	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
133	326	10	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
134	328	10	4	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
135	329	10	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
136	330	10	4	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
137	332	10	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
138	333	10	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
139	334	10	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
140	335	10	6	3	81,52	785 771	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		785 771

№ 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.	
141	336	10	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
142	337	10	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
143	338	10	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
144	340	10	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
145	341	10	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
146	342	10	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
147	344	10	8	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
148	345	10	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
149	346	10	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
150	348	10	9	2	54,62	550 843	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		550 843
151	349	10	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391
152	350	10	9	2	54,02	544 792	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		544 792
153	351	11	1	2	54,22	541 983	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		541 983
154	355	11	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
155	356	11	2	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
156	358	11	3	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
157	359	11	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от		435 273

№ 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)		
158	360	11	3	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
159	363	11	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
160	364	11	4	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
161	366	11	5	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
162	367	11	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
163	368	11	5	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
164	370	11	6	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
165	371	11	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
166	372	11	6	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
167	374	11	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554
168	375	11	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
169	376	11	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980
170	379	11	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
171	383	11	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391
172	391	12	2	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273
173	395	12	3	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	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)					
174	399	12	4	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
175	403	12	5	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
176	407	12	6	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
177	409	12	7	3	86,17	830 593	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 593	
178	410	12	7	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980	
179	411	12	7	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
180	412	12	7	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554	
181	414	12	8	2	54,62	584 980	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		584 980	
182	415	12	8	1	36,67	435 273	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 273	
183	416	12	8	2	54,02	578 554	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		578 554	
184	419	12	9	1	36,67	412 391	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		412 391	
-	Итого					9 684,59	-	-	-	102 985 742

**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	2	1	1	3	85,72	765 051
2	4	1	2	2	54,02	578 554
3	8	1	3	2	54,02	578 554
4	12	1	4	2	54,02	578 554
5	16	1	5	2	54,02	578 554
6	19	1	5	3	86,17	830 593
7	20	1	6	2	54,02	578 554
8	22	1	6	2	54,62	584 980
9	24	1	7	2	54,02	578 554
10	26	1	7	2	54,62	584 980

№ 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 (м <sup>2</sup> )	
11	27	1	7	3	86,17	830 593
12	28	1	8	2	54,02	578 554
13	30	1	8	2	54,62	584 980
14	31	1	8	3	86,17	830 593
15	35	1	9	3	86,17	776 736
16	37	2	1	3	81,02	723 104
17	44	2	3	2	54,62	584 980
18	46	2	3	2	54,02	578 554
19	48	2	4	2	54,62	584 980
20	49	2	4	1	36,67	435 273
21	50	2	4	2	54,02	578 554
22	51	2	5	3	81,52	785 771
23	52	2	5	2	54,62	584 980
24	53	2	5	1	36,67	435 273
25	54	2	5	2	54,02	578 554
26	55	2	6	3	81,52	785 771
27	56	2	6	2	54,62	584 980
28	57	2	6	1	36,67	435 273
29	58	2	6	2	54,02	578 554
30	59	2	7	3	81,52	785 771
31	60	2	7	2	54,62	584 980
32	61	2	7	1	36,67	435 273
33	62	2	7	2	54,02	578 554
34	63	2	8	3	81,52	785 771
35	64	2	8	2	54,62	584 980
36	66	2	8	2	54,02	578 554
37	67	2	9	3	81,52	734 821
38	72	3	1	3	81,02	723 104
39	73	3	1	3	76,42	682 049
40	78	3	3	2	54,02	578 554
41	80	3	3	2	54,62	584 980
42	81	3	3	3	81,52	785 771
43	82	3	4	2	54,02	578 554
44	86	3	5	2	54,02	578 554
45	88	3	5	2	54,62	584 980
46	92	3	6	2	54,62	584 980
47	98	3	8	2	54,02	578 554
48	99	3	8	1	36,67	435 273
49	106	4	1	1	36,82	410 764
50	109	4	2	2	54,02	578 554
51	112	4	2	3	102,10	929 518
52	113	4	3	2	54,02	578 554
53	117	4	4	2	54,02	578 554
54	121	4	5	2	54,02	578 554
55	125	4	6	2	54,02	578 554
56	126	4	6	1	36,67	435 273
57	129	4	7	2	54,02	578 554
58	132	4	7	3	102,10	929 518
59	133	4	8	2	54,02	578 554
60	147	5	2	2	54,02	578 554
61	151	5	3	2	54,02	578 554
62	163	5	6	2	54,02	578 554
63	165	5	7	2	54,62	584 980
64	171	5	8	2	54,02	578 554
65	184	6	3	1	36,67	435 273
66	188	6	4	1	36,67	435 273

№ 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 (м <sup>2</sup> )	
67	191	6	5	2	54,02	578 554
68	196	6	6	1	36,67	435 273
69	199	6	7	2	54,02	578 554
70	200	6	7	1	36,67	435 273
71	203	6	8	2	54,02	578 554
72	208	6	9	1	36,67	412 391
73	221	7	3	2	54,02	578 554
74	224	7	4	1	36,67	435 273
75	225	7	4	2	54,02	578 554
76	228	7	5	1	36,67	435 273
77	232	7	6	1	36,67	435 273
78	233	7	6	2	54,02	578 554
79	236	7	7	1	36,67	435 273
80	237	7	7	2	54,02	578 554
81	240	7	8	1	36,67	435 273
82	246	8	1	2	54,22	541 983
83	249	8	2	2	54,02	578 554
84	251	8	2	2	54,62	584 980
85	253	8	3	2	54,02	578 554
86	257	8	4	2	54,02	578 554
87	258	8	4	1	36,67	435 273
88	259	8	4	2	54,62	584 980
89	261	8	5	2	54,02	578 554
90	262	8	5	1	36,67	435 273
91	263	8	5	2	54,62	584 980
92	266	8	6	1	36,67	435 273
93	267	8	6	2	54,62	584 980
94	269	8	7	2	54,02	578 554
95	270	8	7	1	36,67	435 273
96	271	8	7	2	54,62	584 980
97	273	8	8	2	54,02	578 554
98	274	8	8	1	36,67	435 273
99	283	9	1	1	36,82	410 764
100	285	9	2	1	36,87	437 647
101	286	9	2	1	36,67	435 273
102	287	9	2	2	54,02	578 554
103	290	9	3	1	36,67	435 273
104	292	9	4	3	102,10	929 518
105	293	9	4	1	36,87	437 647
106	294	9	4	1	36,67	435 273
107	295	9	4	2	54,02	578 554
108	297	9	5	1	36,87	437 647
109	298	9	5	1	36,67	435 273
110	299	9	5	2	54,02	578 554
111	300	9	6	3	102,10	929 518
112	301	9	6	1	36,87	437 647
113	302	9	6	1	36,67	435 273
114	303	9	6	2	54,02	578 554
115	304	9	7	3	102,10	929 518
116	305	9	7	1	36,87	437 647
117	306	9	7	1	36,67	435 273
118	307	9	7	2	54,02	578 554
119	308	9	8	3	102,10	929 518
120	309	9	8	1	36,87	437 647
121	310	9	8	1	36,67	435 273
122	311	9	8	2	54,02	578 554

№ 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 (м <sup>2</sup> )	
123	312	9	9	3	102,10	865 706
124	313	9	9	1	36,87	414 640
125	314	9	9	1	36,67	412 391
126	315	9	9	2	54,02	544 792
127	318	10	1	2	54,22	541 983
128	320	10	2	2	54,62	584 980
129	321	10	2	1	36,67	435 273
130	322	10	2	2	54,02	578 554
131	324	10	3	2	54,62	584 980
132	325	10	3	1	36,67	435 273
133	326	10	3	2	54,02	578 554
134	328	10	4	2	54,62	584 980
135	329	10	4	1	36,67	435 273
136	330	10	4	2	54,02	578 554
137	332	10	5	2	54,62	584 980
138	333	10	5	1	36,67	435 273
139	334	10	5	2	54,02	578 554
140	335	10	6	3	81,52	785 771
141	336	10	6	2	54,62	584 980
142	337	10	6	1	36,67	435 273
143	338	10	6	2	54,02	578 554
144	340	10	7	2	54,62	584 980
145	341	10	7	1	36,67	435 273
146	342	10	7	2	54,02	578 554
147	344	10	8	2	54,62	584 980
148	345	10	8	1	36,67	435 273
149	346	10	8	2	54,02	578 554
150	348	10	9	2	54,62	550 843
151	349	10	9	1	36,67	412 391
152	350	10	9	2	54,02	544 792
153	351	11	1	2	54,22	541 983
154	355	11	2	1	36,67	435 273
155	356	11	2	2	54,62	584 980
156	358	11	3	2	54,02	578 554
157	359	11	3	1	36,67	435 273
158	360	11	3	2	54,62	584 980
159	363	11	4	1	36,67	435 273
160	364	11	4	2	54,62	584 980
161	366	11	5	2	54,02	578 554
162	367	11	5	1	36,67	435 273
163	368	11	5	2	54,62	584 980
164	370	11	6	2	54,02	578 554
165	371	11	6	1	36,67	435 273
166	372	11	6	2	54,62	584 980
167	374	11	7	2	54,02	578 554
168	375	11	7	1	36,67	435 273
169	376	11	7	2	54,62	584 980
170	379	11	8	1	36,67	435 273
171	383	11	9	1	36,67	412 391
172	391	12	2	1	36,67	435 273
173	395	12	3	1	36,67	435 273
174	399	12	4	1	36,67	435 273
175	403	12	5	1	36,67	435 273
176	407	12	6	1	36,67	435 273
177	409	12	7	3	86,17	830 593
178	410	12	7	2	54,62	584 980

№ 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 (м <sup>2</sup> )		
179	411	12	7	1	36,67	435 273	
180	412	12	7	2	54,02	578 554	
181	414	12	8	2	54,62	584 980	
182	415	12	8	1	36,67	435 273	
183	416	12	8	2	54,02	578 554	
184	419	12	9	1	36,67	412 391	
	<b>Итого</b>					<b>9 684,59</b>	<b>102 985 742</b>

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 28.03.2022 г.:

**102 985 742**

**(Сто два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч семьсот сорок два) руб.**

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

Оценка рыночной 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 – р Шеин В.В.
2. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Шеин В.В.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Шеин В.В.
4. Подготовка и оформление Отчета – Оценщик 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 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №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, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

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;
11. Никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
12. 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.
13. 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
14. 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.

Частнопрактикующий оценщик



 / Шеин В. В.

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

### Используемая литература

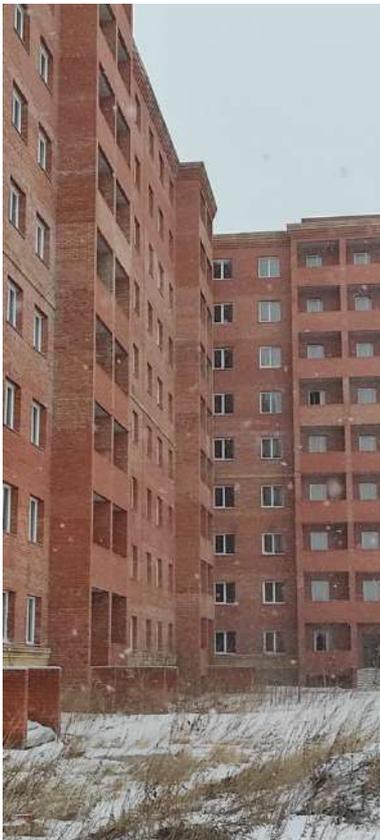
1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению 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.Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год

### 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**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Серия 55 АВ Повторное, взамен свидетельства № 55 АВ № 524042 от 24.08.2007г. № 552847

Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о государственной регистрации права

Дата выдачи 12 ноября 2007 года

Документы-основания Договор купли - продажи земельного участка от 21.06.2007г., № 6/н

Субъект (субъекты) права Общество с ограниченной ответственностью "Сибирская технологическая компания", ИНН 5507088234, ОГРН 1075507009588, зарегистрировано 02.03.2007г. инспекцией Федеральной налоговой службы по Кировскому административному округу г. Омска, КПП 550701001. Место нахождения: г. Омск, ул. 2-ая Казахстанская, д.7

Вид права Собственность.

Объект права Земельный участок площадью 160000.00 кв.м, кадастровый номер 55:20:03 20 01:0213; разрешенное использование: для жилищных нужд. категория земель: земли населенных пунктов; местоположение: Омская область, Омский р-н, Богословское сельское поселение.

Кадастровый (или уловный) номер 55-55-24/012/2007-264

Ограничения (обременения) права Не зарегистрированы

О чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 августа 2007 года сделана запись

регистрации № 55-55-24/012/2007-264

государственный регистратор Ишкова Е.В.

  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
 М.П.

Кому:  
**Общество с ограниченной ответственностью  
 «Сибирская технологическая компания»**

Юридический адрес:  
 644024, г. Омск,  
 ул.Лермонтова, д.21

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО  
 N RU 55520000**

№ 4 от 22.02. 2008 года

1. Администрация Омского муниципального района Омской области  
 (наименование уполномоченного органа местного самоуправления)  
 Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации  
 разрешает строительство  
Микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» общей жилой площадью  
108665,89 м2, в составе:

- Десятиподъездный 9-этажный жилой дом - 4 шт (№1,2,4,5),
- Двенадцатиподъездный 9-этажный жилой дом - 1 шт (№3),

**общей сметной стоимостью в ценах 2007 года - 3 259 950 000 руб**  
 Наименование объекта капитального строительства

Девятиэтажное здание, фундаменты – свайные с монолитными ростверками и оголовками, стены наружные – из полистеробетонных блоков с облицовкой кирпичом М-100, перекрытие – армированное монолитное, кровля – совмещенное из современных материалов по отдельным согласованиям.

Площадь застройки – 20 387,7 м2, строительный объем – 522 022,06 м3.

По типовому проекту (согласно Заключения ГУ ГСН и ГЭ от 22.02.2008 г. № 01-13-01/4/76), проект 082007-АР, ГП, ПОС.

Проектная документация, краткие проектные характеристики  
 Генпроектировщик: ООО «Омкстрой - 2001» лицензия на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом № Д 679113 от 10.01.2006 года.

Земельный участок, площадью 16 га с кадастровым номером 55-20/05-20/01:0213, предоставлен в собственность ООО «Сибирская технологическая компания», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права « 552847 от 12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель поселений: расположенного по адресу Омская область, Омский район, Богородское сельское поселение.

**Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011 года»**

Особые условия:  
 В соответствии с п.5 ст.52 Градостроительного кодекса РФ застройщик не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства должен уведомить орган Государственного строительного надзора и Государственной экспертизы Омской области о начале таких работ.

Глава муниципального района

А.А.Баранов



**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»  
в Богословском сельском поселении Омского района Омской области

г. Омск

22.02.2008 г.

I. Информация о застройщике	
1	Фирменное наименование (наименование), место нахождения застройщика, а также режим его работы Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск, ул. Лермонтова, 21. Тел. 8 (3812) 37-77-37, 37-71-01 Время работы: пн. - птн.: 09.00 – 19.00 Выходной: суббота, воскресенье
2	Государственная регистрация застройщика Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 02.03.2007 г. серия 55 №002873937, выданное Инспекцией ФНС РФ по Кировскому АО г. Омска
3	Учредители (участники) застройщика Граждане РФ: - Галдиганов Алексей Анатольевич – 50 % уставного капитала; - Вильгельм Андрей Викторович – 50 % уставного капитала.
4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, срока ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактического срока ввода их в эксплуатацию В строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости общество ранее не участвовало
5	Вид лицензированной деятельности, номер лицензии, срок ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с законодательством Российской Федерации и сведения о осуществлении лицензированной деятельности по привлечению денежных средств граждан для строительства (реконструкции) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Строительство зданий и сооружений I и II второго уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом, Лицензия от 15.01.2008 г. №ГС-6-55-02-27-0-550708232-005250-1, выданная Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Срок действия лицензии: 15.01.2008г. – 15.01.2013 г.
6	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации Финансовый результат: убытки в сумме 2 058,00 тыс. рублей. Кредиторская задолженность: 38 000, 00 тыс. рублей
II. Информация о проекте строительства	
7	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом Цель проекта: Строительство микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО». Срок реализации проекта: февраль 2008 г. – август 2011 г. Положительное заключение государственной экспертизы от 07.02.2008г. №55-1-1-

8	Разрешение на строительство 0018-08, выданное Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, по типовому проекту – согласно Заключения ГУ ГСН и ГЭ Омской области № 01-13-01/476 от 22.02.2008 г. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО N RU 55520000 № 4, выданное 22.02.2008 г.
9	Права застройщика на земельный участок, собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права от 12.11.2007 г. серия 55 АВ № 552847, выданное Управлением ФРС по Омской области. Общая площадь земельного участка 160 000,00 м.кв. Квартальный номер 55.20.03.20.01.0213. Расположен в границах Богословского СП.
10	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», в состав которого входят пять многоквартирных жилых домов, из которых: - четыре десятиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№1, 2, 4, 5 строительных номера), - один двенадцатиподъездный девятиэтажный жилой дом (№3 строительный).
11	Количество в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией Квартиры общей проектной площадью 108665,89 м.кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: - однокомнатные – 720 шт. – 31 593,74 м.кв. - двухкомнатные – 862 шт. – 57 858,34 м.кв. - трехкомнатные – 222 шт. – 19 213,81 м.кв.
12	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом Нежилые помещения общей проектной площадью 1238,11 м.кв. для размещения офисов.
13	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иных объектов недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства, список объектов, полученных разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов данного строительства участникам долевого строительства Состав общего имущества жилых домов, входящих в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», определяется в соответствии с п.п. 2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.
14	Предельные сроки получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома - жилой дом №1 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: I квартал 2010 г. - жилой дом №2 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: I квартал 2010 г.

Кому: Общество с ограниченной ответственностью  
«Сибирская технологическая компания»;  
 Юридический адрес:  
 644024, г. Омск,  
 ул. Лермонтова, д.21

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**  
**N RU 55520000**

(с учетом внесенных изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г. и на основании заявления Инвестора ООО «Сибирская технологическая компания» от 21.04.2008 г. № 86/01 № 7 от 28.04.2008 года

1. Администрация Омского муниципального района Омской области  
 (наименование уполномоченного органа местного самоуправления)  
 Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешает строительство Микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» общей жилой площадью 109690,28 м2, в составе:

- Десятиподъездный 9-этажный жилой дом - 2 шт (№№ 2,4)
  - Двенадцатиподъездный 9-этажный жилой дом - 3 шт (№№ 1,3,5).
- общей сметной стоимостью в ценах 2007 года – 3 293 460 000 руб**

Наименование объекта капитального строительства  
 Девятиэтажное здание (№№ 2,3,4), - фундаменты – свайные, стены наружные – облегченная кладка с перемычками КПП, утеплитель – пенополистерол -50 кг/м2, сборный керамзитобетонный пол – индивидуальный, кирпич – М 100, 75, перекрытие – сборные ж/б, кровля – 4-х слойная из рубероида, утеплитель – полистеролбетон.  
 Девятиэтажное здание (№№ 1,5) – фундаменты свайные, стены наружные – внутренний слой: керамзитобетонные блоки толщ. 300 мм, утеплитель – пенополистерол (50 кг/м2) толщ. 120мм, кирпич М-75 толщ. 120 мм. Стеклопластиковые связи. Перекрытие – сборные ж/б, кровля – 4-х слойная из рубероида, утеплитель – полистеролбетон.  
 Площадь застройки – 21 756,97м2, строительный объем - 547042,32м3.

По применяемому повторному проекту (согласно Заключения ГУ ГСН и ГЭ от 21.04.2008 г. № 01-13-01/1295, проект 51-31/03/2008-АС, ГП, ПОС

Проектная документация, краткие проектные характеристики  
 Генпроектировщик: ООО «Капиталь» лицензия: на проектирование зданий и сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом № Д 858531 от 14.05.2007 года.  
 Земельный участок, площадью 16 га с кадастровым номером 55-20-03-20-01-0213, предоставлен в собственность ООО «Сибирская технологическая компания», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 552847 от 12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель поселений: расположенного по адресу Омская область, Омский район – Богословское сельское поселение.

**Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011 года»**  
**Продлено**  
 Особые условия:  
 В соответствии с п.5 ст.52 Градостроительного кодекса РФ, застройщик обязан уведомить орган Государственного строительного надзора и Государственной инспекции Омской области о начале таких работ.

Генеральный директор ООО «Сибирская технологическая компания» \_\_\_\_\_



ИЗМЕНЕНИЯ

В ПРОЕКТНУЮ ДЕКЛАРАЦИЮ ОТ 22.02.2008г.  
при строительстве микрорайона «Жилый парк «ВРУБЕЛЕВО»  
в с.п. Богословка, Омского района, Омской области

г.Омск

22.04.2008г.

В Изменениях к Проектной декларации указаны пункты, в которые внесены соответствующие изменения, с сохранением нумерации таких пунктов.

II. Информация о проекте строительства	
7	Цель проекта строительства, даты и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом
8	Разрешение на строительство
10	Местоположение строимого (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, повторное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство
11	Цели проекта строительства (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости) предоставляемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании исторических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

14	Предельный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строимого (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, передан органам государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в процессе указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
16	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
17	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)

Директор ООО «Сибирская  
технологическая компания»



*(Handwritten signature)*

А.А.Галаганов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

444024, г. Омск, ул. Пермонтова, 21  
тел.: 374-991-216-202  
E-mail: [sk@stk-omsk.ru](mailto:sk@stk-omsk.ru)

№ 4163 от 03.10.2010г.

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

**УВЕДОМЛЕНИЕ**  
о реорганизации юридического лица  
в форме выделения

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно – ООО «СТК»), зарегистрированное 02.03.2007 г. в ИФНС по Кировскому АО г. Омска, ОГРН 1075507009588, ИНН 5507088234, место нахождения: 644024, г. Омск, ул. Т.К. Щербилева, д. 27-3, в лице директора Решетникова Владислава Витальевича, руководствуясь п. 5 ст. 51 Закона РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью», уведомляет Вас о том, что 27.08.2010 г. общим собранием участников общества (протокол № 20) принято решение о реорганизации ООО «СТК» методом выделения. В результате этого создаются: ООО «СТК» и ООО «Новые строительные технологии», (сокращенное наименование ООО «НСТ»), директор Вильгельм А.В., место нахождения: 644024, г.Омск, ул.Пермонтова, д.21.

Вышеуказанные мероприятия связаны с выделением из компании СТК – застройщика микрорайона «ВРУБЛЕВОВО» управляющей компании и передачей на ее баланс уже построенного и введенного в эксплуатацию жилого дома № 3 (строительный), с целью оптимизации расходов по его дальнейшему содержанию.

Требования к ООО «СТК» могут быть заявлены в течение тридцати дней от даты направления настоящего уведомления или в течение тридцати дней от даты опубликования сообщения о принятом решении со дня публикации настоящего уведомления.

Соответствующие требования кредиторов принимаются по адресу: г.Омск, ул.Пермонтова,21, телефон/факс 8(3812) 37-77-37, электронная почта [stk-omsk07@mail.ru](mailto:stk-omsk07@mail.ru).

Директор



В.В.Решетников

## Решение от 14 октября 2013 г. по делу № А46-8819/2013

Арбитражный суд Омской области (АС Омской области)

---

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, 51, г. Омск, 644024, тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>,  
<http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

№ дела

**А46-8819/2013**

14 октября 2013 года

Город Омск

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Бодунковой С.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Горбуновой М.Ю.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое Бюро» (ИНН 7733503520, ОГРН 1037739829225, 125364, г. Москва, ул. Свободы, 50)

о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630, 644105, Омская Область, Город Омск, Улица 4-я Челюскинцев, дом 6Б)

при участии в судебном заседании:

от должника – Грабовецкая И.А. по доверенности от 17.01.2013 до 01.06.2014;

от временного управляющего – Колмаков В.Н. по доверенности от 04.08.2013 б/н сроком на 3 месяца;

от ООО «Фармацевтическое бюро» - Пузина Е.Д. по доверенности от 17.12.2012 на один год, предъявлен паспорт,

#### УСТАНОВИЛИ:

общество с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое Бюро» города Москвы (далее по тексту – ООО «Фармацевтическое Бюро», заявитель) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «НСТ» (далее по тексту – ООО «НСТ», должник) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 01.06.2012 указанное заявление принято к производству и назначено судебное заседание по рассмотрению обоснованности требований заявителя к должнику.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.11.2012 заявление признано обоснованным, в отношении ООО «НСТ» введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утверждён Офицеров Аркадий Борисович. Суд определил применять в деле о банкротстве должника правила параграфа 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве).

Публикация сообщения в соответствии со статьёй 28 Закона о банкротстве о введении наблюдения состоялась в газете «Коммерсантъ» № 238 от 15.12.2012.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.01.2013 определение Арбитражного суда города Москвы от 27.11.2012 по делу № А40-61875/12-160-166Б изменено в части, требование ООО «Фармацевтическое Бюро» в размере в размере 36 763 551 руб. 14 коп. задолженности включено в реестр требований должника в четвертую очередь, а так же 12 227 658 руб. 02 коп. - проценты за пользование денежными средствами; в размере 7 052 762 руб. 89 коп. - в четвертую очередь отдельно, с очередностью удовлетворения после погашения основной задолженности и причитающихся процентов.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2013 дело № А40-61875/12-160-166 «Б» о банкротстве ООО «НСТ» передано по подсудности на рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 10.04.2013 определение Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2013 по делу № А40-61875/12-160-166Б оставлено без изменения.

Определением Арбитражного суда Омской области от 26.07.2013 арбитражное дело № А40-61875/12-160-166 «Б» принято к производству, делу присвоен номер А46-8819/2013, судебно

заседание по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 10.09.2013.

Временный управляющий Офицеров Аркадий Борисович обратился в суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии в отношении ООО «НСТ» процедуры конкурсного производства.

Протокольным определением суда от 10.09.2013 рассмотрение отчета временного управляющего отложено на 07.10.2013.

Временный управляющий представил в материалы дела протокол первого собрания кредиторов ООО «НСТ» от 03.10.2013.

В судебном заседании представитель временного управляющего поддержал ходатайство об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Представители ООО «Фармацевтическое Бюро», должника против признания ООО «НСТ» банкротом не возражали.

Рассмотрев материалы дела, судом установлено, что временным управляющим в арбитражный суд представлен отчет о результатах проведения процедуры наблюдения от 07.05.2013 и протокол первого собрания кредиторов ООО «НСТ» от 03.10.2013, из которых следует, что общая сумма требований кредиторов на дату проведения первого собрания кредиторов составляет 59 569 594 руб. 16 коп.

В результате проведенного временным управляющим анализа финансового состояния должника установлена невозможность восстановления его платежеспособности, стоимость принадлежащего должнику имущества не достаточна для расчета со всеми кредиторами, при этом достаточна для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему. Балансовая стоимость имущества должника по состоянию на 19.02.2013 составляет 887 738 560 руб., у должника имеется дебиторская задолженность на общую сумму 4 480 712 руб. 50 коп.

Кроме того, в результате проведенного анализа финансового состояния должника временным управляющим сделан вывод об отсутствии признаков преднамеренного и фиктивного банкротства.

В связи с тем, что в результате проведения процедуры наблюдения выявлена невозможность восстановления платежеспособности должника, на основании положений статей 73, 74 Закона о банкротстве на повестку дня собрания кредиторов ООО «НСТ», состоявшегося 03.10.2013 был вынесен вопрос о принятии решения о процедуре банкротства и об обращении в Арбитражный суд Омской области с соответствующим ходатайством.

В собрании приняли участие кредиторы, обладающие 48 991 209 руб. 16 коп. голосов от общего количества, включенные в реестр требований кредиторов на дату проведения собрания. Таким образом, собрание кредиторов проведено в соответствии с требованиями Закона о банкротстве и является правомочным.

Собранием кредиторов ООО «НСТ», состоявшимся 03.10.2013, принято решение об обращении Арбитражный суд Омской области с ходатайством о признании ООО «НСТ» несостоятельным

(банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства.

Собранием кредиторов ООО «НСТ», были приняты, в том числе, следующие решения:

- отчет временного управляющего о ходе проведения процедуры наблюдения принять к сведению;
- дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего не предъявлять;
- избрать кандидатуру арбитражного управляющего Колмакова Виталия Николаевича, из числа членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» для назначения в качестве конкурсного управляющего должника;
- не привлекать реестродержателя из числа аккредитованных саморегулируемой организацией арбитражных управляющих реестродержателей;
- комитет кредиторов не образовывать;
- не определять количественный состав комитета кредиторов;
- не избирать членов комитета кредиторов;
- не определять полномочия комитета кредиторов;
- представителя собрания кредиторов избрать Горшенину Ирину Александровну;
- определить периодичность проведения собрания кредиторов 1 (один) раз в 3 (три) месяца;
- определить местом проведения собраний кредиторов: г. Москва, ул. Свободы, д. 50.

В соответствии со статьей 75 Закона о банкротстве при наличии соответствующего ходатайства собрания кредиторов арбитражный суд может принять решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Собрание кредиторов проведено в соответствии с требованиями статей 12-15 Закона о банкротстве, является правомочным. Решения приняты в пределах установленной компетенции.

При таких обстоятельствах, ходатайство собрания кредиторов ООО «НСТ» о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства подлежит удовлетворению. В соответствии с пунктом 2 статьи 124 Закона о банкротстве конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев.

В соответствии со статьей 15 Закона о банкротстве собранием кредиторов выбрана кандидатура арбитражного управляющего Колмакова Виталия Николаевича, члена Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса».

Некоммерческим партнерством « Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» в соответствии со статьей 45 Закона о банкротстве представлена информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Колмакова Виталия Николаевича требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Поскольку указанная кандидатура арбитражного управляющего соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, суд считает возможным утвердить конкурсным управляющим должника Колмакова Виталия Николаевича.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 3, 20, 20.2, 20.6, 33, 45, 53, 73, 74, 75, 124, 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

1. Признать несостоятельным (банкротом) общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630, 644105, Омская Область, Город Омск, Улица 4-я Челюскинцев, дом 6Б).
2. Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.
3. Конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630, 644105, Омская Область, Город Омск, Улица 4-я Челюскинцев, дом 6Б) утвердить Колмакова Виталия Николаевича, члена Некоммерческого партнерства « Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» (адрес для направления корреспонденции: 129075, г.Москва, ул. Аргуновская, д. 8, кв. 48).
4. Утвердить вознаграждение конкурсному управляющему в размере, предусмотренном пунктом 3 статьи 20.6 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», определив источником его выплаты имущество должника.
5. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе:
  - прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
  - исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат передаче судебными приставами-исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом;

- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

6. Обязать конкурсного управляющего в течение пяти дней со дня опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства представить в суд доказательства опубликования указанных сведений.

7. Обязать конкурсного управляющего не реже, чем один раз в три месяца представлять в арбитражный суд отчет о своей деятельности, в котором должны содержаться сведения, указанные в пункте 2 статьи 143 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», и информацию о ходе конкурсного производства.

8. Назначить судебное заседание по рассмотрению отчёта конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630, 644105, Омская Область, Город Омск, Улица 4-я Челюскинцев, дом 6Б) о результатах проведения конкурсного производства на 03 апреля 2014 года в 09 часов 30 минут в помещении суда по адресу: город Омск, ул.Учебная, 51, каб. 404, судья Бодункова С.А.

Явка лиц, участвующих в деле, обязательна.

9. Обязать конкурсного управляющего за пять дней до даты судебного заседания представить в арбитражный суд отчет о результатах проведения конкурсного производства с приложением документов, предусмотренных статьёй 147 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

10. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630, 644105, Омская Область, Город Омск, Улица 4-я Челюскинцев, дом 6Б) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Фармацевтическое Бюро» (ИНН 7733503520, ОГРН 1037739829225) судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4000 (четыре тысячи) рублей.

Решение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в течение месяца после принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Настоящий судебный акт в части утверждения конкурсного управляющего подлежит обжалованию в течение десяти дней после принятия путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbit.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

С.А. Бодункова



168/2014-5633(2)

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, 51, г. Омск, 644024, тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**  
(резюмирующая часть)город Омск  
22 января 2014 года№ дела  
А46-8819/2013

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Бодунковой С.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мемлиной В.А., рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ИНН 7735520922, ОГРН 1067746722977; 124482, г. Москва, г. Зеленоград, Савелкинский проезд, 4) о включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630; 644105, Омская Область, г. Омск, ул. 4-я Челюскинцев, дом 6Б) о передаче жилых помещений при участии в судебном заседании: от заявителя - Пузина Е.Д. по доверенности от 30.09.2013 №30/10-01 сроком до 31.03.2014; от конкурсного управляющего – Грабовецкая И.А. по доверенности от 25.11.2013 №2/НСТ сроком на три года,

руководствуясь статьями 100, 201.6, 201.7 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 184-185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**О П Р Е Д Е Л И Л :**

1. Признать требование общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ИНН 7735520922, ОГРН 1067746722977; 124482, г. Москва, г. Зеленоград, Савелкинский проезд, 4) к обществу с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630) о передаче жилого помещения обоснованным.

Включить в реестр требований общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630) о передаче жилых помещений требование общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ИНН 7735520922, ОГРН 1067746722977; 124482, г. Москва, г. Зеленоград, Савелкинский проезд, 4) о передаче следующих жилых помещений:

- расположенных в жилом комплексе «Врубелево», дом № 2 (строительный) на земельном участке кадастровый номер: 55:20:032001:605, расположенном примерно в 280 метрах по направлению на юго-запад относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, Омский район, п. Ростовка, 19 (почтовый адрес):

№ 2, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 2 этаже в

подъезде № 1, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 5, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 1, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 8, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 1, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 17, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 20, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 1, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 23, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 1, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 50, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 51, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 54, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 55, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 57, трехкомнатная квартира площадью 93,56 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 3, стоимостью 1 684 080,00 руб.;

№ 58, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 59, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 61, трехкомнатная квартира площадью 93,56 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 3, стоимостью 1 684 080,00 руб.;

№ 62, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 63, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 65, трехкомнатная квартира площадью 93,56 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 3, стоимостью 1 684 080,00 руб.;

№ 66, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 67, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 70, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 71, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 74, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 75, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 78, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 3, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 79, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 3, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 83, двухкомнатная квартира площадью 53,72 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 4, стоимостью 966 960,00 руб.;

№ 86, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 2 этаже в

подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 90, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 93, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 4, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 94, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 95, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 97, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 4, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 98, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 99, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 101, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 4, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 102, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 103, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 105, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 4, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 106, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 107, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 109, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 4, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 110, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 111, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 113, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 4, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 114, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 4, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 115, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 128, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 5, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 172, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 6, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 190, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 194, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 195, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 7, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 198, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 199, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположенная на 4 этаже в

подъезде № 7, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 201, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 7, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 202, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 203, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 7, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 205, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 7, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 206, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 207, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 7, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 210, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 211, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 7, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 214, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 215, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 7, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 218, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 7, стоимостью 652 860,00 руб.;

№ 219, двухкомнатная квартира площадью 54,10 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 7, стоимостью 973 800,00 руб.;

№ 225, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 226, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 229, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 230, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 233, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 234, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 237, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 238, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 239, трехкомнатная квартира площадью 93,56 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 8, стоимостью 1 684 080,00 руб.;

№ 241, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 242, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 243, трехкомнатная квартира площадью 93,56 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 8, стоимостью 1 684 080,00 руб.;

№ 245, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 246, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 7 этаже в

подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 249, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 250, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 253, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 8, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 254, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 8, стоимостью 723 060,00 руб.;

№ 259, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 9, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 262, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 9, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 265, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 9, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 268, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 9, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 271, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 274, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 279, трехкомнатная квартира площадью 86,15 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 550 700,00 руб.;

№ 280, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 285, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 288, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 291, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 294, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 297, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 300, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 303, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.;

№ 306, однокомнатная квартира площадью 39,77 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 10, стоимостью 715 860,00 руб.

- расположенных в жилом комплексе «Врубелево», дом № 3 (строительный) на земельном участке кадастровый номер: 55:20:032001:606, расположенном примерно в 280 метрах по направлению на юго-запад относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, Омский район, п. Ростовка, 19 (почтовый адрес):

№ 2, трехкомнатная квартира площадью 85,72 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 1на стоимостью 1 542 960 руб.;

№ 4, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;

№ 8, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;

- № 12, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;
- № 16, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;
- № 19, трехкомнатная квартира площадью 86,17 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 551 060 руб.;
- № 20, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 166 832,00 руб.;
- № 22, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 092 400,00 руб.;
- № 24, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;
- № 26, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 983 160 руб.;
- № 27, трехкомнатная квартира площадью 86,17 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 551 060 руб.;
- № 28, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;
- № 30, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 1, стоимостью 983 160 руб.;
- № 44, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;
- № 46, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;
- № 48, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;
- № 49, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;
- № 50, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;
- № 51, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;
- № 53, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;
- № 54, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;
- № 55, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;
- № 56, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;
- № 57, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;
- № 58, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;
- № 59, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;
- № 60, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;
- № 61, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 733 400 руб.;
- № 62, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

- № 64, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;
- № 66, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;
- № 74, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 3, стоимостью 972 360 руб.;
- № 78, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 3, стоимостью 972 360 руб.;
- № 80, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 3, стоимостью 983 160 руб.;
- № 82, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 3, стоимостью 972 360 руб.;
- № 88, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 3, стоимостью 983 160 руб.;
- № 92, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 3, стоимостью 983 160 руб.;
- № 98, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 3, стоимостью 972 360 руб.;
- № 99, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 3, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 106, однокомнатная квартира площадью 36,82 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 4, стоимостью 662 760 руб.;
- № 109, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360 руб.;
- № 113, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360 руб.;
- № 117, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 121, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360 руб.;
- № 125, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360 руб.;
- № 126, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 4, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 129, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360 руб.;
- № 133, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360 руб.;
- № 147, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 5, стоимостью 972 360 руб.;
- № 151, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 5, стоимостью 972 360 руб.;
- № 163, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 5, стоимостью 972 360 руб.;
- № 165, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 5, стоимостью 983 160 руб.;
- № 171, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 5, стоимостью 972 360 руб.;
- № 184, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 6, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 188, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 6, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 191, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 6, стоимостью 972 360 руб.;

№ 196, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 6, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 199, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 6, стоимостью 972 360 руб.;

№ 200, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 6, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 203, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 6, стоимостью 972 360 руб.;

№ 208, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 6, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 221, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 7, стоимостью 972 360 руб.;

№ 224, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 7, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 225, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 7, стоимостью 972 360 руб.;

№ 228, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 7, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 232, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 7, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 236, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 7, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 237, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 7, стоимостью 972 360 руб.;

№ 240, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 7, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 246, двухкомнатная квартира площадью 54,22 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 8, стоимостью 975 960 руб.;

№ 249, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 8, стоимостью 972 360 руб.;

№ 251, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 8, стоимостью 983 160 руб.;

№ 253, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 8, стоимостью 972 360 руб.;

№ 257, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 8, стоимостью 972 360 руб.;

№ 258, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 8, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 259, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 8, стоимостью 983 160 руб.;

№ 261, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 8, стоимостью 972 360 руб.;

№ 262, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 8, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 263, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 8, стоимостью 983 160 руб.;

№ 266, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 8, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 267, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 8, стоимостью 983 160 руб.;

- № 269, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 8, стоимостью 972 360 руб.;
- № 270, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 8, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 271, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 8, стоимостью 983 160 руб.;
- № 273, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 8, стоимостью 972 360 руб.;
- № 274, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 8, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 283, однокомнатная квартира площадью 36,82 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 9, стоимостью 662 760,00 руб.;
- № 285, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;
- № 286, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 287, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360 руб.;
- № 290, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 293, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;
- № 294, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 295, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 297, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;
- № 298, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 299, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 300, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;
- № 301, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;
- № 302, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 303, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 304, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;
- № 305, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;
- № 306, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 307, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 308, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;
- № 309, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

- № 310, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 311, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 312, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., Расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;
- № 313, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;
- № 314, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 315, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 318, двухкомнатная квартира площадью 54,22 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 10, стоимостью 975 960 руб.;
- № 320, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;
- № 321, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 322, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 324, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;
- № 325, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 326, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 328, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;
- № 329, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 330, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 332, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;
- № 333, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 334, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 336, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;
- № 337, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 338, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 340, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;
- № 341, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;
- № 342, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;
- № 344, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 345, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 346, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 348, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 349, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 350, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 351, двухкомнатная квартира площадью 54,22 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 11, стоимостью 975 960 руб.;

№ 355, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 356, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 358, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 11, стоимостью 972 360 руб.;

№ 359, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 360, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 363, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 364, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 366, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 11, стоимостью 972 360 руб.;

№ 367, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 368, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 370, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 11, стоимостью 972 360 руб.;

№ 371, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 372, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 374, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 11, стоимостью 972 360 руб.;

№ 375, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 376, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 379, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 383, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 391, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 395, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 399, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 403, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 407, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 410, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 12, стоимостью 983 160 руб.;

№ 411, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 412, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 12, стоимостью 972 360 руб.;

№ 414, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже ТВ подъезде № 12, стоимостью 983 160 руб.;

№ 415, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 416, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 12, стоимостью 972 360 руб.;

№ 419, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.

Участником долевого строительства оплат по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу указанных выше жилых помещений, осуществлена в полном объеме.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья

С.А. Бодушкова

**ООО Архитектурно-планировочная мастерская № 2  
ПКИ «Омский Промстройпроект»**

Свидетельство СРО-НП-СПАС-П-5504051250-0080-5

**МИКРОРАЙОН «ЖИЛОЙ ПАРК «ВРУБЕЛЕВО» НА ЗЕМЛЯХ  
БОГОСЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ОМСКОМ  
МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ.**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**ОМ-1039-3-ТО**

**Технический отчет обследования  
строительных конструкций жилого дома №3**

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Главный инженер проекта



А.Я. Медведев

2015 г.

## Содержание

1. Введение.....	4
2. Общие сведения.....	5
3. Цели и задачи обследования.....	5
4. Конструктивная схема здания.....	6
5. Методика проведения работ.....	7
6. Техническое обследование строительных конструкций.....	7
6.1 Фундаменты.....	7
6.2 Наружные стены.....	8
6.3 Внутренние стены (несущие и ненесущие).....	8
6.4 Плиты перекрытия.....	9
6.5 Плиты покрытия, кровля.....	10
6.6 Лестничные клетки.....	11
6.7 Перегородки.....	11
6.8 Ограждения балконов.....	12
6.9 Лифты.....	12
6.10 Крыльца.....	12
7. Техническое обследование систем обеспечения жилого дома.....	12
7.1 Электрооборудование.....	12
7.2 Отопление.....	13
7.3 Вентиляция.....	13
7.4 Водоснабжение.....	13
7.5 Канализация.....	13
8. Техническое обследование отделки жилого дома.....	13
8.1 штукатурка на стенах.....	13
8.2 стяжка.....	14
8.3 Окна, остекление.....	14
9. Результаты проверочных расчетов.....	14
10. Анализ результатов обследования.....	15
11. Выводы и рекомендации.....	16
12. Список использованной литературы.....	19
Приложение А. Фотофиксация.....	20
Приложение Б. Исполнительные схемы.....	52
Приложение В. Дефектные ведомости.....	53
Приложение Г. Протоколы измерения прочности конструкций.....	83

Имя, № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

ОМ-1039-3-ТО					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Медведев			04.15
Гл. Констр.		Бухтияров			04.15
Технический отчет обследования жилого дома №3				Стадия	Лист
				1	12
				ООО АПМ №2 ПКИ «ОМПСП»	

Приложение Д. Расчетный анализ.....	84
Приложение Е. Свидетельство о поверке.....	85
Приложение Ж. Свидетельство СРО.....	86
Приложение И. Задание на проведение технического обследования.....	91

Подпись и дата	Взяты инв. №
----------------	--------------

**1. ВВЕДЕНИЕ**

Данный отчет содержит материалы обследования технического состояния несущих конструкций жилого дома №3.

Работа выполнена на основании договора №... от ...

Обследование выполнено с 27 марта по 9 апреля 2015 года специалистами ООО «АПМ №2 ПКИ «Омский Промстройпроект» главным конструктором Бухтияровым А.В., ведущим инженером Яншаевым О.Р., ведущим инженером Нефедовым И.Г., главным инженером проекта Медведевым А.Я. и ведущим архитектором Крячко С.Е.

В Отчёте приведены основные объёмно-планировочные параметры здания и конструктивные решения обследуемого объекта, результаты технического обследования основных несущих конструкций, выводы и рекомендации.

При составлении Отчёта использованы материалы натурного обследования и фотофиксации объекта, отдельных конструкций и узлов, а также другая техническая документация:

- 1) альбом 51-31/03/2008-АС. Архитектурно-строительные решения выше 0,000. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 2) альбом 51-31/03/2008-КС. Конструкции строительные. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 3) альбом 51-31/03/2008-КЖ.И-1. Конструкции железобетонные индивидуальные. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 4) отдельные листы альбома 51-31/03/2008-ВК. Водоснабжение и канализация. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 5) отдельные листы альбома 51-31/03/2008-ОВ. Отопление и вентиляция. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.

Работы по техническому обследованию строительных конструкций здания выполнялись на основании свидетельства СРО-НП-СПАС-П-5504051250-0080-5 от 30.10.2012 г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взвеш. инв. №							Лист
			<b>ОМ-1039-3-ТО</b>						3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

**2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Обследуемый объект - жилой дом, расположенный по адресу: Богословское сельское поселение, Омской область, жилой парк "Врублево".

Здание постройки - 2009г, незавершённое.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими параметрами:

Климатический район -	1В
Расчётная зимняя температуры наружного воздуха	- 37 <sup>0</sup> С
Снеговой район -	III
Ветровой район -	II

**3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ**

Цель технического обследования определена заданием заказчика см. приложение Е, согласно которого необходимо:

- оценить категорию технического состояния несущих конструкций;
- выполнить контрольные замеры конструкций;
- выполнить обследование инженерных систем здания;
- выполнить обследование и качества отделки конструкций здания;
- дать заключение по объекту для возможности дальнейшего ввода в эксплуатацию.

В процессе выполнения работы будут решены следующие задачи:

- проведение натурного обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания;
- фотофиксация объекта, отдельных конструктивных элементов и узлов;
- контрольное измерение геометрических параметров конструкций и элементов здания;
- обработка материалов обследования;
- анализ результатов обследования;
- составление выводов и рекомендаций.

Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<b>ОМ-1039-3-ТО</b>	Лист
							4

#### 4. КОНСТРУКТИВНАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

Запроектированный жилой дом №3, девятиэтажный, с цокольным этажом П-образное в плане, состоящее из 12-ти секций (см. рис. 1). Секции объединены по две и между собой разделены деформационными швами.

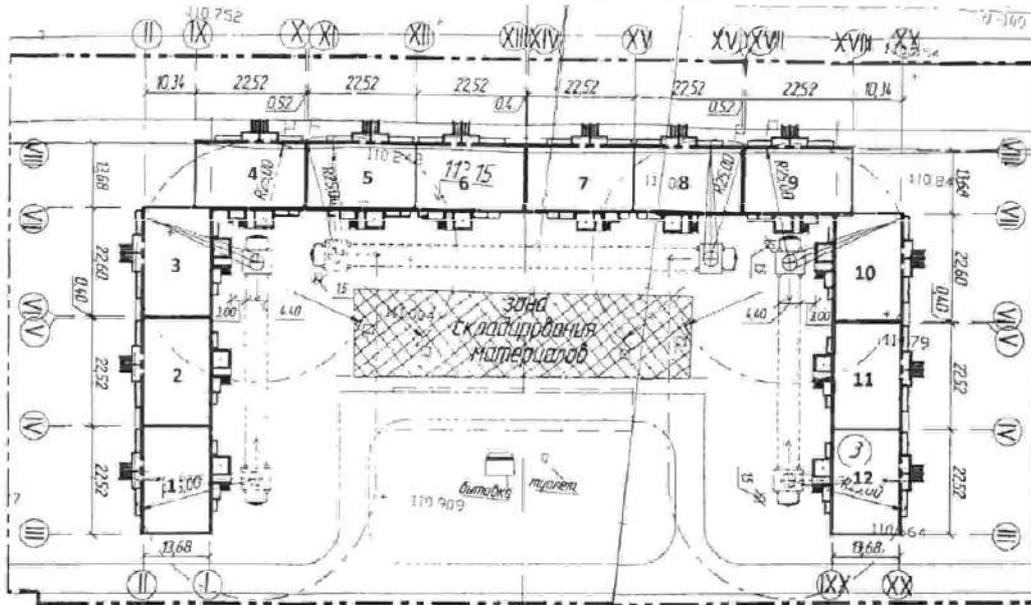


рис. 1.

Строение представлено жесткой конструктивной схемой со стенами из кирпичной кладки и сборными пустотными плитами перекрытий и покрытия. Пространственная устойчивость здания обеспечивается его жесткой конструктивной схемой, лестничными клетками и совместной работой вертикальных и горизонтальных конструктивных элементов. Фундаменты запроектированы свайными на ленточных ростверках.

Лестничные клетки запроектированы из сборных конструкций заводского изготовления – лестничных маршей по серии 1.050.9-4.93.

Наружные стены запроектированы однослойными, с применением забутовочного полнотелого и лицевого кирпича.

Кровля плоская с внутренним водостоком, в качестве покрытия применен рубероид марки РКК по 3 слоям рубероида РПП (по проекту).

Заполнение оконных проемов запроектировано оконными блоками с двухкамерными стеклопакетами.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
5

**5. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ**

Оценка технического состояния отдельных конструкций, узлов, деталей и здания в целом, производилась по результатам визуального и инструментального исследования объекта в натуре.

Качество используемых материалов и конструкций устанавливались по внешнему виду и инструментально. Наличие дефектов конструкций и узлов устанавливались визуально с фотофиксацией. Однородность и сплошность материалов конструкций определялась поверхностным простукиванием.

Измерение геометрических размеров элементов конструкций проводилось с помощью электронного дальномера HILTI PD 32, рулеткой длиной 5 м.

Вертикальность и горизонтальность определялись при помощи цифрового лазерного дальномера, оснащённого измерительной рейкой "GLM 80+R60" фирмы "BOSCH"

Измерение прочности кирпичной кладки и раствора производилось при помощи электронного измерителя прочности ИПС-МГ 4.01 производства НПП «ИНТЕРПРИБОР» г. Челябинск. При работе с прибором ИПС-МГ 4.01 замеры производились на ровных участках фрагментов кладки, размером 15-20 см, очищенных от грязи. На каждом участке производилось по 15 последовательных замеров с шагом ~ 1 см. По окончании цикла измерений прибор производит автоматическую обработку измерений и на индикаторе прибора высвечивается конечный результат прочности. Марка кирпича и раствора принята по ГОСТ 26633-91\* по пределу прочности при сжатии.

Результаты испытаний приведены ниже (см. приложение Г).

**6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ**

Несущие конструкции (стены и перекрытия) подвергались визуальному обследованию, а также освидетельствовались приборами измеряющими толщину, сплошность, и прочность конструкций.

**6.1 ФУНДАМЕНТЫ**

На момент обследования 30% подвала затоплена. Подтопление происходило из стояков ливневой канализации, открытых проемов, щелей между конструкциями и дверьми спусков в подвал, вводов сетей, а также через стояки канализации (фото 7,

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>ОМ-1039-3-ТО</b>	Лист
							6

10, 11). Из-за многократного увлажнения и промерзания пола подвала произошло пучение (фото 8) и разрушение стяжки пола. Местами отсутствует боковая гидроизоляция фундаментов (фото 8). Прочность бетона ростверков соответствует проектной (см. приложение Г).

Между блоками ФБС выполнены вставки из кирпича (фото 6, 7, 12), что является нарушением п. 9.65 [3]. Часть перегородок в подвале не смонтировано, но оставлены штрабы (фото 9), фундаментов под перегородки не обнаружено.

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

**6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ**

Стены выполнены на 100%, при этом в качестве наружного слоя кирпича применялся различный по оттенку кирпич (фото 26), а в качестве внутреннего - различный по составу кирпич (фото 13). По визуальному осмотру кирпич в толще наружной стены был применен трех видов:

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования одинарного размера;
- керамический пустотелый кирпич пластического прессования полуторного размера;
- керамический полнотелый кирпич пластического прессования одинарного размера.

В секциях 9, 10, 11, 12 в качестве несущей кладки наружной стены на которую опираются плиты перекрытия и покрытия применен серый силикатный кирпич (фото 26, 28-32) с очень низкой прочностью (см. приложение Г). Применение данного материала не допустимо и требует демонтажа либо усиления.

Армирование кладки выполнено местами не по проекту (см. ведомость армирования), нерегулярно, через 1 ряд кладки, затем через 6...9 рядов кладки. Там, где требуется проектом, армирование отсутствует (фото 19 - армирование стен с вентканалами через 3 ряда, см. приложение Б), армопоясов под плитами перекрытия в уровне плит перекрытия 5, 7, 9 этажа не обнаружено (лист 57 альбом 51-13/03/2008-КС), кроме 5 этажа секции 4 (фото 15).

**6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)**

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взв.им.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист
							7









В средней несущей стене в лестничной клетке отсутствуют шахты для прокладки коммуникаций (фото 60).

Из-за воровства проводов требуется замена 95% проводки (фото 27). Ввод и электрощитовая не была обнаружена.

**7.2 ОТОПЛЕНИЕ**

Отопление по всем секциям представлено только в виде вертикальных стояков с отводами к батареям систем отопления (фото 14, 37, 50). Металлические трубы не имеют антикоррозионной защиты (фото 14). Тепловой узел не смонтирован, имеются только вводы (фото 7).

**7.3 ВЕНТИЛЯЦИЯ**

Вентканалы выполнены не по проекту, местами попадают в перегородки (фото 18). Отверстия выполнены удлиненными (фото 17), не под перекрытием (фото 19) и по несколько штук в комнате (фото 17, 19). В подвале выполнены дополнительные шахты видимо для прочистки, но визуально забиты мусором и раствором.

На крыше на всех секциях отсутствуют зонтики на вентшахтах (фото 54, 56).

Окончательный вывод по работоспособности вентиляции можно принять только после отдельного обследования.

**7.4 ВОДОСНАБЖЕНИЕ**

Водоснабжение по всем секциям представлено только в виде вертикальных стояков из труб ПВХ (фото 19), местами требующие замены.

**7.5 КАНАЛИЗАЦИЯ**

Стояки ливневой канализации в лестничных клетках из-за протечек и замерзания пришли в негодность и требуют замены (фото 10, 41). По всем секциям кроме секций №8, 9, 11, 12 канализация представлена только в виде вертикальных стояков (фото 19).

Стояки канализации квартир на кровли не имели заглушек и разрушены из-за протечек с кровли и требуют замены.

**8. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ОТДЕЛКИ ЖИЛОГО ДОМА**

**8.1 ШТУКАТУРКА НА СЕНАХ**

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взвешив. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						12

ОМ-1039-3-ТО

В секциях с 4 по 7 штукатурка отсутствует полностью. В секциях 8, 9 только на первых этажах. В остальных секциях 50% штукатурки требует замены либо ремонта вследствие растрескивания и отваливания (фото 28-32).

Для выравнивания неровных стен и перегородок штукатурка доходила толщиной до 40мм, которая благополучно отвалилась (фото 52). Штукатурку выполненную без сетки требуется 100% заменить.

**8.2 СТЯЖКА**

В секциях с 4 по 9 стяжка на полах отсутствует полностью. В остальных секциях 30% стяжки требует ремонта вследствие растрескивания (фото 61).

Стяжка пола в секции № толщиной 100-120мм (фото 50, 51), из-за занижения отметки верха плит.

Стяжка пола подвала требует 100% ремонта из-за замачивания и пучения грунта (фото 8).

**8.3 ОКНА, ОСТЕКЛЕНИЕ**

В общей массе замене стекол окон подлежит 5% стеклопакетов от общего числа. Во всех секциях 50% отсутствуют откосы, либо выполнены штукатуркой (фото 34, 61).

Определение прочности фундаментных блоков, бетона лент фундаментов, плит перекрытия и покрытия, кирпичной кладки и раствора производилось при помощи электронного измерителя прочности ИПС-МГ 4.01 производства НПП «ИНТЕРПРИБОР» г. Челябинск. Результаты испытаний приведены в приложении Г.

Армирование кладки учтено в ведомости армирования в разделе Д.

**9. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРОЧНЫХ РАСЧЁТОВ**

Согласно выполненным расчетам неармированных кирпичных стен из силикатного кирпича несущая способность по прочности и устойчивости не обеспечена (см. приложение В).

Коэффициент использования простенков по сечению:

- 1 - 1,418;
- 2 - 1,351;
- 3 - 1,967;

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №							Лист
			<b>ОМ-1039-3-ТО</b>						13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

4 - 0,865.

Таким образом требуется демонтаж стен в секциях с 9 по 12 выполненных из кладочного материала низкой маркой.

Расчеты выполнены по СП 15.13330.2012 программой "Камин" в составе программного комплекса "Scad Office".

**10. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ**

Здание построено с отклонениями по проекту. Из-за неправильно выполненной кровли и отсутствия чердака, а также большого периода прерывания строительства, несущие конструкции подверглись значительным разрушениям. Для завершения строительства в первую очередь необходимо демонтировать и заменить кровлю и демонтировать и заменить разрушающиеся стены и перекрытия на секциях 9-12.

Также 100% демонтажу и капитальному ремонту подлежит:

- наружная гидроизоляция стен подвала,
- пол подвала;
- перегородки выполненные с отклонениями требований текущих норм;
- системы обеспечения здания (канализация, водопровод, электрооборудование).

Система вентиляции выполнена с большими отклонениями от проекта и норм проектирования. В первую очередь необходимо выполнить прочистку системы и заложить лишние отверстия каналов. Окончательный вывод по работоспособности вентиляции можно принять только после отдельного обследования.

В приложении В приведены аргументы подтверждающие не нормативное состояние основных несущих конструкций, систем обеспечения здания и отделки. Для завершения строительства необходимо выполнение всех мероприятий, приведенных в приложении В.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв.№							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						14
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

**11. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ**

На основании анализа результатов обследования и выполненных расчетов делаются следующие выводы сделаны следующие выводы:

Согласно СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений" категория технического состояния конструкций рассматриваемого здания в общем оценивается как **ограниченно работоспособное состояние**, т. е. техническое состояние конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

**Фундаменты** находятся в исправном состоянии, дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности не обнаружено. На боковых гранях фундаментов со стороны подвала отсутствует гидроизоляция.

**Наружные стены секции 1-8** находятся в исправном состоянии, **наружные стены секции 9, 10, 11, 12 с 8 по 9 этаж** находятся в **аварийном состоянии**. Повреждения и деформациями стен, свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий). Армирование стен с подвального по 3 этаж в некоторых секциях выполнено не по проекту. Кирпичная кладка наружных стен местами из обычного рядового полнотелого кирпича, что недопустимо при однослойной конструкции из соображения теплопроводности.

**Внутренние стены секции 1-8 (несущие и ненесущие)** находятся в исправном состоянии, **внутренние стены секции 9, 10, 11, 12 с 8 по 9 этаж** находятся в **аварийном состоянии**. Повреждения и деформациями стен, свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

**Плиты перекрытия** в целом находятся в работоспособном состоянии. Плиты перекрытий с перебитой рабочей арматурой из-за монтажа стояков сетей требуют усиления. Количество усиливаемых плит от общего числа плит не более 20%.

Категория технического состояния **плит перекрытия** секций 10, 11, 12 характеризующаяся как **недопустимое** и указанные в приложении В и Г плиты

Изм. № подл.	Подпись и дата	Визим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						15

ОМ-1039-3-ТО



ограниченно работоспособное. Штукатурка на стенах, стяжка, и откосы на окнах в 80% отсутствуют либо требуют замены. Штукатурку толщиной более 20мм, выполненную без сетки требуется заменить. Полы подвала требуют 100% ремонта.

Для завершения строительства необходимо выполнение всех мероприятий, приведенных в приложении В.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	

**12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. СНиП 2.01.07-85\*, СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия», Актуализированная редакция. Москва, 2011.
2. СП 63.13330.2012. Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003. (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/8).
3. СП 15.13330.2012. Свод правил. "Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81\*" (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/5).
4. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. ОАО «ЦНИИ Промзданий», 1997 г.
5. М.Д. Бойко «Диагностика повреждений и методы восстановления эксплуатационных качеств зданий» Л. Стройиздат, 1975 г.
6. Гроздов В.Т. «Дефекты строительных конструкций и их последствия» СПб., 2008. – 140 с.
7. СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений".
8. ГОСТ 27751-88 «Надёжность строительных конструкций и оснований».
9. СП 54.13330.2011. Свод правил. "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778).
10. СП 1.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы. (утв. Приказом МЧС России от 25.03.2009 N 171) (ред. от 09.12.2010).
11. СП 137.13330.2012. Свод правил. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования. (утв. Приказом Госстроя от 27.12.2012 N 119/ГС).
12. СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87. (утв. Приказом Минрегиона России от 25.12.2012 N 109/ГС).

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист
							18

**ПРИЛОЖЕНИЕ А. ФОТОФИКСАЦИЯ.**



*Фото 1. Дворовый фасад. Секция 6-12. Состояние на 27.02.2015г.*



*Фото 2. Главный фасад. Секция 9, 8. Состояние на 01.04.2015г.*



та	Взаим. инв. №



Фото 4. Главный фасад, Отсутствие тамбура. Секция 1, 2, 3. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 5 Дворовый фасад, благоустройство. Секция 7-12. Состояние на 01.04.2015г.

Иув.№ подл.	Подпись и дата	Взвешив. №

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
20



Фото 6. Подвал, секция 3. Состояние на 02.04.2015г.

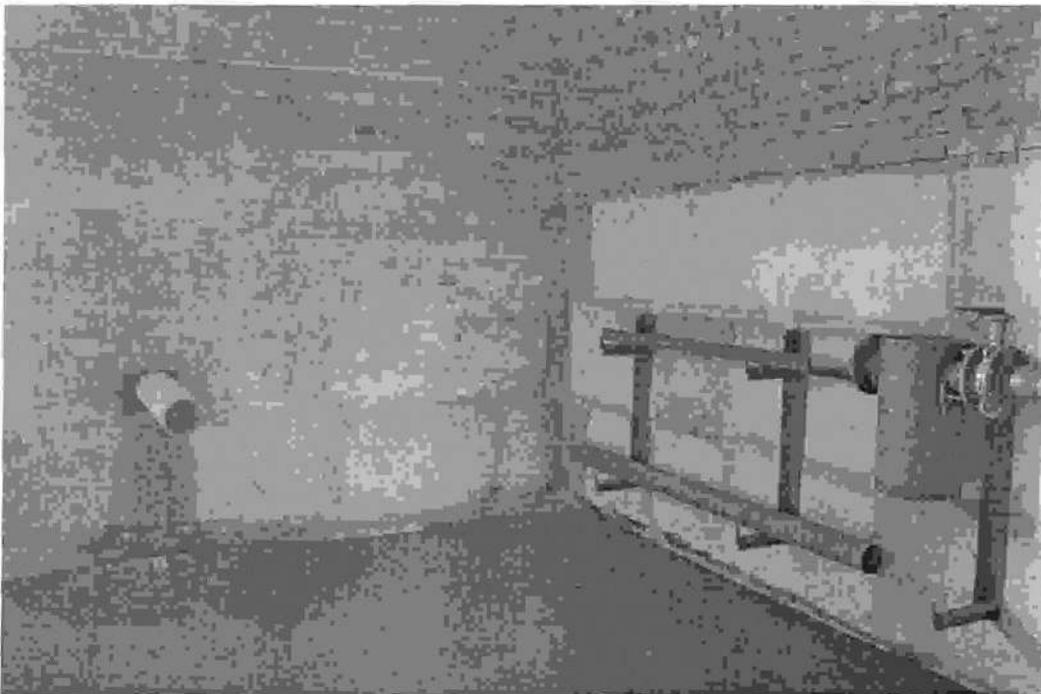


Фото 7. Подвал, секция 7. Водомерная рамка, ввод. Состояние на 02.04.2015г.

Имя (с подп.	Подпись и дата	Всего листов: №
--------------	----------------	-----------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
21



Фото 8. Подвал, секция 9. Состояние на 02.04.2015г.



Фото 9. Подвал, секция 10. Отсутствие перегородок. Состояние на 02.04.2015г.

Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

22



Фото 10. Подвал, секция 7, 10. Практически во всех секциях. Состояние на 02.04.2015г.



Фото 11. Подвал, секция 10. Состояние на 02.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Изн. № подл.

ОМ-1039-3-ТО

Лист

23

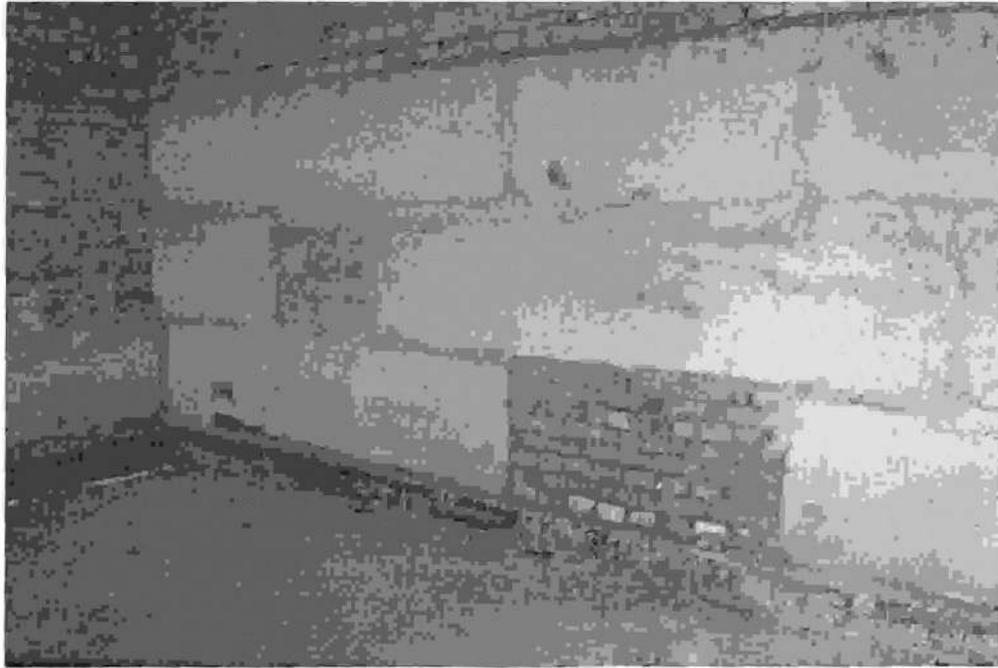


Фото 12. Подвал, секция 5. Состояние на 02.04.2015г.



Фото 13. Кирпичная кладка наружной и внутренней стены из 3х видов кирпича. Секция 7, 4 этаж. Состояние на 02.04.2015г.

Име. № продп.	Подпись и дата					Взаим. инв №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист	
						24	
ОМ-1039-3-ТО							

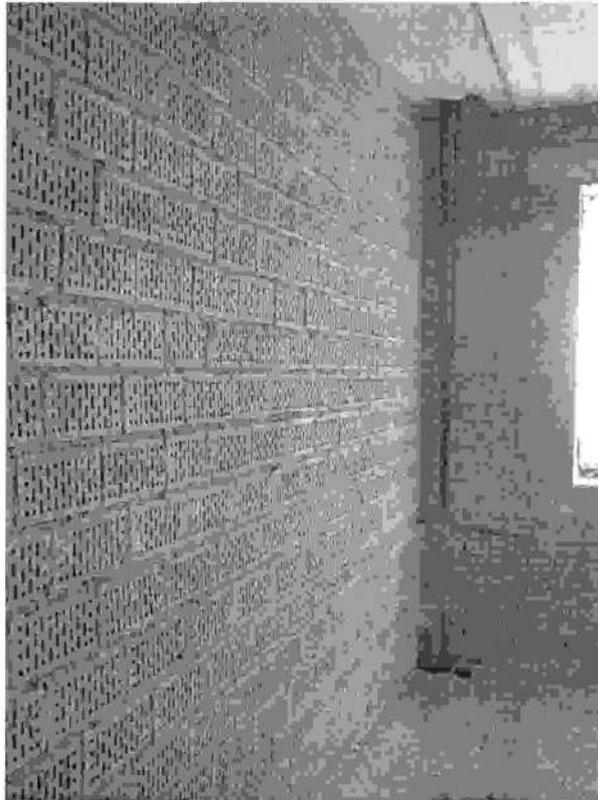


Фото 14. Перегородка. 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

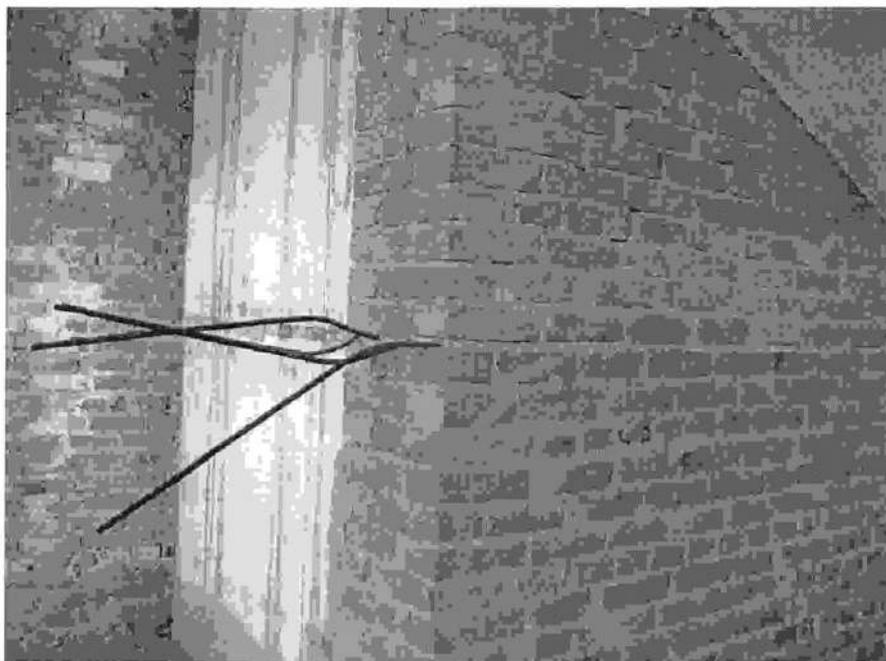


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс. 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

25



Фото 16. Перегородка входа в квартиру. Секция 4, 8 этаж. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 17. Вентшахты, секция 5. Состояние на 01.04.2015г.

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
26



Фото 18. Отверстие вентиляционной шахты, секция 5. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 19. Отверстия вентиляционной шахты, секция 6. Состояние на 09.04.2015г.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

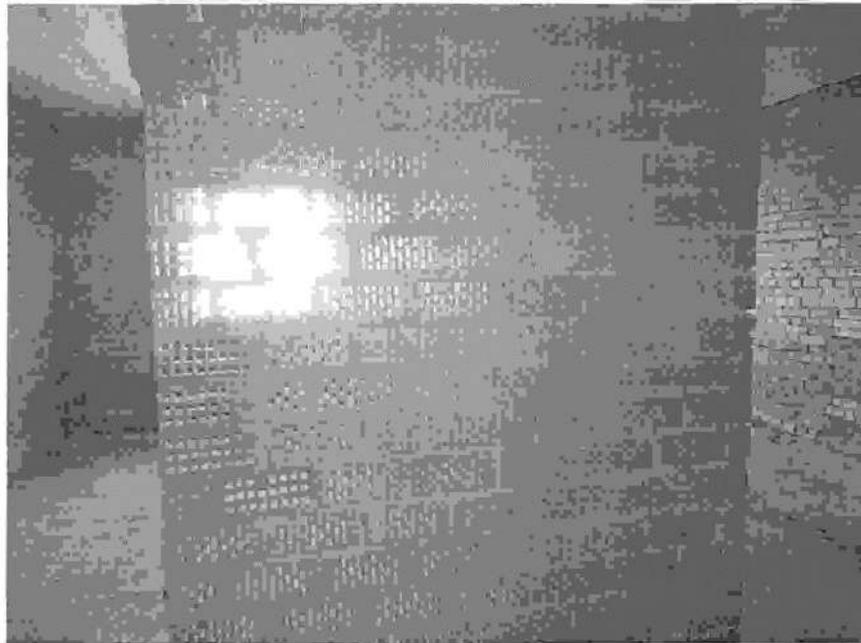


Фото 20. Перегородка. 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 21. Перегородка. 6 секция. Состояние на 09.04.2015г.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

28

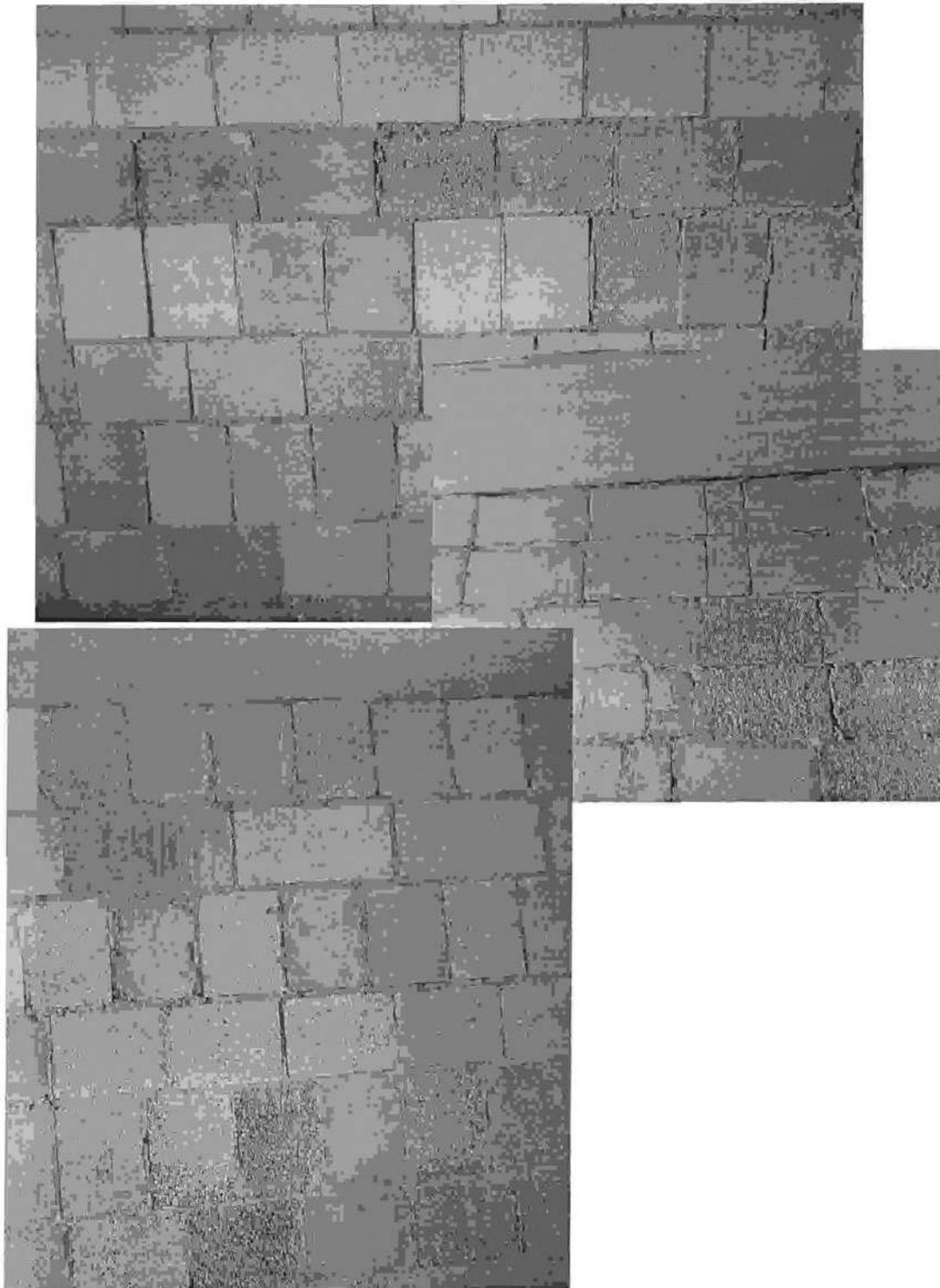


Фото 22. Перегородки. 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист
29



Фото 23. Перегородки, 8 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
30



Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 25. Перегородка. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

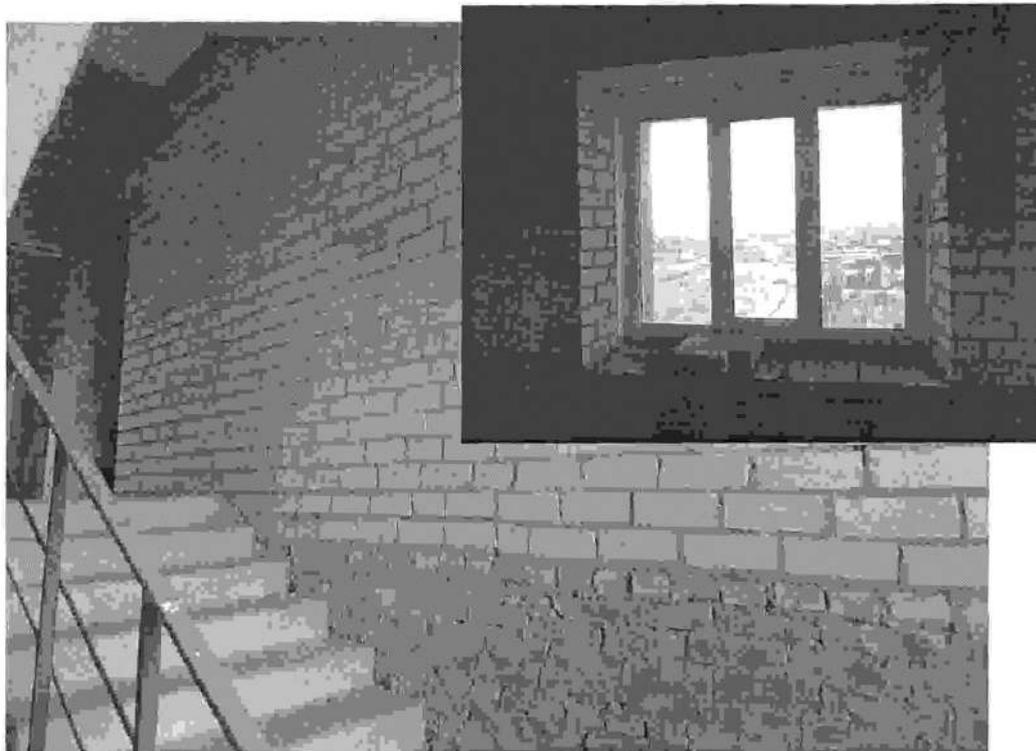


Фото 26. Наружные и внутренние стены. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 27. Перегородки. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взвешивание, №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

32



Фото 28. Внутренние несущие стены. 11 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Имя № подл.	Подпись и дата	Власть инв №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
33

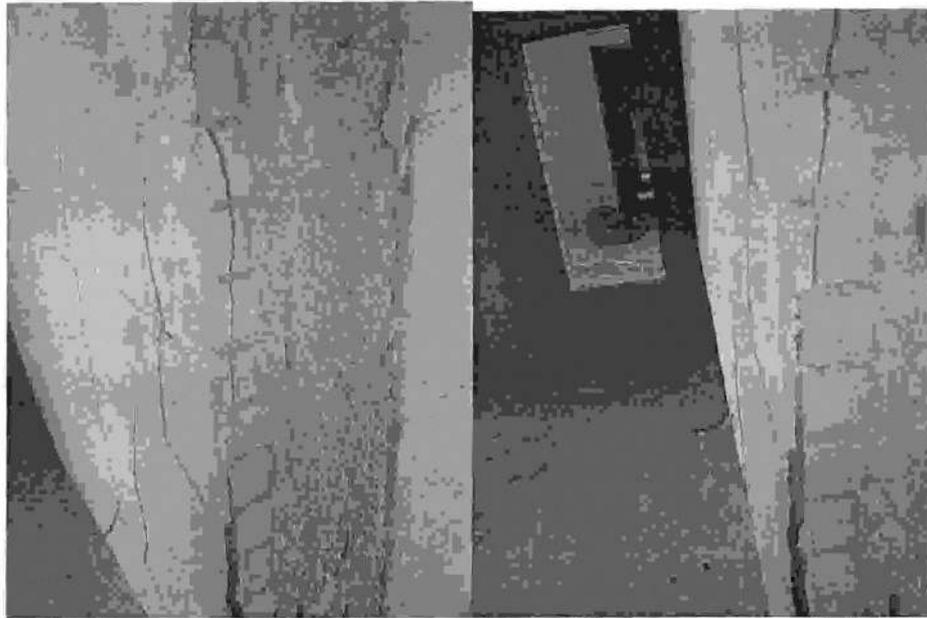


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

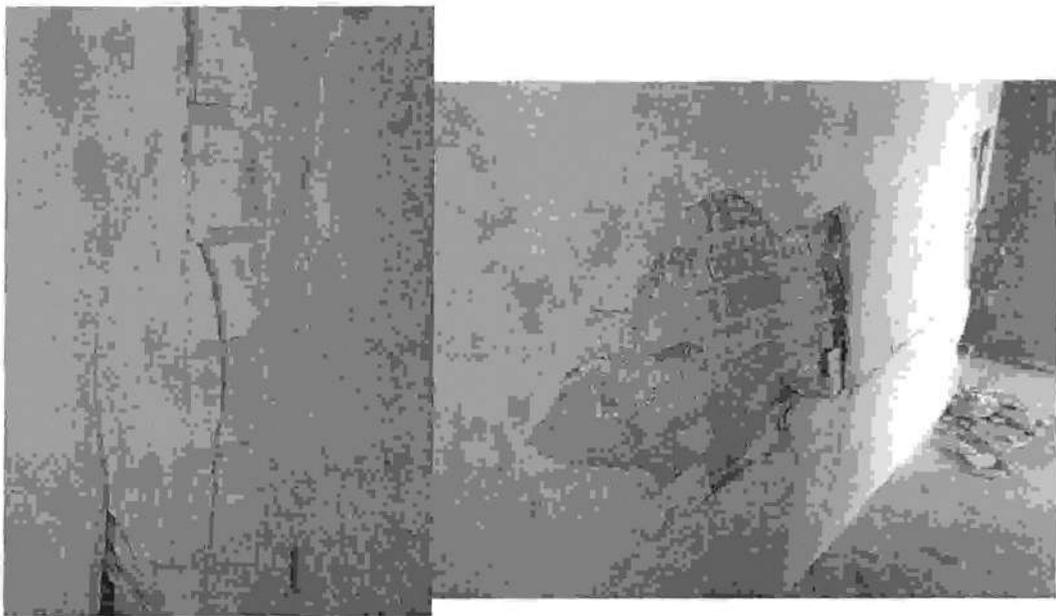


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

Иньв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
34



Фото 31. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 02.04.2015г.

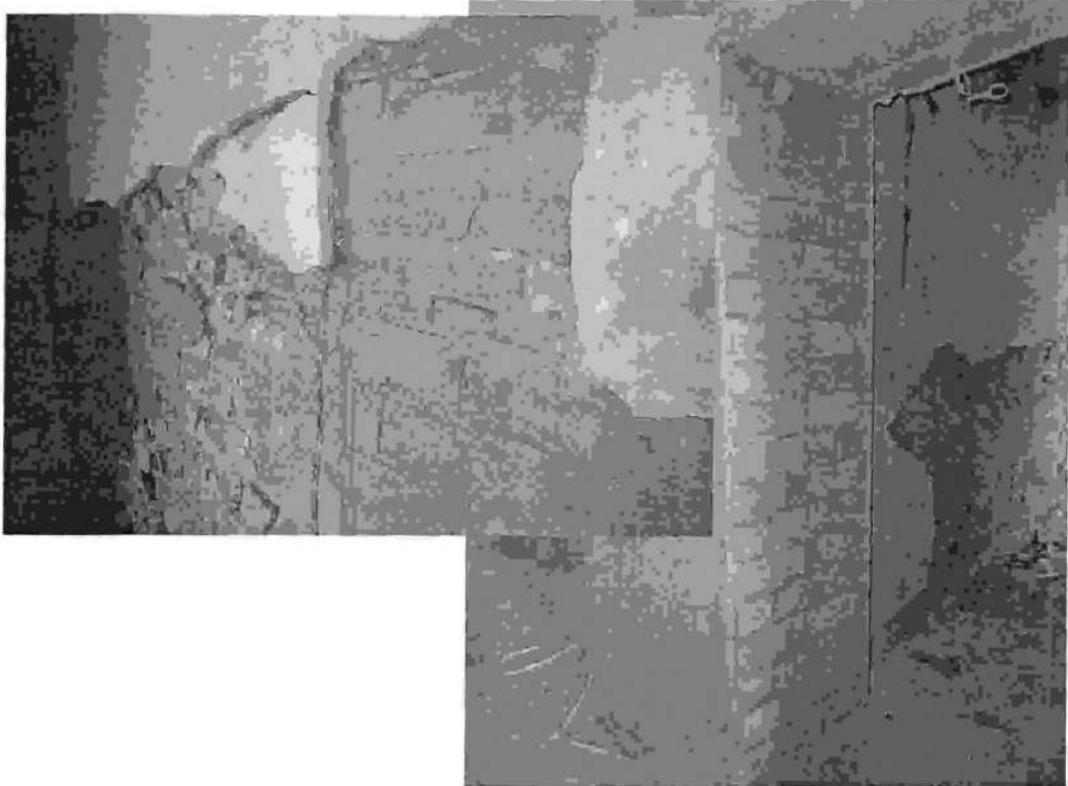


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
35

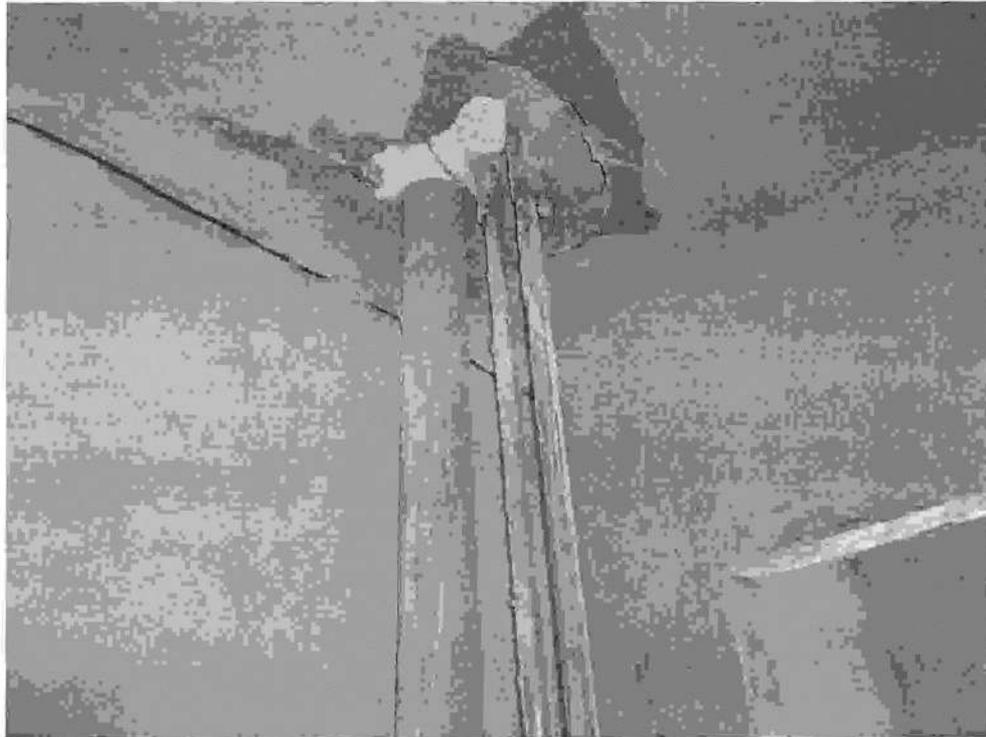


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 34. Монолитные участки. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г.

Имя № подл.	Подпись и дата	Взвешивание №
-------------	----------------	---------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

36



Фото 35. Монолитный участок с люком машинного помещения лифта. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г.

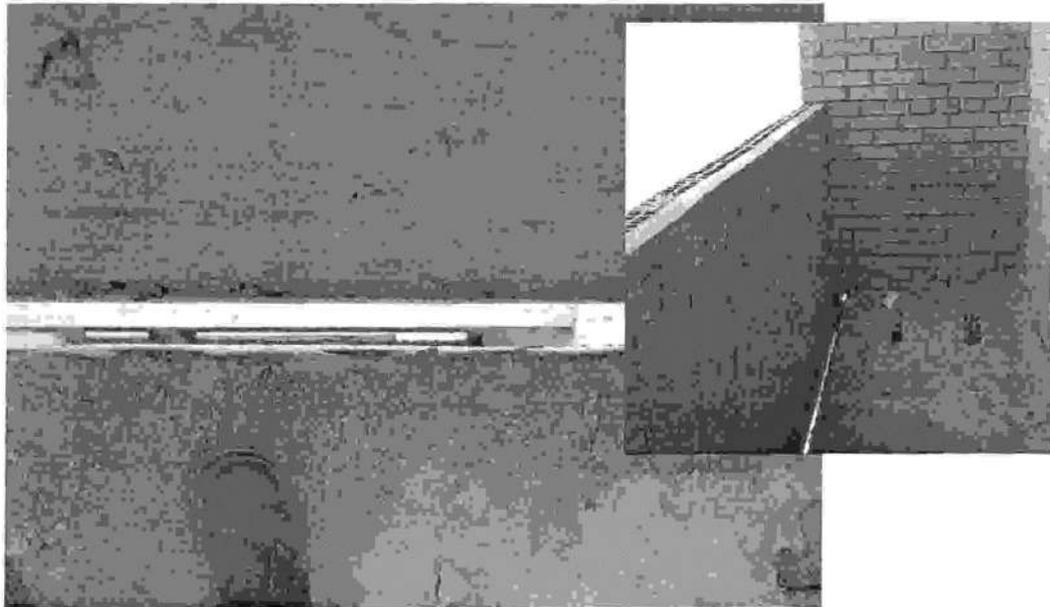


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

Имя на подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
37

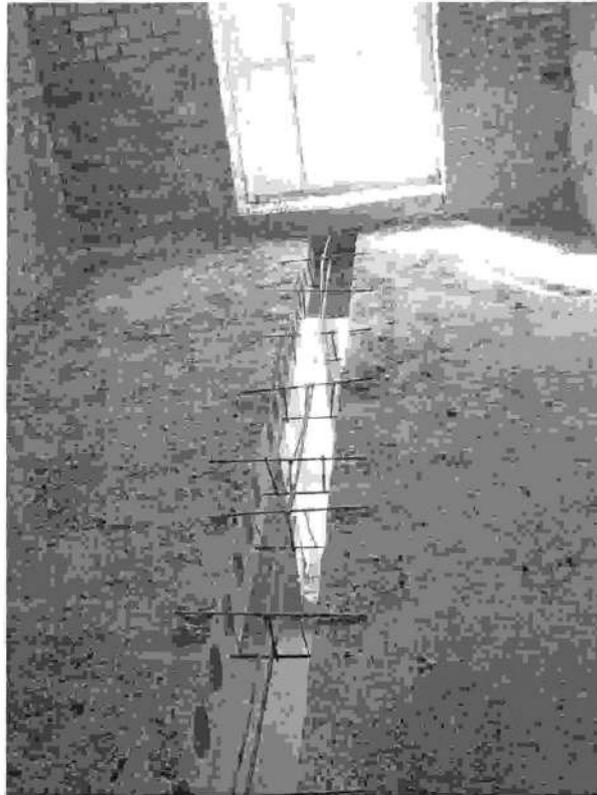


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 38. Монолитный участок. Секция 5. Состояние на 01.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
38



Фото 39. Отверстие в плите, перебито 4 пустоты. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 40. Монолитный участок, плиты в разных уровнях. Секция 5. Состояние на 09.04.2015г.

Имя № подл.	Подпись и дата	Взаим. и на. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист
39



Фото 41. Разбито 2/3 плиты у опоры. Секция 8. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 42. Продольная трещина плиты покрытия. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

OM-1039-3-TO

Лист

40

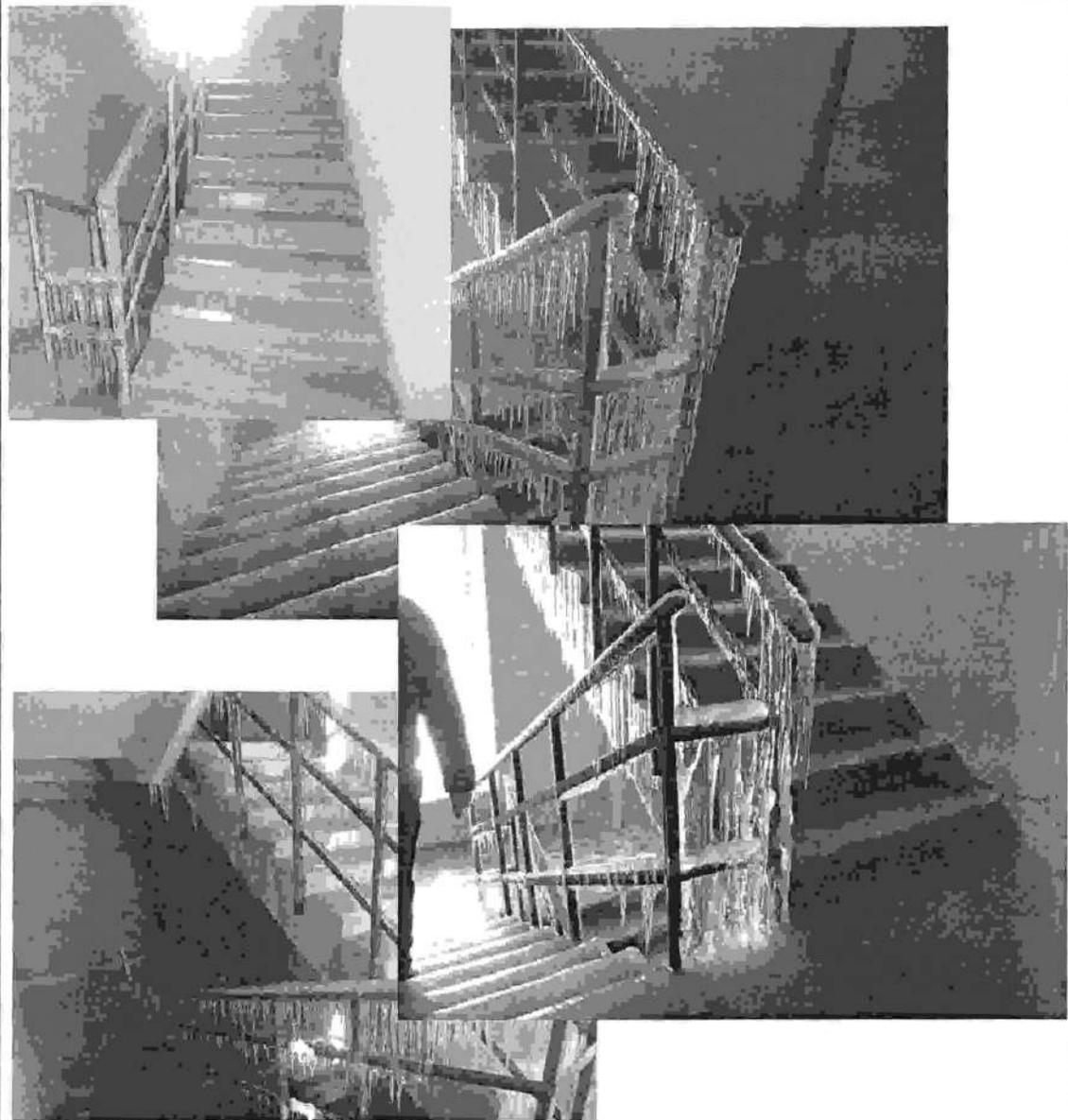


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12. Состояние на 01.04.2015г.

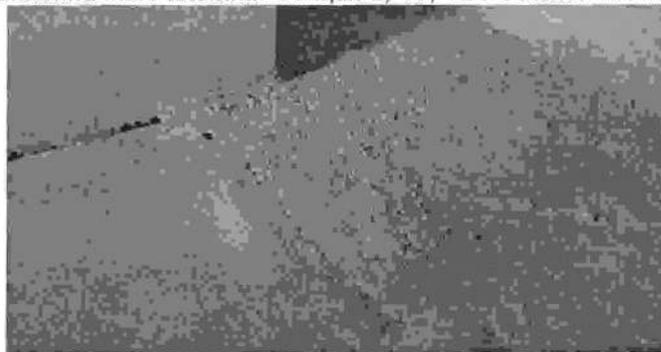


Фото 44. Лестничная клетка и верх плиты. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г

Имя и подп.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
41



Фото 45. Крыльцо. Секция 7. Состояние на 01.04.2015г



Фото 46. Оставленная штраба. Секция 8. Состояние на 01.04.2015г

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
42

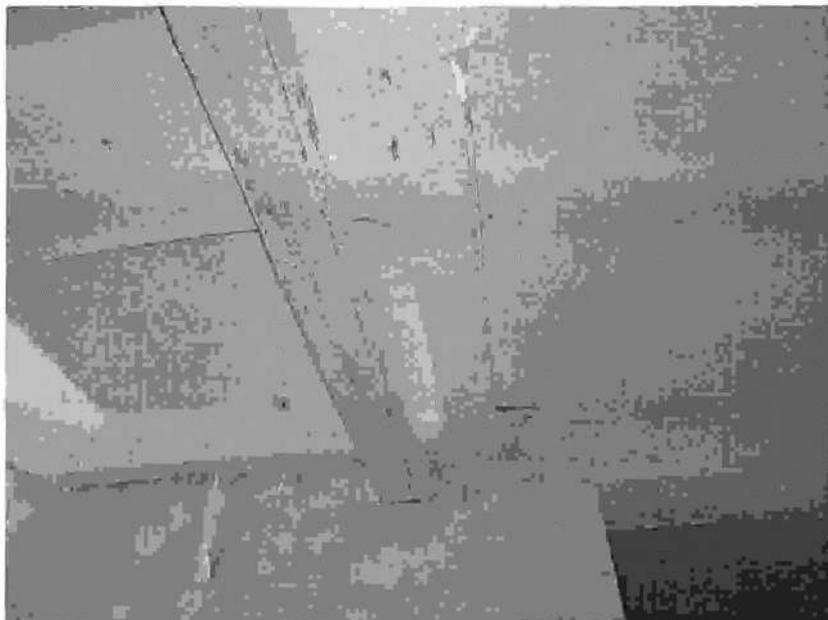


Фото 47. Опираение лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



Фото 48. Монолитный участок лестничного марша. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взвеш. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
43



Фото 49. Лифт. Монолитный участок. Секция 5. Состояние на 01.04.2015г



Фото 50. Маяки стяжки 110мм. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г

Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
44

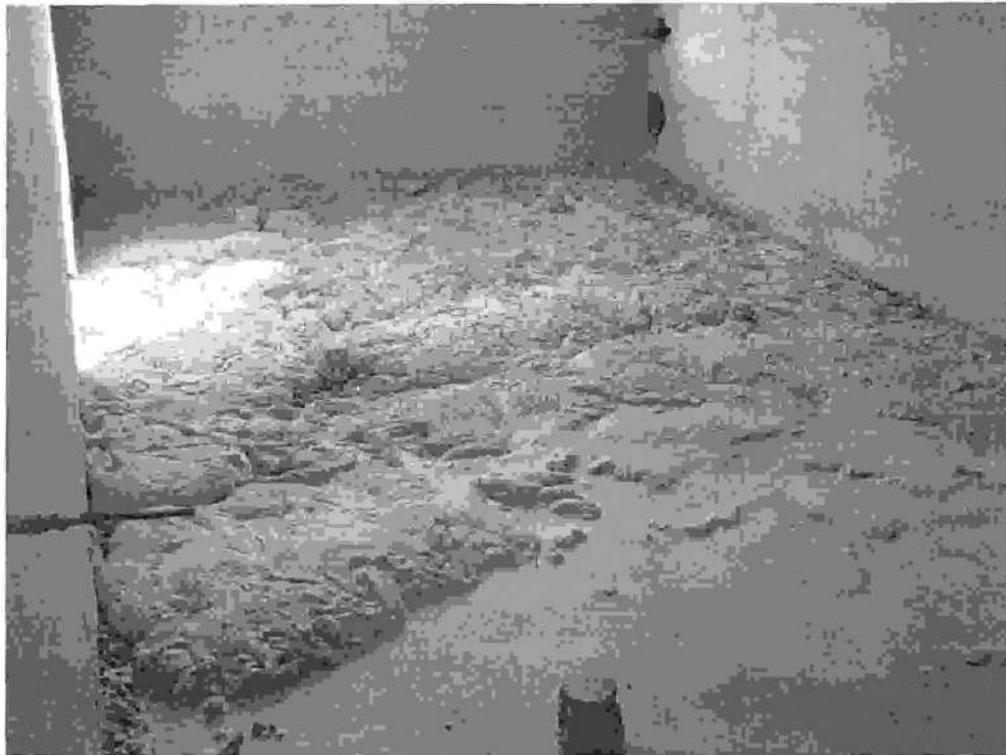


Фото 51. 30% стяжки на 100-120мм толщиной. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г



Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10. Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взвеш. и отв. №	Лист
									45
ОМ-1039-3-ТО									Лист
									45



Фото 53. Уклон кровли не к воронке. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г



Фото 54. Вентшахты. Секция 8 . Состояние на 01.04.2015г

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист
46

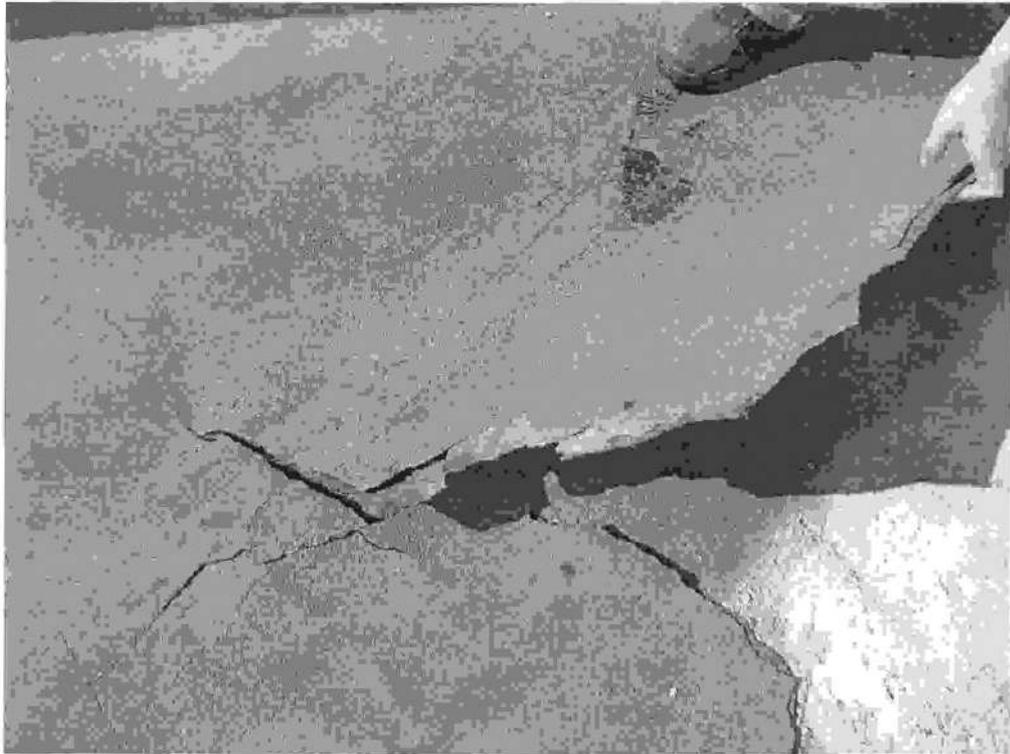


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



Фото 56. Отсутствует кровельное покрытие. Секция 6 . Состояние на 01.04.2015г

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

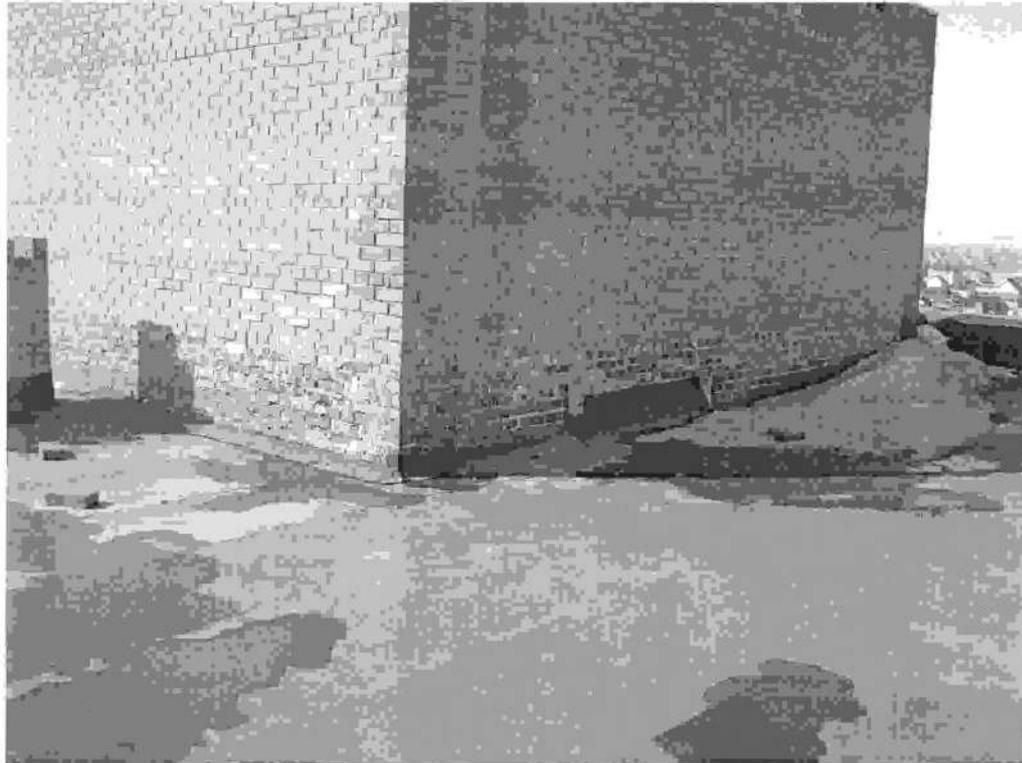


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6. Состояние на 01.04.2015г

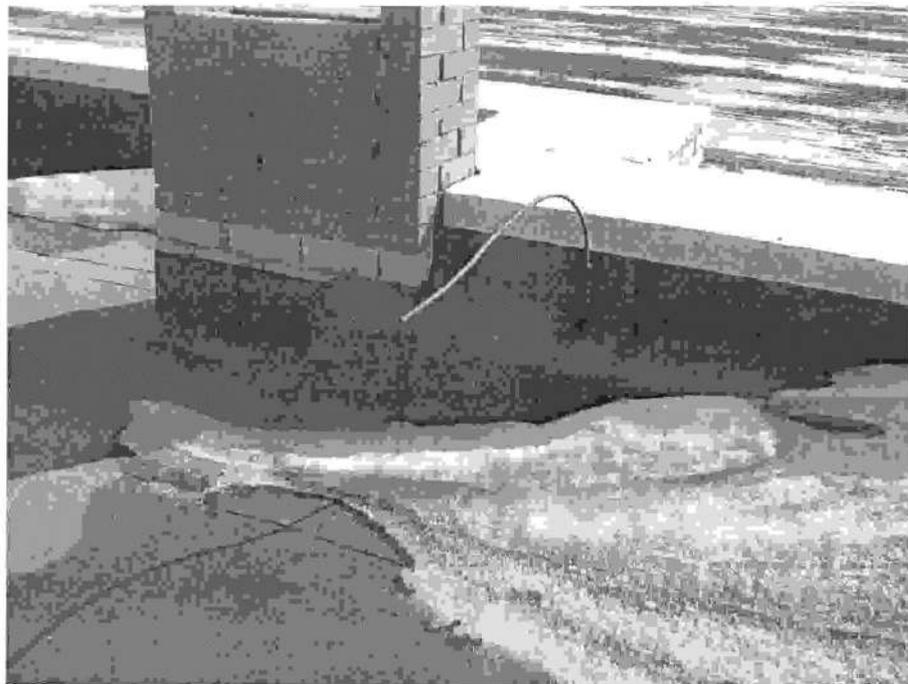


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взвеш. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист  
48

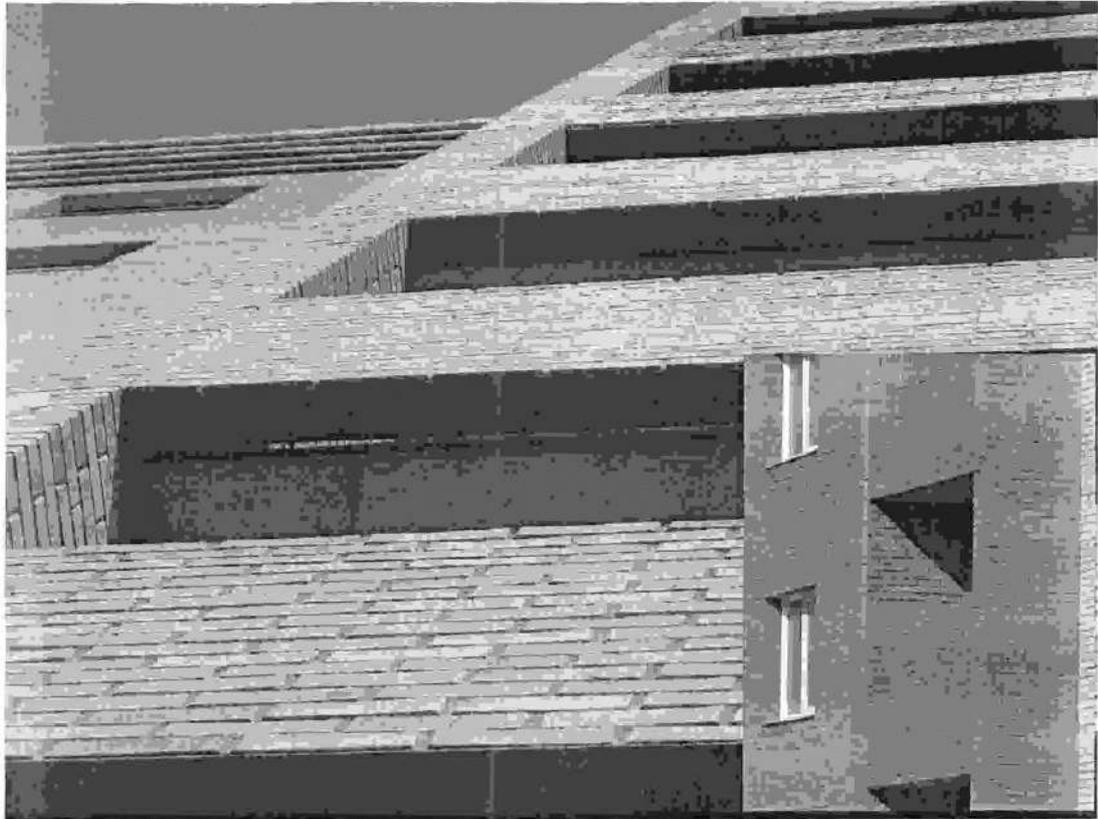


Фото 59. Незакрепленный уголок ограждения балконов . Состояние на 01.04.2015г



Фото 60. 4, 5 этаж. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г

Инв № подл.	Подпись и дата	Взаим инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

49

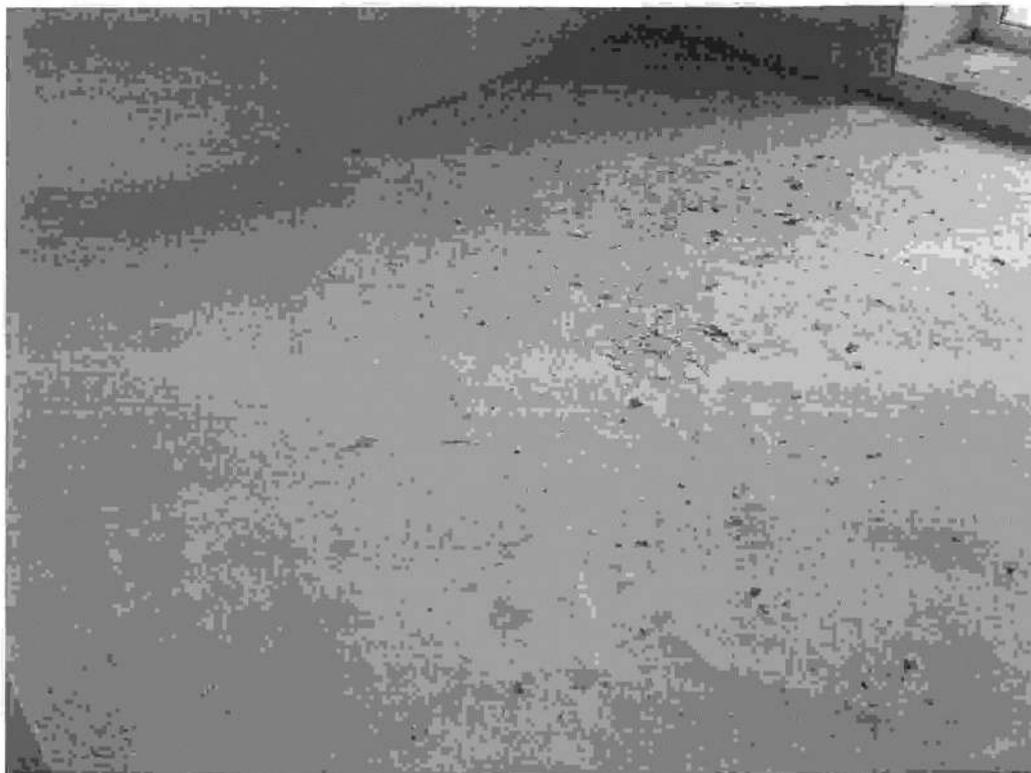


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.**

В отдельном файле

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв №	Лист	51

**ПРИЛОЖЕНИЕ В. ДЕФЕКТНЫЕ ВЕДОМОСТИ**

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №1

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	100%		
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%		
	6	монолитный участок закидан кирпичами и строительным мусором, оголена арматура, тотальная коррозия		Выбить старый бетон, заменить арматуру, замонолитить заново участок.
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	50% Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		30% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		70% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина. Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.		

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист
							52

						54
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.			Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход				
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов		30% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия			Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]		Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилям и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилями. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.			Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро-оборудование	1-9	40% кабельной проводки			Восстановить прокладку проводки согласно проекта	
		2-7 этаж отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.			Проштрабить ниши согласно проекта	
Отопление	1-9	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки				
канализация	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки 20% в целом состоянии				
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях			Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>						
Штукатурка на стенах	1-8	100%				
	9	70% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка			Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.	
Изм. Кол. уч. Лист № док Подп. Дата						
OM-1039-3-TO						Лист 53

Имя, № подл. Подпись и дата. Взаим. №

55				
Стяжка	1-9	60% Имеются трещины		Капитальный ремонт
Затирка швов на потолке	1-8	90%		Капитальный ремонт
	9	40% осыпание		Капитальный ремонт
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	9	-1		
Откосы	1-9	90% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взаим.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	OM-1039-3-TO	Лист 54
------	---------	------	-------	-------	------	--------------	------------

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №2

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
<b>Несущие конструкции</b>				
Плиты перекрытия	1-9	По 2 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%		
	3	непровибрированный монолитный участок, оголена арматура		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	5	монолитный участок закидан кирпичами и строительным мусором, оголена арматура, тотальная коррозия		Выбить старый бетон, заменить арматуру, замонолитить заново участок.
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	4	разбит проем		Капитальный ремонт с восстановлением проема
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		80% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.		
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Доступ в машинное помещение ограничен.		

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	OM-1039-3-TO	Лист
							55

							57
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.					Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.					
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		п. 5.4 [11]			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп					
Ограждения балконов		50% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		п. 8.3 [9]			Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
		Высота ограждения 1м					
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.					Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>							
Электро-оборудование	1-9	70% кабельной проводки					Восстановить прокладку проводки согласно проекта
		1-5 этаж отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.					Прощтрабить ниши согласно проекта
Отопление	1-9	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления					
водоснабжение	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки					
канализация	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки 50% в целом состоянии					
вентиляция	1-9	50% помещений имеют по 2 отверстия в вентиляту					Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
<b>Отделка</b>							
Штукатурка на	1-8	100%					
Изм. № подл.							Лист
							56
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

OM-1039-3-TO

				58
стенах	9	90% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.
Стяжка	1-9	85% Имеются трещины		Капитальный ремонт
Затирка швов на потолке	1-8	95%		Капитальный ремонт
	9	30% осыпание		Капитальный ремонт
Окна, стеклопакеты	1	-2		Заменить разбитые стеклопакеты
	2	-1		
	8	-2		
	9	-1		
Откосы	1-9	90% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник. Ремонт штукатурки

Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взаим инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	OM-1039-3-TO	Лист 57
------	---------	------	-------	-------	------	--------------	------------

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №3

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
<b>Несущие конструкции</b>				
Плиты перекрытия	1-9	100%		
	6	Плита перекрытия имеет продольные трещины из-за не провибрированного бетона на заводе		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	7	Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем		См. раздел "стяжка"
Монолитные участки по перекрытиям	2	1 отсутствует		Выполнить монолитные участки по проекту
	3	1 отсутствует		
	5	2 отсутствуют		Выбить кирпич, замонолитить заново участок по проекту.
	6	1 монолитный участок заполнен кирпичом		
	7	1 монолитный участок заполнен кирпичом		
9	1 монолитный участок заполнен кирпичом			
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, прямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.		
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту

Инд. № подл.	Взаим. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

58

						60
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.				Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.				
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.				Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход				
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия,				Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]			Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.л., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам. Нет нащельников на деформационном шве.				Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро-оборудование	1	5% кабельной проводки				Восстановить прокладку проводки согласно проекта
	2-9	87% кабельной проводки				
		отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.				Проштрабить ниши согласно проекта
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки				
канализация	1-9	70% вертикальных стояков в целом состоянии				
Изм. № подл.						
Подпись и дата						
Ваим. инв. №						
<b>ОМ-1039-3-ТО</b>						Лист
						59
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

				61	
вентиляция	1-9	30% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1	0%			
	2-9	80% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.	
Стяжка	1	0%		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
	2	50%			
	3	90%			
	4	40% Выставлены маяки для стяжки высотой 110мм		Для уменьшения нагрузки на перекрытия засыпать 50-70мм керамзитом, 40-50мм выполнить стяжку армированную ПВХ-сеткой.	
	5	20% Состав стяжки – цементно-песчаный раствор $\gamma=2т/м^3$			
	6	20%			
	7	0% Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем			
		8	0%		Выполнить минимальную стяжку в квартирах. К лестничным маршам выполнить уклон с затиркой верха плиты.
		9	20%		
Затирка швов на потолке	1	0%			
	2	50%		Капитальный ремонт	
	3-8	100%			
	9	10% осыпание		Капитальный ремонт	
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	5	-2			
	9	-1			
Откосы	1-9	90% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки	
				Лист	
				60	
Инв.№ подл.	Подпись и дата	Ваши инв.№			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	
				Дата	
OM-1039-3-TO					

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №4							62
дата проведения обследования 01.04.15г.							
Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания			
Несущие конструкции							
Плиты перекрытия	1-9	По 4 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.			
Монолитные участки по перекрытиям	1	1 МУ залит ниже плит перекрытий на 20мм.		Сбить лишний бетон монолитного участка. Если арматура МУ ниже плит перекрытия, выполнить МУ заново.			
	2	1 отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII			
	3	3 отсутствуют					
	4	3 отсутствуют					
	5	5 отсутствуют					
	6	1 отсутствует					
	7	2 отсутствуют					
	8	1 отсутствует					
	9	1 отсутствует					
Наружные стены	1-9	100%					
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%					
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки			
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки			
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена			
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами			
	9	Оставлена штраба при монтаже лестничных маршей	п. 9.1.8 [12]	Заполнить штрабу полнотелым кирпичом на растворе			
Лифты (обор-е)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.					
Изм. № подл.							Лист
	ОМ-1039-3-ТО						61
Взаим. инв. №							
Подпись и Дата							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

						63
маш.пом-я, приямки, стены шахты, лифт, двери лифта)		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.			Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.			Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.			Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		50% пола разрушена подтоплением и пучением			Капитальный ремонт	
		75% перегородок выполнено				
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.			Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход				
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия, большой зазор между уголком и плитой перекрытия.			Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия. Выполнить монолитный участок между уголком и плитой перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]		Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.			Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро- оборудование	1-9	0%				
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.			Проштрабить ниши согласно проекта	
Изм. № подл.						Лист
						62
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
OM-1039-3-TO						

					64			
Отопление	1-9	100%	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления					
водоснабжение	1-9	90%	вертикальные стояки					
канализация	1-9	90%	вертикальных стояков в целом состоянии					
вентиляция	1-9	80%	помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции			
<b>Отделка</b>								
Штукатурка на стенах	1-9	0%						
Стяжка	1-9	0%						
Затирка швов на потолке	1-9	0%						
Окна, стеклопакеты	1	-3			Заменить разбитые стеклопакеты			
	2	-1						
	3	-1						
	5	-1						
	6	-1						
	9	-1						
Откосы	1-9	70%	Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки			
					Лист			
<b>OM-1039-3-TO</b>					63			
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №5

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 4 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	2	1 отсутствует		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII	
	3	3 отсутствуют. Уложена арматура из гладкой стали.			
	4	2 отсутствуют			
	5	4 отсутствуют			
	6	2 отсутствует			
	7	1 отсутствует			
	8	1 отсутствует			
	9	1 отсутствует			
Наружные стены	1-9	100%			
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%			
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
		Выполнены из пустотелого кирпича на ребро	п. 9.24 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту	
		Перегородки между квартирой и общим коридором выполнены из полистиролбетонных блоков толщиной 200мм	п. 8.8 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту	
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е	1-9	90% металлических элементов отделки дверей имеют тотальную коррозию		Заменить элементы отделки	
				Лист	
ОМ-1039-3-ТО				64	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим.инв. №
Подпись и дата
Имя № подл.

						66
маш.пом-я, приямки, стены шахты, лифт, двери лифта)		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия		
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту		
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено				
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.		
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход				
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.		
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту		
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.		
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро- оборудование	1-9	0%				
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Прощтрабить ниши согласно проекта		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки				
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии				
ОМ-1039-3-ТО						
						Лист
						65
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док
			Подп.	Дата		

						67
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки				Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
<b>Отделка</b>						
Штукатурка на стенах	1-9	0%				
Стяжка	1-9	0%				
Затирка швов на потолке	1-9	0%				
Окна, стеклопакеты	2	-1				Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2				
	4	-2				
	5	-2				
Откосы	1-9	70% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась				Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки
						Лист
<b>OM-1039-3-TO</b>						66
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

68																	
Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №6																	
дата проведения обследования 01.04.15г.																	
Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания													
Несущие конструкции																	
Плиты перекрытия	1-9	100%															
Монолитные участки по перекрытиям	2-6	3 МУ отсутствуют. Уложена арматура из гладкой стали.		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII													
Наружные стены	1-9	100%															
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%															
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки													
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки													
	2, 5	80% перегородок выполнены из пустотелого кирпича на ребро	п. 9.24 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту													
	6, 8	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки и заполнения раствором швов.	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту													
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена													
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами													
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	5-9	50% обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту													
	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия													
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено															
		10% пола разрушена подтоплением и лучением		Капитальный ремонт													
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.													
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>					Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							Лист 67
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата												
Имя, № подп.      Подпись и дата      Взаим. инв. №					OM-1039-3-TO												

				68	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшарам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшарам. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>					
Электро-оборудование	1-9	0%			
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	100% вертикальные стояки			
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии			
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшару		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	3	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	4	-1			
	5	-1			
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки	
				Лист	
OM-1039-3-TO				68	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим инв. №  
 Подпись и дата  
 Инв. № подл.

70					
Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №7					
дата проведения обследования 01.04.15г.					
Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
Монолитные участки по перекрытиям	1-5	1 МУ отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали.		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII	
Наружные стены	1-9	100%			
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%			
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
	6	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту	
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца.		Не выполнен главный вход			
				Лист	
OM-1039-3-TO				69	
Имя	Код	Лист	№ док.	Полл	Дата

Имя, код, лист, № док., Полл, Дата, Взаим. и дата, Подпись и дата, Имя, № подл.

						71
входы в подвал		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
		Оторвалось крыльцо из-за разности осадок			Капитальный ремонт	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия			Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]		Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.			Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро-оборудование	1-9	0%				
Отопление	1-9	100%	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	90%	вертикальные стояки			
канализация	1-9	90%	вертикальных стояков в целом состоянии			
вентиляция	1-9	80%	помещений имеют по 2 отверстия в вентиляту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>						
Штукатурка на стенах	1-9	0%				
Стяжка	1-9	0%				
Затирка швов на потолке	1-9	0%				
Окна, стеклопакеты	1	-2			Заменить разбитые стеклопакеты	
	3	-2				
	5	-1				
	6	-1				
Откосы	1-9	50%	Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки	
Имя, № подл.						
Подпись и дата						
Взаим. инв. №						
<b>ОМ-1039-3-ТО</b>						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	70

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №8

 дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
<b>Несущие конструкции</b>				
Плиты перекрытия	6	2/3 плиты ПТА разбито у опоры		Усилить дополнительной балкой
Монолитные участки по перекрытиям	4	1 МУ отсутствует у лифта.		Выполнить монолитный участок
	7	1 МУ заложен кирпичом		Выбить кирпич, выполнить монолитный участок по проекту
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам, нет крепления и перевязки между перегородками из разного материала	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	3, 4	Перегородки выполнены из кирпича и полистиролбетонных блоков без перевязки	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
	4	Перемычки выполнены из арматуры и имеют большой прогиб		Демонтировать перегородки с перемычками, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
	4	Оставлена штраба при монтаже лестничных маршей	п. 9.1.8 [12]	Заполнить штрабу полнотелым кирпичом на растворе
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту

Изм № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №
-------------	----------------	---------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>ОМ-1039-3-ТО</b>	Лист
							71

						73
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено				
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.				Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход				
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов		Оторвалось крыльцо из-за разности осадок				Капитальный ремонт
		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия				Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]			Выложить ограждение высотой 1.2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшактам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.				Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро-оборудование	1-9	0%				
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9	30% смонтированных вертикальных стояков				
канализация	1-9	10% вертикальных стояков в целом состоянии				
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки				Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
<b>Отделка</b>						
Штукатурка на стенах	1, 2	80%				
	3-9	0%				
	1-9	0%				
Стяжка	1-9	0%				
Затирка швов на потолке	1-9	0%				
Окна, стеклопакеты	1	-4				Заменить разбитые стеклопакеты
	2	-1				
ОМ-1039-3-ТО						Лист
						72
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

74			
	3	-1	
	4	-2	
	7	-2	
	8	-1	
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась	Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

Изм. № подл.	Подпись и дата	Влаим инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист
							73

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №9

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
<b>Несущие конструкции</b>				
Плиты перекрытия	1-9	По 2 стоякам перебитая рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	1 МУ заложен кирпичом		Выбить кирпич, выполнить монолитный участок по проекту
Наружные стены	8, 9	60% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам, нет крепления и перевязки между перегородками из разного материала	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
		Опорная балка смонтирована не по центру опоры лестничных маршей		Подвести дополнительную балку под опору
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты,		5% перегородок выполнено		

Имя, № подл. Подпись и дата. Ваим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

74

							76
подвал			Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.			Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал			Не выполнен главный вход				
			Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов			Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]		Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.л., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля			Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.			Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>							
Электро-оборудование	1, 2, 6-9		0%				
	3		50%				
	4		80%				
	5		30%				
Отопление	1-9		80%				
			вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9		60% смонтированных вертикальных стояков				
канализация	1-9		0%				
вентиляция	1-9		90% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки			Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>							
Взаим. инв. №	Штукатурка на стенах	1, 2	95%				
		3-9	0%				
	Стяжка	1-9	0%				
	Затирка швов на потолке	1-9	0%				
Подпись и дата	Окна, стеклопакеты	1	-1			Заменить разбитые стеклопакеты	
		4	-1				
		5	-1				
		6	-3				
		9	-2				
Иные № подл.							
<b>ОМ-1039-3-ТО</b>						Лист	
						75	
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подл.	Дата		

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №10

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
<b>Несущие конструкции</b>				
Плиты перекрытия	1-9	По 3 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.
Монолитные участки по перекрытиям	2	Не выполнено 3 МУ, 1 МУ выполнен из кирпича		Демонтировать стяжку, выполнить монолитные участки по проекту
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам 90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 4.3.4 [10] п. 9.1, 9.18 [3]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		40% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
		Не выполнена обналичка дверей лифтов вместе с кнопкой		
		Двери установлены с большими отклонениями по вертикали		
Фундаменты,		5% перегородок выполнено		

Изм. № подл.	Взаим. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

76

подвал		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>				
Электро-оборудование	1	0%		
	2-6	80%		
	7-9	95%		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	100% смонтированных вертикальных стояков		
канализация	1-9	0%		
вентиляция	1-9	90% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
<b>Отделка</b>				
Штукатурка на стенах	1, 2	75%		
	3-9	85% осыпание		Капитальный ремонт
Стяжка	1-9	80% Имеются трещины		Капитальный ремонт
Затирка швов на потолке	1	0%		
	2-9	80%		
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2		
	4	-1		
	6	-1		
	8	-2		
	9	-2		
Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата				Лист
OM-1039-3-TO				77

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №11

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
<b>Несущие конструкции</b>				
Плиты перекрытия	1-9	По 1 стояку перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В 15.
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%		
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	20% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		50% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца,		Не выполнен главный вход		

Взаим инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

78

				80	
входы в подвал		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>					
Электро-оборудование	1-4	80%			
	5	60%			
	6-9	30%			
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	100% смонтированных вертикальных стояков			
канализация	1-9	0%			
вентиляция	1-9	90% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1-5	80%			
	6-9	40% осыпание		Капитальный ремонт	
Стяжка	1	80% Имеются трещины		Капитальный ремонт	
	2-6	20%			
	7	50%			
	8-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-7	80%			
	8-9	50%			
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	4	-2			
	6	-1			
	9	-1			
				Лист	
OM-1039-3-TO				79	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

 Имя инв. №  
 Подпись и дата  
 Имя инв. №

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №12

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
<b>Несущие конструкции</b>					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
	9	10% Продольные и поперечные трещины		Демонтировать	
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%			
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	20% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		50% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
				Лист	
<b>OM-1039-3-TO</b>				80	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

 Вазим инв. №  
 Подпись и дата  
 Инв. № подл.

						82
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту		
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.		
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро-оборудование	1	50%				
	2-3	10%				
	4-9	40%				
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9	0%				
канализация	1-9	0%				
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции		
<b>Отделка</b>						
Штукатурка на стенах	1-6	90%				
	7-9	60% осыпание		Капитальный ремонт		
Стяжка	1	60% Имеются трещины		Капитальный ремонт		
	2-3, 5-7	80%				
	4	60%				
	8-9	50%				
Затирка швов на потолке	1-8	90%				
	9	60%				
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты		
	3	-1				
	4	-1				
	6	-1				
	7	-1				
	8	-3				
Откосы	9	-4		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки		
	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась				
Изм. № подл.						Лист
						81
						ОМ-1039-3-ТО
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

**ООО ПЦ «Капитель»**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР «КАПИТЕЛЬ»

Россия, 644043. г. Омск, ул. Голика 2-37  
ИНН 5503109613

Исх. №8 от 24.03.2022

Е.Г. Микаеляну

Уважаемый Егия Гайкович!

В ответ на Ваш запрос по техническому состоянию строительных конструкций жилого дома №3 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» сообщаем следующее:

1. В техническом отчете обследования строительных конструкций, проведенным ООО Архитектурно-планировочная мастерская № 2 ПКЦ «Омский Промстройпроект» в 2015 году выявлены дефекты и отклонения от норм (смотреть приложение А).
2. За период с 2015 года по 2022 год аварийных и восстанавливающих работ не проводилось (смотреть приложение В)
3. Часть конструкций получили дополнительные повреждения, для выявления которых необходимо срочно провести обследование и выполнить проект консервации.

Директор ООО ПЦ «Капитель»

А.В. Семахин

# ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

### Объект-аналог № 1

Ростовка · Недвижимость · Квартиры · Купить · Всеми · Экономичные

### 3-к. квартира, 81,8 м², 2/9 эт.

Добавить в избранное · Добавить заметку · 12 марта в 14:53



**5 500 000 ₽**  
67 237 ₽ за м²

8 992 700-04-72

Написать сообщение

Елена Носова  
Частное лицо  
На Авито с июля 2021

Подписаться на продавца

№ 2277765644, ☎ 901 (+3)

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеозвонку

#### О квартире

Количество комнат: 3	Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 81,8 м²	Высота потолков: 2,7 м
Площадь кухни: 18,2 м²	Санузел: раздельный
Жилая площадь: 63,6 м²	Окна: во двор, на улицу
Этаж: 2 из 9	Ремонт: косметический
Балкон или лоджия: лоджия	Скорость продажи: свободная

#### Расположение

Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

[Показать карту](#)

Ростовка · Недвижимость · Квартиры · Купить · Всеми · Экономичные

### 3-к. квартира, 81,8 м², 2/9 эт.

Добавить в избранное · Добавить заметку · 12 марта в 14:53



**5 500 000 ₽**  
67 237 ₽ за м²

8 992 700-04-72

Написать сообщение

Елена Носова  
Частное лицо  
На Авито с июля 2021

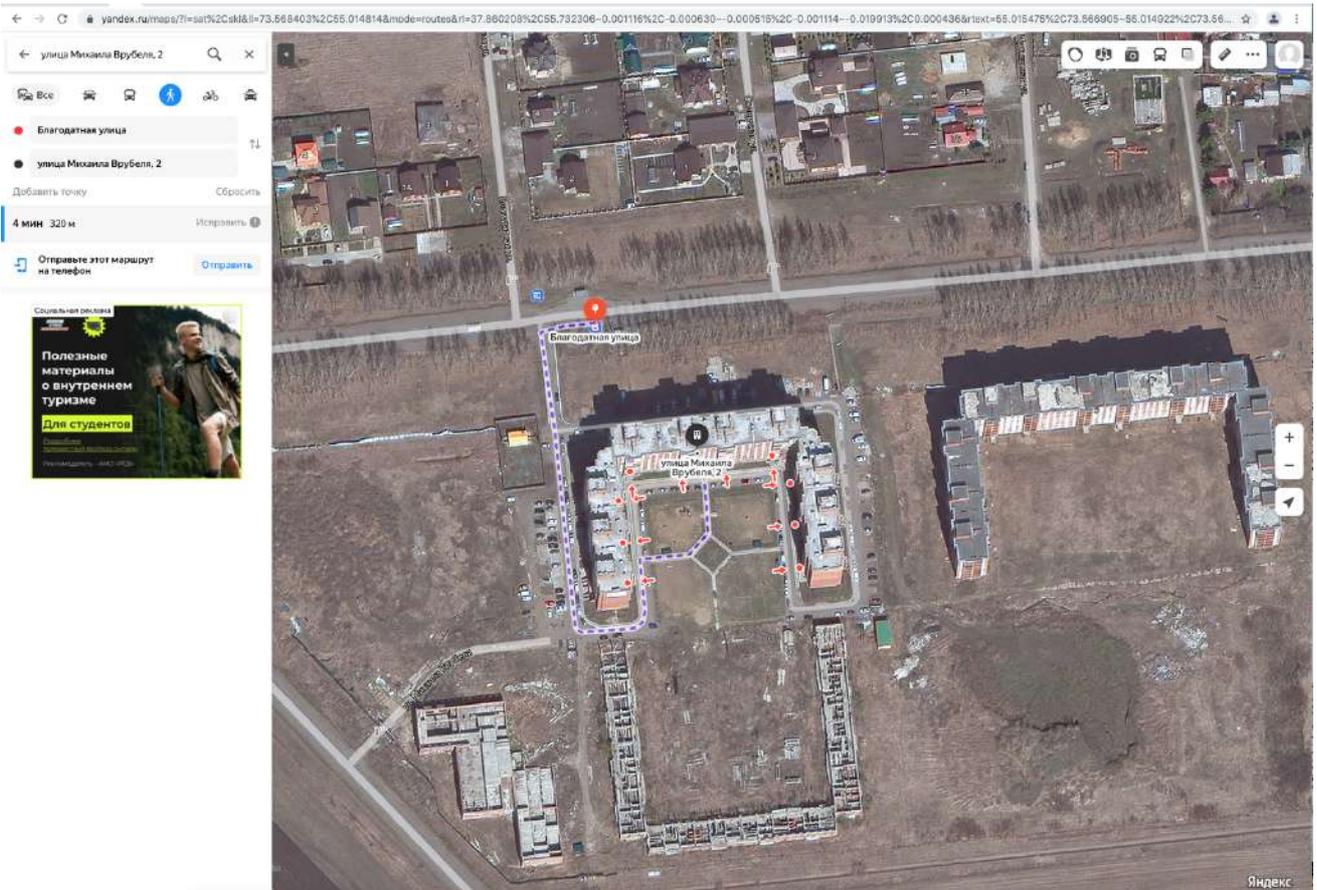
Подписаться на продавца

#### Описание

Просторная, светлая, трехкомнатная квартира в кирпичном доме, 2 лоджии, кухня 18,2 кв.м. В 15 минут до центра города, отличная транспортная доступность. Рядом всё необходимое - 2 школы, детский сад, продуктовые магазины и супермаркеты, детская площадка, тишина, безопасность, чистая экология.

#### О доме

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: нет
Год постройки: 2016	Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Этажей в доме: 9	Парковка: открытая во дворе
Паспортированный лифт: 1	



Объект-аналог № 2

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k\_kvartira\_824m\_59et\_2356163780

### 3-к. квартира, 82,4 м², 5/9 эт.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 4 марта в 17:32



**5 300 000 Р**  
64 320 Р за м²

8 934 334-19-37

Написать сообщение

Евгений  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

№ 2356163780 | 445 (+7)

Хотели отправить груз? Доверьтесь ПЭК!

Мини Вальцы Электромеханические

Женские леггинсы на широком поясе CLEVER

Гидравлический габриольный пресс

CRESCINA для волос!

#### О квартире

Количество комнат: <b>3</b>	Она: <b>во двор, на углу, на солнечную сторону</b>
Общая площадь: <b>82,4 м²</b>	Ремонт: <b>дизайнерский</b>
Площадь кухни: <b>18,1 м²</b>	Тёплый пол: <b>есть</b>
Жилая площадь: <b>57,2 м²</b>	Мебель, кухня, хранение одежды, <b>спальные места</b>
Этаж: <b>5 из 9</b>	Техника: <b>водонагреватель</b>
Балкон или лоджия: <b>балкон, лоджия</b>	Способ продажи: <b>свободная</b>
Тип комнат: <b>изолированные</b>	Вид отделки: <b>возможна ипотека</b>
Высота потолков: <b>2,8 м</b>	
Санузел: <b>раздельный</b>	

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеозвонку

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k\_kvartira\_824m\_59et\_2356163780

### Расположение

Омская область, Омской р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2. [Показать карту](#)

### Описание

Продам светлую трёхкомнатную квартиру!! Современный ремонт (кроме ванной, туалет, обои в детской).  
 В кухне кухонный гарнитур парижский, с подсветкой фартука и тремя зонами подсветки кухонных зон.  
 В зале подиум под диван с двумя подсветками, для просмотра фильмов и обычного режима, потолок с тремя режимами подсветки, гардеробная.  
 Детская комната, чистовая отделка без обоев (можно наклеить, решили оставить выбор для новых хозяев).  
 Спальня ,оставляю кровать двухспальная с отсеком для хранения вещей оснащена вместе с матрасом .  
 Туалет, тёплые полы, штукатурка, бойлер новый 100 л, с проводной трубой в полу для кухни для бесперебойной подачи горячей воды в случаи отключения.  
 Ванная, тёплые полы,штукатурка, полотенцесушитель.  
 Балкон во двор (холодный) алюминиевые витражи, покраска стен моющейся краской, жалюзи, декор.  
 Балкон на улицу 2,6 кв.м (кабинет) утепленный, отличный ремонт, плитка, тёплый пол, окна в пол, вид с красивым закатом, жалюзи рулонные.  
 На площадке кладовая, с металлической дверью.  
 В связи с нехваткой парковочных мест, парковка выложенная из плит на две машины, на против подъезда.  
 Во дворе видео наблюдение.  
 На въезде шлагбаум и камера видеонаблюдения.  
 Видео домофон.  
 Два выхода во двор и на внешнюю сторону (парковку).  
 В 5 минут ходьбы Торговый Комплекс ( магнит, бир хаус, фармокалейка, автомойка, суши, пивца, фермерские продукты)  
 В 15 минут ходьбы Поликлиника, Детский садик, Школа,Почта, Полиция, Скорая Помощь,Рынок, Победа, Магнит, Пятёрочка и тд.  
 До центра города на авто 15 минут, на общественном транспорте 20 минут(каждые 15 минут).  
 Рядом Гипермаркет Лента, Бауцентр, Заправка Газпром.  
 Помощь в оформлении ипотеке, реальному покупателю торг.

### О доме

Тип дома: <b>кирпичный</b>	Пассажирский лифт: <b>1</b>
Год постройки: <b>2014</b>	Двор: <b>закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка</b>
Этажей в доме: <b>9</b>	Парковка: <b>за шлагбаумом во дворе</b>

**5 300 000 Р**  
64 320 Р за м²

8 934 334-19-37

Написать сообщение

Евгений  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2012

Подписаться на продавца

№ 2356163780 | 445 (+7)

Объект-аналог № 3

Ростовка - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 3 комнаты

**3-к. квартира, 90 м², 3/9 эт.**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 18 марта в 21:21



8 983 520-79-09

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с 06 января 2022

Подписаться на продавца

№ 2333760496, 965 (+70)

**Флебодиа 600**  
дальсини

**Оригинальный венотоник ИЗ ФРАНЦИИ**

Флебодиа 600

Узнайте как помочь своим ногам

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеозвонку

**О квартире**

Количество комнат: <b>3</b>	Тип комнат: <b>изолированные</b>
Общая площадь: <b>90 м²</b>	Высота потолков: <b>2.7 м</b>
Площадь кухни: <b>18 м²</b>	Санузел: <b>совмещенный, раздельный</b>
Жилая площадь: <b>72 м²</b>	Окна: <b>во двор, на улицу</b>
Этаж: <b>3 из 9</b>	Ремонт: <b>евро</b>
Балкон или лоджия: <b>лоджия</b>	Способ продажи: <b>свободная</b>

**Расположение**

Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2. [Показать карту](#)

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k\_kvartira\_90m\_3et\_2333760496

**Описание**

Очень светлая, уютная квартира.

**О доме**

Тип дома: <b>кирпичный</b>	Двор: <b>закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка</b>
Год постройки: <b>2015</b>	Парковка: <b>открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе</b>
Этажей в доме: <b>9</b>	

**Ипотека на Авито**

5 050 000 Р

56 111 Р за м²

8 983 520-79-09

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с 06 января 2022

**Объект-аналог № 4**

avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k\_kvartira\_359m\_99et\_2262182844

Ростовка - Недвижимость - Квартиры - Купить - Вторичка - 1-комнатный

**1-к. квартира, 35,9 м², 9/9 эт.**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 1 марта в 20:47

**2 250 000 Р**  
62 674 Р за м²

8 983 110-69-23

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2012

2 объявления пользовалась

Подписаться на продавца

№ 2262182844, Ⓞ 2088 (+15)




**О квартире**

Количество комнат: 1	Балкон или лоджия: лоджия
Общая площадь: 35,9 м²	Санузел: совмещенный
Площадь кухни: 11,1 м²	Окна: во двор
Жилая площадь: 18,3 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 9 из 9	Способ продажи: свободная

**Расположение**

Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2. [Показать карту](#)

Женские леггинсы CLEVER

Хотели отправить груз? Доверьтесь ПЭК!

**Флебодиа 600**  
диосмин

Оригинальный вено-tonик ИЗ ФРАНЦИИ

Узнайте как помочь своим ногам

avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k\_kvartira\_359m\_99et\_2262182844

**Описание**

На срочной продаже однокомнатная квартира в пригороде Омска, п. Ростовка, ул. М.Врубеля, д. 2, 9 этаж девятиэтажного кирпичного дома. Квартира просторная и уютная, площадью 35,9 кв.м., 1-комната 18 кв.м., кухня 12 кв.м., встроенный кухонный гарнитур, санузел совмещен, окна ПВХ, балкон застеклен. До центра 20 мин на автобус, автобус каждые 15-20 мин. До остановки 2 мин. ходьбы. В школу и садик идти 15 мин., есть спец автобус школьный. Магазины, магазин, пекарня, супермаркет, фитнес-рай и т.д. в шаговой доступности. 8-10 мин. езды летка и бассейн. Большой двор с детской площадкой, футбольной и волейбольной зонами. Реальному покупателю торг.

Агентствам просьба не беспокоить, есть свой риэлтор!

**О доме**

Тип дома: кирпичный	Грузовой лифт: 1
Год постройки: 2016	Двор: детская площадка
Этажей в доме: 9	Парковка: за шлагбаумом во дворе
Пассажирский лифт: нет	

**2 250 000 Р**  
62 674 Р за м²

8 983 110-69-23

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Татьяна  
Частное лицо  
На Авито с декабря 2012

2 объявления пользовалась

Подписаться на продавца

№ 2262182844, Ⓞ 2088 (+15)

своим ногам

Автопогрузчик дизельный JAC CPCD 25

Стальные мелющие шары

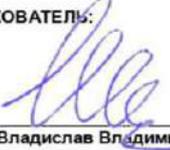
## ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

<b>ДОГОВОР №0991R/776/20133/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г.Москва		24 августа 2021 г.
Настоящий Договор заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах 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.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование»</b> 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 3010181020000000593. БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Шейн Владислав Владимирович</b> Адрес регистрации или ИНН: 433403173989	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 сентября 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 августа 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 сентября 2021 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <i>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</i>	
<b>ФРАНШИЗА</b>	<b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b>	
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>3 200.00 (Три тысячи двести рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 сентября 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неуплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неоплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	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.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск 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, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 сентября 2021 г. по 31 августа 2022 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной <b>в течение сроков исковой давности</b>, установленной законодательством Российской Федерации</li> </ul>	
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	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.	

Испол.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

	<p>Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого и/или в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(-л) оценочную деятельность.</li> </ul> <p>Ни при каких обстоятельствах событие не является страховым случаем и не покрываются требования (претензии, иски), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</p> <p>При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады; и/или</li> <li>- для принудительного взыскания через суд, находящийся на территории Соединенных Штатов Америки и/или Канады и на территориях, попадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки и/или Канады.</li> </ul> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п.10.17 Правил страхования.</p>
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• 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);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>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: <a href="mailto:sos@alfastrah.ru">sos@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. 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.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ/ЮРИСДИКЦИЯ</b>	<p>Российская Федерация.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p> <p><b>Оговорка о «Юрисдикции»:</b></p> <p>Настоящим Договором покрываются письменные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытков и (или) компенсации причиненного вреда, поданные и (или) инициированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что возникновение у Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установление размера возмещаемого вреда осуществляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, предъявленное каким-либо лицом или организацией против какого-либо лица или организации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- которые прямо или косвенно находятся во владении Страхователя, контролируются или управляются им;</li> <li>- которые владеют, контролируют или управляют Страхователем;</li> <li>- с которыми(-ым) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера;</li> <li>- по отношению к которым Страхователь является компаньоном, консультантом или экспертом;»</li> </ul>

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5435

	<p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления. Настоящий Договор составлен в 2 (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.</p>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>    Шейн Владислав Владимирович	<b>СТРАХОВЩИК:</b> 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/776/20367/20  
 Исл. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исл.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435



А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Шейн Владислав Владимирович**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 433403173989**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**10 октября 2016 года, регистрационный № 009993**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0002945 \***

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009219-1

« 04 » апреля 20 18 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 20 18 г. № 58

Директор



А.С. Буикин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.

Аттестат выдан в соответствии с приказом Министрства образования и науки Российской Федерации от 19.02.2014 № 100/14-ОД



Форма № 2-3-Учет  
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА  
УФНС РОССИИ ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ  
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ  
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 8 ПО УДМУРТСКОЙ  
РЕСПУБЛИКЕ  
(Межрайонная ИФНС России № 8 по Удмуртской  
Республике)  
Ворошилова ул. 35, Ижевск г., Удмуртская Республика,  
426053  
Телефон: 341-2-48-85-60, Телефакс:  
www.nalog.ru

ШЕИН В.В.  
ул. им Татьяны Барамзиной, 9, 185,  
г. Ижевск, 426067

05.10.2020 № 573924428  
На № \_\_\_\_\_

**УВЕДОМЛЕНИЕ  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) **ШЕИН ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВИЧ**  
проживающий(ая) по адресу **426067, РОССИЯ, Удмуртская Респ., Ижевск г., им Татьяны  
Барамзиной ул. 9, 185**

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от  
02.10.2020**

Вы поставлены на учет **01.09.2020**  
в **Межрайонной ИФНС России №8 по Удмуртской Республике**

1	8	4	0
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:  
**в качестве оценщика, занимающегося частной практикой**

с присвоением (применением) ИНН:

4	3	3	4	0	3	1	7	3	9	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной  
инспекции Федеральной налоговой службы  
№8 по Удмуртской Республике



Е. В. Воробьева