



**VSCONSULT**

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-110624**

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» (ООО «ВС Консалт»)

**Заказчик:** 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» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»)

**Дата оценки:** 24.06.2024 г.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 15 на проведение оценки от 13 июня 2024 г.

**Дата составления:** 24.06.2024 г.



# ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 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:</b>	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 13 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василия Александровича, заявка № 15 на проведение оценки от 13 июня 2024 г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) 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>	24 июня 2024 год
<b>Срок проведения оценки:</b>	13 июня 2024 год – 24 июня 2024 год
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).

## Итоговая величина стоимости объекта оценки

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, 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 по состоянию на 24 июня 2024 г., не округленно без учета налогов:

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, 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 по состоянию на 24 июня 2024 г., не округленно без учета налогов:

**46 034 973**

*(Сорок шесть миллионов тридцать четыре тысячи девятьсот семьдесят три) руб.*

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав 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 по состоянию на 24 июня 2024 г., не округленно без учета налогов:

**31 418 858**

*(Тридцать один миллион четыреста восемнадцать тысяч восемьсот пятьдесят восемь) руб., в том числе:*

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	4	1	2	2	54,02	292 788	199 828
2	8	1	3	2	54,02	292 788	199 828
3	12	1	4	2	54,02	292 788	199 828
4	16	1	5	2	54,02	292 788	199 828
5	24	1	7	2	54,02	292 788	199 828
6	27	1	7	3	86,17	467 041	318 755
7	28	1	8	2	54,02	292 788	199 828
8	30	1	8	2	54,62	296 040	202 047
9	31	1	8	3	86,17	467 041	318 755
10	35	1	9	3	86,17	462 819	315 874
11	37	2	1	3	81,02	392 056	267 578
12	44	2	3	2	54,62	296 040	202 047
13	46	2	3	2	54,02	292 788	199 828
14	48	2	4	2	54,62	296 040	202 047
15	50	2	4	2	54,02	292 788	199 828
16	51	2	5	3	81,52	441 838	301 554
17	52	2	5	2	54,62	296 040	202 047
18	53	2	5	1	36,67	220 020	150 164
19	54	2	5	2	54,02	292 788	199 828
20	55	2	6	3	81,52	441 838	301 554
21	56	2	6	2	54,62	296 040	202 047
22	57	2	6	1	36,67	220 020	150 164
23	58	2	6	2	54,02	292 788	199 828
24	60	2	7	2	54,62	296 040	202 047
25	62	2	7	2	54,02	292 788	199 828
26	63	2	8	3	81,52	441 838	301 554
27	66	2	8	2	54,02	292 788	199 828
28	67	2	9	3	81,52	437 844	298 829
29	72	3	1	3	81,02	392 056	267 578
30	73	3	1	3	76,42	369 796	252 386
31	78	3	3	2	54,02	292 788	199 828
32	81	3	3	3	81,52	441 838	301 554
33	82	3	4	2	54,02	292 788	199 828
34	86	3	5	2	54,02	292 788	199 828
35	88	3	5	2	54,62	296 040	202 047
36	92	3	6	2	54,62	296 040	202 047
37	98	3	8	2	54,02	292 788	199 828
38	99	3	8	1	36,67	220 020	150 164
39	106	4	1	1	36,82	199 564	136 202
40	109	4	2	2	54,02	292 788	199 828
41	112	4	2	3	102,10	533 575	364 165
42	113	4	3	2	54,02	292 788	199 828
43	117	4	4	2	54,02	292 788	199 828
44	121	4	5	2	54,02	292 788	199 828
45	125	4	6	2	54,02	292 788	199 828
46	126	4	6	1	36,67	220 020	150 164
47	129	4	7	2	54,02	292 788	199 828
48	132	4	7	3	102,10	533 575	364 165
49	133	4	8	2	54,02	292 788	199 828
50	151	5	3	2	54,02	292 788	199 828
51	163	5	6	2	54,02	292 788	199 828
52	165	5	7	2	54,62	296 040	202 047

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
53	171	5	8	2	54,02	292 788	199 828
54	188	6	4	1	36,67	220 020	150 164
55	191	6	5	2	54,02	292 788	199 828
56	196	6	6	1	36,67	220 020	150 164
57	199	6	7	2	54,02	292 788	199 828
58	200	6	7	1	36,67	220 020	150 164
59	203	6	8	2	54,02	292 788	199 828
60	208	6	9	1	36,67	218 260	148 962
61	225	7	4	2	54,02	292 788	199 828
62	228	7	5	1	36,67	220 020	150 164
63	232	7	6	1	36,67	220 020	150 164
64	233	7	6	2	54,02	292 788	199 828
65	236	7	7	1	36,67	220 020	150 164
66	237	7	7	2	54,02	292 788	199 828
67	240	7	8	1	36,67	220 020	150 164
68	246	8	1	2	54,22	262 371	179 068
69	249	8	2	2	54,02	292 788	199 828
70	251	8	2	2	54,62	296 040	202 047
71	253	8	3	2	54,02	292 788	199 828
72	257	8	4	2	54,02	292 788	199 828
73	261	8	5	2	54,02	292 788	199 828
74	262	8	5	1	36,67	220 020	150 164
75	263	8	5	2	54,62	296 040	202 047
76	266	8	6	1	36,67	220 020	150 164
77	267	8	6	2	54,62	296 040	202 047
78	269	8	7	2	54,02	292 788	199 828
79	270	8	7	1	36,67	220 020	150 164
80	271	8	7	2	54,62	296 040	202 047
81	273	8	8	2	54,02	292 788	199 828
82	274	8	8	1	36,67	220 020	150 164
83	283	9	1	1	36,82	199 564	136 202
84	285	9	2	1	36,87	221 220	150 983
85	287	9	2	2	54,02	292 788	199 828
86	290	9	3	1	36,67	220 020	150 164
87	292	9	4	3	102,10	533 575	364 165
88	293	9	4	1	36,87	221 220	150 983
89	294	9	4	1	36,67	220 020	150 164
90	295	9	4	2	54,02	292 788	199 828
91	297	9	5	1	36,87	221 220	150 983
92	298	9	5	1	36,67	220 020	150 164
93	299	9	5	2	54,02	292 788	199 828
94	300	9	6	3	102,10	533 575	364 165
95	301	9	6	1	36,87	221 220	150 983
96	302	9	6	1	36,67	220 020	150 164
97	303	9	6	2	54,02	292 788	199 828
98	304	9	7	3	102,10	533 575	364 165
99	305	9	7	1	36,87	221 220	150 983
100	306	9	7	1	36,67	220 020	150 164
101	307	9	7	2	54,02	292 788	199 828
102	308	9	8	3	102,10	533 575	364 165
103	309	9	8	1	36,87	221 220	150 983
104	310	9	8	1	36,67	220 020	150 164

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
105	311	9	8	2	54,02	292 788	199 828
106	312	9	9	3	102,10	528 674	360 820
107	313	9	9	1	36,87	219 450	149 775
108	314	9	9	1	36,67	218 260	148 962
109	315	9	9	2	54,02	290 141	198 021
110	318	10	1	2	54,22	262 371	179 068
111	320	10	2	2	54,62	296 040	202 047
112	322	10	2	2	54,02	292 788	199 828
113	324	10	3	2	54,62	296 040	202 047
114	325	10	3	1	36,67	220 020	150 164
115	326	10	3	2	54,02	292 788	199 828
116	328	10	4	2	54,62	296 040	202 047
117	330	10	4	2	54,02	292 788	199 828
118	332	10	5	2	54,62	296 040	202 047
119	334	10	5	2	54,02	292 788	199 828
120	335	10	6	3	81,52	441 838	301 554
121	336	10	6	2	54,62	296 040	202 047
122	337	10	6	1	36,67	220 020	150 164
123	338	10	6	2	54,02	292 788	199 828
124	340	10	7	2	54,62	296 040	202 047
125	341	10	7	1	36,67	220 020	150 164
126	342	10	7	2	54,02	292 788	199 828
127	344	10	8	2	54,62	296 040	202 047
128	346	10	8	2	54,02	292 788	199 828
129	348	10	9	2	54,62	293 364	200 221
130	349	10	9	1	36,67	218 260	148 962
131	350	10	9	2	54,02	290 141	198 021
132	351	11	1	2	54,22	261 723	178 626
133	355	11	2	1	36,67	220 020	150 164
134	356	11	2	2	54,62	296 040	202 047
135	358	11	3	2	54,02	292 788	199 828
136	359	11	3	1	36,67	220 020	150 164
137	360	11	3	2	54,62	296 040	202 047
138	363	11	4	1	36,67	220 020	150 164
139	366	11	5	2	54,02	292 788	199 828
140	367	11	5	1	36,67	220 020	150 164
141	368	11	5	2	54,62	296 040	202 047
142	370	11	6	2	54,02	292 788	199 828
143	371	11	6	1	36,67	220 020	150 164
144	372	11	6	2	54,62	296 040	202 047
145	374	11	7	2	54,02	292 788	199 828
146	375	11	7	1	36,67	220 020	150 164
147	376	11	7	2	54,62	296 040	202 047
148	383	11	9	1	36,67	218 260	148 962
149	403	12	5	1	36,67	220 020	150 164
150	407	12	6	1	36,67	220 020	150 164
151	409	12	7	3	86,17	467 041	318 755
152	410	12	7	2	54,62	296 040	202 047
153	411	12	7	1	36,67	220 020	150 164
154	412	12	7	2	54,02	292 788	199 828
155	414	12	8	2	54,62	296 040	202 047
156	416	12	8	2	54,02	292 788	199 828

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )			
157	419	12	9	1	36,67	218 260	148 962	
-	<b>Итого</b>						<b>46 034 973</b>	<b>31 418 858</b>

Директор



/ Шейн В. В.

## Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	2
<b>РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....</b>	<b>12</b>
2.1. Сведения о Заказчике оценки.....	12
2.2. Сведения об Исполнителе.....	12
2.3. Сведения об Оценщике .....	13
<b>РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>15</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>16</b>
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки .....	18
<b>РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное .....	22
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения) .....	23
6.3. Ограничения оценки.....	23
<b>РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
7.1. 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 .....	24
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	26
7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области в 4 квартале 2023 года.....	28
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ..	31
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки.....	38
7.6. Выводы по анализу рынка.....	39
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>40</b>
8.1. Основные этапы процесса оценки .....	40
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	40
8.3 Выбор подходов.....	44
<b>РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>46</b>
<b>РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....</b>	<b>66</b>
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости.....	66
10.2. Определение ликвидационной стоимости.....	69
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки .....	75
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата .....	79
<b>РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>80</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ.....</b>	<b>81</b>

## РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 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 Имущественные права: право собственности. Собственник: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 5 настоящего Отчета.
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:</b>	Право собственности 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». 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.»
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 15 на проведение оценки от 13 июня 2024 г.
<b>Цель оценки:</b>	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
<b>Указание на соблюдение требований Закона об оценке:</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).
<b>Предпосылки стоимости:</b>	Предпосылки стоимости: 1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 24 июня 2024 года; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях для рыночной стоимости, в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки для ликвидационной стоимости.
<b>Дата оценки:</b>	24 июня 2024 год
<b>Срок проведения оценки:</b>	13 июня 2024 год – 24 июня 2024 год
<b>Дата составления и порядковый номер Отчета:</b>	24 июня 2024 год, № 02-110624
<b>Специальные допущения:</b>	Специальных допущений не предусмотрено
<b>Иные существенные допущения:</b>	Не предусмотрено
<b>Ограничения оценки:</b>	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по

	данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке:</b>	Отчет составляется в форме электронного документа
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:</b>	<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>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:</b>	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):</b>	Оценщику не известны.
<b>Формы представления итоговой стоимости:</b>	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
<b>Специфические требования к отчету об оценке:</b>	Отсутствуют
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:</b>	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

**Таблица 2. Состав объекта оценки**

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

№	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
30	73	3	1	3	76,42
31	78	3	3	2	54,02
32	81	3	3	3	81,52
33	82	3	4	2	54,02
34	86	3	5	2	54,02
35	88	3	5	2	54,62
36	92	3	6	2	54,62
37	98	3	8	2	54,02
38	99	3	8	1	36,67
39	106	4	1	1	36,82
40	109	4	2	2	54,02
41	112	4	2	3	102,10
42	113	4	3	2	54,02
43	117	4	4	2	54,02
44	121	4	5	2	54,02
45	125	4	6	2	54,02
46	126	4	6	1	36,67
47	129	4	7	2	54,02
48	132	4	7	3	102,10
49	133	4	8	2	54,02
50	151	5	3	2	54,02
51	163	5	6	2	54,02
52	165	5	7	2	54,62
53	171	5	8	2	54,02
54	188	6	4	1	36,67
55	191	6	5	2	54,02
56	196	6	6	1	36,67
57	199	6	7	2	54,02
58	200	6	7	1	36,67
59	203	6	8	2	54,02
60	208	6	9	1	36,67
61	225	7	4	2	54,02
62	228	7	5	1	36,67
63	232	7	6	1	36,67
64	233	7	6	2	54,02
65	236	7	7	1	36,67
66	237	7	7	2	54,02
67	240	7	8	1	36,67
68	246	8	1	2	54,22
69	249	8	2	2	54,02
70	251	8	2	2	54,62
71	253	8	3	2	54,02
72	257	8	4	2	54,02
73	261	8	5	2	54,02
74	262	8	5	1	36,67
75	263	8	5	2	54,62
76	266	8	6	1	36,67
77	267	8	6	2	54,62
78	269	8	7	2	54,02
79	270	8	7	1	36,67
80	271	8	7	2	54,62
81	273	8	8	2	54,02
82	274	8	8	1	36,67
83	283	9	1	1	36,82
84	285	9	2	1	36,87
85	287	9	2	2	54,02
86	290	9	3	1	36,67
87	292	9	4	3	102,10
88	293	9	4	1	36,87
89	294	9	4	1	36,67
90	295	9	4	2	54,02
91	297	9	5	1	36,87
92	298	9	5	1	36,67
93	299	9	5	2	54,02
94	300	9	6	3	102,10
95	301	9	6	1	36,87
96	302	9	6	1	36,67
97	303	9	6	2	54,02
98	304	9	7	3	102,10
99	305	9	7	1	36,87
100	306	9	7	1	36,67
101	307	9	7	2	54,02
102	308	9	8	3	102,10
103	309	9	8	1	36,87
104	310	9	8	1	36,67
105	311	9	8	2	54,02

№	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
106	312	9	9	3	102,10
107	313	9	9	1	36,87
108	314	9	9	1	36,67
109	315	9	9	2	54,02
110	318	10	1	2	54,22
111	320	10	2	2	54,62
112	322	10	2	2	54,02
113	324	10	3	2	54,62
114	325	10	3	1	36,67
115	326	10	3	2	54,02
116	328	10	4	2	54,62
117	330	10	4	2	54,02
118	332	10	5	2	54,62
119	334	10	5	2	54,02
120	335	10	6	3	81,52
121	336	10	6	2	54,62
122	337	10	6	1	36,67
123	338	10	6	2	54,02
124	340	10	7	2	54,62
125	341	10	7	1	36,67
126	342	10	7	2	54,02
127	344	10	8	2	54,62
128	346	10	8	2	54,02
129	348	10	9	2	54,62
130	349	10	9	1	36,67
131	350	10	9	2	54,02
132	351	11	1	2	54,22
133	355	11	2	1	36,67
134	356	11	2	2	54,62
135	358	11	3	2	54,02
136	359	11	3	1	36,67
137	360	11	3	2	54,62
138	363	11	4	1	36,67
139	366	11	5	2	54,02
140	367	11	5	1	36,67
141	368	11	5	2	54,62
142	370	11	6	2	54,02
143	371	11	6	1	36,67
144	372	11	6	2	54,62
145	374	11	7	2	54,02
146	375	11	7	1	36,67
147	376	11	7	2	54,62
148	383	11	9	1	36,67
149	403	12	5	1	36,67
150	407	12	6	1	36,67
151	409	12	7	3	86,17
152	410	12	7	2	54,62
153	411	12	7	1	36,67
154	412	12	7	2	54,02
155	414	12	8	2	54,62
156	416	12	8	2	54,02
157	419	12	9	1	36,67
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>8 391,35</b>

## РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

### 2.1. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Сокращенное наименование	ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Реквизиты	ОГРН 1067746722977 от 20 июня 2006 г., ИНН/КПП 7735520922/770201001
Юридический адрес:	129110, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, ул. Щепкина, д.51/4, стр.1

### 2.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Юридический Исполнителя: адрес	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164, к. 5, кв. 69
Фактический Исполнителя: адрес	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Банковские реквизиты:	р/с 40702810810000631445 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. МОСКВА, Кор./счет 30101810145250000974, БИК 044525974
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ООО «ВС Консалт» 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>ООО «ВС Консалт» 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>ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</li> <li>ООО «ВС Консалт» 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>ООО «ВС Консалт» 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>ООО «ВС Консалт» 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>
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	АО «Страховая компания «ПАРИ», страховой полис № 72–4/2024 (А) от 04.04.2024г., страховая сумма – 10 000 000 (Десять миллионов) руб., срок действия – с 5 апреля 2024 г. по 4 апреля 2025 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

## 2.3. Сведения об Оценщике

<b>Оценщик:</b>	Вагина Анна Станиславовна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
<b>Местонахождение саморегулируемой организации:</b>	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
<b>Местонахождение Оценщика:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Почтовый адрес:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:</b>	Тел: 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/50039/23 от 12.12.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2023 г. по 15 декабря 2024 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	С 2013 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 Вагина Анна Станиславовна 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 Вагина Анна Станиславовна 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 Вагина Анна Станиславовна 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 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

---

Другие квалифицированные отраслевые специалисты и внешние организации к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

## РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N XI	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30.11.2022 N 659

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Кроме того, в Отчете применяются «Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО».

Применение ФСО и Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «МСО» обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (МСО) и включен в реестр членов МСО.

## РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

**Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком**

<p><b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих 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>
--	--

### 5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 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 4. Общая характеристика объекта оценки**

№	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )
1	4	1	2	2	54,02
2	8	1	3	2	54,02
3	12	1	4	2	54,02
4	16	1	5	2	54,02
5	24	1	7	2	54,02
6	27	1	7	3	86,17
7	28	1	8	2	54,02
8	30	1	8	2	54,62
9	31	1	8	3	86,17
10	35	1	9	3	86,17
11	37	2	1	3	81,02
12	44	2	3	2	54,62
13	46	2	3	2	54,02
14	48	2	4	2	54,62
15	50	2	4	2	54,02
16	51	2	5	3	81,52
17	52	2	5	2	54,62
18	52	1	5	1	36,67
19	54	2	5	2	54,02
20	55	2	6	3	81,52
21	56	2	6	2	54,62
22	57	2	6	1	36,67
23	58	2	6	2	54,02
24	60	2	7	2	54,62
25	62	2	7	2	54,02
26	63	2	8	3	81,52
27	66	2	8	2	54,02
28	67	2	9	3	81,52
29	72	3	1	3	81,02
30	73	3	1	3	76,42
31	78	3	3	2	54,02
32	81	3	3	3	81,52
33	82	3	4	2	54,02
34	86	3	5	2	54,02
35	88	3	5	2	54,62
36	92	3	6	2	54,62
37	98	3	8	2	54,02
38	99	3	8	1	36,67
39	106	4	1	1	36,82
40	109	4	2	2	54,02
41	112	4	2	3	102,10
42	113	4	3	2	54,02
43	117	4	4	2	54,02
44	121	4	5	2	54,02
45	125	4	6	2	54,02

№	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
46	126	4	6	1	36,67
47	129	4	7	2	54,02
48	132	4	7	3	102,10
49	133	4	8	2	54,02
50	151	5	3	2	54,02
51	163	5	6	2	54,02
52	165	5	7	2	54,62
53	171	5	8	2	54,02
54	188	6	4	1	36,67
55	191	6	5	2	54,02
56	196	6	6	1	36,67
57	199	6	7	2	54,02
58	200	6	7	1	36,67
59	203	6	8	2	54,02
60	208	6	9	1	36,67
61	225	7	4	2	54,02
62	228	7	5	1	36,67
63	232	7	6	1	36,67
64	233	7	6	2	54,02
65	236	7	7	1	36,67
66	237	7	7	2	54,02
67	240	7	8	1	36,67
68	246	8	1	2	54,22
69	249	8	2	2	54,02
70	251	8	2	2	54,62
71	253	8	3	2	54,02
72	257	8	4	2	54,02
73	261	8	5	2	54,02
74	262	8	5	1	36,67
75	263	8	5	2	54,62
76	266	8	6	1	36,67
77	267	8	6	2	54,62
78	269	8	7	2	54,02
79	270	8	7	1	36,67
80	271	8	7	2	54,62
81	273	8	8	2	54,02
82	274	8	8	1	36,67
83	283	9	1	1	36,82
84	285	9	2	1	36,87
85	287	9	2	2	54,02
86	290	9	3	1	36,67
87	292	9	4	3	102,10
88	293	9	4	1	36,87
89	294	9	4	1	36,67
90	295	9	4	2	54,02
91	297	9	5	1	36,87
92	298	9	5	1	36,67
93	299	9	5	2	54,02
94	300	9	6	3	102,10
95	301	9	6	1	36,87
96	302	9	6	1	36,67
97	303	9	6	2	54,02
98	304	9	7	3	102,10
99	305	9	7	1	36,87
100	306	9	7	1	36,67
101	307	9	7	2	54,02
102	308	9	8	3	102,10
103	309	9	8	1	36,87
104	310	9	8	1	36,67
105	311	9	8	2	54,02
106	312	9	9	3	102,10
107	313	9	9	1	36,87
108	314	9	9	1	36,67
109	315	9	9	2	54,02
110	318	10	1	2	54,22
111	320	10	2	2	54,62
112	322	10	2	2	54,02
113	324	10	3	2	54,62
114	325	10	3	1	36,67
115	326	10	3	2	54,02
116	328	10	4	2	54,62
117	330	10	4	2	54,02
118	332	10	5	2	54,62
119	334	10	5	2	54,02
120	335	10	6	3	81,52
121	336	10	6	2	54,62

№	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
122	337	10	6	1	36,67
123	338	10	6	2	54,02
124	340	10	7	2	54,62
125	341	10	7	1	36,67
126	342	10	7	2	54,02
127	344	10	8	2	54,62
128	346	10	8	2	54,02
129	348	10	9	2	54,62
130	349	10	9	1	36,67
131	350	10	9	2	54,02
132	351	11	1	2	54,22
133	355	11	2	1	36,67
134	356	11	2	2	54,62
135	358	11	3	2	54,02
136	359	11	3	1	36,67
137	360	11	3	2	54,62
138	363	11	4	1	36,67
139	366	11	5	2	54,02
140	367	11	5	1	36,67
141	368	11	5	2	54,62
142	370	11	6	2	54,02
143	371	11	6	1	36,67
144	372	11	6	2	54,62
145	374	11	7	2	54,02
146	375	11	7	1	36,67
147	376	11	7	2	54,62
148	383	11	9	1	36,67
149	403	12	5	1	36,67
150	407	12	6	1	36,67
151	409	12	7	3	86,17
152	410	12	7	2	54,62
153	411	12	7	1	36,67
154	412	12	7	2	54,02
155	414	12	8	2	54,62
156	416	12	8	2	54,02
157	419	12	9	1	36,67
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>8 391,35</b>

## 5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся 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 55:20:032001:609: Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, д. 19 или ул. Михаила Врубеля, 1, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

**Омская 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.

<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)

**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)

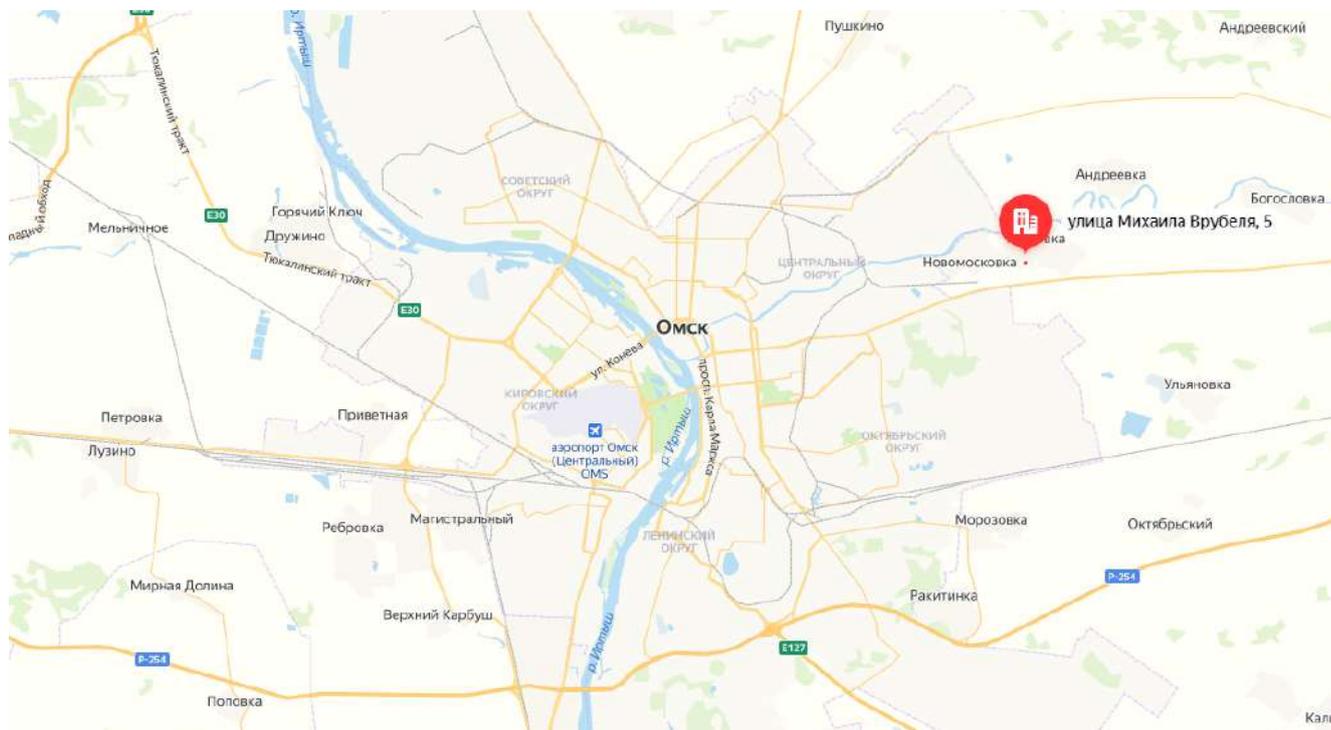
Посёлок расположен в лесостепной полосе Омской области, в пределах Барабинской низменности, на левом берегу реки Омь. Высота центра над уровнем моря — 95 м. В окрестностях Ростовки распространены чернозёмы. Почвообразующими породами являются глины и суглинки.

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.

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

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

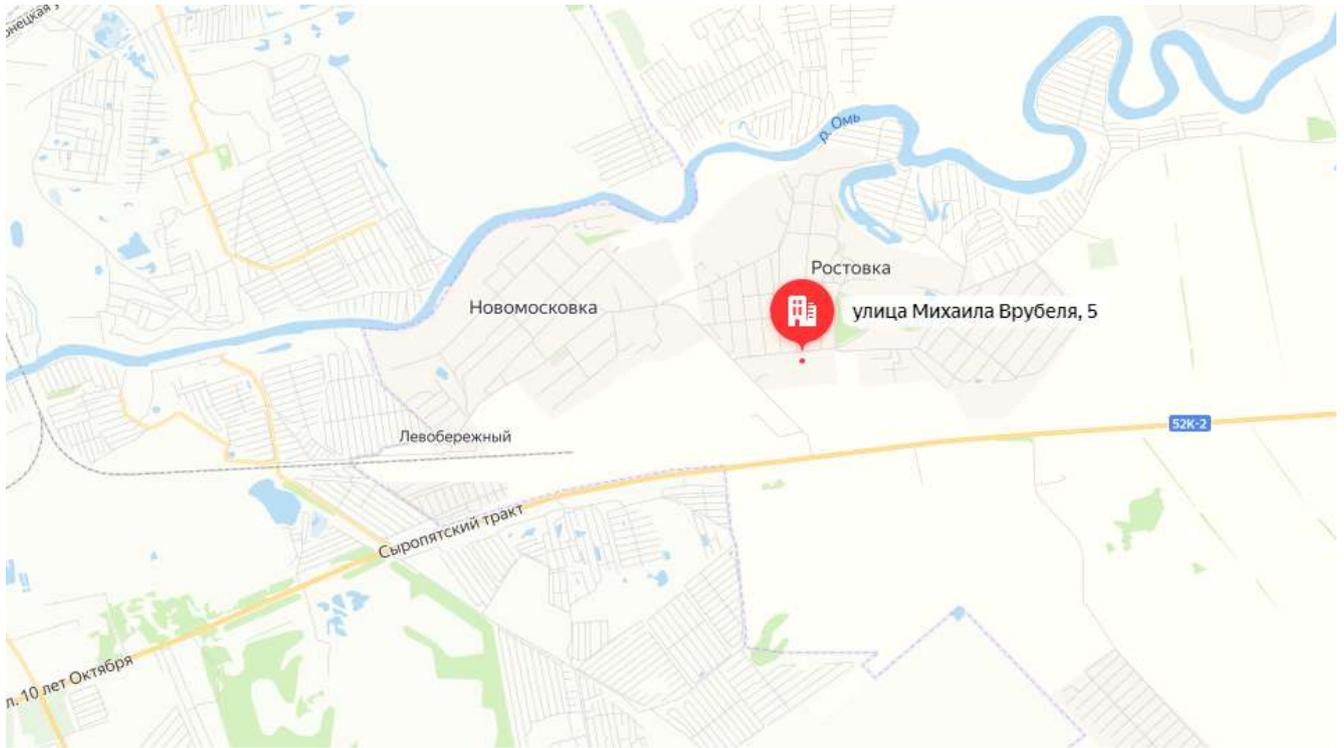
В 21 июня 1977 года была заложена птицефабрика «Сибирская». В 1980 году были вручены первые ордера на квартиры для рабочих, сдан в эксплуатацию детский сад на 280 мест. В 1982 году открылась средняя школа на 840 мест, в 1991 году — Сибирская средняя школа № 2. С 2004 года — административный центр Омского района.



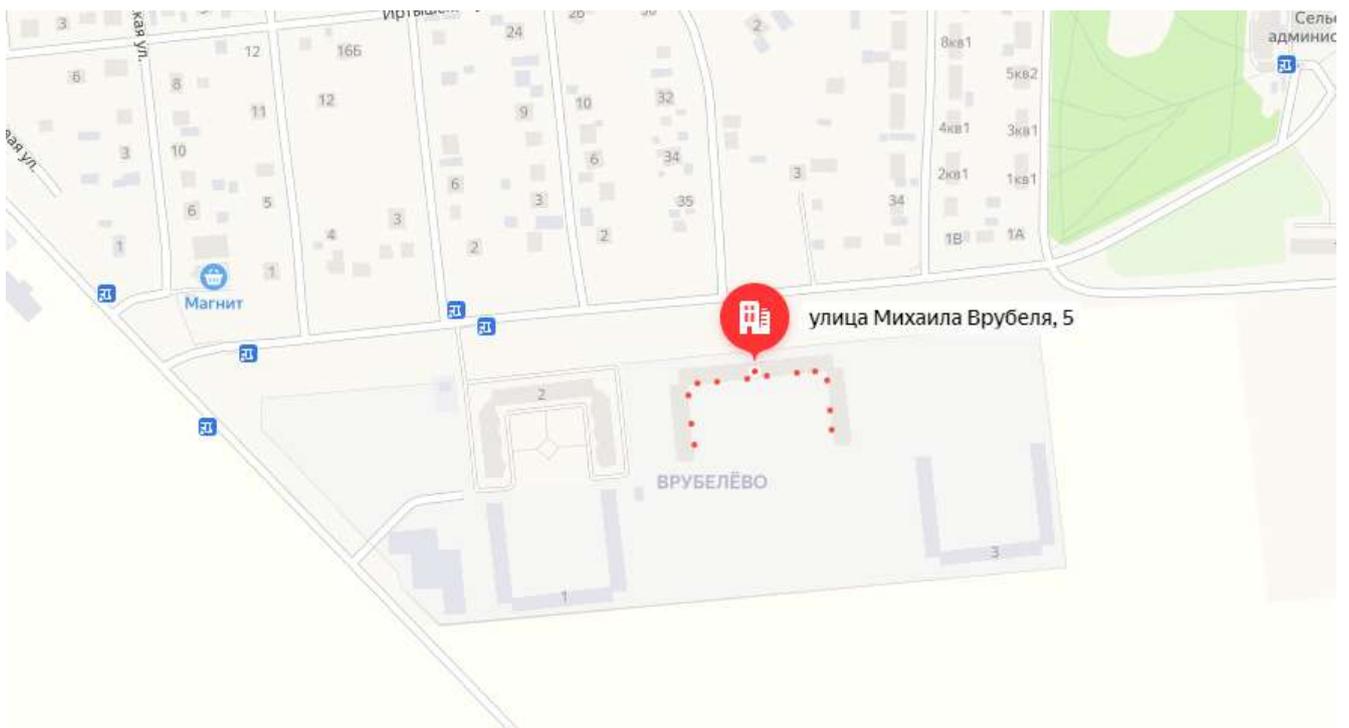
**Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>**

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

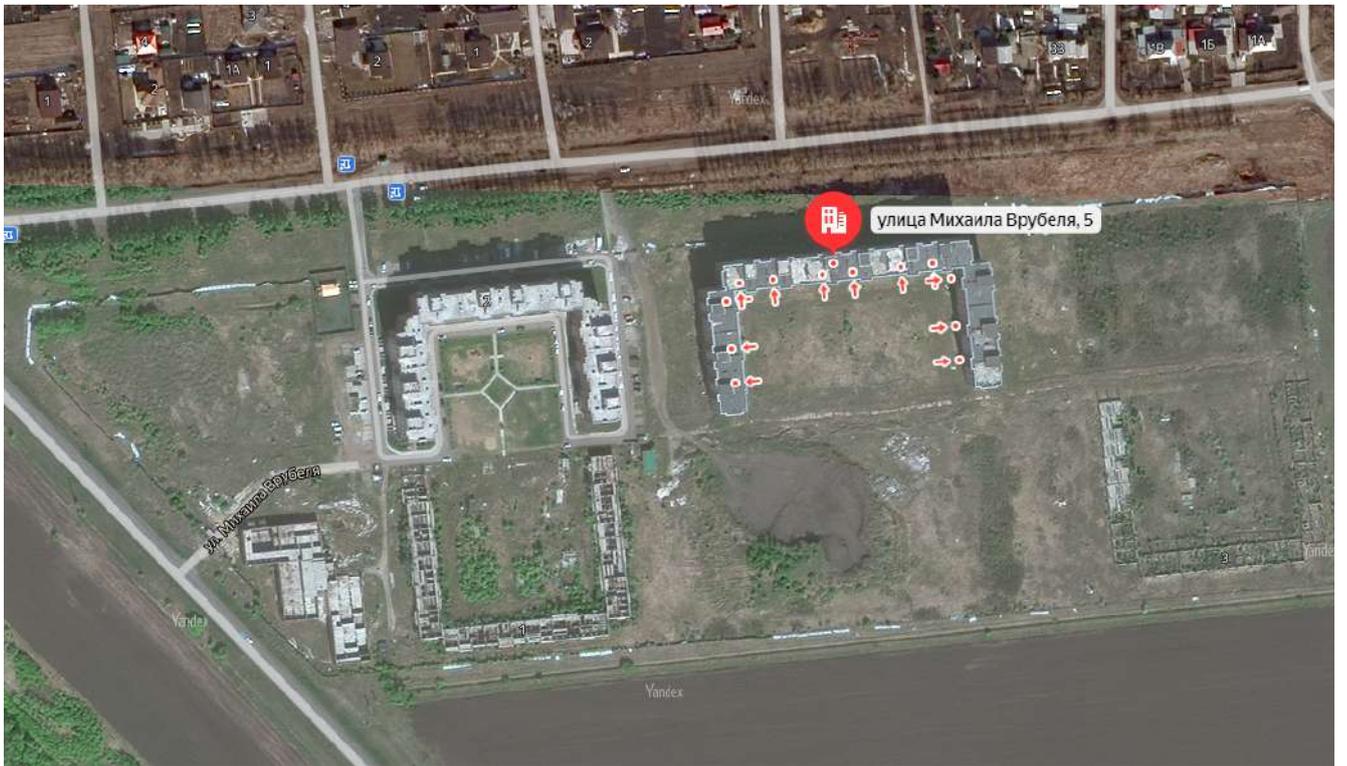
<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка\\_\(Омский\\_район\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Ростовка_(Омский_район))



**Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>**



**Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>**



**Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>**

## **РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное**

- 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) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

15) Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

16) 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).

**6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)**

Не предусмотрены.

**6.3. Ограничения оценки**

Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.

## РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 5. 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>

### 7.1. 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

#### Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте составил +4,0%. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в марте сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили +4,7% после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале. В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. Обрабатывающая промышленность в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: +11,6% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале. По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г.

4. Рост добывающего сектора в марте составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи угля практически не изменился относительно предыдущего месяца (+5,3% г/г после +5,4% г/г).

Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила -3,3% после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».

5. Рост объёма строительных работ в марте 2024 года составил +1,9% г/г после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности +8,0% после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,5 % г/г.

6. Объём оптовой торговли в марте вырос на +9,4% г/г (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности -3,1% (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на +11,7% г/г.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на +2,5% г/г после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на +4,6% после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г. По предварительным данным Росстата, в марте производство мяса увеличилось на +1,4% г/г (+5,5% г/г в феврале), молока – на +1,3% г/г (+3,4% г/г в феврале).

8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта составила -0,3% г/г после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: -3,8% (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на +0,8% г/г.

9. Потребительская активность<sup>1</sup> продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на +9,0% г/г в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +8,1% после +5,8%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года рост составил +9,0% г/г. Оборот розничной торговли сохранил двузначные темпы роста в марте – +11,1% г/г в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +7,1% после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на +0,6% м/м SA. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на +10,5% г/г.

Платные услуги населению в марте выросли на +4,0% г/г после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности +8,7% после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте -0,1% м/м SA. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил +5,8% г/г, что выше квартальных значений 2023 года. Рост оборота общественного питания в марте составил +4,1% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до +23,2% после +19,1%). С исключением сезонного фактора: -0,4% м/м SA. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на +4,6% г/г, несмотря на высокую базу за прошлых лет.

10. Инфляция в марте составила 7,72% г/г после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,82% г/г (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на 2,33%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до +14,6% г/г после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по промышленности в марте – +19,1% г/г после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

11. Уровень безработицы в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже 2,7% от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении ускорился до +19,3% г/г после +16,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +10,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил 78 432 рубля.

Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г (+10,4% к уровню двухлетней давности). Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года. Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объёмам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли оплата труда наёмных работников +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), доходы от социальных выплат +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и предпринимательской деятельности +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

## Основные показатели РФ

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Экономическая активность</b>														
<b>ВВП<sup>1</sup></b>	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,6	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,6	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 <sup>2</sup>	7,6 <sup>2</sup>	7,2 <sup>2</sup>	10,0 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	10,0 <sup>2</sup>	-2,8 <sup>2</sup>	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 <sup>2</sup>	8,5 <sup>2</sup>	8,0 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	14,0 <sup>2</sup>	11,2 <sup>2</sup>	-5,5 <sup>2</sup>	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 <sup>2</sup>	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 <sup>2</sup>	1,6 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	10,5 <sup>2</sup>	12,4 <sup>2</sup>	19,9 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
<b>Инфляция</b>														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 / 7,8 <sup>5</sup>	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 <sup>4</sup>	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975 <sup>4</sup>	-	76 432	75 034	73 709	83 694	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 365	63 764	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 <sup>4</sup>	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 <sup>2</sup>	6,9 <sup>2</sup>	6,0 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	4,2 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	5,9 <sup>2</sup>	-1,2 <sup>2</sup>	2,7 <sup>2</sup>	0,2 <sup>2</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 <sup>2</sup>	7,0 <sup>2</sup>	5,5 <sup>2</sup>	3,3 <sup>2</sup>	7,3 <sup>2</sup>	4,5 <sup>2</sup>	7,4 <sup>2</sup>	-1,7 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	8,9 <sup>2</sup>
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	75,8	75,6	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,8	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,6	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm), <https://statrielt.ru>, [https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_mart\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf)

### Экономическая ситуация в Омской области

Индекс промышленного производства в апреле 2024 года по сравнению с соответствующим периодом 2023 года составлял 104,6 процента, в январе-апреле 2024 года – 107,0 процента.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в январе-марте 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составлял 15844,8 млн рублей, или 93,6 процента к январю-марту 2023 года.

Поголовье крупного рогатого скота в сельскохозяйственных организациях на конец апреля 2024 года, по расчетам, составляло 142,1 тыс. голов (на 8,7 % меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров – 56,9 тыс. голов (на 8,0 % меньше), свиней – 277,0 тыс. голов (на 5,6 % больше), птицы – 4581,3 тыс. голов (на 17,9 % меньше).

В сельскохозяйственных организациях в январе-апреле 2024 года по сравнению с январем-апрелем 2023 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 6,3 процента, молока – на 2,4 процента, яиц – на 9,7 процента.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе-апреле 2024 года составлял 2053 килограмма (в январе-апреле 2023 г. – 1927 кг.), средняя яйценоскость одной курицы-несушки – 103 штуки яиц (в январе-апреле 2023 г. – 99 шт.).

По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса производства мяса свиней и крупного рогатого скота при снижении доли производства мяса птицы

В сельскохозяйственных организациях (без субъектов малого предпринимательства) обеспеченность скота кормами на конец апреля 2024 года в расчете на 1 условную голову скота по сравнению с соответствующей датой предыдущего года была выше на 19,9 процента.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2024 года составлял 8582,0 млн рублей или 78,6 процента к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2024 года – 31196,5 млн рублей или 98,2 процента

Жилищное строительство. Организациями и индивидуальными застройщиками в январе-апреле 2024 года введены в действие 2673 квартиры общей площадью 324,1 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введена в действие 1751 квартира общей площадью 275,9 тыс. кв. метров.

Оборот розничной торговли в апреле 2024 года составлял 43185,8 млн рублей, что в сопоставимых ценах соответствует 108,1 процента к соответствующему периоду 2023 года, в январе-апреле 2024 года – 167458,9 млн рублей, или 110,9 процента

Оборот розничной торговли в январе-апреле 2024 года на 98,2 процента формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок соответствовала 1,8 процента (в январе-апреле 2023 года – 98,1% и 1,9% соответственно).

Объем платных услуг, оказанных населению Омской области в январе-апреле 2024 года, по оперативным данным составлял 49,4 млрд рублей, что на 5,7 процента больше, чем в январе-апреле 2023 года.

Оборот оптовой торговли в январе-апреле 2024 года составлял 265920,3 млн рублей, или 96,6 процента к январю-апрелю 2023 года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 39,7 процента оборота оптовой торговли.

В апреле 2024 года на территории Омской области зарегистрировано 2) 167 организаций (в апреле 2023 г. – 181) и ликвидировано 3) 176 организаций (в апреле 2023 г. – 39).

Индекс потребительских цен на товары и услуги в Омской области в апреле 2024 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,1 процента, в том числе на продовольственные товары – 100,3 процента, непродовольственные товары – 99,8 процента, услуги – 100,2 процента

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Омской области в конце апреля 2024 года составила 5257,00 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,4 процента, с начала года – на 2,9 процента (в апреле 2023 г. – повысилась на 0,3%, с начала года – на 4,2%). Цены на непродовольственные товары в апреле 2024 года снизились на 0,2 процента, с начала года – повысились на 1,4 процента (в апреле 2023 г. – снизились на 0,3%, с начала года – на 0,2%).

Цены и тарифы на услуги в апреле 2024 года в среднем повысились на 0,2 процента, с начала года – на 2,3 процента (в апреле 2023 г. – повысились на 1,3%, с начала года – на 3,1%).

Кредиторская задолженность на конец марта 2024 года составляла 322197,4 млн рублей, из нее на просроченную приходилось 2,0 процента (на конец марта 2023 г. – 1,7%, на конец февраля 2024 г. – 2,2%).

По предварительной оценке, в I квартале 2024 года среднедушевые денежные доходы населения составили 37125 рублей в месяц (рост на 10,3%). Реальные денежные доходы увеличились на 1,5 процента, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) – увеличились на 0,9 процента.

Источник: [https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad\\_04-2024.pdf](https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/doklad_04-2024.pdf)

## 7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию).

Таблица 6. 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 (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию)

### 7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омске

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в четвертом квартале 2023 года относительно третьего квартала средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 5,5%, на вторичном – на 5,8%.

Аналитики Омскстата в пятницу, 3 мая 2024 года, представили данные о средних ценах на рынке жилья Омской области по итогам первого квартала 2024 года.

«По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в первом квартале 2024 года относительно четвертого квартала 2023 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 7,7%, на вторичном рынке жилья – на 4,6%», - отметили в ведомстве.

Так, средняя стоимость квадратного метра в новостройке по итогам первого квартала 2024 года, достигла 117 798 рублей, во вторичном жилье – 97 384 рубля.

Сильнее всего подорожали типовые квартиры среднего качества в новостройках – до 101 243 рублей за «квадрат» (+10,4 %). Средняя стоимость квадратного метра в квартирах улучшенного качества достигла 124 251 рубль (+6,5 %); в элитных квартирах – 160 310 рублей (+6,4 %).

Что касается вторичного рынка, квартиры низкого качества достигли в цене 79 627 рублей за метр (+3,3 %); типовые – 93 146 рублей (+4,6 %); улучшенного качества – 109 304 рубля (+4,7 %); элитные – 148 635 (6,4 %), следует из данных Омскстата.

Источник: [https://superomsk.ru/news/137168-v\\_omske\\_zafiksirovan\\_rost\\_tsen\\_na\\_kvartir\\_v\\_2024\\_g/#:~:text=%D0%A2%D0%B0%D0%BA%2C%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D1%8F%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%B0,%C2%BB%20\(%2B10%2C4%20%25\).](https://superomsk.ru/news/137168-v_omske_zafiksirovan_rost_tsen_na_kvartir_v_2024_g/#:~:text=%D0%A2%D0%B0%D0%BA%2C%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BD%D1%8F%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%B4%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%B0,%C2%BB%20(%2B10%2C4%20%25).)

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 7. 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://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная- столовая, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволят разместиться большой компании для отличной вечеринки. Основательный ремонт позволит избежать лишних вложений ещё долгое время. Две просторные спальни изолированы. 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 (гардеробная). 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.	82	5 800 000	70 732
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новая квартира с хорошим ремонтом, светлая, тёплая. Очень комфортная, отличная планировка. Шикарный вид из окон. Кухня 18 кв.м. Две лоджии одну из которых можно переделать, например под кабинет с панорамным видом, размеры позволяют поставить стол шириной 2 метра. Закрытый двор, где могут играть дети. Никаких проблем с парковкой. Сельские тарифы на ЖКХ, интернет и ТВ уже проведён. Ничего делать не нужно. Заходи и живи. Даже газоны уже есть. Чистая продажа, я собственник. Покажу в любое удобное время. Можно в ипотеку.	86	7 000 000	81 395
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_39_et_2078656673">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_39_et_2078656673</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Отличная Квартира . Качественные материалы и работа . Большой двор , удобное местоположение , до города 10 минут .2 парковочных места . Тёплая светлая идеальная )	89	7 250 000	81 461
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_19_et_3547353885">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_19_et_3547353885</a>	Омская обл., Омский р-н, Богословское сельское поселение, с. Богословка, квартал Врубелёво	2х ком квартира в новостройке, (вблизи п. Ростовка). Дом находится на стадии ремонта (внутри дома). Срок сдачи - 2 квартал 2025 года. До Омска езды 20 мин. 1 этаж, (есть цокольный этаж). соответственно не будет проблем с лифтом. Можно под нежилое. В настоящее время идёт внутренняя отделка дома и благоустройство территории рядом с домом. Посёлок расстраивается, соответственно можно под булочную, салон красоты, ателье и тп. Возможен обмен на 1к в Омске На квартиру есть свидетельство о праве собственности, т. е. Ипотека возможна. Все вопросы по телефону в любое время	54	2 400 000	44 444
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_536_m_69_et_4060288123">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_536_m_69_et_4060288123</a>	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаю 2-х комнатную квартиру в Омской области, п. Ростовка, мкр Врубелево, ул. Михаила Врубеля, дом 2, 7 подъезд, 6 этаж . Квартира чистая и просторная, со свежим качественным ремонтом и мебелью. Две комнаты изолированы. Дом новый. В квартире жила девушка пару месяцев и больше никто и никогда не жил. 6 этаж, лифт работает! Окна ПВХ, есть выход на лоджию с кухни, лоджию застеклили буквально неделю назад. Сантехника новая и мебель новая. В квартире есть всё необходимое для жизни- заезжай и живи). Рядом есть магазины, детская площадка. Очень удобное расположение района, так как быстро можно добраться до центра города Омска. Рядом с домом есть остановка общественного транспорта. Собственник один, арестов и долгов нет. По всем вопросам пишите или звоните)	53,6	5 400 000	100 746
<a href="https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69314252">https://onrealty.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69314252</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Ипотека до 9,9% . На продаже 3-х комнатная квартира в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки, во дворе размещена детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд. В квартире удобная и функциональная планировка «Распашонка»- окна выходят на две стороны, выполнен качественный ремонт: натяжные потолки, в комнатах на полу ламинат повышенной прочности, санузел /ванной комната – выложена плитка, установлены алюминиевые радиаторы отопления. Все приборы учета опломбированы и прошли поверку. При продаже в квартире остается вся мебель, которую Вы видите на фото: кухонный	83,1	6 130 000	73 767

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		<p>гарнитур, мягкая мебель, корпусная мебель в детской комнате и спальней комнате, мебель в прихожей, и санузле, обеденная зона. В стоимость квартиры, так же включена вся бытовая техника: стиральная машина, варочная панель, духовой шкаф, холодильник, вытяжка.</p> <p>При покупке квартиры, Вы становитесь обладателем отдельного парковочного места, которое закреплено за этой квартирой.</p> <p>Развитая инфраструктура, в радиусе 900м две среднеобразовательные школы и детский сад. За домом размещена остановка утро/вечер.</p> <p>Помощь в оформлении ипотеки, работа с банками партнерами, предоставление дополнительных скидок по ипотеке.</p> <p>Звоните! Записывайтесь на показ объекта прямо сейчас</p> <p>Рады будем ответить на все ваши вопросы.</p> <p style="text-align: center;"><b>Лот №588724</b></p>			
<a href="https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740">https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	<p style="text-align: center;"><b>Предлагаем в продажу 3 х комнатную квартиру в Ростовке.</b></p> <p style="text-align: center;">Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (1,4+1,7+2,7) кв.м. Окна ПВХ.</p> <p style="text-align: center;">Просторная кухня столовая 17,4 кв.м. Уютные спальнеы комнаты.</p> <p style="text-align: center;">Два сан. Узла с душевой и ванной. Оснащены тумбами и пеналами. Кондиционер. Наземная парковка.</p> <p style="text-align: center;"><b>Ипотека до 9,5% .</b></p>	90	6 590 000	73 222
<a href="https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/68108328">https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/68108328</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>На продаже 3-х комнатная квартира в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки, во дворе размещена детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд.</p> <p>В квартире удобная и функциональная планировка «Распашонка»- окна выходят на две стороны, выполнен качественный ремонт: натяжные потолки, в комнатах на полу ламинат повышенной прочности, санузел /ванной комната – выложена плитка, установлены алюминиевые радиаторы отопления. Все приборы учета опломбированы и прошли поверку.</p> <p>При продаже в квартире остается вся мебель, которую Вы видите на фото: кухонный гарнитур, мягкая мебель, корпусная мебель в детской комнате и спальней комнате, мебель в прихожей, и санузле, обеденная зона. В стоимость квартиры, так же включена вся бытовая техника: стиральная машина, варочная панель, духовой шкаф, холодильник, вытяжка.</p> <p>При покупке квартиры, Вы становитесь обладателем отдельного парковочного места, которое закреплено за этой квартирой.</p> <p>Развитая инфраструктура, в радиусе 900м две среднеобразовательные школы и детский сад. За домом размещена остановка утро/вечер.</p> <p>Помощь в оформлении ипотеки, работа с банками партнерами, предоставление дополнительных скидок по ипотеке.</p>	83,1	6 550 000	78 821

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 44 444 рублей за кв.м. до 100 746 рублей за кв.м., среднее значение 75 574 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

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>, данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023 г.)» и пр.

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».

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	1,00	0,97	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,95

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrekcirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024>

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, в хорошем техническом состоянии.

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.

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

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

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

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

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

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

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

**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

## 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 36. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91	0,93
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,79	0,83
Окраины городов, промзоны	0,71	0,68	0,74
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,92	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,88	0,87	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,83	0,81	0,85
Окраины городов, промзоны	0,75	0,72	0,79

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 131

## Расположение в жилом комплексе

Таблица 72. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме точечной застройки, к удельной цене такой же квартиры, расположенной в доме внутри жилого комплекса	0,94	0,93	0,95

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 190

## 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 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшей остановки общественного транспорта (метров), усреднённые данные по России.

Объект оценки	Аналог				
	до 125	от 125 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1500	от 1500
до 125	1,00	1,06	1,09	1,15	1,24
от 125 до 250	0,95	1,00	1,04	1,09	1,17
от 250 до 500	0,91	0,97	1,00	1,05	1,13
от 500 до 1500	0,87	0,92	0,95	1,00	1,08
от 1500	0,81	0,85	0,88	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 171

### Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)», 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 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.	аналог				
	до 30	30-50	50-90	90-150	150-300
до 30	1,00	1,07	1,12	1,16	1,24
30-50	0,93	1,00	1,04	1,08	1,16
50-90	0,89	0,96	1,00	1,04	1,12
90-150	0,86	0,92	0,96	1,00	1,08

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 270

### Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности	аналог		
	средний этаж	последний этаж	первый этаж
средний этаж	1,00	1,01	1,12
последний этаж	0,99	1,00	1,11
первый этаж	0,89	0,90	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 280

### 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 (2023 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

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

Таблица 124. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Материал стен», усредненные по городам России.

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	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 224

#### Количество комнат

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 241

#### Тип парковки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 94. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России.

3.Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,11
	без парковки	0,90	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 204

#### Состояние отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 352

#### Физическое состояние

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

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)			<b>1,00</b>
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,90	0,99	<b>0,96</b>
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,68	0,91	<b>0,79</b>
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,41	0,51	<b>0,46</b>
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,14	0,22	<b>0,17</b>

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3324-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

#### **Наличие мебели и техники**

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

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,02	1,05	<b>1,04</b>

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3323-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

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

## 7.5. Обоснование 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 8. Тестирование на НЭИ

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

**Вывод по тестированию НЭИ:**

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

**7.6. 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 (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию).
- Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 44 444 рублей за кв.м. до 100 746 рублей за кв.м., среднее значение 75 574 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.
- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

## РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 8.1. Основные этапы процесса оценки

#### 8.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

7.1.2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

7.1.3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г. определяет три подхода, из которых:

#### Сравнительный подход

1. Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

3. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

4. Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

5. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

6. Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

### **Доходный подход**

1. Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

3. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

4. Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

5. В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

6. Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доаналоговый или посланалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.
  - В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
    - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
    - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

▪ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

7. На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

- оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- период, на который доступна информация для составления прогноза;
- период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

9. При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

10. Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

11. При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

12. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- допущения оценки;
- вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);

- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

13. В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### **Затратный подход**

1. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

2. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

5. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

7. Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

8. Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

9. При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

10. Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

### ***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.

## **8.3 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, Оценщику не известны планы Заказчика в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

### ***Затратный подход***

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке жилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

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

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

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

## РАЗДЕЛ 9. 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:*

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

**Выбор единиц сравнения**

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

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

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

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

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

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

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам;
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов;
- имеется взаимозависимость единиц сравнения.

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

### **Отбор объектов-аналогов**

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

Квартиры, являющиеся объектом оценки, расположены в готовом доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналогах были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права.

Также к оценке представлены 157 квартир 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://maps.yandex.ru>, <http://maps.rosreestr.ru>, и других доступных источников.

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.

### **Обоснование корректировок**

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

### **Обоснование последовательности внесения корректировок**

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

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. Такой порядок расчета позволяет ответить на вопрос, сколько стоил бы объект-аналог, если бы он обладал теми же характеристиками, что и объект оценки.

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. 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 источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3417-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2024> в размере среднего значения для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв. м. в размере -3,0% (исходя из особенностей объекта оценки).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,95	0,93	0,94	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,87	0,95	0,92	0,93	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	0,91	0,92	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,94
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,93

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

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

Квартиры, являющиеся объектами оценки, расположены в строящемся доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права. Корректировка вводится на основании источника: «Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019 (источник: [http://www.areall.ru/custom/analytical\\_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf](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, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

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

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

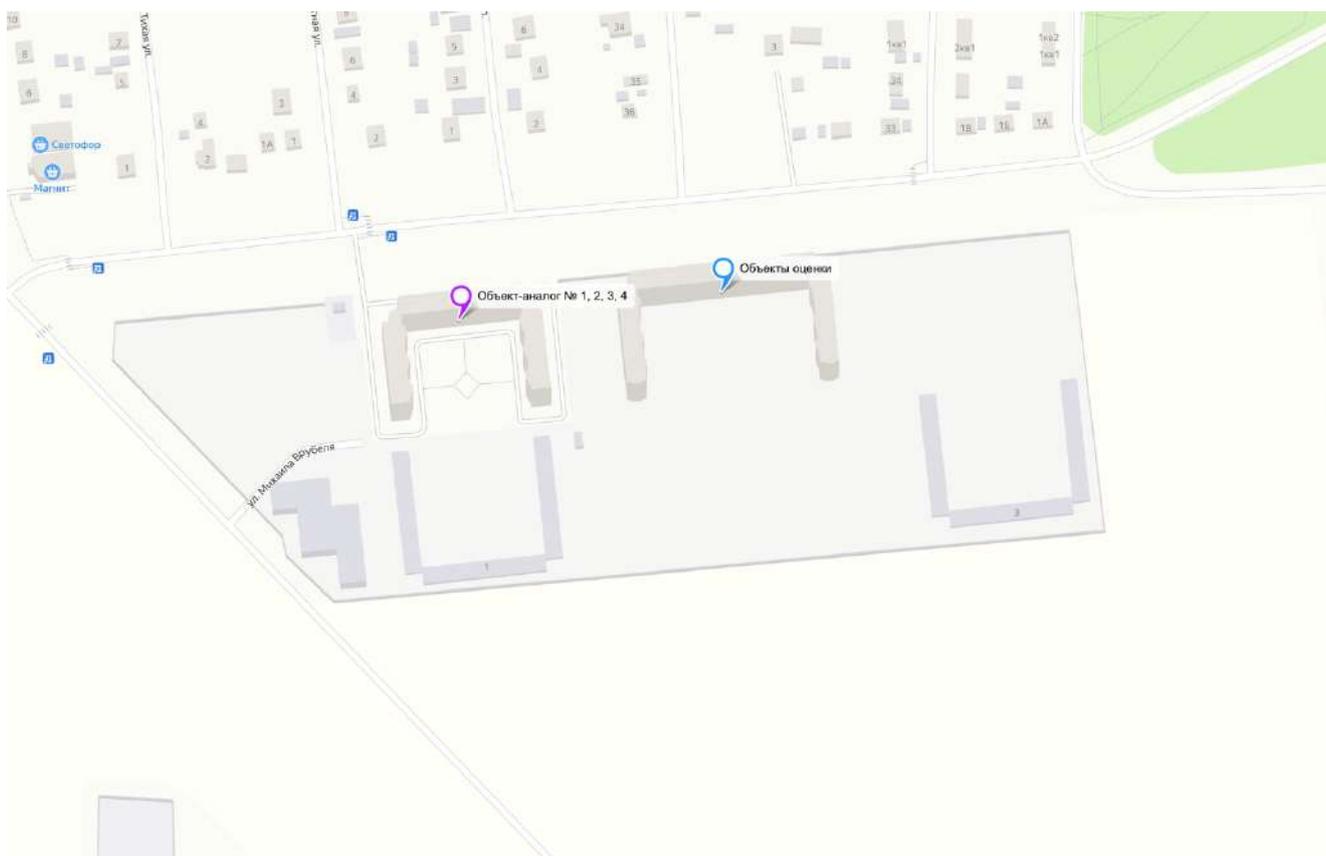
Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или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

### **Тип объекта и функциональное назначение**

Объектом оценки является квартира, как и объектами-аналогами. 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 5. 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**

Корректировка не вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 270.

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

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

Корректировка не вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 241.

Таблица 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Таблица 9. 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	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	0%

#### Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 280.

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

**Таблица 10. 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	1/9 этаж	8/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	-11%	-11%	0%

**Материал стен дома**

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

**Физическое состояние дома**

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

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 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 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 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 выпоенной 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-01-04-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektirovki-kvartir-opublikovano-08-04-2024-g/3422-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-04-2024-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 (мест общего пользования) отделки	0,89	0,98	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,65	0,85	0,74
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,25	0,55	0,39
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,10	0,22	0,14

**Таблица 11. Расчет корректировки на физическое состояние дома**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное (новостройка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-22% ( $= (0,74/0,95-1) * 100%$ )			

#### Тип отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2023 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 – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 352.

Таблица 255. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3600	-5600	-11900	-22800
	Косметический	3600	0	-2000	-8300	-19200
	Эконом	5600	2000	0	-6300	-17200
	Стандарт	11900	8300	6300	0	-10900
	Премиум	22800	19200	17200	10900	0

Таблица 12. Расчет корректировки на тип отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на состояние отделки		-22 800	-22 800	-22 800	-22 800

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:

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

### **Веса аналогов**

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

*D* – весовой коэффициент аналога;

*n<sub>i</sub>* – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

*n* – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

**Таблица 13. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта.**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/297992626/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/297992626/</a>	<a href="https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740">https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740</a>
Цена предложения, руб		5 800 000	7 000 000	7 250 000	6 590 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		70 732	81 395	81 461	73 222
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		68 610	78 953	79 017	71 025
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.		34 305	39 477	39 509	35 513
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.		34 305	39 477	39 509	35 513
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.		34 305	39 477	39 509	35 513
Дата публикации	11.03.2024	Актуально на дату оценки			

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	39 477	39 509	35 513
Тип объекта	Встроенное помещение				
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	39 477	39 509	35 513
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)				
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	39 477	39 509	35 513
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.		34 305	39 477	39 509	35 513
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.		34 305	39 477	39 509	35 513
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.		34 305	39 477	39 509	35 513
Наличие парковки	Стихийная во дворе				

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	39 477	39 509	35 513
Общая площадь, м <sup>2</sup>	81,02	82,0	86,0	89,0	90,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	39 477	39 509	36 934
Количество комнат	3 комнаты				
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	39 477	39 509	36 934
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	1/9 этаж	8/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	-11%	-11%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	35 204	35 233	36 934
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	35 204	35 233	36 934
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями				
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 305	35 204	35 233	36 934
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 758	27 459	27 482	28 809
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		0,00%	0%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 758	27 459	27 482	28 809
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на		-22 800	-22 800	-22 800	-22 800

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
состояние отделки					
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 958	4 659	4 682	6 009
Коэффициент вариации	17,7%				
Весовые коэффициенты		0,2559584	0,2410414	0,2410544	0,2619458
<b>Рыночная стоимость, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>4 839</b>				

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

К оценке представлены 158 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 площадь вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 270.

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	1,00	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	1,00	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	1,00	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	1,00

Корректировка на этаж расположения вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 280.

Таблица 171. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,01	1,12
	последний этаж	0,99	1,00	1,11
	первый этаж	0,89	0,90	1,00

Корректировка на количество комнат вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 241.

Таблица 142. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,08	1,14
	2-3-комнатная	0,93	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,88	0,95	1,00

Таблица 14. 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	4	1	2	0%	2	12%	54,02	0%	5 420	292 788
2	8	1	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
3	12	1	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
4	16	1	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
5	24	1	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
6	27	1	3	0%	7	12%	86,17	0%	5 420	467 041
7	28	1	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
8	30	1	2	0%	8	12%	54,62	0%	5 420	296 040
9	31	1	3	0%	8	12%	86,17	0%	5 420	467 041
10	35	1	3	0%	9	11%	86,17	0%	5 371	462 819
11	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	4 839	392 056
12	44	2	2	0%	3	12%	54,62	0%	5 420	296 040
13	46	2	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
14	48	2	2	0%	4	12%	54,62	0%	5 420	296 040
15	50	2	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
16	51	2	3	0%	5	12%	81,52	0%	5 420	441 838
17	52	2	2	0%	5	12%	54,62	0%	5 420	296 040
18	53	2	1	8%	5	12%	36,67	4%	6 000	220 020
19	54	2	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
20	55	2	3	0%	6	12%	81,52	0%	5 420	441 838
21	56	2	2	0%	6	12%	54,62	0%	5 420	296 040
22	57	2	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
23	58	2	2	0%	6	12%	54,02	0%	5 420	292 788
24	60	2	2	0%	7	12%	54,62	0%	5 420	296 040
25	62	2	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
26	63	2	3	0%	8	12%	81,52	0%	5 420	441 838
27	66	2	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
28	67	2	3	0%	9	11%	81,52	0%	5 371	437 844
29	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	4 839	392 056
30	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	4 839	369 796
31	78	3	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
32	81	3	3	0%	3	12%	81,52	0%	5 420	441 838
33	82	3	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
34	86	3	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
35	88	3	2	0%	5	12%	54,62	0%	5 420	296 040
36	92	3	2	0%	6	12%	54,62	0%	5 420	296 040
37	98	3	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
38	99	3	1	8%	8	12%	36,67	4%	6 000	220 020
39	106	4	1	8%	1	0%	36,82	4%	5 420	199 564
40	109	4	2	0%	2	12%	54,02	0%	5 420	292 788
41	112	4	3	0%	2	12%	102,1	-4%	5 226	533 575
42	113	4	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
43	117	4	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
44	121	4	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
45	125	4	2	0%	6	12%	54,02	0%	5 420	292 788
46	126	4	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
47	129	4	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
48	132	4	3	0%	7	12%	102,1	-4%	5 226	533 575
49	133	4	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
50	151	5	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
51	163	5	2	0%	6	12%	54,02	0%	5 420	292 788
52	165	5	2	0%	7	12%	54,62	0%	5 420	296 040
53	171	5	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
54	188	6	1	8%	4	12%	36,67	4%	6 000	220 020
55	191	6	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
56	196	6	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
57	199	6	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
58	200	6	1	8%	7	12%	36,67	4%	6 000	220 020
59	203	6	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
60	208	6	1	8%	9	11%	36,67	4%	5 952	218 260
61	225	7	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
62	228	7	1	8%	5	12%	36,67	4%	6 000	220 020
63	232	7	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
64	233	7	2	0%	6	12%	54,02	0%	5 420	292 788
65	236	7	1	8%	7	12%	36,67	4%	6 000	220 020
66	237	7	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
67	240	7	1	8%	8	12%	36,67	4%	6 000	220 020
68	246	8	2	0%	1	0%	54,22	0%	4 839	262 371
69	249	8	2	0%	2	12%	54,02	0%	5 420	292 788
70	251	8	2	0%	2	12%	54,62	0%	5 420	296 040
71	253	8	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
72	257	8	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
73	261	8	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
74	262	8	1	8%	5	12%	36,67	4%	6 000	220 020
75	263	8	2	0%	5	12%	54,62	0%	5 420	296 040
76	266	8	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
77	267	8	2	0%	6	12%	54,62	0%	5 420	296 040
78	269	8	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
79	270	8	1	8%	7	12%	36,67	4%	6 000	220 020
80	271	8	2	0%	7	12%	54,62	0%	5 420	296 040
81	273	8	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
82	274	8	1	8%	8	12%	36,67	4%	6 000	220 020
83	283	9	1	8%	1	0%	36,82	4%	5 420	199 564
84	285	9	1	8%	2	12%	36,87	4%	6 000	221 220
85	287	9	2	0%	2	12%	54,02	0%	5 420	292 788
86	290	9	1	8%	3	12%	36,67	4%	6 000	220 020
87	292	9	3	0%	4	12%	102,1	-4%	5 226	533 575
88	293	9	1	8%	4	12%	36,87	4%	6 000	221 220
89	294	9	1	8%	4	12%	36,67	4%	6 000	220 020
90	295	9	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
91	297	9	1	8%	5	12%	36,87	4%	6 000	221 220

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
92	298	9	1	8%	5	12%	36,67	4%	6 000	220 020
93	299	9	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
94	300	9	3	0%	6	12%	102,1	-4%	5 226	533 575
95	301	9	1	8%	6	12%	36,87	4%	6 000	221 220
96	302	9	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
97	303	9	2	0%	6	12%	54,02	0%	5 420	292 788
98	304	9	3	0%	7	12%	102,1	-4%	5 226	533 575
99	305	9	1	8%	7	12%	36,87	4%	6 000	221 220
100	306	9	1	8%	7	12%	36,67	4%	6 000	220 020
101	307	9	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
102	308	9	3	0%	8	12%	102,1	-4%	5 226	533 575
103	309	9	1	8%	8	12%	36,87	4%	6 000	221 220
104	310	9	1	8%	8	12%	36,67	4%	6 000	220 020
105	311	9	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
106	312	9	3	0%	9	11%	102,1	-4%	5 178	528 674
107	313	9	1	8%	9	11%	36,87	4%	5 952	219 450
108	314	9	1	8%	9	11%	36,67	4%	5 952	218 260
109	315	9	2	0%	9	11%	54,02	0%	5 371	290 141
110	318	10	2	0%	1	0%	54,22	0%	4 839	262 371
111	320	10	2	0%	2	12%	54,62	0%	5 420	296 040
112	322	10	2	0%	2	12%	54,02	0%	5 420	292 788
113	324	10	2	0%	3	12%	54,62	0%	5 420	296 040
114	325	10	1	8%	3	12%	36,67	4%	6 000	220 020
115	326	10	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
116	328	10	2	0%	4	12%	54,62	0%	5 420	296 040
117	330	10	2	0%	4	12%	54,02	0%	5 420	292 788
118	332	10	2	0%	5	12%	54,62	0%	5 420	296 040
119	334	10	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
120	335	10	3	0%	6	12%	81,52	0%	5 420	441 838
121	336	10	2	0%	6	12%	54,62	0%	5 420	296 040
122	337	10	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
123	338	10	2	0%	6	12%	54,02	0%	5 420	292 788
124	340	10	2	0%	7	12%	54,62	0%	5 420	296 040
125	341	10	1	8%	7	12%	36,67	4%	6 000	220 020
126	342	10	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
127	344	10	2	0%	8	12%	54,62	0%	5 420	296 040
128	346	10	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
129	348	10	2	0%	9	11%	54,62	0%	5 371	293 364
130	349	10	1	8%	9	11%	36,67	4%	5 952	218 260
131	350	10	2	0%	9	11%	54,02	0%	5 371	290 141
132	351	11	2	0%	1	0%	54,22	0%	4 839	261 723
133	355	11	1	8%	2	12%	36,67	4%	6 000	220 020
134	356	11	2	0%	2	12%	54,62	0%	5 420	296 040
135	358	11	2	0%	3	12%	54,02	0%	5 420	292 788
136	359	11	1	8%	3	12%	36,67	4%	6 000	220 020
137	360	11	2	0%	3	12%	54,62	0%	5 420	296 040
138	363	11	1	8%	4	12%	36,67	4%	6 000	220 020

№ 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.
139	366	11	2	0%	5	12%	54,02	0%	5 420	292 788
140	367	11	1	8%	5	12%	36,67	4%	6 000	220 020
141	368	11	2	0%	5	12%	54,62	0%	5 420	296 040
142	370	11	2	0%	6	12%	54,02	0%	5 420	292 788
143	371	11	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
144	372	11	2	0%	6	12%	54,62	0%	5 420	296 040
145	374	11	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
146	375	11	1	8%	7	12%	36,67	4%	6 000	220 020
147	376	11	2	0%	7	12%	54,62	0%	5 420	296 040
148	383	11	1	8%	9	11%	36,67	4%	5 952	218 260
149	403	12	1	8%	5	12%	36,67	4%	6 000	220 020
150	407	12	1	8%	6	12%	36,67	4%	6 000	220 020
151	409	12	3	0%	7	12%	86,17	0%	5 420	467 041
152	410	12	2	0%	7	12%	54,62	0%	5 420	296 040
153	411	12	1	8%	7	12%	36,67	4%	6 000	220 020
154	412	12	2	0%	7	12%	54,02	0%	5 420	292 788
155	414	12	2	0%	8	12%	54,62	0%	5 420	296 040
156	416	12	2	0%	8	12%	54,02	0%	5 420	292 788
157	419	12	1	8%	9	11%	36,67	4%	5 952	218 260
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>46 034 973</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, 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 по состоянию на 24 июня 2024 г., не округленно без учета налогов:

**46 034 973**

**(Сорок шесть миллионов тридцать четыре тысячи девятьсот семьдесят три) руб.**

## РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

### 10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости

П. 1 ФСО V: 1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. 2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно п.1 ФСО V: 3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, 2 указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 15. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	4	1	2	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
2	8	1	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
3	12	1	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
4	16	1	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
5	24	1	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
6	27	1	7	3	86,17	467 041	Не применялся		467 041
7	28	1	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
8	30	1	8	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
9	31	1	8	3	86,17	467 041	Не применялся		467 041
10	35	1	9	3	86,17	462 819	Не применялся		462 819
11	37	2	1	3	81,02	392 056	Не применялся		392 056
12	44	2	3	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
13	46	2	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
14	48	2	4	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
15	50	2	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
16	51	2	5	3	81,52	441 838	Не применялся		441 838
17	52	2	5	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040

№ 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.	
18	53	2	5	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
19	54	2	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
20	55	2	6	3	81,52	441 838	Не применялся		441 838
21	56	2	6	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
22	57	2	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
23	58	2	6	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
24	60	2	7	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
25	62	2	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
26	63	2	8	3	81,52	441 838	Не применялся		441 838
27	66	2	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
28	67	2	9	3	81,52	437 844	Не применялся		437 844
29	72	3	1	3	81,02	392 056	Не применялся		392 056
30	73	3	1	3	76,42	369 796	Не применялся		369 796
31	78	3	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
32	81	3	3	3	81,52	441 838	Не применялся		441 838
33	82	3	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
34	86	3	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
35	88	3	5	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
36	92	3	6	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
37	98	3	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
38	99	3	8	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
39	106	4	1	1	36,82	199 564	Не применялся		199 564
40	109	4	2	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
41	112	4	2	3	102,1	533 575	Не применялся		533 575
42	113	4	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
43	117	4	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
44	121	4	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
45	125	4	6	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
46	126	4	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
47	129	4	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
48	132	4	7	3	102,1	533 575	Не применялся		533 575
49	133	4	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
50	151	5	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
51	163	5	6	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
52	165	5	7	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
53	171	5	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
54	188	6	4	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
55	191	6	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
56	196	6	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
57	199	6	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
58	200	6	7	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
59	203	6	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
60	208	6	9	1	36,67	218 260	Не применялся		218 260
61	225	7	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
62	228	7	5	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
63	232	7	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
64	233	7	6	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
65	236	7	7	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
66	237	7	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
67	240	7	8	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
68	246	8	1	2	54,22	262 371	Не применялся		262 371
69	249	8	2	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788

№ 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.	
70	251	8	2	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
71	253	8	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
72	257	8	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
73	261	8	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
74	262	8	5	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
75	263	8	5	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
76	266	8	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
77	267	8	6	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
78	269	8	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
79	270	8	7	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
80	271	8	7	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
81	273	8	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
82	274	8	8	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
83	283	9	1	1	36,82	199 564	Не применялся		199 564
84	285	9	2	1	36,87	221 220	Не применялся		221 220
85	287	9	2	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
86	290	9	3	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
87	292	9	4	3	102,1	533 575	Не применялся		533 575
88	293	9	4	1	36,87	221 220	Не применялся		221 220
89	294	9	4	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
90	295	9	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
91	297	9	5	1	36,87	221 220	Не применялся		221 220
92	298	9	5	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
93	299	9	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
94	300	9	6	3	102,1	533 575	Не применялся		533 575
95	301	9	6	1	36,87	221 220	Не применялся		221 220
96	302	9	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
97	303	9	6	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
98	304	9	7	3	102,1	533 575	Не применялся		533 575
99	305	9	7	1	36,87	221 220	Не применялся		221 220
100	306	9	7	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
101	307	9	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
102	308	9	8	3	102,1	533 575	Не применялся		533 575
103	309	9	8	1	36,87	221 220	Не применялся		221 220
104	310	9	8	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
105	311	9	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
106	312	9	9	3	102,1	528 674	Не применялся		528 674
107	313	9	9	1	36,87	219 450	Не применялся		219 450
108	314	9	9	1	36,67	218 260	Не применялся		218 260
109	315	9	9	2	54,02	290 141	Не применялся		290 141
110	318	10	1	2	54,22	262 371	Не применялся		262 371
111	320	10	2	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
112	322	10	2	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
113	324	10	3	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
114	325	10	3	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020
115	326	10	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
116	328	10	4	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
117	330	10	4	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
118	332	10	5	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040
119	334	10	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788
120	335	10	6	3	81,52	441 838	Не применялся		441 838
121	336	10	6	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040

№ 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.		
122	337	10	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
123	338	10	6	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
124	340	10	7	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
125	341	10	7	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
126	342	10	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
127	344	10	8	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
128	346	10	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
129	348	10	9	2	54,62	292 716	Не применялся		293 364	
130	349	10	9	1	36,67	218 260	Не применялся		218 260	
131	350	10	9	2	54,02	290 141	Не применялся		290 141	
132	351	11	1	2	54,22	262 371	Не применялся		261 723	
133	355	11	2	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
134	356	11	2	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
135	358	11	3	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
136	359	11	3	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
137	360	11	3	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
138	363	11	4	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
139	366	11	5	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
140	367	11	5	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
141	368	11	5	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
142	370	11	6	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
143	371	11	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
144	372	11	6	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
145	374	11	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
146	375	11	7	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
147	376	11	7	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
148	383	11	9	1	36,67	218 260	Не применялся		218 260	
149	403	12	5	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
150	407	12	6	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
151	409	12	7	3	86,17	467 041	Не применялся		467 041	
152	410	12	7	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
153	411	12	7	1	36,67	220 020	Не применялся		220 020	
154	412	12	7	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
155	414	12	8	2	54,62	296 040	Не применялся		296 040	
156	416	12	8	2	54,02	292 788	Не применялся		292 788	
157	419	12	9	1	36,67	218 260	Не применялся		218 260	
-	<b>Итого</b>						-	-		<b>46 034 973</b>

## 10.2. Определение ликвидационной стоимости

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным.

Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. На стоимость объекта влияет множество различных факторов – от политической ситуации в стране до состояния подъезда дома, причём в расчётах необходимо учитывать и взаимное влияние этих факторов друг на друга. Для того чтобы аналитическим путём оценить все эти факторы, необходимо собрать по ним информацию, спрогнозировать их действие на весь срок кредитования и проанализировать их влияние на стоимость объекта оценки. Подобное можно реализовать, например, с помощью методов имитационного моделирования (метод «Монте-Карло») с построением многофакторной модели. Вместе со сбором информации по каждому из факторов, а их по подсчётам Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

Ликвидационная стоимость реализуемого имущества должна быть меньше равновесной рыночной цены, обеспечивая тем самым избыточный спрос, в свою очередь повышающий ликвидность имущества.

Один и тот же объект, обладающий определенной рыночной стоимостью, может обладать различными уровнями ликвидационной стоимости при различных фиксированных периодах экспозиции, которые короче разумно долгого периода экспозиции этого объекта на активном рынке.

В связи с этим ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов. В случае, если фиксированный период экспозиции объекта не короче разумно долгого периода его экспозиции, объект обладает рыночной стоимостью, но при условии наличия остальных признаков рыночной стоимости. Результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость объекта. Ликвидационная стоимость объекта рассчитывается на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_Э}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t \times m}},$$

где,  $V_L$  – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции ( $t$ ), который короче разумно долгого периода экспозиции;

$V_M$  – рыночная стоимость объекта оценки;

$k_L$  – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

$t$  – период дисконтирования (лет);

$m$  – количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости;

$K_Э$  – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

*Первым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта ( $V_M$ ). Рыночная стоимость определена выше.

*Вторым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции  $t_r$  – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным 4 месяцам.

*Третьим этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного (сокращенного) срока экспозиции  $t_f$  - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком и составляет 3 мес.

*Четвертым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования ( $T$ ) по формуле:  $T = t_r - t_f$ , где  $t_r$  – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (месяцы);  $t_f$  – фиксированный период экспозиции объекта оценки (месяцы).

*Пятым этапом* определение ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта  $i$ , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 16,0% ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/](https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/)).

*Шестым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течение года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным – 12 месяцам (в основном это связано с тем, что время реализации залогового имущества практически всегда составляет период от одного месяца до полугода).

*Седьмым этапом* определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Эластичность спроса по цене представляет собой процентное изменение величины спроса на товар, вызванное однопроцентным изменением его цены при неизменности других факторов,

влияющих на объем спроса. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (Кэ), используется нижеследующая таблица.

Таблица 16. Определение коэффициента эластичности (Кэ)\*

№ п.п	Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Кэ
1.	Значительное	незначительная	Абсолютно эластичный	1,00
		средняя	Сильно-эластичный	1,00
		значительная	Средне-эластичный	0,94
2.	Среднее	незначительная	Слабо - эластичный	0,85
		средняя	С единичной эластичностью	0,76
		значительная	Слабо - неэластичный	0,68
3.	Незначительное	незначительная	Средне-неэластичный	0,46
		средняя	Сильно - неэластичный	0,16
		значительная	Абсолютно неэластичный	**

\* Галасюк Виктор В., Галасюк Валерий В. «Способ учета эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов», [http://www.reglament.net/bank/credit/2007\\_6\\_article.htm](http://www.reglament.net/bank/credit/2007_6_article.htm).

\*\* Для этой ситуации в соответствии с поправкой Я. И. Маркуса и А. А. Петрищева невозможно определение коэффициента эластичности (Кэ), поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

«Степень специализации» объектов во всех сегментах определяется оценщиками самостоятельно, как результат освидетельствования объекта оценки и изучения рыночных данных в секторе рынка аналогичных объектов.

Критерий оцениваемых объектов «количество их потенциальных покупателей» можно охарактеризовать как «Среднее», с учетом степени специализации «средняя» спроса значение коэффициента (Кэ) принято равным: 0,76.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (kL) по формуле:

$$k_L = \frac{K_э}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T},$$

Девятый этап – рассчитывается скидка (потери) на процедуру реализации залогового имущества через аукционы и торги.

В составе расходов на исполнительские действия есть постоянные, которые определены законодательством. К таким постоянным относятся:

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 81 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.);
- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

Расчет потерь от величины рыночной стоимости на процедуру реализации в настоящем отчете рассчитываются в два этапа:

- сумма исполнительского сбора – 7%;
- вознаграждение специализированной организации: так как вознаграждение устанавливается субъективно по каждому конкретному случаю реализации залогового имущества с учетом цены сделки, то оценщики в настоящем отчете использовали среднее значение реального диапазона стоимости комиссии – 2%.

Затраты на процедуру реализации составят: 7,0% + 2,0% = 9,0%.

К другим прямым затратам относятся налоги и сборы, которые приходится платить при продаже имущества. Из таких прямых затрат в расчетах оценщики учитывали налог на добавленную стоимость.

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_э}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T} \times (1 - ZP),$$

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 17. Расчет коэффициента ликвидности

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	4
Фиксированный период экспозиции, мес.	3
Период дисконтирования, мес.	1
Ставка дисконтирования, %	16,0%
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Затраты на реализацию	9,0%
Коэффициент ликвидности	0,6825

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 18. Расчет ликвидационной стоимости

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	4	1	2	2	54,02	292 788	199 828
2	8	1	3	2	54,02	292 788	199 828
3	12	1	4	2	54,02	292 788	199 828
4	16	1	5	2	54,02	292 788	199 828
5	24	1	7	2	54,02	292 788	199 828
6	27	1	7	3	86,17	467 041	318 755
7	28	1	8	2	54,02	292 788	199 828
8	30	1	8	2	54,62	296 040	202 047
9	31	1	8	3	86,17	467 041	318 755
10	35	1	9	3	86,17	462 819	315 874
11	37	2	1	3	81,02	392 056	267 578
12	44	2	3	2	54,62	296 040	202 047
13	46	2	3	2	54,02	292 788	199 828
14	48	2	4	2	54,62	296 040	202 047
15	50	2	4	2	54,02	292 788	199 828
16	51	2	5	3	81,52	441 838	301 554
17	52	2	5	2	54,62	296 040	202 047
18	53	2	5	1	36,67	220 020	150 164
19	54	2	5	2	54,02	292 788	199 828
20	55	2	6	3	81,52	441 838	301 554
21	56	2	6	2	54,62	296 040	202 047
22	57	2	6	1	36,67	220 020	150 164
23	58	2	6	2	54,02	292 788	199 828
24	60	2	7	2	54,62	296 040	202 047
25	62	2	7	2	54,02	292 788	199 828
26	63	2	8	3	81,52	441 838	301 554
27	66	2	8	2	54,02	292 788	199 828
28	67	2	9	3	81,52	437 844	298 829
29	72	3	1	3	81,02	392 056	267 578
30	73	3	1	3	76,42	369 796	252 386
31	78	3	3	2	54,02	292 788	199 828
32	81	3	3	3	81,52	441 838	301 554
33	82	3	4	2	54,02	292 788	199 828
34	86	3	5	2	54,02	292 788	199 828
35	88	3	5	2	54,62	296 040	202 047
36	92	3	6	2	54,62	296 040	202 047
37	98	3	8	2	54,02	292 788	199 828
38	99	3	8	1	36,67	220 020	150 164
39	106	4	1	1	36,82	199 564	136 202

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
40	109	4	2	2	54,02	292 788	199 828
41	112	4	2	3	102,1	533 575	364 165
42	113	4	3	2	54,02	292 788	199 828
43	117	4	4	2	54,02	292 788	199 828
44	121	4	5	2	54,02	292 788	199 828
45	125	4	6	2	54,02	292 788	199 828
46	126	4	6	1	36,67	220 020	150 164
47	129	4	7	2	54,02	292 788	199 828
48	132	4	7	3	102,1	533 575	364 165
49	133	4	8	2	54,02	292 788	199 828
50	151	5	3	2	54,02	292 788	199 828
51	163	5	6	2	54,02	292 788	199 828
52	165	5	7	2	54,62	296 040	202 047
53	171	5	8	2	54,02	292 788	199 828
54	188	6	4	1	36,67	220 020	150 164
55	191	6	5	2	54,02	292 788	199 828
56	196	6	6	1	36,67	220 020	150 164
57	199	6	7	2	54,02	292 788	199 828
58	200	6	7	1	36,67	220 020	150 164
59	203	6	8	2	54,02	292 788	199 828
60	208	6	9	1	36,67	218 260	148 962
61	225	7	4	2	54,02	292 788	199 828
62	228	7	5	1	36,67	220 020	150 164
63	232	7	6	1	36,67	220 020	150 164
64	233	7	6	2	54,02	292 788	199 828
65	236	7	7	1	36,67	220 020	150 164
66	237	7	7	2	54,02	292 788	199 828
67	240	7	8	1	36,67	220 020	150 164
68	246	8	1	2	54,22	262 371	179 068
69	249	8	2	2	54,02	292 788	199 828
70	251	8	2	2	54,62	296 040	202 047
71	253	8	3	2	54,02	292 788	199 828
72	257	8	4	2	54,02	292 788	199 828
73	261	8	5	2	54,02	292 788	199 828
74	262	8	5	1	36,67	220 020	150 164
75	263	8	5	2	54,62	296 040	202 047
76	266	8	6	1	36,67	220 020	150 164
77	267	8	6	2	54,62	296 040	202 047
78	269	8	7	2	54,02	292 788	199 828
79	270	8	7	1	36,67	220 020	150 164
80	271	8	7	2	54,62	296 040	202 047
81	273	8	8	2	54,02	292 788	199 828
82	274	8	8	1	36,67	220 020	150 164
83	283	9	1	1	36,82	199 564	136 202
84	285	9	2	1	36,87	221 220	150 983
85	287	9	2	2	54,02	292 788	199 828
86	290	9	3	1	36,67	220 020	150 164
87	292	9	4	3	102,1	533 575	364 165
88	293	9	4	1	36,87	221 220	150 983
89	294	9	4	1	36,67	220 020	150 164
90	295	9	4	2	54,02	292 788	199 828
91	297	9	5	1	36,87	221 220	150 983

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
92	298	9	5	1	36,67	220 020	150 164
93	299	9	5	2	54,02	292 788	199 828
94	300	9	6	3	102,1	533 575	364 165
95	301	9	6	1	36,87	221 220	150 983
96	302	9	6	1	36,67	220 020	150 164
97	303	9	6	2	54,02	292 788	199 828
98	304	9	7	3	102,1	533 575	364 165
99	305	9	7	1	36,87	221 220	150 983
100	306	9	7	1	36,67	220 020	150 164
101	307	9	7	2	54,02	292 788	199 828
102	308	9	8	3	102,1	533 575	364 165
103	309	9	8	1	36,87	221 220	150 983
104	310	9	8	1	36,67	220 020	150 164
105	311	9	8	2	54,02	292 788	199 828
106	312	9	9	3	102,1	528 674	360 820
107	313	9	9	1	36,87	219 450	149 775
108	314	9	9	1	36,67	218 260	148 962
109	315	9	9	2	54,02	290 141	198 021
110	318	10	1	2	54,22	262 371	179 068
111	320	10	2	2	54,62	296 040	202 047
112	322	10	2	2	54,02	292 788	199 828
113	324	10	3	2	54,62	296 040	202 047
114	325	10	3	1	36,67	220 020	150 164
115	326	10	3	2	54,02	292 788	199 828
116	328	10	4	2	54,62	296 040	202 047
117	330	10	4	2	54,02	292 788	199 828
118	332	10	5	2	54,62	296 040	202 047
119	334	10	5	2	54,02	292 788	199 828
120	335	10	6	3	81,52	441 838	301 554
121	336	10	6	2	54,62	296 040	202 047
122	337	10	6	1	36,67	220 020	150 164
123	338	10	6	2	54,02	292 788	199 828
124	340	10	7	2	54,62	296 040	202 047
125	341	10	7	1	36,67	220 020	150 164
126	342	10	7	2	54,02	292 788	199 828
127	344	10	8	2	54,62	296 040	202 047
128	346	10	8	2	54,02	292 788	199 828
129	348	10	9	2	54,62	293 364	200 221
130	349	10	9	1	36,67	218 260	148 962
131	350	10	9	2	54,02	290 141	198 021
132	351	11	1	2	54,22	261 723	178 626
133	355	11	2	1	36,67	220 020	150 164
134	356	11	2	2	54,62	296 040	202 047
135	358	11	3	2	54,02	292 788	199 828
136	359	11	3	1	36,67	220 020	150 164
137	360	11	3	2	54,62	296 040	202 047
138	363	11	4	1	36,67	220 020	150 164
139	366	11	5	2	54,02	292 788	199 828
140	367	11	5	1	36,67	220 020	150 164
141	368	11	5	2	54,62	296 040	202 047
142	370	11	6	2	54,02	292 788	199 828
143	371	11	6	1	36,67	220 020	150 164

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
144	372	11	6	2	54,62	296 040	202 047
145	374	11	7	2	54,02	292 788	199 828
146	375	11	7	1	36,67	220 020	150 164
147	376	11	7	2	54,62	296 040	202 047
148	383	11	9	1	36,67	218 260	148 962
149	403	12	5	1	36,67	220 020	150 164
150	407	12	6	1	36,67	220 020	150 164
151	409	12	7	3	86,17	467 041	318 755
152	410	12	7	2	54,62	296 040	202 047
153	411	12	7	1	36,67	220 020	150 164
154	412	12	7	2	54,02	292 788	199 828
155	414	12	8	2	54,62	296 040	202 047
156	416	12	8	2	54,02	292 788	199 828
157	419	12	9	1	36,67	218 260	148 962
-	Итого					46 034 973	31 418 858

### 10.3. Итоговая стоимость объекта оценки

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, 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 по состоянию на 24 июня 2024 г., не округленно без учета налогов:

**46 034 973**

*(Сорок шесть миллионов тридцать четыре тысячи девятьсот семьдесят три) руб.*

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав 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 по состоянию на 24 июня 2024 г., не округленно без учета налогов:

**31 418 858**

*(Тридцать один миллион четыреста восемнадцать тысяч восемьсот пятьдесят восемь) руб., в том числе:*

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	4	1	2	2	54,02	292 788	199 828
2	8	1	3	2	54,02	292 788	199 828
3	12	1	4	2	54,02	292 788	199 828
4	16	1	5	2	54,02	292 788	199 828
5	24	1	7	2	54,02	292 788	199 828
6	27	1	7	3	86,17	467 041	318 755
7	28	1	8	2	54,02	292 788	199 828

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
8	30	1	8	2	54,62	296 040	202 047
9	31	1	8	3	86,17	467 041	318 755
10	35	1	9	3	86,17	462 819	315 874
11	37	2	1	3	81,02	392 056	267 578
12	44	2	3	2	54,62	296 040	202 047
13	46	2	3	2	54,02	292 788	199 828
14	48	2	4	2	54,62	296 040	202 047
15	50	2	4	2	54,02	292 788	199 828
16	51	2	5	3	81,52	441 838	301 554
17	52	2	5	2	54,62	296 040	202 047
18	53	2	5	1	36,67	220 020	150 164
19	54	2	5	2	54,02	292 788	199 828
20	55	2	6	3	81,52	441 838	301 554
21	56	2	6	2	54,62	296 040	202 047
22	57	2	6	1	36,67	220 020	150 164
23	58	2	6	2	54,02	292 788	199 828
24	60	2	7	2	54,62	296 040	202 047
25	62	2	7	2	54,02	292 788	199 828
26	63	2	8	3	81,52	441 838	301 554
27	66	2	8	2	54,02	292 788	199 828
28	67	2	9	3	81,52	437 844	298 829
29	72	3	1	3	81,02	392 056	267 578
30	73	3	1	3	76,42	369 796	252 386
31	78	3	3	2	54,02	292 788	199 828
32	81	3	3	3	81,52	441 838	301 554
33	82	3	4	2	54,02	292 788	199 828
34	86	3	5	2	54,02	292 788	199 828
35	88	3	5	2	54,62	296 040	202 047
36	92	3	6	2	54,62	296 040	202 047
37	98	3	8	2	54,02	292 788	199 828
38	99	3	8	1	36,67	220 020	150 164
39	106	4	1	1	36,82	199 564	136 202
40	109	4	2	2	54,02	292 788	199 828
41	112	4	2	3	102,10	533 575	364 165
42	113	4	3	2	54,02	292 788	199 828
43	117	4	4	2	54,02	292 788	199 828
44	121	4	5	2	54,02	292 788	199 828
45	125	4	6	2	54,02	292 788	199 828
46	126	4	6	1	36,67	220 020	150 164
47	129	4	7	2	54,02	292 788	199 828
48	132	4	7	3	102,10	533 575	364 165
49	133	4	8	2	54,02	292 788	199 828
50	151	5	3	2	54,02	292 788	199 828
51	163	5	6	2	54,02	292 788	199 828
52	165	5	7	2	54,62	296 040	202 047
53	171	5	8	2	54,02	292 788	199 828
54	188	6	4	1	36,67	220 020	150 164
55	191	6	5	2	54,02	292 788	199 828
56	196	6	6	1	36,67	220 020	150 164
57	199	6	7	2	54,02	292 788	199 828
58	200	6	7	1	36,67	220 020	150 164
59	203	6	8	2	54,02	292 788	199 828

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
60	208	6	9	1	36,67	218 260	148 962
61	225	7	4	2	54,02	292 788	199 828
62	228	7	5	1	36,67	220 020	150 164
63	232	7	6	1	36,67	220 020	150 164
64	233	7	6	2	54,02	292 788	199 828
65	236	7	7	1	36,67	220 020	150 164
66	237	7	7	2	54,02	292 788	199 828
67	240	7	8	1	36,67	220 020	150 164
68	246	8	1	2	54,22	262 371	179 068
69	249	8	2	2	54,02	292 788	199 828
70	251	8	2	2	54,62	296 040	202 047
71	253	8	3	2	54,02	292 788	199 828
72	257	8	4	2	54,02	292 788	199 828
73	261	8	5	2	54,02	292 788	199 828
74	262	8	5	1	36,67	220 020	150 164
75	263	8	5	2	54,62	296 040	202 047
76	266	8	6	1	36,67	220 020	150 164
77	267	8	6	2	54,62	296 040	202 047
78	269	8	7	2	54,02	292 788	199 828
79	270	8	7	1	36,67	220 020	150 164
80	271	8	7	2	54,62	296 040	202 047
81	273	8	8	2	54,02	292 788	199 828
82	274	8	8	1	36,67	220 020	150 164
83	283	9	1	1	36,82	199 564	136 202
84	285	9	2	1	36,87	221 220	150 983
85	287	9	2	2	54,02	292 788	199 828
86	290	9	3	1	36,67	220 020	150 164
87	292	9	4	3	102,10	533 575	364 165
88	293	9	4	1	36,87	221 220	150 983
89	294	9	4	1	36,67	220 020	150 164
90	295	9	4	2	54,02	292 788	199 828
91	297	9	5	1	36,87	221 220	150 983
92	298	9	5	1	36,67	220 020	150 164
93	299	9	5	2	54,02	292 788	199 828
94	300	9	6	3	102,10	533 575	364 165
95	301	9	6	1	36,87	221 220	150 983
96	302	9	6	1	36,67	220 020	150 164
97	303	9	6	2	54,02	292 788	199 828
98	304	9	7	3	102,10	533 575	364 165
99	305	9	7	1	36,87	221 220	150 983
100	306	9	7	1	36,67	220 020	150 164
101	307	9	7	2	54,02	292 788	199 828
102	308	9	8	3	102,10	533 575	364 165
103	309	9	8	1	36,87	221 220	150 983
104	310	9	8	1	36,67	220 020	150 164
105	311	9	8	2	54,02	292 788	199 828
106	312	9	9	3	102,10	528 674	360 820
107	313	9	9	1	36,87	219 450	149 775
108	314	9	9	1	36,67	218 260	148 962
109	315	9	9	2	54,02	290 141	198 021
110	318	10	1	2	54,22	262 371	179 068
111	320	10	2	2	54,62	296 040	202 047

№ 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	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
112	322	10	2	2	54,02	292 788	199 828
113	324	10	3	2	54,62	296 040	202 047
114	325	10	3	1	36,67	220 020	150 164
115	326	10	3	2	54,02	292 788	199 828
116	328	10	4	2	54,62	296 040	202 047
117	330	10	4	2	54,02	292 788	199 828
118	332	10	5	2	54,62	296 040	202 047
119	334	10	5	2	54,02	292 788	199 828
120	335	10	6	3	81,52	441 838	301 554
121	336	10	6	2	54,62	296 040	202 047
122	337	10	6	1	36,67	220 020	150 164
123	338	10	6	2	54,02	292 788	199 828
124	340	10	7	2	54,62	296 040	202 047
125	341	10	7	1	36,67	220 020	150 164
126	342	10	7	2	54,02	292 788	199 828
127	344	10	8	2	54,62	296 040	202 047
128	346	10	8	2	54,02	292 788	199 828
129	348	10	9	2	54,62	293 364	200 221
130	349	10	9	1	36,67	218 260	148 962
131	350	10	9	2	54,02	290 141	198 021
132	351	11	1	2	54,22	261 723	178 626
133	355	11	2	1	36,67	220 020	150 164
134	356	11	2	2	54,62	296 040	202 047
135	358	11	3	2	54,02	292 788	199 828
136	359	11	3	1	36,67	220 020	150 164
137	360	11	3	2	54,62	296 040	202 047
138	363	11	4	1	36,67	220 020	150 164
139	366	11	5	2	54,02	292 788	199 828
140	367	11	5	1	36,67	220 020	150 164
141	368	11	5	2	54,62	296 040	202 047
142	370	11	6	2	54,02	292 788	199 828
143	371	11	6	1	36,67	220 020	150 164
144	372	11	6	2	54,62	296 040	202 047
145	374	11	7	2	54,02	292 788	199 828
146	375	11	7	1	36,67	220 020	150 164
147	376	11	7	2	54,62	296 040	202 047
148	383	11	9	1	36,67	218 260	148 962
149	403	12	5	1	36,67	220 020	150 164
150	407	12	6	1	36,67	220 020	150 164
151	409	12	7	3	86,17	467 041	318 755
152	410	12	7	2	54,62	296 040	202 047
153	411	12	7	1	36,67	220 020	150 164
154	412	12	7	2	54,02	292 788	199 828
155	414	12	8	2	54,62	296 040	202 047
156	416	12	8	2	54,02	292 788	199 828
157	419	12	9	1	36,67	218 260	148 962
-	<b>Итого</b>					<b>46 034 973</b>	<b>31 418 858</b>

#### 10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) 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.

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шейн В. В.

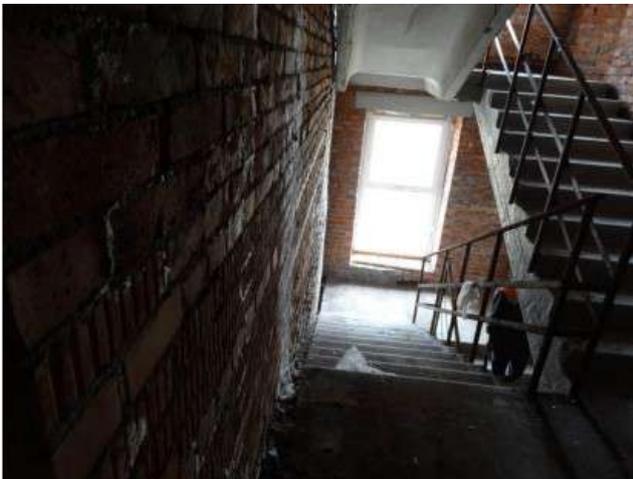
## **РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

---

1. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847;
2. Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»
3. Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г.
4. Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г.
5. 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.
6. Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013
7. Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013
8. Письмо Исх. №8 от 24.03.2022 г.
9. Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома

## 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., № б/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, Боголюбовское сельское поселение.

**Кадастровый (или условный) 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

**регистрация №** 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. № 01-13-01/476), 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 55-20-03-20-01-0213, предоставлен собственности 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 «08.06.2011» 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: - Галганов Алексей Анатольевич – 50 % уставного капитала; - Вильгельм Андрей Викторович – 50 % уставного капитала.
4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принял участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию В строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости общество ранее не участвовало.
5	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением строительной деятельности по привлечению денежных средств в целях финансирования долевого строительства для 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-6-55-02-27-0-5507088232-005250-1, 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 РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО N RU 55520000 № 4, выданное 22.02.2008 г.
9	Права застройщика на земельный участок, собственный земельный участок в случае, если застройщик не является собственником, границы и плановый земельный участок, 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	Местонахождение 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 строительные номера), - один двенадцатиподъездный девятиэтажный жилой дом (№3 строительный).
11	Количество и состав 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 собственности участников долевого строительства, порядок определения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого 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	Предельный срок действия разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного - жилой дом №1 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 квартал 2010 г. - жилой дом №2 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 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  
№ 4 от 22.04, 2008 года

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 КП1, утеплитель – пенополистерол -50 кг/м2, сборный  
керамзитобетонный пояс – индивидуальный, кирпич – М 100, 75, перекрытие- сборные ж/б,  
крыша- 4-хслойная 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, крыша – 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 собственностью 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, Борозловское  
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 «Жилой 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	<p>Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.</p>	<p>Цель проекта: строительство микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» Срок реализации проекта: февраль 2008г. – август 2011г. Заключение государственной экспертизы № 01-13-01/476 от 22.02.2008г., выданное ГУ ГСН в ГЭ по Омской области (в редакции Разрешения №01-13-01/1293 от 21.04.2008г.)</p>
8	<p>Разрешение на строительство</p>	<p>Разрешение на строительство № 4 от 22.02.2008г. выданное Главой Омского муниципального района Омской области (в редакции Разрешения №7 от 22.04.2008г.)</p>
9	<p>Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, соответствующее и соответствующее с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>	<p>Омская область, Омский р-н, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», состоящий из пяти многоквартирных жилых домов, из которых: - два десятиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№2, 4, строительные номера); - три двенадцатиподъездных девятиэтажных жилых дома (№1, 3, 5 строительные номера)</p>
11	<p>Состав строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости соответствующих частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей в иных объектах недвижимости) образующих участником долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об основных физических характеристиках указанных соответствующих частей в соответствии с проектной документацией</p>	<p>Квартирный общей проектной площадью 109 690,28 кв.м. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: • однокомнатные – 740 шт. – 29 033,66 кв.м.; • двухкомнатные – 754 шт. – 46 128,72 кв.м.; • трехкомнатные – 398 шт. – 33 874,66 кв.м.; • четырехкомнатные – 6 шт. – 653,3 шт.</p>

14	<p>Предельный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, через органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приеме указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>- жилой дом №1 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: I квартал 2010г. - жилой дом №2 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: II квартал 2011г. - жилой дом №3 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: III квартал 2010г. - жилой дом №4 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: II квартал 2011г. - жилой дом №5 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: I квартал 2010г.</p>
16	<p>Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости</p>	<p>3 293 460 000 (три миллиарда шесть двести три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей</p>
17	<p>Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Омский причал» Общество с ограниченной ответственностью «СК «Алгоритм» Общество с ограниченной ответственностью «Полет-Тюмень» Общество с ограниченной ответственностью «УМ-6» Общество с ограниченной ответственностью «Транс-Строй»</p>

Директор ООО «Сибирская  
технологическая компания»



*(Handwritten signature)*

А.А.Гашаганов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

444024, г. Омск, ул. Пролетарская, 21  
т/ф: 8(3812) 37-77-37  
E-mail: [stsk@omsk07.ru](mailto:stsk@omsk07.ru)

№ АСЗ/01СЗ/10.2010г.

ООО «УК «НИТ»-Д.У. ЗПИФ  
«НавигСтрой»

**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. Щербанева, 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.Лермонтова, д.21.

Вышеуказанные мероприятия связаны с выделением из компании СТК - застройщика микрорайона «ВРУБЕЛЕВО» 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.Лермонтова,21, телефон/факс 8(3812) 37-77-37, электронная почта [stsk@omsk07@mail.ru](mailto:stsk@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,

#### УСТАНОВИЛ:

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 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 статьей 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.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

С. А. Бодункова

**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**

(резюлютивная 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 Мемшиной 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/НСГ 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 № 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.;











№ 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. Бодунова

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

Имя, № 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 расчётов.....	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.	Взаим. имя, №
Подпись и дата	

<b>ОМ-1039-3-ТО</b>					
Иам.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Медведев			04.15
Гл. Констр.		Бухтияров			04.15
Технический отчет обследования жилого дома №3					
			Стадия	Лист	Лист
			1	12	
<b>ООО АПМ №2 ПКИ «ОмГСП»</b>					

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	Взятим 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.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим инв.№							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						3
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



#### 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.

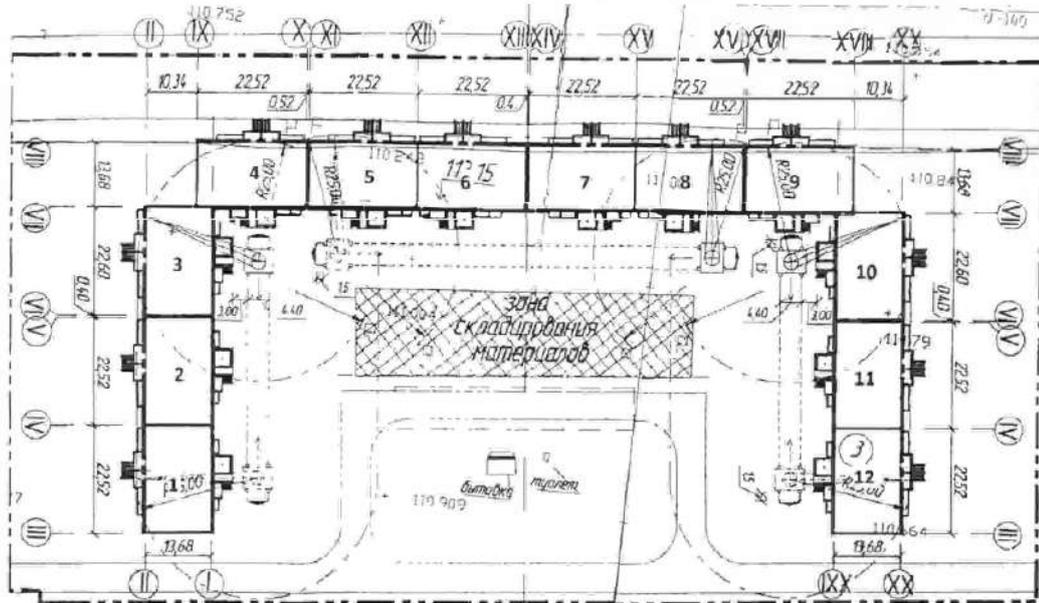


рис. 1.

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.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

## 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. №	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. янв. №							Лист
				ОМ-1039-3-ТО						6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

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 у 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)

Име. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



толщиной 100-120мм (фото 50, 51), что является не допустимым. Стяжка выполнена без балласта из керамзита или аналогичного легкого по весу материала обычным цементно-песчаным раствором путем заливки (фото 51).

### 6.5 ПЛИТЫ ПОКРЫТИЯ, КРОВЛЯ

Согласно представленным чертежам проект жилого дома выполнен с чердачным перекрытием (приложение Б). По факту чердак отсутствует и выполнена совмещенная кровля (фото 1, 2, 5), что влечет за собой ряд проблем связанных с текущим положением и со стадией эксплуатации объекта.

Из-за смонтированных, но не закрытых дождеприемных воронок (фото 53), шахт вентиляции (фото 54) 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 (фото 42) и отделки (фото 27-32). А также происходит разрушение фундаментов.

Повреждения и деформациями плит покрытия секции №12, свидетельствуют об исчерпании несущей способности (фото 42) и требуют замены.

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

- верхний слой выполнен из двух слоёв рубероида (фото 55), на секции 4, 7, 6. отсутствует верхний слой (фото 56);

- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;

- уклоны выполнены не к воронкам (фото 53);

- примыкания покрытия к стенам машинных помещений и парапетам не доделаны (фото 57), а местами отсутствуют;

- швы между листами рубероида не пролиты (фото 57);

- на всех секциях отсутствуют плиты на вентшахтах (фото 5, 56)

- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений (фото);

- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники (фото 54);

- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение (фото 5);

- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами (фото 58), ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;

- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

Име. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №
--------------	----------------	---------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
9

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

#### 6.6 ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

Из-за многократного подтопления лестниц ограждения требуют замены либо ремонта вследствие тотальной коррозии (фото 43).

Отметка z-образных маршей лестницы с чистовой отделкой находятся в одном уровне в секции 3 (фото 44), что усложняет выполнение стяжки по плитам.

При монтаже маршей была оставлена штраба в наружной несущей стене, которая осталась не заделанной (фото 46).

Металлические балки смонтированы не по центру опор маршей (фото 47), имеют тотальную коррозию из-за отсутствия антикоррозионного покрытия.

Монолитные участки между маршами практически во всех секциях выполнены не качественно (фото 48), оставлены доски опалубки, строительный мусор, не провибрированы должным образом, опорные уголки не имеют антикоррозионной защиты, поэтому необходим ремонт монолитных участков либо замена.

#### 6.7 ПЕРЕГОРОДКИ

Перегородки выполнены из семи типов материалов:

- керазитобетонные блоки толщиной 100 и 200мм (фото 27);
- полистиролбетонные блоки толщиной 100 и 200мм (фото 22, 23);
- газобетонные блоки толщиной 100мм;
- керамический полнотелый кирпич одинарного размера толщиной 120мм и 65мм (на ребро);
- керамический пустотелый кирпич полуторного и одинарного размера, в том числе поставленного на ребро (фото 20, 21);
- серый силикатный кирпич толщиной 120мм (фото 27).

В нарушение норм выполнены перегородки между квартирой и общим коридором (фото 16) п. 8.8 [9], перегородки из пустотелого кирпича поставленного на ребро (фото 20, 21) п. 9.24 [9], размеры проемов не соблюдены (фото 24) п. 4.3.4 [10].

Крепление перегородок к несущим стенам не выполнено и есть опасность обрушения, конструктивное армирование встречено только в нескольких местах, перевязка и заполнение швов местами отсутствует (фото 23).

Комбинация материала перегородок происходит случайно, поэтому в общей

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №					Лист
			ОМ-1039-3-ТО				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

### 6.8 ОГРАЖДЕНИЯ БАЛКОНОВ

Ограждения балконов по проекту из кирпича высотой 1м с металлическим ограждением за кирпичным высотой уже 1,2м (см. приложение Б). По факту выполнено только кирпичное ограждение. Металлические закладные детали в плитах отсутствуют (фото 36).

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 (фото 36), имеет большой зазор между плитой и ограждением и имеет прогиб выше допустимого (фото 59), что визуально видно из далека. Это повлекло за собой как прогиб в плоскости ограждения, так и выгиб ограждения из плоскости стены (фото 59). Также отсутствует антикоррозионная защита.

### 6.9 ЛИФТЫ

Двери лифта, оборудование шахт и кабины смонтированы во всех секциях. Но из-за тотальных протечек (фото 49) требуют ремонта либо замены. Не выполнены монолитные участки машинного помещения лифта (фото).

Не обложены шахты кирпичом со стороны промежуточной площадки (фото 35).

Зазоры между шахтами и перекрытием не выполнены должным образом с устройством герметизирующей прокладки и оцинкованного компенсатора. Металлические соединительные элементы не имеют антикоррозионной защиты (фото 49).

### 6.10 КРЫЛЬЦА

Крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп (фото 5), нарушение п. 5.4 [11], отсутствуют тамбуры на главных входах (фото 2, 3, 4), ширина проемов меньше 1150мм (фото 24) п. 4.2.5 [10].

В секциях 7, 8, 12 происходит разрушение крылец из-за разности осадок здания и крыльца (фото 45).

## 7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

### 7.1 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим.инв.№							Лист
									11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО			

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. №
							Лист
							12
ОМ-1039-3-ТО							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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	Взам. инв. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						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 подлежат:

- 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. №	
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО		Лист
								14

## 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 покрытия** секций 10, 11, 12 характеризующаяся как **недопустимое** и указанные в приложении В и Г плиты

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взйим. инв. №					Лист
			ОМ-1039-3-ТО				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.	Дата		

требуют замены. Покрытие кровли на всех секциях выполнено в 2 слоя рубероида, не выполнено качественно примыкание к стенам, утеплитель в неисправном состоянии. В целом кровля требует замены на 100%.

**Лестничные клетки** в целом находятся в работоспособном состоянии. Замены либо ремонта требуют:

- монолитные участки между маршами;
- покрытие маршей, поврежденных вследствие протечек с кровли;
- подведение дополнительных балок под опоры маршей из-за смонтированных не по центру опор маршей металлических балок;
- лестничных ограждений вследствие тотальной коррозии.

**Перегородки** в целом находятся в работоспособном состоянии. Поврежденные либо смонтированные не по проекту перегородки требуют замены.

**Окна** в целом находятся в исправном состоянии. Замены требуют окна с разбитыми стеклами.

**Лифты и лифтовое оборудование** смонтировано во всех секциях. Работоспособность и наличие всех частей лифтового оборудования необходимо выполнить специализированной организацией. В следствие протечек с кровли требуют замены либо ремонта металлические элементы оборудования из-за тотальной и локальной коррозии.

**Электрооборудование** требует 95% замены. Электрощитовая не смонтирована.

**Система отопления** представлена в основном стояками, которые имеют тотальную либо локальную коррозию. Тепловой узел не смонтирован.

**Вентиляция** выполнена с отступлениями от проекта. Категория технического состояния характеризующаяся как ограниченно работоспособное и окончательный вывод по работоспособности вентиляции можно принять только после отдельного обследования.

**Водоснабжение** представлено в основном стояками из полипропилена. В следствие протечек с кровли требуют замены около 50% стояков.

**Канализация** в целом находятся в аварийном состоянии. Стояки ливневой канализации и канализации квартир на кровли не имели заглушек и разрушены из-за протечек с кровли.

**Техническое состояние отделки жилого дома** оценивается в целом как

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №
--------------	----------------	---------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

16

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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаимн. инв. №	Лист	
									17	
ОМ-1039-3-ТО									Лист	

## 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).

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взаим инв.№							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						18
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

**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.*



эта	Власт. 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.

И-в.№ подл.	Подпись и дата	Взв.И-в.№

Изм.	Кол.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 № подл.	Подпись и дата	Взаим инв. №

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.

Инв.№ подп.	Подпись и дата					Взам.инв.№
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						22
ОМ-1039-3-ТО						



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.

Ивл.№ подп.	Подпись и дата	Взам. ивл.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
24

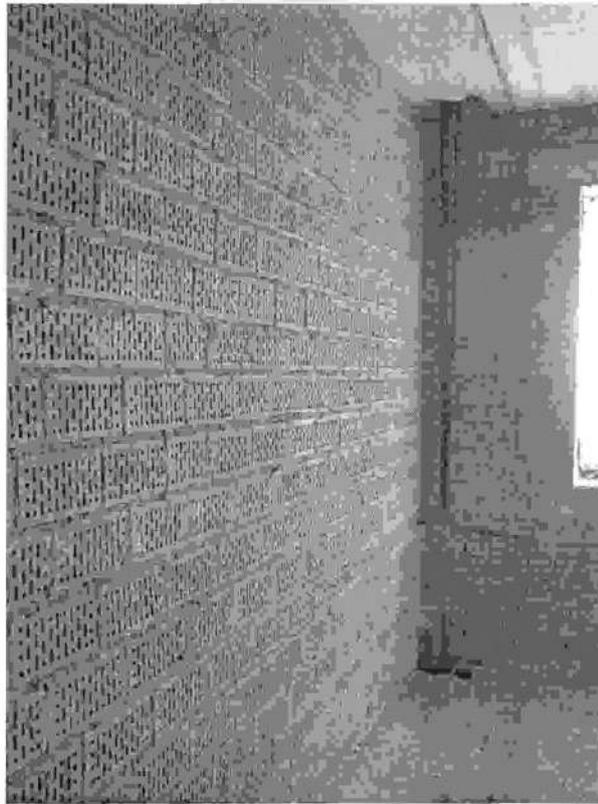


Фото 14. Перегородка, 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

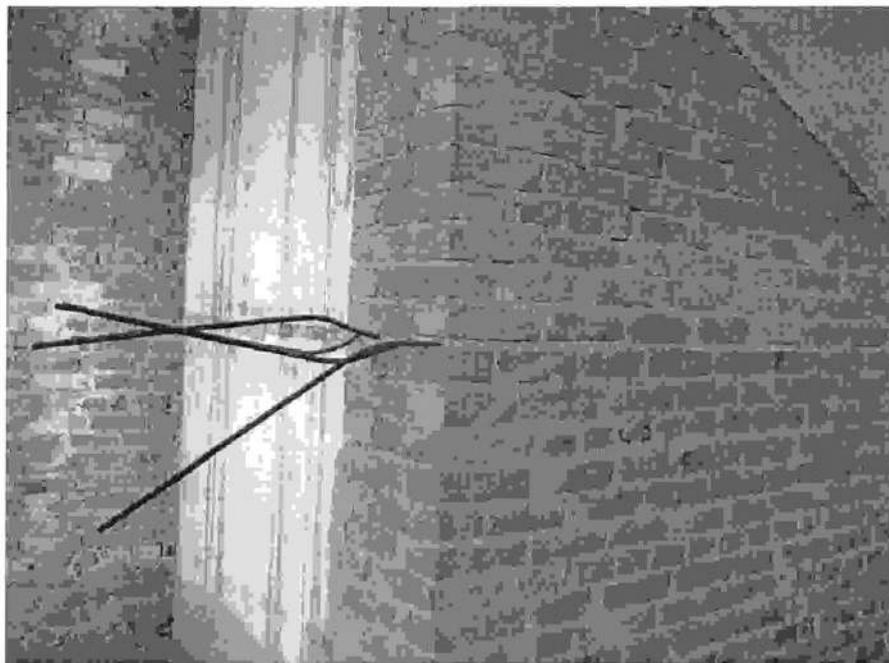


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс, 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. име.№

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.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №
---------------	----------------	---------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

ОМ-1039-3-ТО



Фото 18. Отверстие вентшахты, секция 5. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 19. Отверстия вентшахты, секция 6. Состояние на 09.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
27

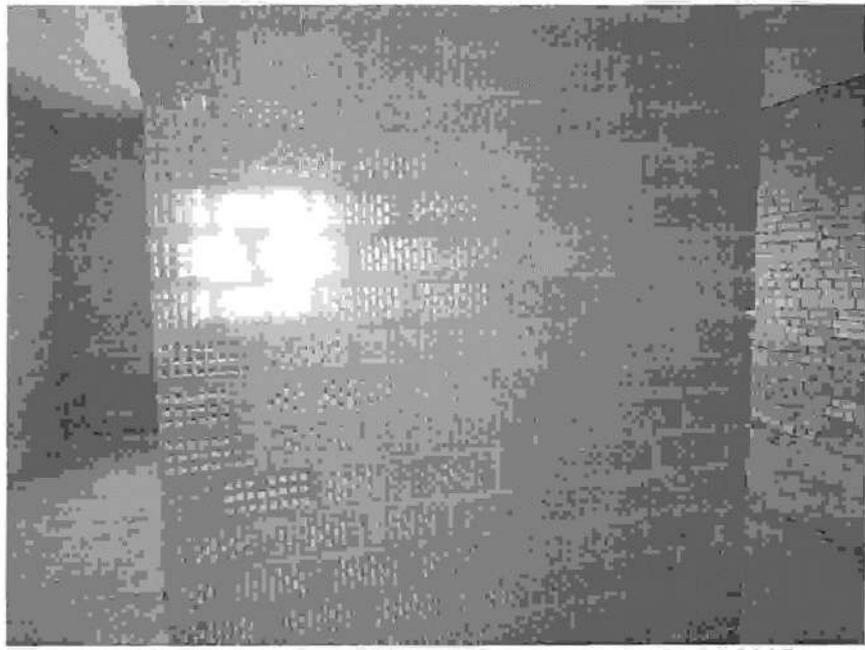


Фото 20. Перегородка, 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 21. Перегородка, 6 секция. Состояние на 09.04.2015г.

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взаим.име.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
28

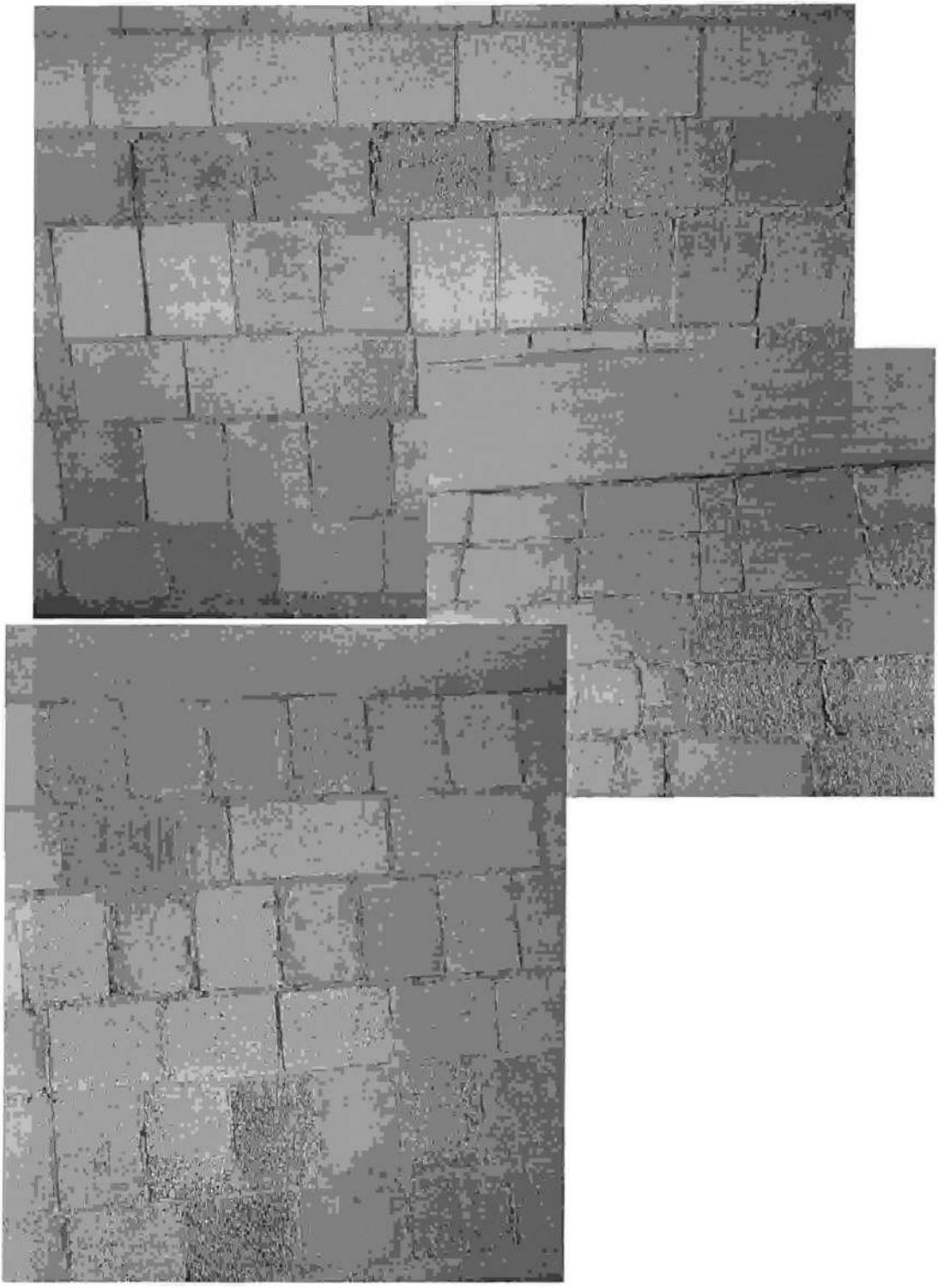


Фото 22. Перегородки, 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Инд.№ подп.	Подпись и дата	Взаим. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
29



Фото 23. Перегородки. в секция. Состояние на 01.04.2015г.

Име № подр.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

30

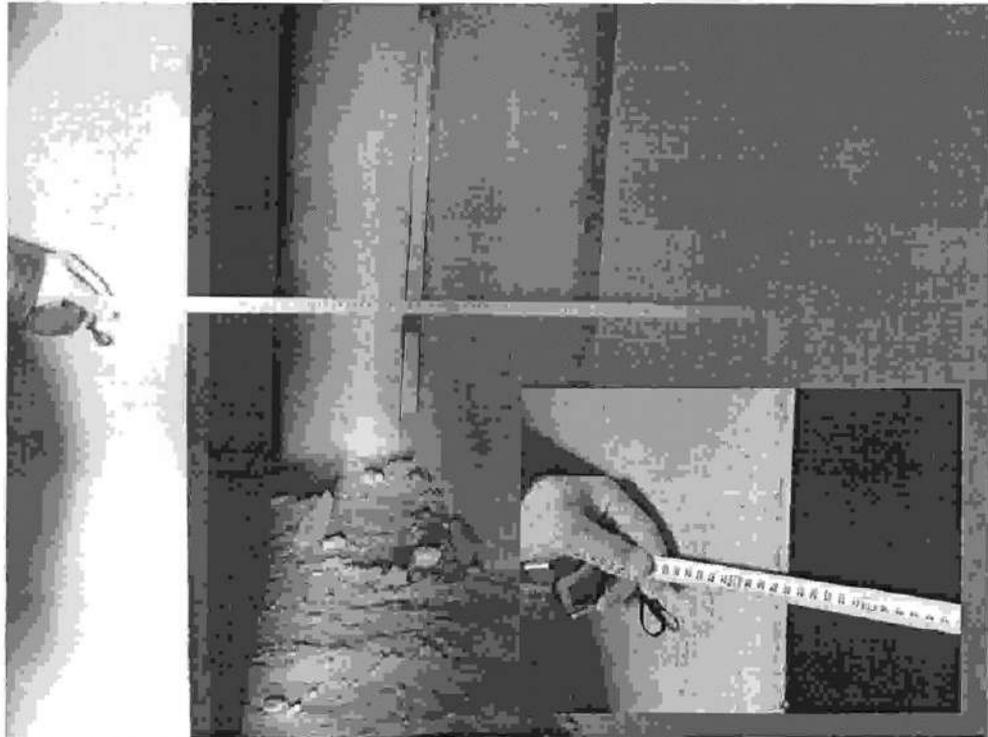


Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 25. Перегородка. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Ивв. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
31



Фото 26. Наружные и внутренние стены. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 27. Перегородки. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв №

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

33

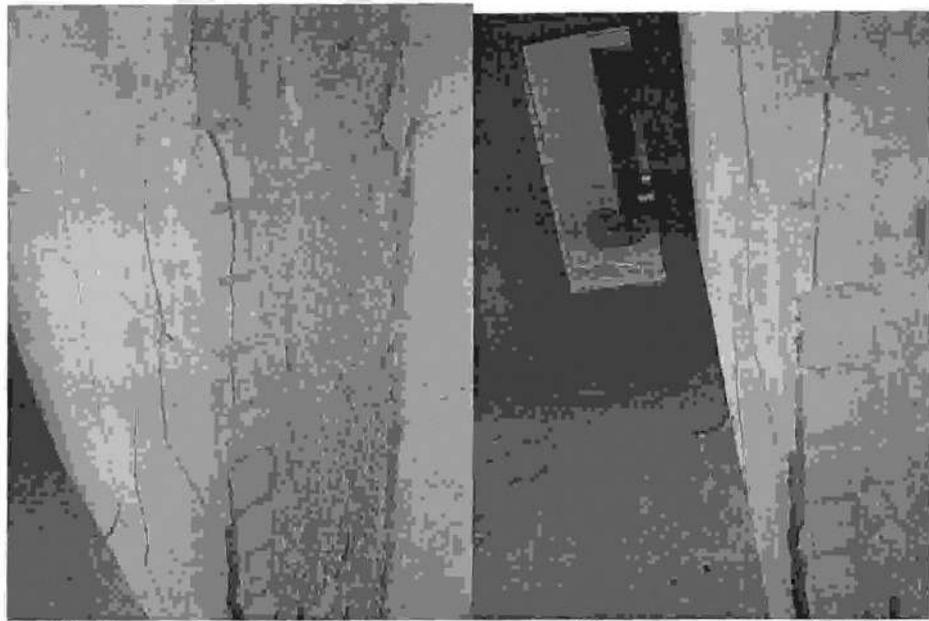


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

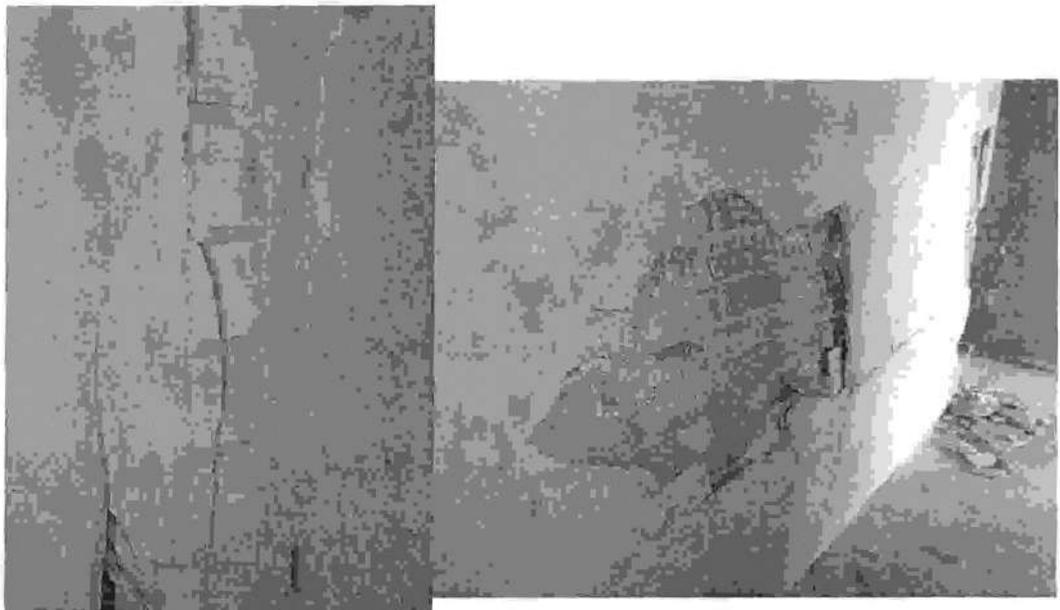


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

Инициалы подп.	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.

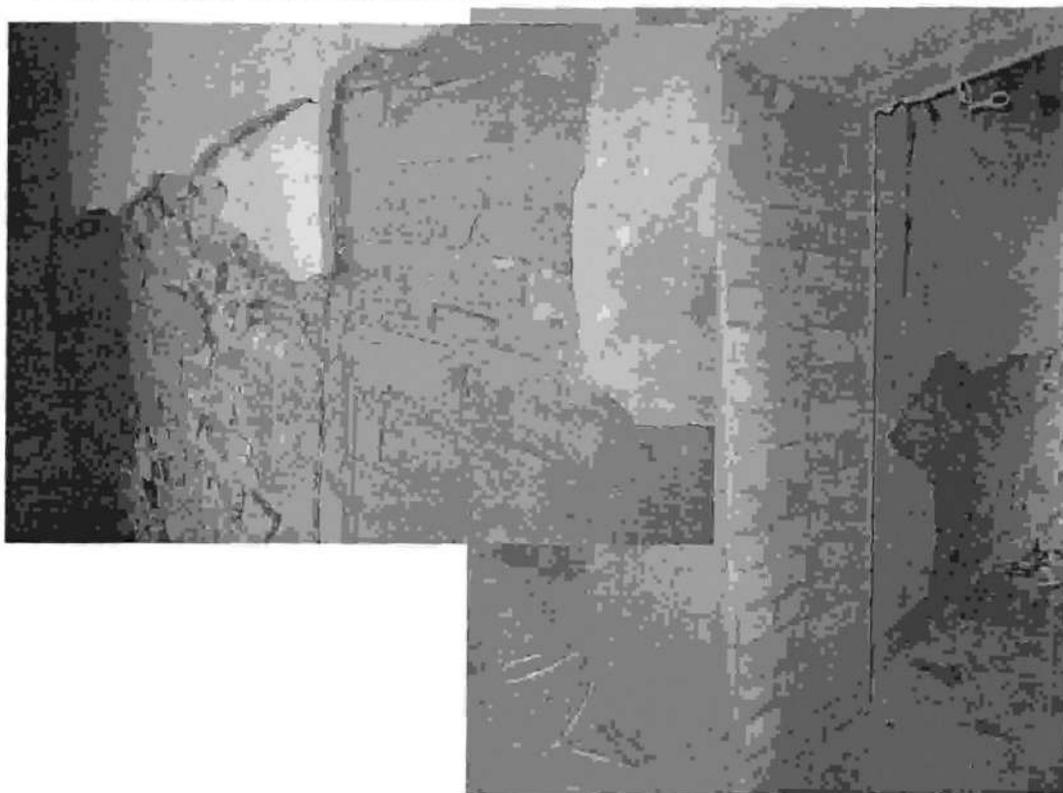


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаимный №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

35

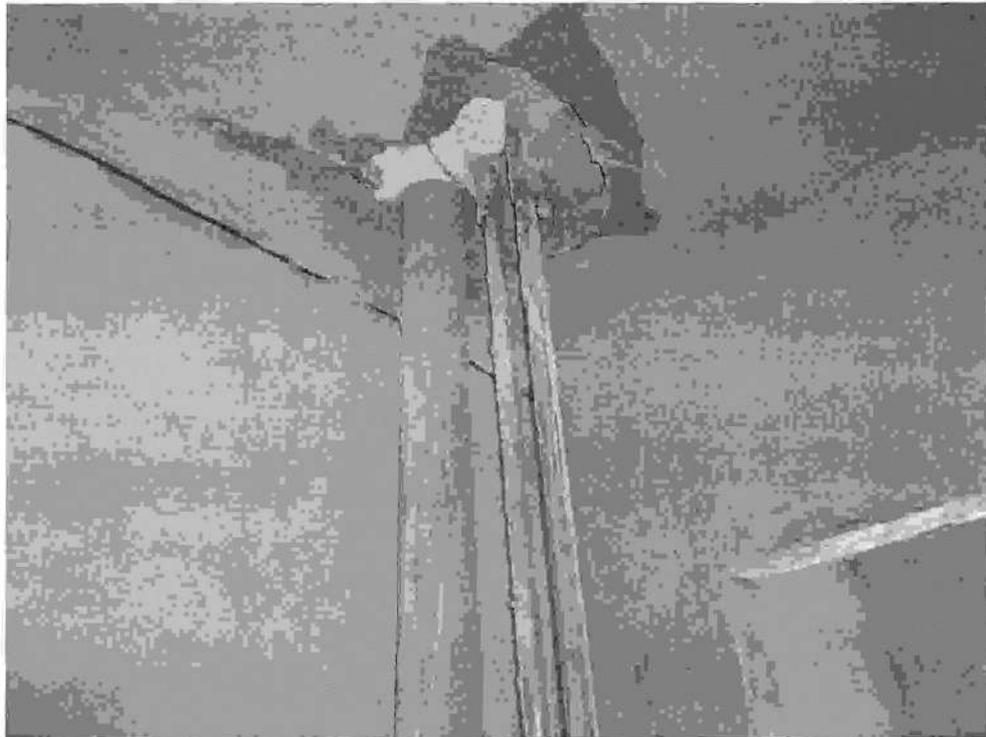


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 34. Монолитные участки. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

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.

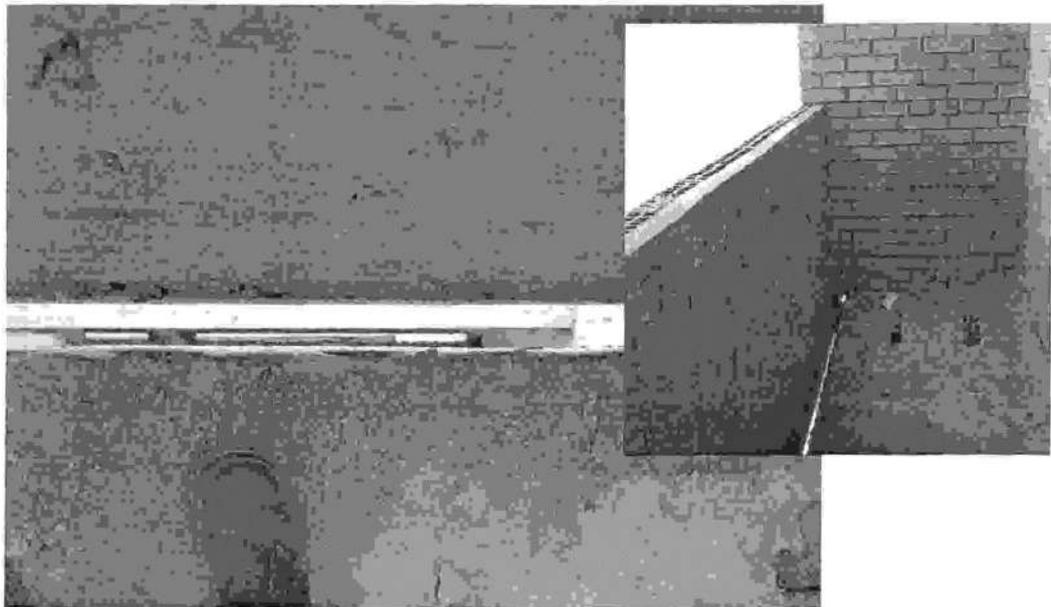


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

Инва № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

37

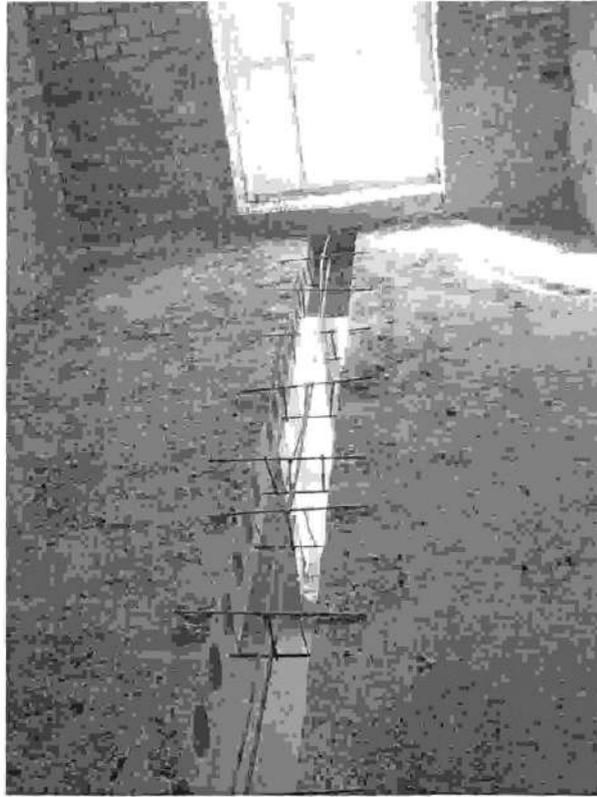


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 38. Монолитный участок. Секция 5. Состояние на 01.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взвешивание №

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.

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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
Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв.№			

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
40

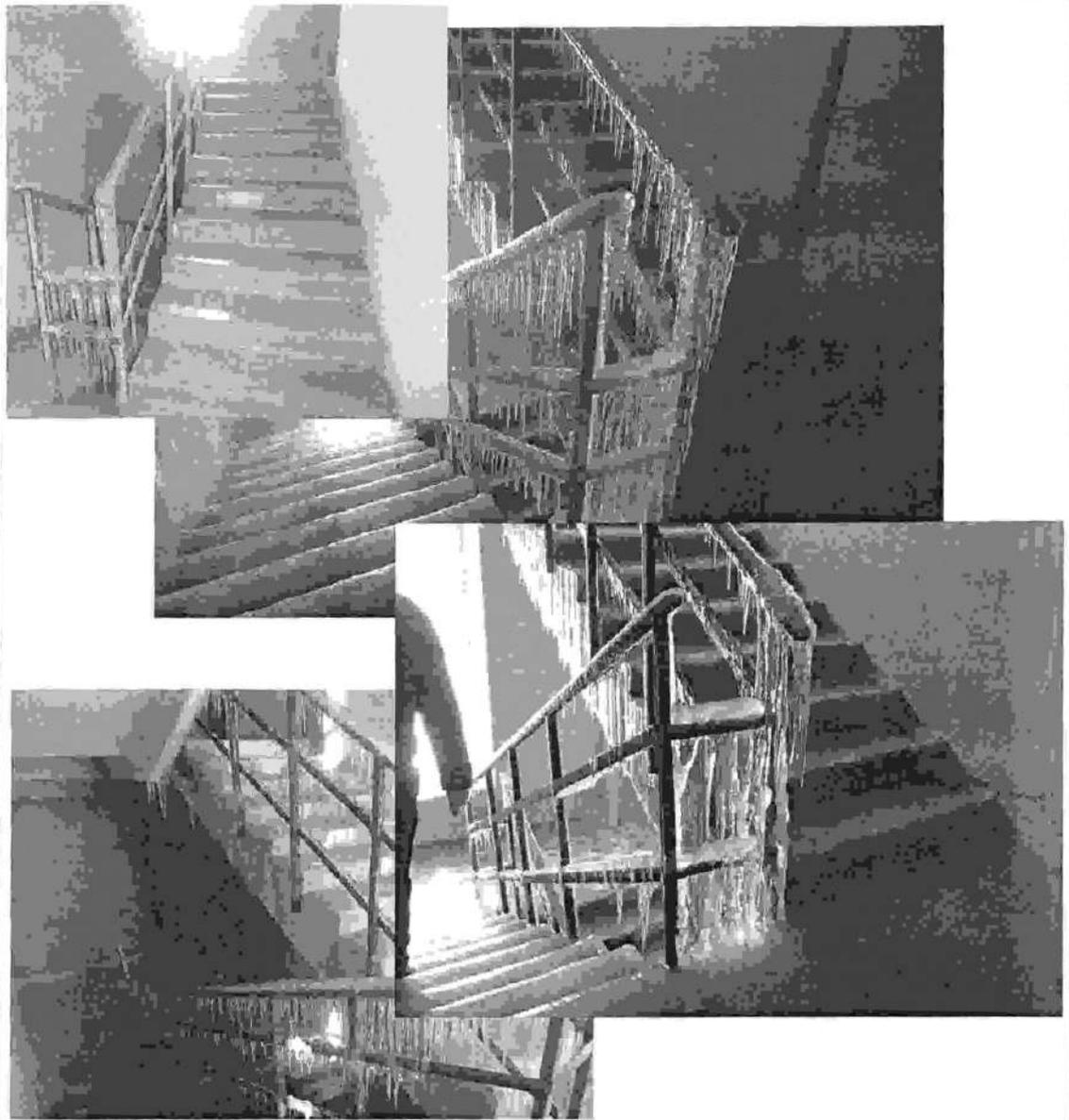


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12 . Состояние на 01.04.2015г.



Фото 44. Лестничная клетка и верх плиты. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г

Име. № подл.	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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

42

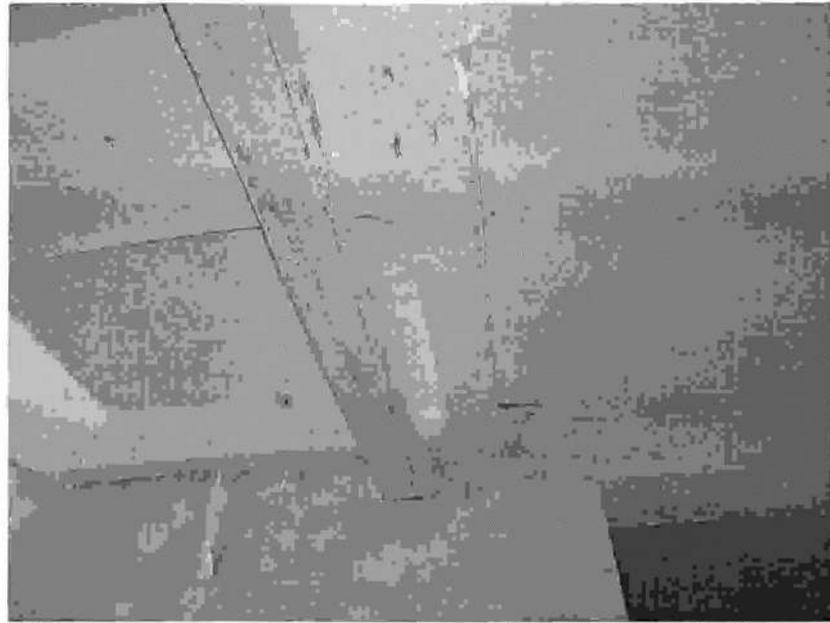


Фото 47. Опираение лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



Фото 48. Монолитный участок лестничного марша. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взвешив. №

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

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв №

Изм.	Кол.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

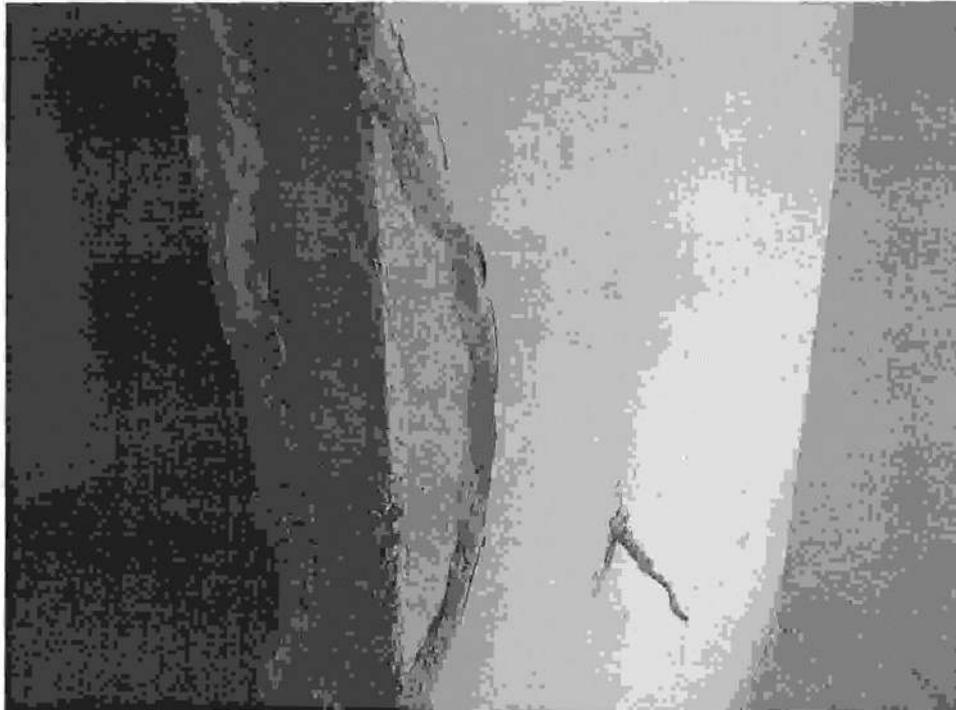


Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10 . Состояние на 01.04.2015г

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
46

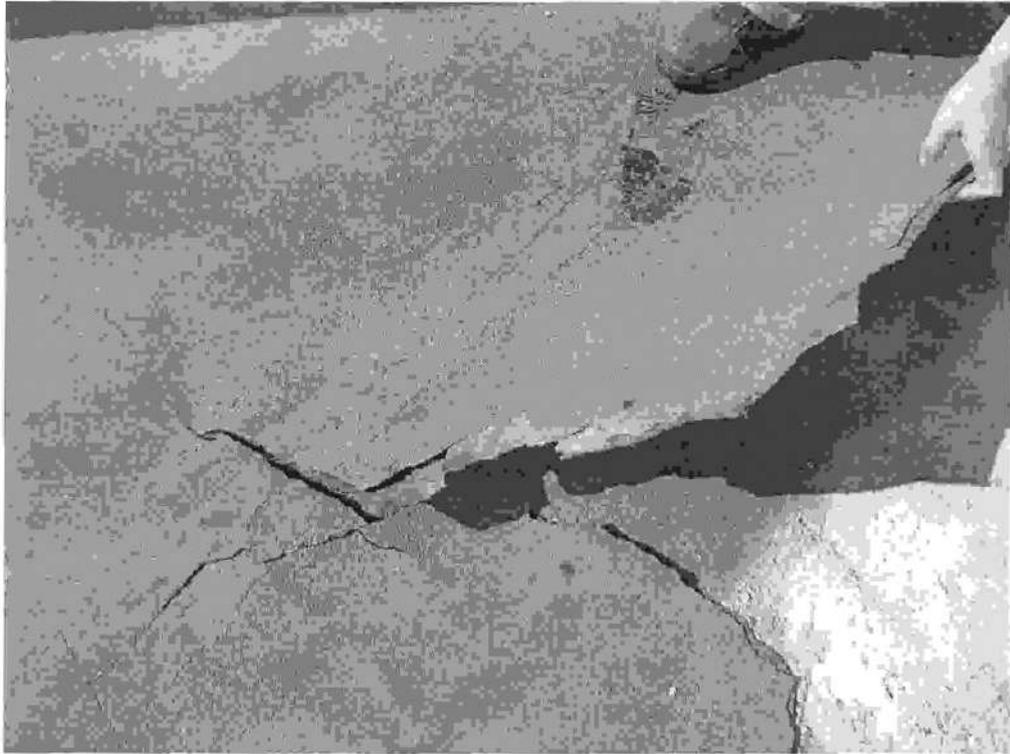


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



Фото 56. Отсутствует кровельное покрытие. Секция 6 . Состояние на 01.04.2015г

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
47

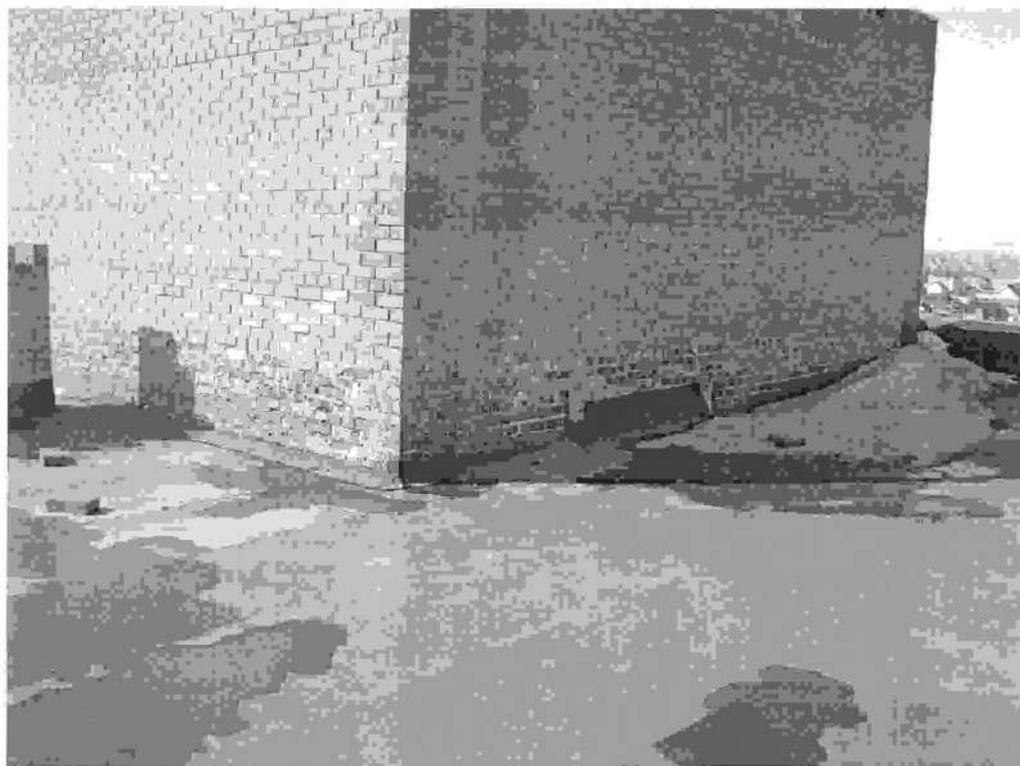


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6. Состояние на 01.04.2015г

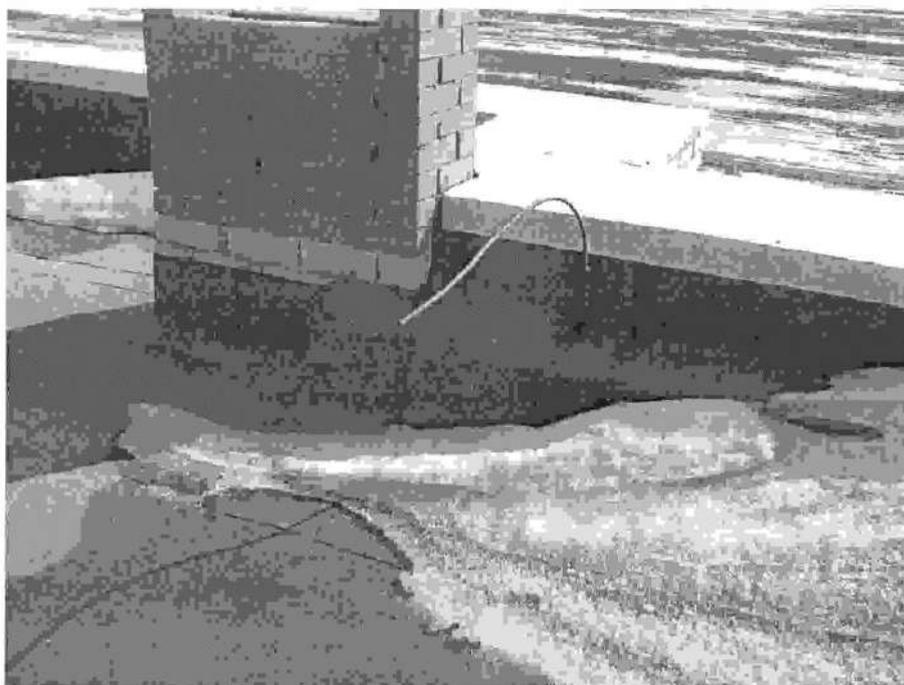


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взвешив. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
48

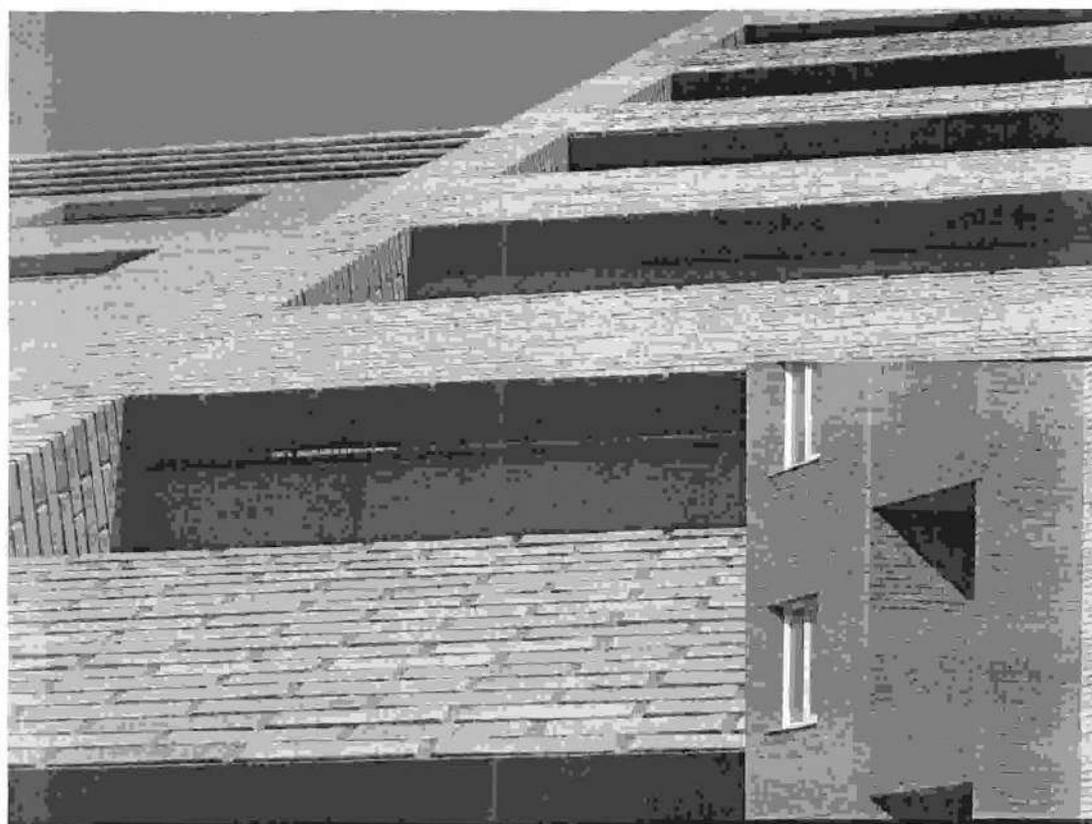


Фото 59. Незакрепленный уголок ограждения балконов . Состояние на 01.04.2015г



Фото 60. 4, 5 этаж. Секция 4 . Состояние на 01 04.2015г

Иное № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

ОМ-1039-3-ТО

Лист
49

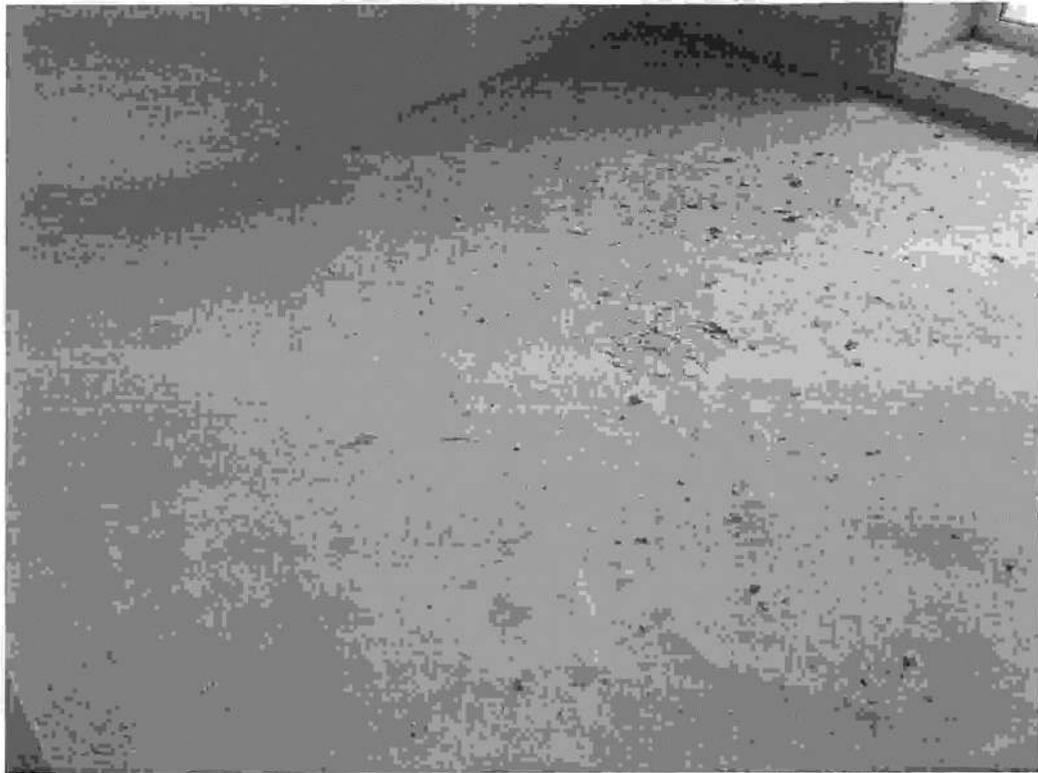


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

Имя № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №					Лист
							50
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.

В отдельном файле

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№					Лист
			ОМ-1039-3-ТО				51
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

### 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.			
				Лист	
OM-1039-3-TO				52	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаимн. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

		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, 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	40% кабельной проводки		Восстановить прокладку проводки согласно проекта					
		2-7 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 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	ОМ-1039-3-ТО		Лист	53

Изм. № подл. Подпись и дата. Взам. №

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

Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взам.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, закидан кирпичами и строительным мусором, оголена арматура, тотальная коррозия, 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, 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
		Доступ в машинное помещение ограничен.		

Изм. № подл.

Подпись и дата

Взаим. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

ОМ-1039-3-ТО

Лист

55

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		50% 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, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. 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.		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 50% в целом состоянии			
вентиляция	1-9	50% помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на	1-8	100%			
				Лист	
OM-1039-3-TO				56	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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	Взам. 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	
Несущие конструкции					
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			
	6	1 монолитный участок заполнен кирпичом		Выбить кирпич, замонолитить заново участок по проекту.	
	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, приемок, 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	
ОМ-1039-3-ТО				Лист	
				58	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

		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.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. 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					
<b>Инв. № подл.</b>							
<b>Подпись и дата</b>							
<b>Взвешивание №</b>							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>ОМ-1039-3-ТО</b>	Лист 59

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%	
	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

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

60

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №4

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. Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса AIII
	2	1 отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали		
	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.		

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Инва.№ подг.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

61





## 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 антикоррозийной 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

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

64

маш.пом-я, прямая, 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.		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	90% вертикальных стояков в целом состоянии			
				Лист	
OM-1039-3-TO				65	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Ини № подл.

вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
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

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

66

## 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.

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подв.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

67

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 1 м	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	100% вертикальные стояки			
канализация	1-9	90% вертикальных стояков 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	1-9	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	
<b>Изм. № подп.</b>					
<b>Подпись и дата</b>					
<b>Взаим инв. №</b>					
				Лист	
OM-1039-3-TO				68	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

## 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
				69
Иив. № подл.	Подпись и дата	Взаим. иив. №	ОМ-1039-3-ТО	
Иив. № подл.	Подпись и дата	Взаим. иив. №	Иив. № подл.	Дата

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, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. 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 вентшхту, 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
				Лист
ОМ-1039-3-ТО				70
Имя	№ подл.	Подпись и дата	Взаим. мнв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.
				Дата

## 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
Несущие конструкции				
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

Имя, инт. №	Взаим. инт. №
Подпись и дата	
Имя, № подл.	

						OM-1039-3-TO	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		71

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]		
		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, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. 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 вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1, 2	80%			
	3-9	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



## 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	
Несущие конструкции					
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	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			
Инв.№ подл.					Лист
	OM-1039-3-TO				74
Взаим инв.№					
Подпись и дата					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.
					Дата

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, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. 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 вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1, 2	95%			
	3-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	4	-1			
	5	-1			
	6	-3			
	9	-2			
<b>Итого</b>					
				Лист	
				75	
				<b>OM-1039-3-TO</b>	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	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	
Несущие конструкции					
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			
				Лист	
				76	
				ОМ-1039-3-ТО	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.

## Инженерное оборудование

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 вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции

## Отделка

Штукатурка на стенах	1, 2	75%		
	3-9	85%		Капитальный ремонт
Стяжка	1-9	80%		Капитальный ремонт
		Имеются трещины		
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		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

77

## 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 перебитая рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
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			
				Лист	
				ОМ-1039-3-ТО	
				79	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

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, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. 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 вентшхту. 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						
<b>Итого</b>								
ОМ-1039-3-ТО				Лист				
				79				
Изна.№ подл.	Подпись и дата	Взам.ина.№	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

## 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	
Несущие конструкции					
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	
				OM-1039-3-TO	
				80	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

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 вентиляту, 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				
	9	-4				
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки		
Изм. № подл.					ОМ-1039-3-ТО	Лист
	Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

**ООО ПЦ «Капитель»**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР «КАПИТЕЛЬ»

Россия, 644043. г. Омск, ул. Голыка 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

Обновлено 19 мая, 08:14 · 525 просмотров, 1 закладка

**Продается 3-комн. квартира, 82 м<sup>2</sup> в ЖК «Врубелево»**

Омская область, Омский район, Ростова поселок, ул. Мизанка Врубелю, 2. На карте

Сравнить · Поделиться · Добавить в избранное · Пожаловаться

22 фото

Общая площадь: 82 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 9 | Год постройки: 2016

Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. С первых шагов в этой квартире. Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная - столовая, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволяет разместиться большой компании для отличной вечеринки. Основательный ремонт позволит избежать лишнего вложения ещё долгое время. Две просторные спальни изолированы. 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 (вдольобойки).

Отопление: газ

Ипотека

5 800 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 626 000

Ипотека

Цена за метр: 70 732 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: включена

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости ИП Напалкова В. В.

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

Общая площадь: 82 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 9 | Год постройки: 2016

Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. С первых шагов в этой квартире. Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная - столовая, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволяет разместиться большой компании для отличной вечеринки. Основательный ремонт позволит избежать лишнего вложения ещё долгое время. Две просторные спальни изолированы. 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 (вдольобойки).

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.

Смотреть

Напишите автору

Связаться со мной · Хочу посмотреть · Ещё продать?

или укажите подробности по телефону

Показать контакты

О квартире · О доме · Подписаться по дню

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 грузовой
Общая площадь	82	Тип дома	Кирпичный
Санузел	1 раздельный		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Ремонт	Косметический		

Отопление: газ

Ипотека

5 800 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 5 626 000

Ипотека

Цена за метр: 70 732 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: включена

Показать телефон

Написать

Агентство недвижимости ИП Напалкова В. В.

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%



oms.k Cian.ru/sale/flat/248324943/ Кировская обл., р...

Фотографии (19) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Показать объявления 3-комн. квартира, 86 м²

Новая квартира с хорошим ремонтом, светлая, теплая. Очень комфортная, отличная планировка. Шикарный вид из окон. Кухня 18 кв.м. Две комнаты одну из которых можно переделать, например под кабинет с панорамным видом, размеры позволяют поставить стол шириной 2 метра. Закрытый двор, где могут играть дети. Никаких проблем с парковкой. Сельские тарифы на ЖКХ, интернет и ТВ уже проведены.  
Ничего делать не нужно. Заходи и живи. Даже газоны уже есть.  
Чистая продажа, в собственности. Показу в любое удобное время. Можно в ипотеку.

Смотреть >

**Найдите автору**

Связаться по теме Хочу посмотреть Ещё продать

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты



**7 000 000 Р**

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 6 790 000

Ипотека

Цена за метр 81 295 Р/м²

Условия сделки свободная продажа ипотека

Показать телефон

Написать

Собственник ID:44559888

**ЦИАН ИПОТЕКА**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительные решения по ипотеке

Ставки от 15,5%

**О квартире**

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 пассажирский
Общая площадь	86	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	49		
Площадь кухни	18		
Санузел	1 раздельный		
Балкон/лоджия	1 лоджия, 2 балкона		
Вид из окон	На улицу и двор		
Ремонт	Евроремонт		

**О доме**

Подписаться на дом

**Информация из Росреестра**

Обременения	Ипотека, 11.05.2021	Налог	367,11 Р/год
-------------	---------------------	-------	--------------

oms.k Cian.ru/sale/flat/248324943/ Кировская обл., р...

Фотографии (19) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Показать объявления 3-комн. квартира, 86 м²

Вид из окон На улицу и двор

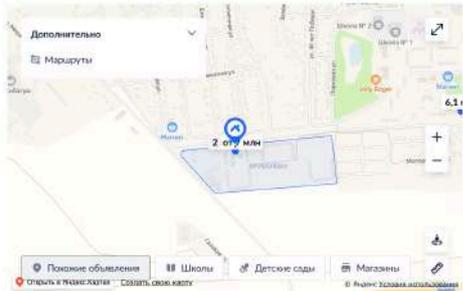
Ремонт Евроремонт

**Информация из Росреестра**

Обременения	Ипотека, 11.05.2021	Налог	367,11 Р/год
Собственников	1	Срок владения	Больше пяти лет, с 26.06.2018
Тип помещения	Жилое	Площадь	85,4 м²

Посмотреть все >

**Расположение**



Дополнительно

Маршруты

Поиск объявлений Школы Детские сады Магазины

открыть в Яндекс.Картах Создать свою карту

В Яндекс.Услуги использовать

**7 000 000 Р**

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 6 790 000

Ипотека

Цена за метр 81 295 Р/м²

Условия сделки свободная продажа ипотека

Показать телефон

Написать

Собственник ID:44559888

**ЦИАН ИПОТЕКА**

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительные решения по ипотеке

Ставки от 15,5%

# Объект-аналог № 3

omsik.cian.ru/sale/flat/297992626/

## Продается 3-комн. квартира, 89 м<sup>2</sup> в ЖК «Врубелево»

Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2. На карте

Общая площадь: 89 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 9

Отличная квартира. Качественные материалы и работа. Большой двор. Удобное местоположение. До города 10 минут. 2 парковочных места.

Напишите автору

- Связаться со мной
- Хочу посмотреть
- Ещё варианты?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

7 250 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 7 032 500

Ипотека

Цена за метр: 81 461 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Собственник ID 112632291 Представлен агентом

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

omsik.cian.ru/sale/flat/297992626/

Общая площадь: 89 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 9

Отличная квартира. Качественные материалы и работа. Большой двор. Удобное местоположение. До города 10 минут. 2 парковочных места.

Напишите автору

- Связаться со мной
- Хочу посмотреть
- Ещё варианты?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

7 250 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 7 032 500

Ипотека

Цена за метр: 81 461 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Собственник ID 112632291 Представлен агентом

ЦИАН ИПОТЕКА

Один запрос в 8 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

### О квартире

Тип жилья	Вторичка	Первичка	Наземная
Общая площадь	89		
Санузлы	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	2 лоджии		
Вид из окон	На улицу и двор		
Ремонт	Евроремонт		

### О доме

Подняться на дом

### Расположение

oms.kcian.ru/sale/flat/297992626/

Кировская обл, р...

3-этаж квартира, 89 м²

**7 250 000 Р**

Ссылка на эскизы плана

Предложите свою цену

Например, 7 000 000

Ипотека

Цена за метр: 81 461 Р/м²

Уровень сделки: альтернатива

Ипотека: возможно

Показать телефон

Написать

Состояние: ID 112632291

Предоставил: эксперт

**ЦИАН.ИПОТЕКА**

Один запрос в 8 банках

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 15,5%

**Расположение**

Дополнительно

Маршруты

2 оту м.н.

Поиск объявлений

Школы

Детские сады

Магазины

Справка: здания, объекты, здания

**ЦИАН.ИПОТЕКА**

Стоимость недвижимости	7 250 000 Р	Первоначальный взнос	1 450 000 Р	20%
Ставка	15,5 %	Срок	20 лет	
Ежемесячный платеж	78 525 Р	Необходимый доход	130 875 Р	

Один запрос в 8 банках

ВТБ

Росбанк

ПСБ

Сбербанк

## Объект-аналог № 4

anrealt.ru/poselok-rostovka/kuypit-kvartiru-vtorichnoe-zhijje/69378740

Кировская обл, р...

ОПИСАНИЕ

НА КАРТЕ

ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОЖАЛОВАТЬСЯ

В ИЗБРАННОЕ

**6 590 000 Р**

73 200 Р/м²

Рассчитать ипотеку

**Инвестиционные возможности коммерческой недвижимости Мск**

**Марина**

ПОКАЗ

ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	3
Общая площадь	90 м²
Площадь кухни	17,4 м²
Высота потолков	2,7 м
Этаж / Этажность	1 / 3
Ремонт	дизайнерский
Санузел	1 совмещенный
Балкон, лоджия	3 балкона
Вид из окна	двор, улица
Тип пола	кафельный

**ОПИСАНИЕ**

Предлагаем в продажу 3-комнатную квартиру в Ростове. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (1,4\*1,7-2,7) кв.м. Огни ПВХ. Просторная кухня-столовая 17,4 кв.м. Уютные спальные комнаты. Два сан. Узла с душем и ванной. Оснащены тумбами и пеналами. Кондиционер. Новая парковка.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА**

### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	вторичка
Количество комнат	3
Общая площадь	90 м <sup>2</sup>
Площадь кухни	17,4 м <sup>2</sup>
Высота потолков	2,7 м
Этаж / Этажность	- 1 / 3
Ремонт	дизайнерский
Санузел	1 совмещенный
Балкон, лоджия	3 балкона
Вид из окна	двор, улица
Тип дома	каменный
Год постройки	2015
Парковка	независимая

**Марина**

ЛЮБИМАЯ ТЕЛЕФОН

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

### ОПИСАНИЕ

Предлагаем в продажу 3-х комнатную квартиру в Ростове. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,20 метра. 3 Лоджии (4+17+27) кв.м. Окна ПВХ. Просторная кухня столовая 17,4 кв.м. Два сан. Узла с душевой и ванной. Оснащены тумбками и пеналами. Кондиционер. Независимая парковка.

### ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- Домофон
- Детская площадка

### ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



# ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



13709760

## ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7528R/776/50039/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» декабря 2023 г.

### Страховщик

АО "АльфаСтрахование"  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"  
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593  
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

### Страхователь

Вагина Анна Станиславовна  
Дата рождения  
ИНН: 720413820906  
Паспорт серия номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

### Период страхования

С «16» декабря 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» декабря 2024 г. (Период страхования)

### Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

### Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.

### Страховая премия

3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» декабря 2023 г.

### Франшиза

Не установлена.

### Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

### Территория страхования

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВС КОНСАЛТ"**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)*

ОГРН 

1	2	0	4	3	0	0	0	0	2	1	8	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.02.2020

*(число, месяц, год)*

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой  
службы по городу Кирову**

4	3	4	5
---	---	---	---

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

4	3	4	5	5	0	0	1	4	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 / 

4	3	4	5	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 14 по  
Кировской области

Р. В. Суслов

МП





13709760

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 7528R/776/50039/23

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «12» декабря 2023 г.

<b>Страховщик</b>	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
<b>Страхователь</b>	Вагина Анна Станиславовна Дата рождения ИНН: 720413820906 Паспорт серия номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

<b>Период страхования</b>	С «16» декабря 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» декабря 2024 г. (Период страхования)
<b>Страховая сумма</b>	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
<b>Лимит ответственности</b>	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
<b>Страховая премия</b>	3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» декабря 2023 г.
<b>Франшиза</b>	Не установлена.
<b>Страховой случай</b>	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
<b>Территория страхования</b>	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Аплатова Ирина Анатольевна



**Контактная и справочная информация**  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.

Дата регистрации в реестре

№ 1152

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

**Вагина**

**Анна Станиславовна**

ИНН 720413820906

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

Имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Голенко

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «СЭВАКО», Москва, ВДНХ, «Б»-13/10/404



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

*Валимие*  
*Алине*

в том, что она(а) с *28 января 2024* по *28 мая 2024*

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВПО*

*«Технический университет имени академика Г.И. Ломоносова»*

по *специальности «Экономика»*  
по *направлению «Экономика»*  
*«Финансы и кредит»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 мая 2024*  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Валимие*

*Алине* *Валимиевиче*

на ведение профессиональной деятельности в

*сфере профессиональной деятельности*

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Резникова (подпись)

Город *Тамбов* № *2023*



# ДИПЛОМ

является государственными документами  
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой сферы  
профессиональной деятельности

*1823*

Регистрационный номер