VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-031224

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»
Дата оценки: 18.12.2024 г.
Основание для проведения оценки: Договор № 02-031224 от 03.12.2024 г.
Дата составления: 18.12.2024 г.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	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
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № № 02-031224 от 03.12.2024 г. между ООО «ВС Консалт» в лице директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	18.12.2024 г.
Срок проведения оценки:	03.12.2024 г. – 18.12.2024 г.
Вид определяемой стоимости:	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[1]

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 18.12.2024 г., не округленно без НДС:

37 732 181

(Тридцать семь миллионов семьсот тридцать две тысячи сто восемьдесят один) 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 18.12.2024 г., не округленно без НДС:

25 201 289

(Двадцать пять миллионов двести одна тысяча двести восемьдесят девять) 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	243 468	162 612
2	8	1	3	2	54,02	243 468	162 612
3	12	1	4	2	54,02	243 468	162 612

[1] На основании п. 3 ст. 155 НК РФ

№ 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)		
4	16	1	5	2	54,02	243 468	162 612
5	24	1	7	2	54,02	243 468	162 612
6	27	1	7	3	86,17	388 368	259 391
7	28	1	8	2	54,02	243 468	162 612
8	30	1	8	2	54,62	246 172	164 418
9	31	1	8	3	86,17	388 368	259 391
10	35	1	9	3	86,17	384 921	257 089
11	37	2	1	3	81,02	326 024	217 751
12	44	2	3	2	54,62	246 172	164 418
13	46	2	3	2	54,02	243 468	162 612
14	48	2	4	2	54,62	246 172	164 418
15	50	2	4	2	54,02	243 468	162 612
16	51	2	5	3	81,52	367 411	245 394
17	52	2	5	2	54,62	246 172	164 418
18	53	2	5	1	36,67	182 983	122 214
19	54	2	5	2	54,02	243 468	162 612
20	55	2	6	3	81,52	367 411	245 394
21	56	2	6	2	54,62	246 172	164 418
22	58	2	6	2	54,02	243 468	162 612
23	60	2	7	2	54,62	246 172	164 418
24	62	2	7	2	54,02	243 468	162 612
25	63	2	8	3	81,52	367 411	245 394
26	66	2	8	2	54,02	243 468	162 612
27	67	2	9	3	81,52	364 150	243 216
28	72	3	1	3	81,02	326 024	217 751
29	73	3	1	3	76,42	307 514	205 389
30	78	3	3	2	54,02	243 468	162 612
31	82	3	4	2	54,02	243 468	162 612
32	86	3	5	2	54,02	243 468	162 612
33	88	3	5	2	54,62	246 172	164 418
34	92	3	6	2	54,62	246 172	164 418
35	98	3	8	2	54,02	243 468	162 612
36	99	3	8	1	36,67	182 983	122 214
37	106	4	1	1	36,82	165 948	110 837
38	109	4	2	2	54,02	243 468	162 612
39	112	4	2	3	102,10	443 727	296 365
40	113	4	3	2	54,02	243 468	162 612
41	117	4	4	2	54,02	243 468	162 612
42	121	4	5	2	54,02	243 468	162 612
43	125	4	6	2	54,02	243 468	162 612
44	126	4	6	1	36,67	182 983	122 214
45	129	4	7	2	54,02	243 468	162 612
46	132	4	7	3	102,10	443 727	296 365
47	133	4	8	2	54,02	243 468	162 612
48	151	5	3	2	54,02	243 468	162 612
49	163	5	6	2	54,02	243 468	162 612
50	165	5	7	2	54,62	246 172	164 418
51	171	5	8	2	54,02	243 468	162 612
52	188	6	4	1	36,67	182 983	122 214
53	191	6	5	2	54,02	243 468	162 612
54	196	6	6	1	36,67	182 983	122 214
55	199	6	7	2	54,02	243 468	162 612

№ 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)		
56	200	6	7	1	36,67	182 983	122 214
57	203	6	8	2	54,02	243 468	162 612
58	208	6	9	1	36,67	181 517	121 235
59	225	7	4	2	54,02	243 468	162 612
60	228	7	5	1	36,67	182 983	122 214
61	232	7	6	1	36,67	182 983	122 214
62	233	7	6	2	54,02	243 468	162 612
63	236	7	7	1	36,67	182 983	122 214
64	237	7	7	2	54,02	243 468	162 612
65	240	7	8	1	36,67	182 983	122 214
66	246	8	1	2	54,22	218 181	145 723
67	249	8	2	2	54,02	243 468	162 612
68	251	8	2	2	54,62	246 172	164 418
69	253	8	3	2	54,02	243 468	162 612
70	257	8	4	2	54,02	243 468	162 612
71	261	8	5	2	54,02	243 468	162 612
72	262	8	5	1	36,67	182 983	122 214
73	263	8	5	2	54,62	246 172	164 418
74	266	8	6	1	36,67	182 983	122 214
75	267	8	6	2	54,62	246 172	164 418
76	269	8	7	2	54,02	243 468	162 612
77	270	8	7	1	36,67	182 983	122 214
78	271	8	7	2	54,62	246 172	164 418
79	273	8	8	2	54,02	243 468	162 612
80	274	8	8	1	36,67	182 983	122 214
81	283	9	1	1	36,82	165 948	110 837
82	285	9	2	1	36,87	183 981	122 881
83	287	9	2	2	54,02	243 468	162 612
84	290	9	3	1	36,67	182 983	122 214
85	292	9	4	3	102,10	443 727	296 365
86	293	9	4	1	36,87	183 981	122 881
87	294	9	4	1	36,67	182 983	122 214
88	295	9	4	2	54,02	243 468	162 612
89	297	9	5	1	36,87	183 981	122 881
90	298	9	5	1	36,67	182 983	122 214
91	299	9	5	2	54,02	243 468	162 612
92	300	9	6	3	102,10	443 727	296 365
93	301	9	6	1	36,87	183 981	122 881
94	302	9	6	1	36,67	182 983	122 214
95	303	9	6	2	54,02	243 468	162 612
96	304	9	7	3	102,10	443 727	296 365
97	305	9	7	1	36,87	183 981	122 881
98	306	9	7	1	36,67	182 983	122 214
99	307	9	7	2	54,02	243 468	162 612
100	308	9	8	3	102,10	443 727	296 365
101	309	9	8	1	36,87	183 981	122 881
102	310	9	8	1	36,67	182 983	122 214
103	311	9	8	2	54,02	243 468	162 612
104	312	9	9	3	102,10	439 643	293 638
105	313	9	9	1	36,87	182 507	121 896
106	314	9	9	1	36,67	181 517	121 235
107	315	9	9	2	54,02	241 307	161 169

№ 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)		
108	318	10	1	2	54,22	218 181	145 723
109	320	10	2	2	54,62	246 172	164 418
110	322	10	2	2	54,02	243 468	162 612
111	324	10	3	2	54,62	246 172	164 418
112	325	10	3	1	36,67	182 983	122 214
113	326	10	3	2	54,02	243 468	162 612
114	328	10	4	2	54,62	246 172	164 418
115	330	10	4	2	54,02	243 468	162 612
116	332	10	5	2	54,62	246 172	164 418
117	334	10	5	2	54,02	243 468	162 612
118	335	10	6	3	81,52	367 411	245 394
119	336	10	6	2	54,62	246 172	164 418
120	337	10	6	1	36,67	182 983	122 214
121	338	10	6	2	54,02	243 468	162 612
122	340	10	7	2	54,62	246 172	164 418
123	341	10	7	1	36,67	182 983	122 214
124	342	10	7	2	54,02	243 468	162 612
125	344	10	8	2	54,62	246 172	164 418
126	346	10	8	2	54,02	243 468	162 612
127	348	10	9	2	54,62	243 988	162 960
128	349	10	9	1	36,67	181 517	121 235
129	350	10	9	2	54,02	241 307	161 169
130	351	11	1	2	54,22	218 181	145 723
131	355	11	2	1	36,67	182 983	122 214
132	356	11	2	2	54,62	246 172	164 418
133	358	11	3	2	54,02	243 468	162 612
134	359	11	3	1	36,67	182 983	122 214
135	360	11	3	2	54,62	246 172	164 418
136	363	11	4	1	36,67	182 983	122 214
137	366	11	5	2	54,02	243 468	162 612
138	367	11	5	1	36,67	182 983	122 214
139	368	11	5	2	54,62	246 172	164 418
140	370	11	6	2	54,02	243 468	162 612
141	371	11	6	1	36,67	182 983	122 214
142	372	11	6	2	54,62	246 172	164 418
143	374	11	7	2	54,02	243 468	162 612
144	375	11	7	1	36,67	182 983	122 214
145	376	11	7	2	54,62	246 172	164 418
146	383	11	9	1	36,67	181 517	121 235
147	403	12	5	1	36,67	182 983	122 214
148	407	12	6	1	36,67	182 983	122 214
149	409	12	7	3	86,17	388 368	259 391
150	410	12	7	2	54,62	246 172	164 418
151	411	12	7	1	36,67	182 983	122 214
152	412	12	7	2	54,02	243 468	162 612
153	414	12	8	2	54,62	246 172	164 418
154	416	12	8	2	54,02	243 468	162 612
155	419	12	9	1	36,67	181 517	121 235
-	Итого				273,16	37 732 181	25 201 289

Директор _____ / Шеин В. В.

Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки 2
Итоговая величина стоимости объекта оценки 2
РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ 7
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 11
2.1. Сведения о Заказчике оценки 11
2.2. Сведения об Исполнителе 11
2.3. Сведения об Оценщике 12
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 13
РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ 14
РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 15
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки 17
РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 21
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное 21
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) 22
6.3. Ограничения оценки 22
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
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 23
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 28
7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2024 года 28
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 36
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки 42
7.6. Выводы по анализу рынка 44
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 45
8.1. Основные этапы процесса оценки 45
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке 45
8.3 Выбор подходов 49
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 51
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 73
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости 73
10.2. Определение ликвидационной стоимости 76
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки 82
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата 82
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 87
ПРИЛОЖЕНИЕ 88

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	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»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 5 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право требования.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № № 02-031224 от 03.12.2024 г. между ООО «ВС Консалт» в лице директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии».
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости:	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).
Предпосылки стоимости:	Предпосылки стоимости: 1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 18.12.2024 г.; 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.
Дата оценки:	18.12.2024 г.
Срок проведения оценки:	03.12.2024 г. – 18.12.2024 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	18.12.2024 г., № 02-031224
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено
Ограничения оценки:	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло. Дополнительно Заказчиком предоставлены фотографии.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	• Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847; • Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» • Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г.

	- Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г. - 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. - Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013 - Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013 - Письмо Исх. №8 от 24.03.2022 г. - Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны.
Формы представления итоговой стоимости:	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.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Таблица 2. Состав объекта оценки

№ п-п	№ 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	2	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	58	2	6	2	54,02
23	60	2	7	2	54,62
24	62	2	7	2	54,02
25	63	2	8	3	81,52
26	66	2	8	2	54,02
27	67	2	9	3	81,52
28	72	3	1	3	81,02
29	73	3	1	3	76,42
30	78	3	3	2	54,02
31	82	3	4	2	54,02
32	86	3	5	2	54,02
33	88	3	5	2	54,62
34	92	3	6	2	54,62
35	98	3	8	2	54,02
36	99	3	8	1	36,67
37	106	4	1	1	36,82
38	109	4	2	2	54,02
39	112	4	2	3	102,10
40	113	4	3	2	54,02
41	117	4	4	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
42	121	4	5	2	54,02
43	125	4	6	2	54,02
44	126	4	6	1	36,67
45	129	4	7	2	54,02
46	132	4	7	3	102,10
47	133	4	8	2	54,02
48	151	5	3	2	54,02
49	163	5	6	2	54,02
50	165	5	7	2	54,62
51	171	5	8	2	54,02
52	188	6	4	1	36,67
53	191	6	5	2	54,02
54	196	6	6	1	36,67
55	199	6	7	2	54,02
56	200	6	7	1	36,67
57	203	6	8	2	54,02
58	208	6	9	1	36,67
59	225	7	4	2	54,02
60	228	7	5	1	36,67
61	232	7	6	1	36,67
62	233	7	6	2	54,02
63	236	7	7	1	36,67
64	237	7	7	2	54,02
65	240	7	8	1	36,67
66	246	8	1	2	54,22
67	249	8	2	2	54,02
68	251	8	2	2	54,62
69	253	8	3	2	54,02
70	257	8	4	2	54,02
71	261	8	5	2	54,02
72	262	8	5	1	36,67
73	263	8	5	2	54,62
74	266	8	6	1	36,67
75	267	8	6	2	54,62
76	269	8	7	2	54,02
77	270	8	7	1	36,67
78	271	8	7	2	54,62
79	273	8	8	2	54,02
80	274	8	8	1	36,67
81	283	9	1	1	36,82
82	285	9	2	1	36,87
83	287	9	2	2	54,02
84	290	9	3	1	36,67
85	292	9	4	3	102,10
86	293	9	4	1	36,87
87	294	9	4	1	36,67
88	295	9	4	2	54,02
89	297	9	5	1	36,87
90	298	9	5	1	36,67
91	299	9	5	2	54,02
92	300	9	6	3	102,10
93	301	9	6	1	36,87
94	302	9	6	1	36,67
95	303	9	6	2	54,02
96	304	9	7	3	102,10
97	305	9	7	1	36,87
98	306	9	7	1	36,67
99	307	9	7	2	54,02
100	308	9	8	3	102,10
101	309	9	8	1	36,87
102	310	9	8	1	36,67
103	311	9	8	2	54,02
104	312	9	9	3	102,10
105	313	9	9	1	36,87
106	314	9	9	1	36,67
107	315	9	9	2	54,02
108	318	10	1	2	54,22
109	320	10	2	2	54,62
110	322	10	2	2	54,02
111	324	10	3	2	54,62
112	325	10	3	1	36,67
113	326	10	3	2	54,02
114	328	10	4	2	54,62
115	330	10	4	2	54,02
116	332	10	5	2	54,62
117	334	10	5	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
118	335	10	6	3	81,52
119	336	10	6	2	54,62
120	337	10	6	1	36,67
121	338	10	6	2	54,02
122	340	10	7	2	54,62
123	341	10	7	1	36,67
124	342	10	7	2	54,02
125	344	10	8	2	54,62
126	346	10	8	2	54,02
127	348	10	9	2	54,62
128	349	10	9	1	36,67
129	350	10	9	2	54,02
130	351	11	1	2	54,22
131	355	11	2	1	36,67
132	356	11	2	2	54,62
133	358	11	3	2	54,02
134	359	11	3	1	36,67
135	360	11	3	2	54,62
136	363	11	4	1	36,67
137	366	11	5	2	54,02
138	367	11	5	1	36,67
139	368	11	5	2	54,62
140	370	11	6	2	54,02
141	371	11	6	1	36,67
142	372	11	6	2	54,62
143	374	11	7	2	54,02
144	375	11	7	1	36,67
145	376	11	7	2	54,62
146	383	11	9	1	36,67
147	403	12	5	1	36,67
148	407	12	6	1	36,67
149	409	12	7	3	86,17
150	410	12	7	2	54,62
151	411	12	7	1	36,67
152	412	12	7	2	54,02
153	414	12	8	2	54,62
154	416	12	8	2	54,02
155	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 273,16

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»
Сокращенное наименование	ООО «УК «НИТ»
Реквизиты	ОГРН 1067746722977 от 20 июня 2006 г., ИНН 7735520922, КПП 770201001
Юридический адрес:	129110, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, ул. Щепкина, д.51/4, стр.1

2.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д. 25, корп. 1, кв. 313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Телефон/почтовый ящик:	Тел: 8 (912) 714-72-82 vs-consult@bk.ru
Директор:	Шеин Владислав Владимирович
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	• 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; • 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; • ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; • 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; • 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. • 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.
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 72-4/2024, выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», действителен с 05 апреля 2024 г. по 04 апреля 2025 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., дата выдачи: 04 апреля 2024 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

Оценщик:	Вагина Анна Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), 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
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Местонахождение Оценщика:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Почтовый адрес:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	• Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040023-1 от 27.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 27.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	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. АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/50034/24 от 12.06.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2024 г. по 15 декабря 2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	• Настоящим оценщик 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. • 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. • 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. • Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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:

№ п/п	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).

Также в Отчете применяется Международный стандарт финансовой отчетности ММФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847; Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г. Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г. 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. Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013 Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013 Письмо Исх. №8 от 24.03.2022 г. Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома

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 1 настоящего Отчета) объектом оценки являются: имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606. Застройщик общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии (ООО «НСТ») признан банкротом на основании решения Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013 от 14.10.2013 г.

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	№ 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	2	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	58	2	6	2	54,02
23	60	2	7	2	54,62
24	62	2	7	2	54,02
25	63	2	8	3	81,52
26	66	2	8	2	54,02
27	67	2	9	3	81,52
28	72	3	1	3	81,02
29	73	3	1	3	76,42
30	78	3	3	2	54,02
31	82	3	4	2	54,02
32	86	3	5	2	54,02
33	88	3	5	2	54,62
34	92	3	6	2	54,62
35	98	3	8	2	54,02
36	99	3	8	1	36,67
37	106	4	1	1	36,82
38	109	4	2	2	54,02
39	112	4	2	3	102,10
40	113	4	3	2	54,02
41	117	4	4	2	54,02
42	121	4	5	2	54,02
43	125	4	6	2	54,02
44	126	4	6	1	36,67

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
45	129	4	7	2	54,02
46	132	4	7	3	102,10
47	133	4	8	2	54,02
48	151	5	3	2	54,02
49	163	5	6	2	54,02
50	165	5	7	2	54,62
51	171	5	8	2	54,02
52	188	6	4	1	36,67
53	191	6	5	2	54,02
54	196	6	6	1	36,67
55	199	6	7	2	54,02
56	200	6	7	1	36,67
57	203	6	8	2	54,02
58	208	6	9	1	36,67
59	225	7	4	2	54,02
60	228	7	5	1	36,67
61	232	7	6	1	36,67
62	233	7	6	2	54,02
63	236	7	7	1	36,67
64	237	7	7	2	54,02
65	240	7	8	1	36,67
66	246	8	1	2	54,22
67	249	8	2	2	54,02
68	251	8	2	2	54,62
69	253	8	3	2	54,02
70	257	8	4	2	54,02
71	261	8	5	2	54,02
72	262	8	5	1	36,67
73	263	8	5	2	54,62
74	266	8	6	1	36,67
75	267	8	6	2	54,62
76	269	8	7	2	54,02
77	270	8	7	1	36,67
78	271	8	7	2	54,62
79	273	8	8	2	54,02
80	274	8	8	1	36,67
81	283	9	1	1	36,82
82	285	9	2	1	36,87
83	287	9	2	2	54,02
84	290	9	3	1	36,67
85	292	9	4	3	102,10
86	293	9	4	1	36,87
87	294	9	4	1	36,67
88	295	9	4	2	54,02
89	297	9	5	1	36,87
90	298	9	5	1	36,67
91	299	9	5	2	54,02
92	300	9	6	3	102,10
93	301	9	6	1	36,87
94	302	9	6	1	36,67
95	303	9	6	2	54,02
96	304	9	7	3	102,10
97	305	9	7	1	36,87
98	306	9	7	1	36,67
99	307	9	7	2	54,02
100	308	9	8	3	102,10
101	309	9	8	1	36,87
102	310	9	8	1	36,67
103	311	9	8	2	54,02
104	312	9	9	3	102,10
105	313	9	9	1	36,87
106	314	9	9	1	36,67
107	315	9	9	2	54,02
108	318	10	1	2	54,22
109	320	10	2	2	54,62
110	322	10	2	2	54,02
111	324	10	3	2	54,62
112	325	10	3	1	36,67
113	326	10	3	2	54,02
114	328	10	4	2	54,62
115	330	10	4	2	54,02
116	332	10	5	2	54,62
117	334	10	5	2	54,02
118	335	10	6	3	81,52
119	336	10	6	2	54,62
120	337	10	6	1	36,67

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
121	338	10	6	2	54,02
122	340	10	7	2	54,62
123	341	10	7	1	36,67
124	342	10	7	2	54,02
125	344	10	8	2	54,62
126	346	10	8	2	54,02
127	348	10	9	2	54,62
128	349	10	9	1	36,67
129	350	10	9	2	54,02
130	351	11	1	2	54,22
131	355	11	2	1	36,67
132	356	11	2	2	54,62
133	358	11	3	2	54,02
134	359	11	3	1	36,67
135	360	11	3	2	54,62
136	363	11	4	1	36,67
137	366	11	5	2	54,02
138	367	11	5	1	36,67
139	368	11	5	2	54,62
140	370	11	6	2	54,02
141	371	11	6	1	36,67
142	372	11	6	2	54,62
143	374	11	7	2	54,02
144	375	11	7	1	36,67
145	376	11	7	2	54,62
146	383	11	9	1	36,67
147	403	12	5	1	36,67
148	407	12	6	1	36,67
149	409	12	7	3	86,17
150	410	12	7	2	54,62
151	411	12	7	1	36,67
152	412	12	7	2	54,02
153	414	12	8	2	54,62
154	416	12	8	2	54,02
155	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 273,16

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 55:20:032001:606: Российская Федерация, Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, д. 19 или ул. Михаила Врубеля, 5, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

Омская область[2] — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

---

[2] 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

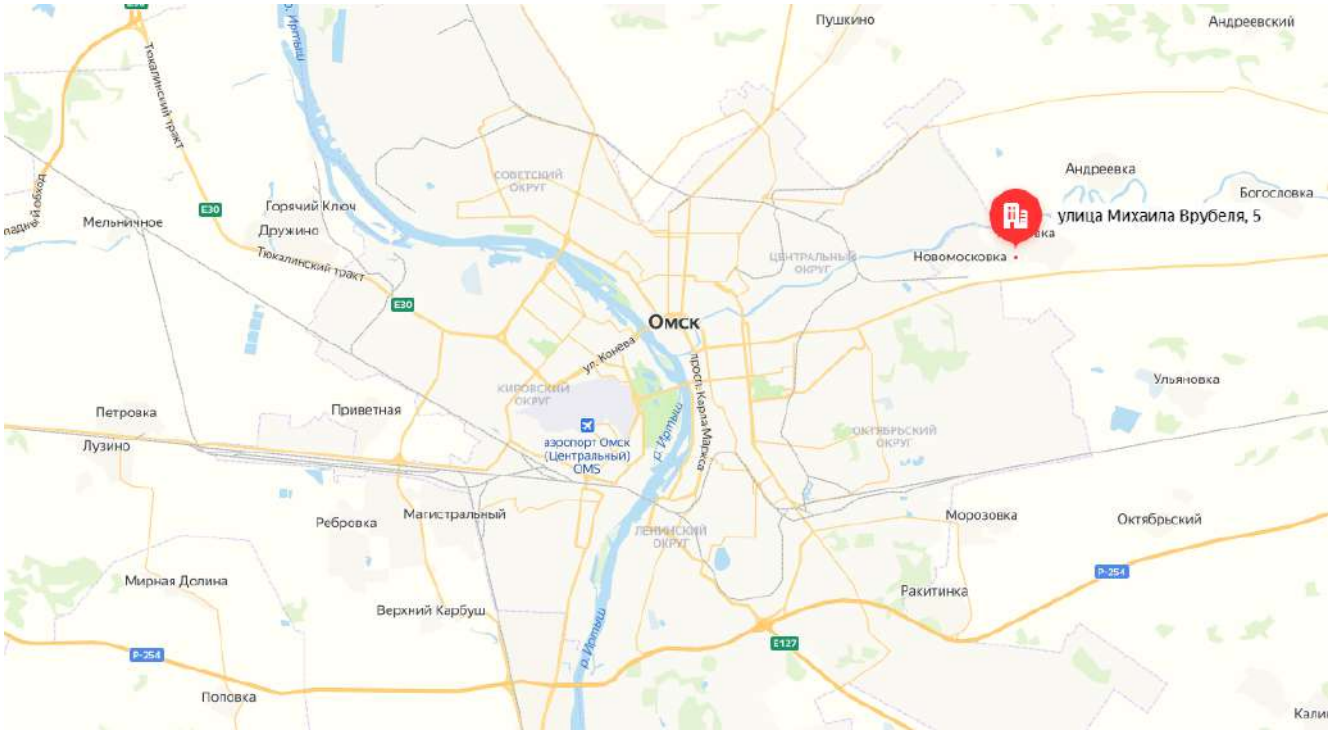


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: https://yandex.ru/maps

Омский район[3] — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России. Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске). Площадь района — 3600 км². Основные реки — Иртыш, Омь.

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

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

Ростовка[4] — 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.

---

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

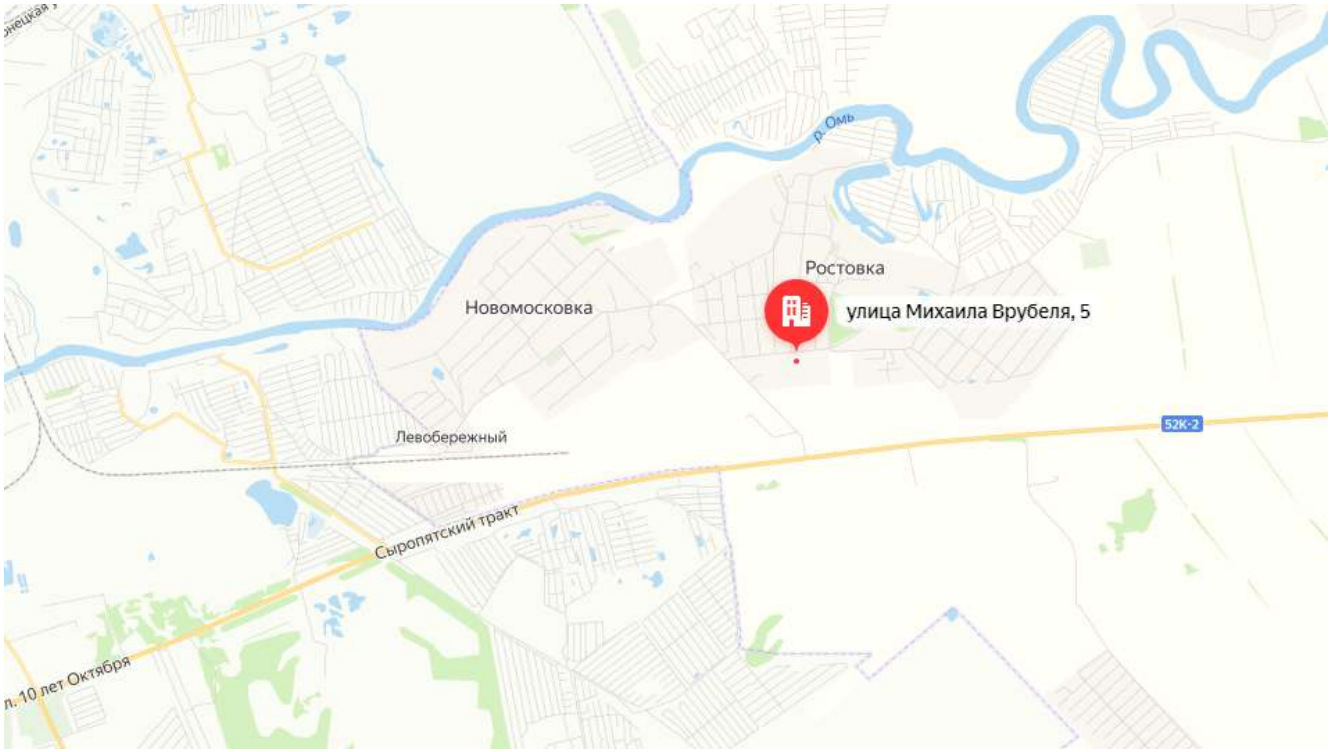


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps

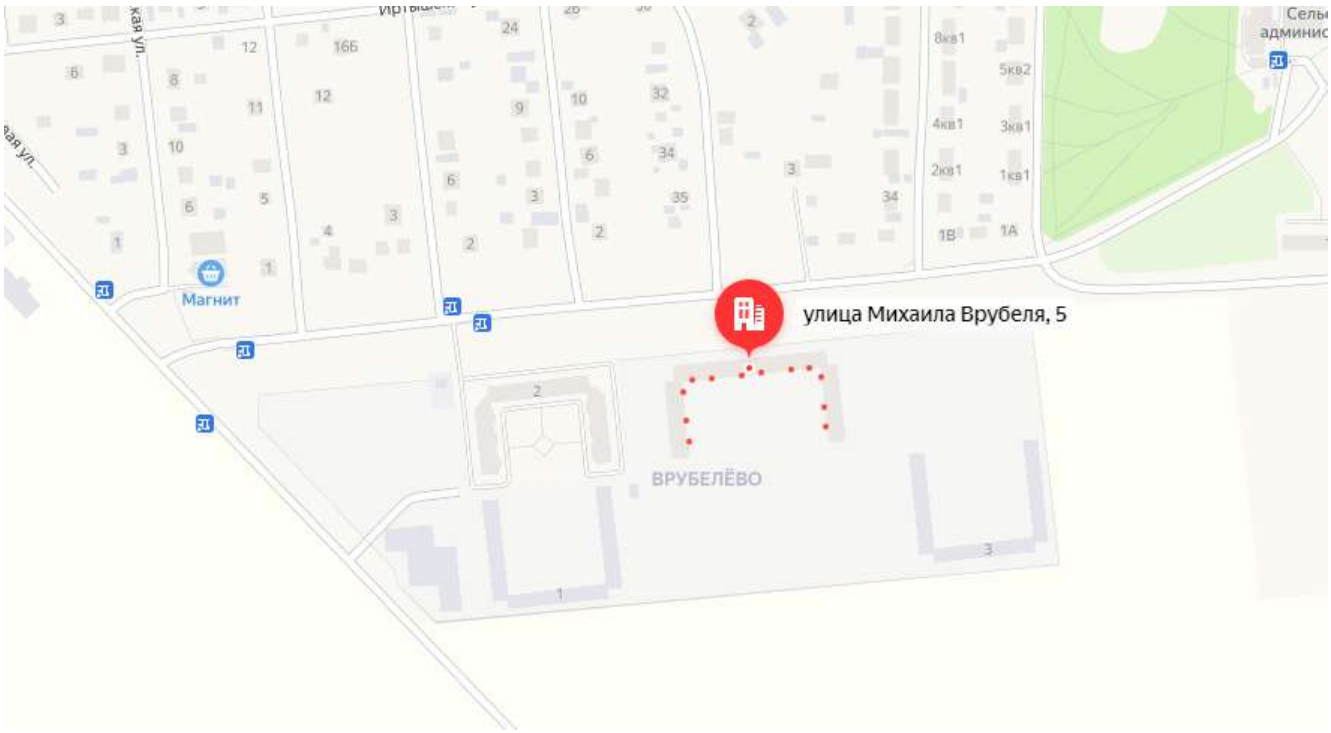


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps

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. Дополнительно Заказчиком предоставлены фотографии.

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[5]

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	уровень занятости; платежеспособность; наличие адекватных источников финансирования; ставки процента и аренды; издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	площадь продаваемой земли; число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительство; доходность девелопера; финансирование, налоги
Социальные		базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; тенденции изменения численности населения, омоложение или старение; стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		налоговая, финансовая политика; предоставление разного рода льгот; контроль землепользования, ставок арендной платы; зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; правовые нормы и правила

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[6]

Таблица 6. Социально-экономическое показатели

-	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
Валовой внутрнний прдукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	-1,2	+3,6	+4,2
Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+8,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+5,4	+8,6

Таблица 7. Социально-экономическое показатели

-	23/22	Янв-октбрь 24/23
	+/- % г/г	+/- %
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+4,8
Промышленное производство	+3,5	+4,4
Продукция сельского хозяйства – 7,76 трлн руб.	-0,3	-3,8
Строительство (объём СМР) – 12,54 трлн. руб.	+8,7	+2,2
Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
- в том числе, жилых зданий и помещений – 87,6 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
Пассажирооборот транспорта общего пользования – 449,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,7
Грузооборот транспорта – 4 602,4 млрд. т-км.	-0,6	- 0,1
Оборот розничной торговли – 45,07 трлн. руб.	+6,4	+7,5
Объем платных услуг населению – 14,14 трлн. руб.	+4,4	+3,4
Оборот общественного питания – 2,79 трлн. руб.	+10,2	+8,5
Инфляция, %		
- промышленная	+4,0	+13,5
- потребительская	+5,9	+8,5

[5] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[6] Источник: https://statrielt.ru/arkhiv-analizov

Таблица 8. Социально-экономическое показатели

-	23/22г., %	Янв-сент 24/23, %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
- номинальная	+14,1	+18,0
- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,0

Таблица 9. Социально-экономическое показатели

-	24/23г., %	Окт 24/23г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.24	+23,4	+14,4
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+13,8
Предоставлено ипотечных жилищных кредитов январь-август 24/23		-21,1
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.24	+23,9	+ 17,3
Международные резервы (ЗВР), на 29.11.24г.: 614,1 млрд. долл. США	-1,7	+3,6
Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0

Таблица 10. Социально-экономическое показатели

Другие показатели	01.07.2024	09.09.2024
Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	7,5	21,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 06.12.2024	85,75	103,38
Нефть Brent на 06.12.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	87,0	71,97

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало изменение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и 9 месяцев 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,

- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2024 года заключено 611 587 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 9 % меньше, чем за тот же период 2023 года (675 375). Резкое снижение произошло за период июль-сентябрь 2024 года. На фоне инфляции и значительно выросших цен на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен существенно превышал рост экономики, производительности и оплаты труда) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21% на сегодня, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования (-21,1%). Цены стали снижаться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после остановки роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижается из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен некоторым ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и низкой насыщенности рынка новым жильем востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и остановило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: сократился спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к незначительной коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и

технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2024.pdf,

https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,

https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.12.2024 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – октябре 2024 года[7]

Таблица 11. Социально-экономическое положение Омской области за январь – сентябрь 2024 года

-	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	Январь-октябрь 2024 г.	Январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.	Справочно январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.
Индекс промышленного производства 1)2)	-	108,7	-	103,6	105,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности2), млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	347	97,4	3 376	134,2	83,0
Обрабатывающие производства	62 678	116,7	552 013	116,0	115,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6 591	117,7	56 622	107,2	110,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 605	102,1	16 528	106,6	111,6

[7] Источник: https://55.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/27263

-	Октябрь 2024 г.	Октябрь 2024 г. в % к октябрю 2023 г.	Январь-октябрь 2024 г.	Январь-октябрь 2024 г. в % к январю-октябрю 2023 г.	Справочно январь-октябрь 2023 г. в % к январю-октябрю 2022 г.
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» [3], млн рублей	10 489,4	99,4	94 825,1	85,6	90,9
Ввод в действие жилых домов [4], тыс. кв. метров общей площади	65,2	145,1	731,5	117,4	97,1
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн,					
скот и птица на убой (в живом весе)	17,4	100,7	140,0	94,6	100,4
молоко	46,9	95,9	509,9	96,1	100,5
яйца, млн штук	72,2	119,7	689,1	100,4	93,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	46 587,6	101,1	442 467,4	107,1	109,3
Объем платных услуг населению, млн рублей	15 022,4	103,7	133 708,0	103,6	102,8
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	101,5[8]	108,9	-	107,2[9]	105,5[10]
Индекс цен производителей промышленных товаров[8], %	99,9[8]	104,8	-	108,8[9]	125,2[10]
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (август, январь-сентябрь соответственно), тыс. человек	481,6	99,3[12]	483,3	98,9[13]	98,3[14]
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше)[12], тыс. человек	26,6[16]	88,0[17]	28,3	81,5	63,8
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	5,1[18]	78,3[19]	7,5[20]	83,1	75,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения [21],%	-	108,3[22]	-	108,7[23]	103,2[24]
Среднемесячная начисленная заработная плата (**сентябрь, январь-сентябрь** соответственно)					
номинальная, рублей	63 820,8	120,5[12]	61 707,4	118,3[13]	117,3[14]
реальная, %	-	110,6[12]	-	109,2[13]	112,7[14]

[1] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата
от 16.01.2020 №7 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.
[2]Данные за 2023 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).
[3] Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.
[4] С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.
[5] Январь-сентябрь 2024 года, в фактических ценах.
[6] Январь-сентябрь 2024 года в процентах к январю-сентябрю 2023 года, в сопоставимых ценах.
[7] Январь-сентябрь 2023 года в процентах к январю-сентябрю 2022 года, в сопоставимых ценах.
[8] Октябрь 2024 года в процентах к сентябрю 2024 года.
[9] Октябрь 2024 года в процентах к декабрю 2023 года.
[10] Октябрь 2023 года в процентах к декабрю 2022 года.
[11] Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрироссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
[12] Сентябрь 2024 года в процентах к сентябрю 2023 года.
[13] Январь-сентябрь 2024 года в процентах к январю-сентябрю 2023 года.
[14] Январь-сентябрь 2023 года в процентах к январю-сентябрю 2022 года.
[15] Начиная с итогов за январь 2023 года, данные рассчитываются на демографическом массиве, учитывающем итоги Всероссийской переписи населения 2020 года
[16] Данные приведены в среднем за август-октябрь 2024 года.
[17] Данные за август-октябрь 2024 года в процентах к данным за август-октябрь 2023 года.
[18] Данные на конец октября 2024 года.
[19] Данные на конец октября 2024 года в процентах к концу октября 2023 года.
[20] В среднем за период.
[21] Данные на конец октября 2023 года в процентах к концу октября 2022 года.
[22] Предварительные данные.
[23] Январь-сентябрь 2024 года в процентах к январю-сентябрю 2023 года.
[24] Январь-сентябрь 2023 года в процентах к январю-сентябрю 2022 года.

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 – не завершенные строительством объекты. Принимая во внимание описанные выше характеристики объекта оценки, его можно позиционировать как жилой объект.

7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2024 года[8]

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в третьем квартале 2024 года относительно второго квартала 2024 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 4,9%, на вторичном – на 0,2%.

[8] Источник: https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_09-2024.htm

Средние цены на рынке жилья

на конец периода; рублей за один квадратный метр общей площади

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	III квартал 2024 г.	справочно III квартал 2023 г.	III квартал 2024 г.	справочно III квартал 2023 г.
Все типы квартир	131594	100329	98846	89433
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	77916	73940
квартиры среднего качества (типовые)	111441	89637	94954	84442
квартиры улучшенного качества	140676	110004	110920	99652
элитные квартиры	168828	142484	148555	133898

Индексы цен на рынке жилья

на конец периода; в процентах

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	III квартал 2024 г. в % к II кварталу 2024 г.	справочно III квартал 2023 г. в % к II кварталу 2023 г.	III квартал 2024 г. в % к II кварталу 2024 г.	справочно III квартал 2023 г. в % к II кварталу 2023 г.
Все типы квартир	104,9	105,3	100,2	104,5
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	99,8	103,0
квартиры среднего качества (типовые)	105,2	103,7	99,7	105,7
квартиры улучшенного качества	105,1	107,1	101,6	103,0
элитные квартиры	101,0	99,9	97,6	103,0

Динамика ввода в действие общей площади жилых домов в Омской области
(с учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства)

	Введено общей площади, всего			из них индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
2023 год						
январь	87766	111,5	в 3,0 р.	32929	70,5	в 6,7 р.
февраль	56457	112,0	64,3	47005	107,2	142,7
март	66119	93,8	117,1	56331	139,8	119,8
I квартал	210342	105,4	138,3	136265	104,1	в 2,2 р.
апрель	45998	73,7	69,6	39819	88,0	70,7
май	49388	142,7	107,4	44628	128,9	112,1
июнь	61046	67,4	123,6	39225	113,1	87,9
II квартал	156432	83,4	74,4	123672	108,0	90,8
январь – июнь	366774	94,7	-	259937	105,9	-
июль	74812	158,9	122,6	53289	138,3	135,9
август	50674	87,7	67,7	50188	110,7	94,2
сентябрь	85780	174,4	169,3	66541	166,4	132,6
III квартал	211266	137,1	135,1	170018	137,3	137,5
январь – сентябрь	578040	106,8	-	429955	116,4	-
октябрь	44912	44,6	52,4	8914	17,7	13,4
ноябрь	27122	123,9	60,4	8079	101,6	90,6
декабрь	92869	в 3,1 р.	в 3,4 р.	47768	в 9,8 р.	в 5,9 р.
IV квартал	164903	108,4	78,1	64761	102,6	38,1
январь – декабрь	742943	107,2	-	494716	114,4	-
2024 год						
январь	109261	124,5	117,7	87941	в 2,7 р.	184,1
февраль	91349	161,8	83,6	91111	193,8	103,6
март	52290	79,1	57,2	52290	92,8	57,4
I квартал	252900	120,2	153,4	231342	169,8	в 3,6 р.
апрель	71176	154,7	136,1	44539	111,9	85,2
май	54234	109,8	76,2	49125	110,1	110,3
июнь	62994	103,2	116,2	50322	128,3	102,4
II квартал	188404	120,4	74,5	143986	116,4	62,2
январь – июнь	441304	120,3	-	375328	144,4	-
июль	82568	110,4	131,1	57735	108,3	114,7
август	77120	152,2	93,4	61307	122,2	106,2
сентябрь	65319	76,1	84,7	64314	96,7	104,9
III квартал	225007	106,5	119,4	183356	107,8	127,3
январь – сентябрь	666311	115,3	-	558684	129,9	-
октябрь	65165	145,1	99,8	9927	111,4	15,4
январь – октябрь	731476	117,4	-	568611	129,6	-

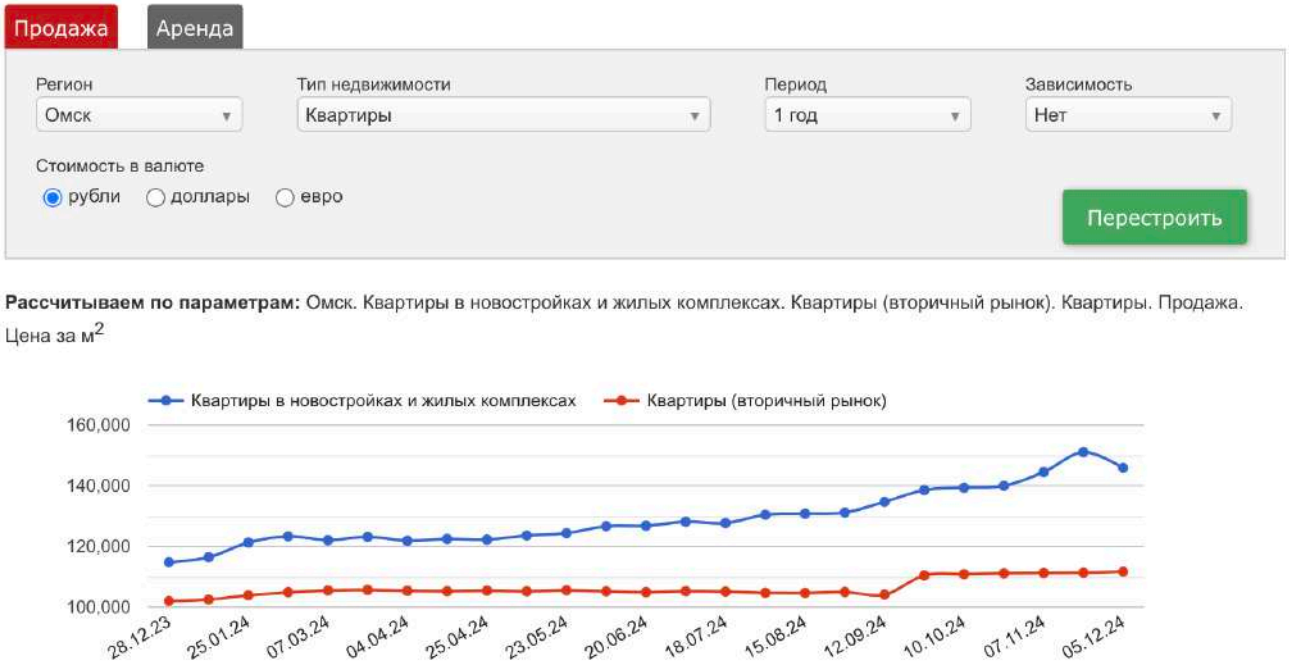


Рисунок 5. Мониторинг рынка квартир г. Омска, источник: https://omsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/

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 12. Выборка предложений по продаже квартир в районе расположения объекта оценки

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
https://omsk.cian.ru/sale/flat/309488932/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается великолепная 3-комнатная квартира в посёлке Ростовка, по адресу: улица Михаила Врубеля, 2. Просторная площадь в 82 кв. м, кухня 19 кв. м и высота потолков 2,7 метра создают атмосферу свободы и комфорта. Квартира располагается на 1-м этаже 9-этажного кирпичного дома, построенного в 2015 году. В квартире сделан качественный евроремонт, что позволяет вам сразу въехать и наслаждаться новым жильем. Просторная кухня станет отличным местом для семейных ужинов и встреч с друзьями. Окна выходят как на улицу, так и во двор, поэтому в квартире всегда светло и уютно. В наличии одна лоджия, где можно создать уголок для отдыха. Санузел раздельный, что удобно для большой семьи. Большая гардеробная. Дом оснащен пассажирским лифтом и пандусом, поэтому можно легко добраться до нужного этажа или переместиться с детской коляской. В Добе видеонаблюдение. В шаговой доступности находятся школы и магазины, что делает это место особенно удобным для семей с детьми. Школьный автобус. Инфраструктура района развита, все необходимое для комфортной жизни буквально под боком. Продажа квартиры осуществляется от собственника. Приглашаем вас на просмотр! Звоните и записывайтесь на удобное для вас время, чтобы оценить все достоинства этого замечательного предложения. Не упустите шанс стать обладателем этой уютной и современной квартиры!	82	7 400 000	90 244
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_536_m_69_et._4060288123	Омская область, Омский р-н, 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. 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
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_535_m_19_et._4412358450	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	КИРПИЧНЫЙ ДОМ 2 комн. КВАРТИРА 53,5 м2 ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ СВЕТЛАЯ _____ Дом кирпичный 2016 года постройки 1 этаж из 10 Детская площадка Наземная парковка _____ Функционал квартиры позволит комфортно разместиться семье ВСЕ КОМНАТЫ ИЗОЛИРОВАННЫЕ: - КОМНАТА 12,8 м2 возможно размещение детской с зоной для сна, игр, учебы - КОМНАТА 17,8 м2 возможно размещение гостиной, с зоной для отдыха, рабочим местом, системой хранения - КУХНЯ 9 м2 место для приготовления и приема пищи - САНУЗЕЛ 4,5 м2 совмещен - КОРИДОР 9,4 м2 с местом для прихожей и системой хранения _____ Квартира теплая	53,5	5 350 000	100 000

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
		Косметический ремонт Окна ПВХ Лоджия остеклена, выход из кухни Установлены счетчики воды, электричества В доме используются электроплиты Высокий цоколь _____ В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Супермаркеты Магнит - Сбербанк - Игровые залы Игротека - Кафе Суши хаус - Автомойка - Шиномонтаж ---- В радиусе 1300 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Школы 1,2 - Детский сад - Супермаркеты Магнит, Пятерочка, Победа - Поликлиника - Почтовое отделение 527 - Рынок Солнечный - Аптека Плюс - Дом культуры Сибирский - Центр развития творчества детей и юношества Ровесник _____ Квартира без долгов и обременений. Заинтересовало предложение? Звоните! Оперативно организую показ! Живите, где хотите! С агентством недвижимости Элит-Сити!			
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_814_m_510_et._2868020080	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаются квартира , с хорошим ремонтом! Хороший , чистый двор и парковкой! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.	81,4	7 000 000	85 995
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_89_m_39_et._2078656673	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) кондиционер	89	7 500 000	84 270
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_534_m_99_et._4713717661	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	На продаже шикарная 2-х комнатная квартира. Общей площадью 53,4 м² Дом 2016 года постройки. Дом расположен в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности магазины,банк, школа,сад. Остановка общественного транспорта рядом с домом. Большая лоджия с выходом из кухни. Раздельный санузел. Без долгов и обременений.Торг реальному покупателю!!!Звоните !!! С удовольствием покажем нашу квартиру!	53,4	5 620 000	105 243
https://omsk.cian.ru	Омская область,	Великолепная квартира ,в тихом районе.Все рядом садик школа,	70	7 600 000	108 571

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
/sale/flat/310187608/	Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	магазины,остановка.Есть свое парковочное место.Квартира удобная в расположении на две стороны.Дом очень теплый, ухоженный двор,прекрасные соседи.Во дворе детская площадка, своя кательня, большая парковка, остановка транспорта напротив дома.			
https://omsk.cian.ru/sale/flat/311173241/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается просторная ухоженная 3х комнатная квартира в кирпичном доме. Начали делать качественный и дорогой ремонт, но пришлось уехать, все материалы для завершения ремонта имеются, в квартире ни кто не жил. Окна на 2 стороны, 3 санузла, в двух-теплые полы, балкон и лоджия, в подъезде есть кладовка, площадью 5 м2., удобный двор и большая парковка, по периметру дома и внутри подьездов видеонаблюдение. Подъезд имеет 2 входа-выхода на обе стороны дма. Развитая инфраструктура района, все в шаговой доступности, школы, детские сады, остановки, магазины, парки, строится современная поликлиника.	86,3	8 300 000	96 176
https://omsk.cian.ru/sale/flat/306130942/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Светлая(южная сторона),уютная квартира с большой кухней-гостиной и изолированной спальней с застекленным балконом. В квартире сделан косметический ремонт. Остается прихожая и кухня. Остальная мебель по желанию и договоренности. Окна выходят во двор. В связи с отьездом в другой город. Чистая продажа!	35,8	3 400 000	94 972
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_408_m_99_et._4192251960	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Дом кирпичный 2016 года постройки9 этаж из 9Детская площадка Своё место на наземной парковке, периметр дома, парковка, подъезды под круглосуточным видеонаблюдением. Лифт пассажирско-грузовой _____ Предлагаем Вашему вниманию однокомнатную квартиру, в тихом уютном пригороде г. Омска. - КОМНАТА 17 м2 - КУХНЯ 12 м2 место для приготовления и приема пищи - САНУЗЕЛ 4 м2 совмещен - КОРИДОР 5 м2 с местом для прихожей - ЛОДЖИЯ 2,7 м2_____Квартира теплаяКосметический ремонтОкна ПВХЛоджия остеклена, выход из кухниУстановлены счетчики воды, электричестваВ доме используются электроплитыВысокий цоколь_____В радиусе 400 метров от дома:- Остановка общественного транспорта- Супермаркеты Магнит- Сбербанк- Игровые залы Игротека- Суши бар- Автомойка- Шиномонтаж----В радиусе 1300 метров от дома:- Остановка общественного транспорта- Школы 1,2- Детский сад- Супермаркеты Магнит, Пятерочка, Победа- Поликлиника- Почтовое отделение 527- Рынок Солнечный- Аптека Плюс- Дом культуры Сибирский- Центр развития творчества детей и юношества Ровесник____Квартира без долгов и обременений.Заинтересовало предложение? Звоните! Оперативно организую показ!	40,8	3 300 000	80 882
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_82_m_19_et._4385041411	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) кондиционер	82	7 200 000	87 805
База данных: АрхивОценщика.рф, ID источника: 4493980386	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	чистая, светлая, тёплая, полы с подогревом- кухня, ванная. все вопросы при осмотре. Рисунок на стене Хоккейный вратарь возможно закрасить, нарисован красками. Собственник.	85	7 600 000	89 412
База данных: АрхивОценщика.рф, ID источника: 4529981638	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила	Продаётся 3-х комнатная квартира 83,4 к.м. на 3 этаже 9 этажного кирпичного дома. В квартире выполнен ремонт качественными отделочными материалами, окна выходят во двор и на улицу, большая кухня, две лоджии, две спальни, зал, сан узел раздельный. Во дворе большая детская площадка, дом и стоянка под	83,4	6 300 000	75 540

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
	Врубеля, 2	видеонаблюдением, рядом с домом остановка общественного транспорта. Квартира расположена в посёлке Ростовка, где есть две школы, большой новый стадион, детский сад, поликлиника, аптеки, Сбербанк, почтовое отделение, множество магазинов. До центра Омска на общественном транспорте 20 минут.			
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_36_m_49_et._4135581732	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля	Продам 1 комн. квартиру Дом не сдан Квартира моя по договору переуступки (все документы в наличии) в собственность не оформлял. т.е. только за наличку. ПРОСЬБА Звонить тем кто в курсе этого дома!!	36	1 500 000	41 667

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 41 667 рублей за кв.м. до 108 571 рублей за кв.м., среднее значение 88 680 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.

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».

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 428

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	**0,94**	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	**0,93**	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	**0,92**	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	**0,95**	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	**0,94**	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	**0,94**	0,95	0,94	0,92

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,

- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и 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.

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2024 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,2**	**8,8**	**6,5**	**10,1**	**6,3**	**10,8**	**7,7**	**12,1**	**12,5**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: «Сборник рыночных корректировок (СРК-2024), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2024 г.», стр. 112

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 требования.

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

объект оценки / аналог	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)
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

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

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

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
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**

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
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**

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

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)			**1,00**
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,92	0,96	**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	0,80	0,91	**0,85**
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	0,47	0,73	**0,59**
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,16	0,25	**0,20**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3572-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-10-2024-goda

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

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	1,00	1,05	**1,03**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-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 непременными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?

2. Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

3. Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица 13. 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 – не завершенные строительством объекты.**
- **Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 41 667 рублей за кв.м. до 108 571 рублей за кв.м., среднее значение 88 680 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, доналоговый или посленалоговый 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 приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи, Оценщику не известны планы Заказчика в отношении возможной сдачи объекта исследования в аренду. В силу этих обстоятельств использование доходного подхода не актуально и необоснованно.

Затратный подход

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 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 аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права.

Также к оценке представлены 155 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.

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

Таблица 14. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		База данных: АрхивОценщика.рф, ID источника: 4529981638	База данных: АрхивОценщика.рф, ID источника: 4493980386	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_814_m_510_et._2868020080	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_89_m_39_et._2078656673
Цена предложения, руб.		6 300 000	7 600 000	7 000 000	7 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		75 540	89 412	85 995	84 270
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	18.12.2024	10.08.2024	03.11.2024	16.11.2024	02.12.2024
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
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
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	81,02	83,4	85,0	81,4	89,0

Наименование показателя	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
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	3/9 этаж	3/9 этаж	5/9 этаж	3/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Да
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

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

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

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

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

Таблица 15. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	83 804
Максимальное значение руб./кв.м.	89 412
Минимальное значение руб./кв.м.	75 540
Размах вариации руб./кв.м.	13 872
Медиана руб./кв.м.	85 133
Стандартное отклонение руб./кв.м.	5 909
Коэффициент вариации, %	7,1%

Показатели, используемые в таблице[9]:

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

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

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

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

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 7,1%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

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

Обоснование последовательности внесения корректировок

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

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе,

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

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 случает независимые корректировки не применятся, так как данный метод менее понятен пользователям Отчета, а также больше вероятность допустить ошибку в расчетах, либо не учесть какой-либо из ценообразующих факторов.

Скидки к ценам предложений

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

На основании данных источника: «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 428 значении скидки на торг для массового современного жилья составляет -4,3%.

Таблица 323. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

На основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3567-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2024 значении скидки на торг для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. для группы Б (областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра) составляет -5,0%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,91	0,96	**0,94**	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,89	0,97	**0,94**	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	**0,93**	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,87	0,95	**0,92**	0,93	0,92	0,90
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,98	**0,95**	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	**0,94**	0,95	0,94	0,92
7	Парковочное место, машино-место	0,87	0,98	**0,94**	0,95	0,94	0,92

На основании данных источника: ««Сборника рыночных корректировок (СРК-2024), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2024 г.», стр. 112 значении скидки на торг для жилой недвижимости г. Омска в среднем составляет -8,5%.

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2024 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	**4,3**	**7,0**	**5,6**	**9,3**	**5,1**	**10,1**	**6,9**	**11,4**	**11,5**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)

Значение скидки на торг принимается в размере среднего значения между приведенным выше значениями – 5,93% (=(4,3% + 5% +8,5%)/3).

Таблица 16. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,93%	-5,93%	-5,93%	-5,93%

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) в размере -50,0%.

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

объект оценки / аналог	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)
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

Таблица 17. Расчет корректировки на передаваемые права

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования (долгострой)	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%

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).

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.

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке.

На основании источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3549-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2024-goda, срок ликвидности для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. по России составляет 2-5 месяцев. Разница между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки составляет меньше срока экспозиции по данному сегменту рынка, на основании данного факта корректировка не требуется.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	7	**5**	4	5	8
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	3	8	**5**	4	5	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	10	**7**	5	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	5	12	**8**	6	8	13
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	5	**4**	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7	**5**	4	5	8
7	Парковочные места, машино-места	1	7	**4**	3	4	6

Таблица 18. Расчет корректировки на дату предложения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	18.12.2024	10.08.2024	03.11.2024	16.11.2024	02.12.2024
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%

Тип объекта и функциональное назначение

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

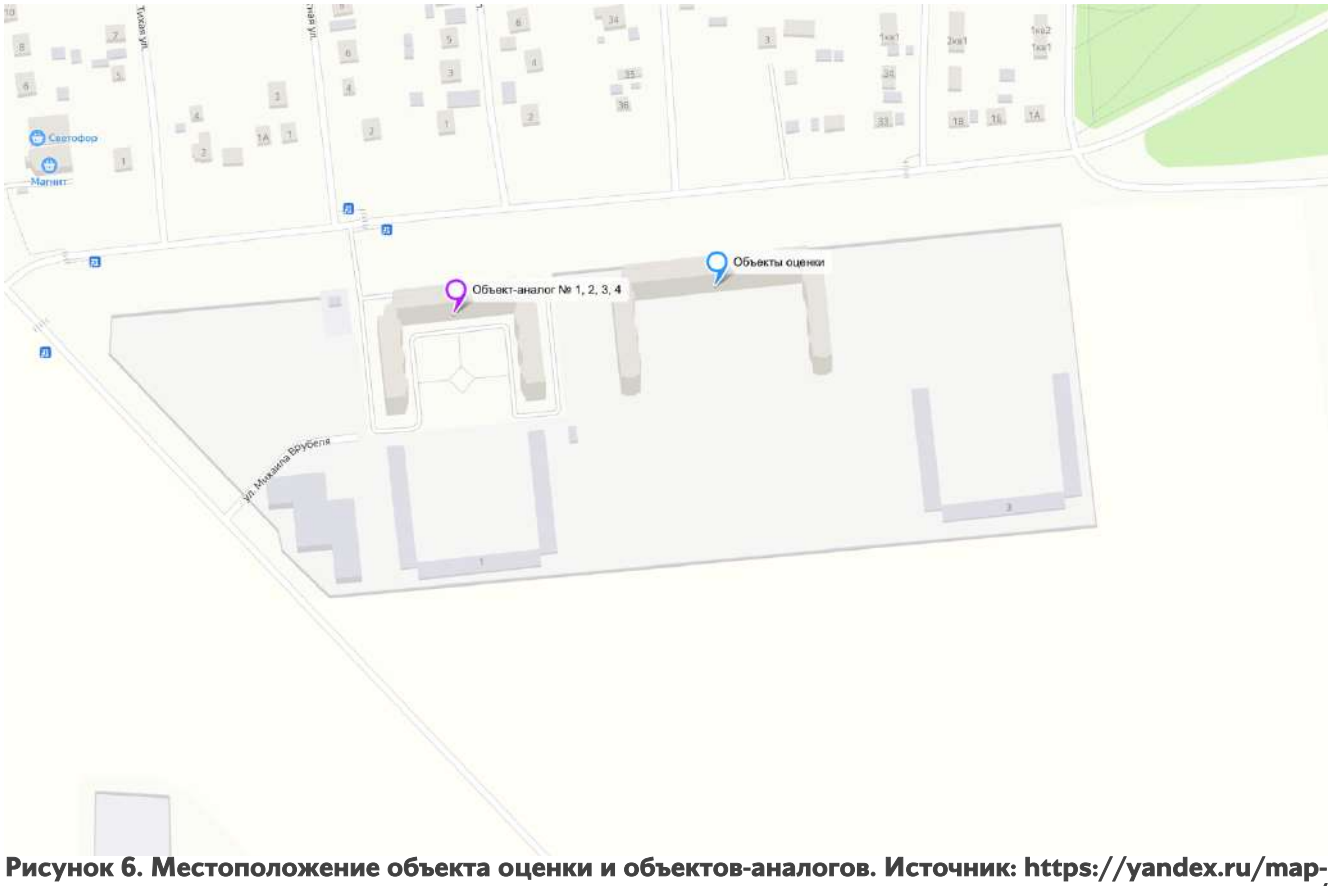


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Расположение в жилом комплексе

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

Тип парковки

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

Общая площадь

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. 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

Таблица 19. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	81,02	83,4	85,0	81,4	89,0
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Количество комнат

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. 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 20. 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

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 21. 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	3/9 этаж	3/9 этаж	5/9 этаж	3/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-11%	-11%	-11%	-11%

Материал стен дома

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, 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 прочность. 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 м, что является не допустимым. Стяжка выполнена без балласта из керамзита или аналогичного легкого по весу материала обычным цементно-песчаным раствором путем заливки.

Плиты покрытия, кровля: Согласно представленным чертежам проект жилого дома выполнен с чердачным перекрытием. По факту чердак отсутствует и выполнена совмещенная кровля, что влечет за собой ряд проблем связанных с текущим положением и со стадией эксплуатации объекта. Из-за смонтированных, но не закрытых дождеприемных воронок, шахт вентиляции происходило многократное подтопление объекта и разрушение конструкций. В секциях 9-12 из-за попеременного замораживания и оттаивания и без того непрочного стенового материала происходит разрушение несущих стен, плит покрытия и отделки. А также происходит разрушение фундаментов. Повреждения

и деформациями плит покрытия секции №12, свидетельствуют об исчерпании несущей способности и требуют замены. Покрытие по всем секциям выполнено с рядом отступлений от проекта и грубых нарушений:

- верхний слой выполнен из двух слоёв рубероида, на секции 4, 7, 6 отсутствует верхний слой;
- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;
- уклоны выполнены не к воронкам;
- примыкания покрытия к стенам машинных помещений и парапетам не доделаны, а местами отсутствуют;
- швы между листами рубероида не пролиты;
- на всех секциях отсутствуют плиты на вентшахтах;
- 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-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3572-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-10-2024-goda.

Итоги расчета Стат Риэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень 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	0,92	0,96	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	0,80	0,91	0,85
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	0,47	0,73	0,59
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,16	0,25	0,20

Таблица 22. 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 / условно-удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-24,21% (=(((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)	-24,21% (=(((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)	-24,21% (=(((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)	-24,21% (=(((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)

Наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda.

Итоги расчета Стат Риэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	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	1,00	1,05	1,03

Таблица 23. Расчет корректировки на наличие мебели и техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-2,91% (=(1,00/1,03-1)* 100%)	-2,91% (=(1,00/1,03-1)* 100%)	-2,91% (=(1,00/1,03-1)* 100%)	-2,91% (=(1,00/1,03-1)* 100%)

Состояние отделки

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. 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 24. Расчет корректировки на состояние 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 σ – стандартное отклонение;

- i-й элемент выборки;

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

n - объём выборки.

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная величине корректировок по i-ому аналогу;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам;

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

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

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

Таблица 25. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		База данных: АрхивОценщика.рф, ID источника: 4529981638	База данных: АрхивОценщика.рф, ID источника: 4493980386	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_814_m_510_et._2868020080	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_89_m_39_et._2078656673
Цена предложения, руб.		6 300 000	7 600 000	7 000 000	7 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		75 540	89 412	85 995	84 270
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-5,93%	-5,93%	-5,93%	-5,93%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		71 060	84 110	80 895	79 273
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
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.		35 530	42 055	40 448	39 637
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.		35 530	42 055	40 448	39 637
Дата публикации	18.12.2024	10.08.2024	03.11.2024	16.11.2024	02.12.2024
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
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.		35 530	42 055	40 448	39 637
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
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.		35 530	42 055	40 448	39 637
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
Общая площадь, кв.м.	81,02	83,4	85,0	81,4	89,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		35 530	42 055	40 448	39 637
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	3/9 этаж	3/9 этаж	5/9 этаж	3/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 622	37 429	35 999	35 277
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 622	37 429	35 999	35 277
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на физическое состояние объекта		-24,21%	-24,21%	-24,21%	-24,21%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 966	28 367	27 284	26 736
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-2,91%	-2,91%	-2,91%	-2,91%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 269	27 542	26 490	25 958
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на состояние отделки		-22 800	-22 800	-22 800	-22 800
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 500	4 742	3 690	3 158
Коэффициент вариации	18,2%				
Весовые коэффициенты		0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**4 024**				

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 155 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 26. 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 (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	4	1	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 507	243 468
2	8	1	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
3	12	1	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
4	16	1	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
5	24	1	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
6	27	1	3	0%	7	12%	86,17	0%	4 507	388 368
7	28	1	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
8	30	1	2	0%	8	12%	54,62	0%	4 507	246 172
9	31	1	3	0%	8	12%	86,17	0%	4 507	388 368
10	35	1	3	0%	9	11%	86,17	0%	4 467	384 921
11	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	4 024	326 024
12	44	2	2	0%	3	12%	54,62	0%	4 507	246 172
13	46	2	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
14	48	2	2	0%	4	12%	54,62	0%	4 507	246 172
15	50	2	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
16	51	2	3	0%	5	12%	81,52	0%	4 507	367 411
17	52	2	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 507	246 172
18	53	2	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 990	182 983
19	54	2	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
20	55	2	3	0%	6	12%	81,52	0%	4 507	367 411
21	56	2	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 507	246 172
22	58	2	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 507	243 468
23	60	2	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 507	246 172
24	62	2	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
25	63	2	3	0%	8	12%	81,52	0%	4 507	367 411
26	66	2	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
27	67	2	3	0%	9	11%	81,52	0%	4 467	364 150
28	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	4 024	326 024
29	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	4 024	307 514
30	78	3	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
31	82	3	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
32	86	3	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
33	88	3	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 507	246 172
34	92	3	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 507	246 172
35	98	3	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
36	99	3	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 990	182 983
37	106	4	1	8%	1	0%	36,82	4%	4 507	165 948
38	109	4	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 507	243 468
39	112	4	3	0%	2	12%	102,1	-4%	4 346	443 727
40	113	4	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
41	117	4	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
42	121	4	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
43	125	4	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 507	243 468
44	126	4	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983

№ 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	129	4	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
46	132	4	3	0%	7	12%	102,1	-4%	4 346	443 727
47	133	4	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
48	151	5	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
49	163	5	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 507	243 468
50	165	5	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 507	246 172
51	171	5	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
52	188	6	1	8%	4	12%	36,67	4%	4 990	182 983
53	191	6	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
54	196	6	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983
55	199	6	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
56	200	6	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 990	182 983
57	203	6	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
58	208	6	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 950	181 517
59	225	7	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
60	228	7	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 990	182 983
61	232	7	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983
62	233	7	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 507	243 468
63	236	7	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 990	182 983
64	237	7	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
65	240	7	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 990	182 983
66	246	8	2	0%	1	0%	54,22	0%	4 024	218 181
67	249	8	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 507	243 468
68	251	8	2	0%	2	12%	54,62	0%	4 507	246 172
69	253	8	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
70	257	8	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
71	261	8	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
72	262	8	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 990	182 983
73	263	8	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 507	246 172
74	266	8	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983
75	267	8	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 507	246 172
76	269	8	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
77	270	8	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 990	182 983
78	271	8	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 507	246 172
79	273	8	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
80	274	8	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 990	182 983
81	283	9	1	8%	1	0%	36,82	4%	4 507	165 948
82	285	9	1	8%	2	12%	36,87	4%	4 990	183 981
83	287	9	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 507	243 468
84	290	9	1	8%	3	12%	36,67	4%	4 990	182 983
85	292	9	3	0%	4	12%	102,1	-4%	4 346	443 727
86	293	9	1	8%	4	12%	36,87	4%	4 990	183 981
87	294	9	1	8%	4	12%	36,67	4%	4 990	182 983
88	295	9	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
89	297	9	1	8%	5	12%	36,87	4%	4 990	183 981
90	298	9	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 990	182 983
91	299	9	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468

№ 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	300	9	3	0%	6	12%	102,1	-4%	4 346	443 727
93	301	9	1	8%	6	12%	36,87	4%	4 990	183 981
94	302	9	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983
95	303	9	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 507	243 468
96	304	9	3	0%	7	12%	102,1	-4%	4 346	443 727
97	305	9	1	8%	7	12%	36,87	4%	4 990	183 981
98	306	9	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 990	182 983
99	307	9	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
100	308	9	3	0%	8	12%	102,1	-4%	4 346	443 727
101	309	9	1	8%	8	12%	36,87	4%	4 990	183 981
102	310	9	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 990	182 983
103	311	9	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
104	312	9	3	0%	9	11%	102,1	-4%	4 306	439 643
105	313	9	1	8%	9	11%	36,87	4%	4 950	182 507
106	314	9	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 950	181 517
107	315	9	2	0%	9	11%	54,02	0%	4 467	241 307
108	318	10	2	0%	1	0%	54,22	0%	4 024	218 181
109	320	10	2	0%	2	12%	54,62	0%	4 507	246 172
110	322	10	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 507	243 468
111	324	10	2	0%	3	12%	54,62	0%	4 507	246 172
112	325	10	1	8%	3	12%	36,67	4%	4 990	182 983
113	326	10	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
114	328	10	2	0%	4	12%	54,62	0%	4 507	246 172
115	330	10	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 507	243 468
116	332	10	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 507	246 172
117	334	10	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
118	335	10	3	0%	6	12%	81,52	0%	4 507	367 411
119	336	10	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 507	246 172
120	337	10	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983
121	338	10	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 507	243 468
122	340	10	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 507	246 172
123	341	10	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 990	182 983
124	342	10	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
125	344	10	2	0%	8	12%	54,62	0%	4 507	246 172
126	346	10	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
127	348	10	2	0%	9	11%	54,62	0%	4 467	243 988
128	349	10	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 950	181 517
129	350	10	2	0%	9	11%	54,02	0%	4 467	241 307
130	351	11	2	0%	1	0%	54,22	0%	4 024	218 181
131	355	11	1	8%	2	12%	36,67	4%	4 990	182 983
132	356	11	2	0%	2	12%	54,62	0%	4 507	246 172
133	358	11	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 507	243 468
134	359	11	1	8%	3	12%	36,67	4%	4 990	182 983
135	360	11	2	0%	3	12%	54,62	0%	4 507	246 172
136	363	11	1	8%	4	12%	36,67	4%	4 990	182 983
137	366	11	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 507	243 468
138	367	11	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 990	182 983

№ 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.
139	368	11	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 507	246 172
140	370	11	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 507	243 468
141	371	11	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983
142	372	11	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 507	246 172
143	374	11	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
144	375	11	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 990	182 983
145	376	11	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 507	246 172
146	383	11	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 950	181 517
147	403	12	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 990	182 983
148	407	12	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 990	182 983
149	409	12	3	0%	7	12%	86,17	0%	4 507	388 368
150	410	12	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 507	246 172
151	411	12	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 990	182 983
152	412	12	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 507	243 468
153	414	12	2	0%	8	12%	54,62	0%	4 507	246 172
154	416	12	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 507	243 468
155	419	12	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 950	181 517
-	-	-	-	-	-	-	**8 273,16**	-	-	**37 732 181**

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 18.12.2024 г., не округленно:

37 732 181

(Тридцать семь миллионов семьсот тридцать две тысячи сто восемьдесят один) 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 27. 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	243 468	Не применялся		243 468
2	8	1	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
3	12	1	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
4	16	1	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
5	24	1	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
6	27	1	7	3	86,17	388 368	Не применялся		388 368
7	28	1	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
8	30	1	8	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
9	31	1	8	3	86,17	388 368	Не применялся		388 368
10	35	1	9	3	86,17	384 921	Не применялся		384 921
11	37	2	1	3	81,02	326 024	Не применялся		326 024
12	44	2	3	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
13	46	2	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
14	48	2	4	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
15	50	2	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
16	51	2	5	3	81,52	367 411	Не применялся		367 411
17	52	2	5	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172

№ 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	182 983	Не применялся		182 983
19	54	2	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
20	55	2	6	3	81,52	367 411	Не применялся		367 411
21	56	2	6	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
22	58	2	6	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
23	60	2	7	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
24	62	2	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
25	63	2	8	3	81,52	367 411	Не применялся		367 411
26	66	2	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
27	67	2	9	3	81,52	364 150	Не применялся		364 150
28	72	3	1	3	81,02	326 024	Не применялся		326 024
29	73	3	1	3	76,42	307 514	Не применялся		307 514
30	78	3	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
31	82	3	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
32	86	3	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
33	88	3	5	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
34	92	3	6	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
35	98	3	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
36	99	3	8	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
37	106	4	1	1	36,82	165 948	Не применялся		165 948
38	109	4	2	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
39	112	4	2	3	102,10	443 727	Не применялся		443 727
40	113	4	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
41	117	4	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
42	121	4	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
43	125	4	6	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
44	126	4	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
45	129	4	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
46	132	4	7	3	102,10	443 727	Не применялся		443 727
47	133	4	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
48	151	5	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
49	163	5	6	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
50	165	5	7	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
51	171	5	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
52	188	6	4	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
53	191	6	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
54	196	6	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
55	199	6	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
56	200	6	7	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
57	203	6	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
58	208	6	9	1	36,67	181 517	Не применялся		181 517
59	225	7	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
60	228	7	5	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
61	232	7	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
62	233	7	6	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
63	236	7	7	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
64	237	7	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
65	240	7	8	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
66	246	8	1	2	54,22	218 181	Не применялся		218 181
67	249	8	2	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
68	251	8	2	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
69	253	8	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468

№ 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	257	8	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
71	261	8	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
72	262	8	5	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
73	263	8	5	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
74	266	8	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
75	267	8	6	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
76	269	8	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
77	270	8	7	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
78	271	8	7	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
79	273	8	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
80	274	8	8	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
81	283	9	1	1	36,82	165 948	Не применялся		165 948
82	285	9	2	1	36,87	183 981	Не применялся		183 981
83	287	9	2	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
84	290	9	3	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
85	292	9	4	3	102,10	443 727	Не применялся		443 727
86	293	9	4	1	36,87	183 981	Не применялся		183 981
87	294	9	4	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
88	295	9	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
89	297	9	5	1	36,87	183 981	Не применялся		183 981
90	298	9	5	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
91	299	9	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
92	300	9	6	3	102,10	443 727	Не применялся		443 727
93	301	9	6	1	36,87	183 981	Не применялся		183 981
94	302	9	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
95	303	9	6	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
96	304	9	7	3	102,10	443 727	Не применялся		443 727
97	305	9	7	1	36,87	183 981	Не применялся		183 981
98	306	9	7	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
99	307	9	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
100	308	9	8	3	102,10	443 727	Не применялся		443 727
101	309	9	8	1	36,87	183 981	Не применялся		183 981
102	310	9	8	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
103	311	9	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
104	312	9	9	3	102,10	439 643	Не применялся		439 643
105	313	9	9	1	36,87	182 507	Не применялся		182 507
106	314	9	9	1	36,67	181 517	Не применялся		181 517
107	315	9	9	2	54,02	241 307	Не применялся		241 307
108	318	10	1	2	54,22	218 181	Не применялся		218 181
109	320	10	2	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
110	322	10	2	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
111	324	10	3	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
112	325	10	3	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
113	326	10	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
114	328	10	4	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
115	330	10	4	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
116	332	10	5	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
117	334	10	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
118	335	10	6	3	81,52	367 411	Не применялся		367 411
119	336	10	6	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
120	337	10	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
121	338	10	6	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468

№ 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	340	10	7	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
123	341	10	7	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
124	342	10	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
125	344	10	8	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
126	346	10	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
127	348	10	9	2	54,62	243 988	Не применялся		243 988
128	349	10	9	1	36,67	181 517	Не применялся		181 517
129	350	10	9	2	54,02	241 307	Не применялся		241 307
130	351	11	1	2	54,22	218 181	Не применялся		218 181
131	355	11	2	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
132	356	11	2	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
133	358	11	3	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
134	359	11	3	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
135	360	11	3	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
136	363	11	4	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
137	366	11	5	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
138	367	11	5	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
139	368	11	5	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
140	370	11	6	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
141	371	11	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
142	372	11	6	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
143	374	11	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
144	375	11	7	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
145	376	11	7	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
146	383	11	9	1	36,67	181 517	Не применялся		181 517
147	403	12	5	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
148	407	12	6	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
149	409	12	7	3	86,17	388 368	Не применялся		388 368
150	410	12	7	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
151	411	12	7	1	36,67	182 983	Не применялся		182 983
152	412	12	7	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
153	414	12	8	2	54,62	246 172	Не применялся		246 172
154	416	12	8	2	54,02	243 468	Не применялся		243 468
155	419	12	9	1	36,67	181 517	Не применялся		181 517
-	Итого				8 273,16	-	-		37 732 181

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:

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

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

VM – рыночная стоимость объекта оценки;

kL – 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;

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

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

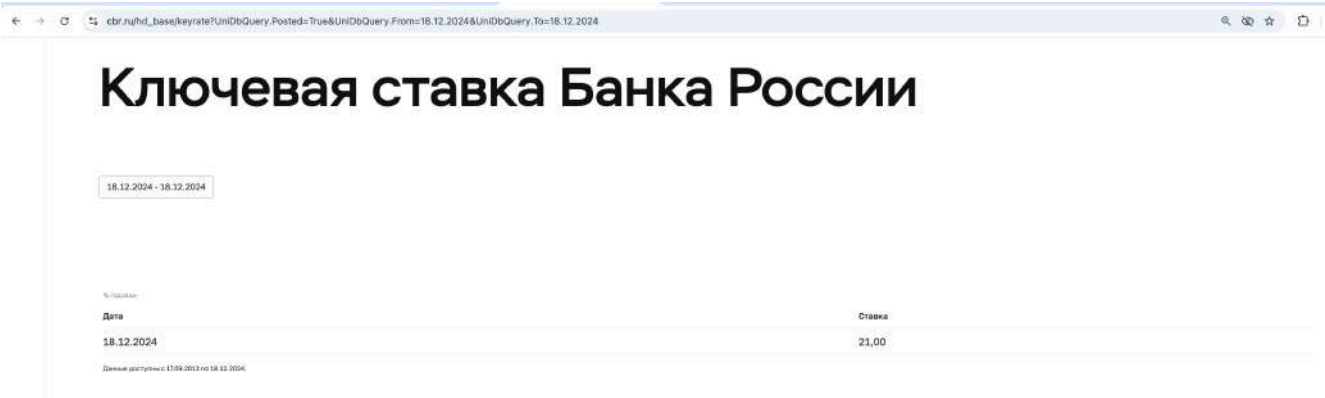
Первым этапом **определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта (Vm). Рыночная стоимость определена выше.**

Вторым этапом **определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции tr – 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 5 месяцам (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3549-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2024-goda).**

Третьим этапом **определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного (сокращенного) срока экспозиции tf - 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 (Т) по формуле: Т = tr – tf , где tr – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (месяцы); tf – 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 21,0% (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 28. 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.**

**** 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:

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

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 29. Расчет коэффициента ликвидности

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	5
Фиксированный период экспозиции, мес.	3
Период дисконтирования, мес.	2
Ставка дисконтирования, %	21,0%
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Затраты на реализацию	9,0%
Коэффициент ликвидности	0,6679

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 30. 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	243 468	162 612
2	8	1	3	2	54,02	243 468	162 612
3	12	1	4	2	54,02	243 468	162 612
4	16	1	5	2	54,02	243 468	162 612
5	24	1	7	2	54,02	243 468	162 612
6	27	1	7	3	86,17	388 368	259 391
7	28	1	8	2	54,02	243 468	162 612
8	30	1	8	2	54,62	246 172	164 418
9	31	1	8	3	86,17	388 368	259 391
10	35	1	9	3	86,17	384 921	257 089
11	37	2	1	3	81,02	326 024	217 751
12	44	2	3	2	54,62	246 172	164 418
13	46	2	3	2	54,02	243 468	162 612
14	48	2	4	2	54,62	246 172	164 418
15	50	2	4	2	54,02	243 468	162 612
16	51	2	5	3	81,52	367 411	245 394
17	52	2	5	2	54,62	246 172	164 418
18	53	2	5	1	36,67	182 983	122 214
19	54	2	5	2	54,02	243 468	162 612

№ 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)		
20	55	2	6	3	81,52	367 411	245 394
21	56	2	6	2	54,62	246 172	164 418
22	58	2	6	2	54,02	243 468	162 612
23	60	2	7	2	54,62	246 172	164 418
24	62	2	7	2	54,02	243 468	162 612
25	63	2	8	3	81,52	367 411	245 394
26	66	2	8	2	54,02	243 468	162 612
27	67	2	9	3	81,52	364 150	243 216
28	72	3	1	3	81,02	326 024	217 751
29	73	3	1	3	76,42	307 514	205 389
30	78	3	3	2	54,02	243 468	162 612
31	82	3	4	2	54,02	243 468	162 612
32	86	3	5	2	54,02	243 468	162 612
33	88	3	5	2	54,62	246 172	164 418
34	92	3	6	2	54,62	246 172	164 418
35	98	3	8	2	54,02	243 468	162 612
36	99	3	8	1	36,67	182 983	122 214
37	106	4	1	1	36,82	165 948	110 837
38	109	4	2	2	54,02	243 468	162 612
39	112	4	2	3	102,10	443 727	296 365
40	113	4	3	2	54,02	243 468	162 612
41	117	4	4	2	54,02	243 468	162 612
42	121	4	5	2	54,02	243 468	162 612
43	125	4	6	2	54,02	243 468	162 612
44	126	4	6	1	36,67	182 983	122 214
45	129	4	7	2	54,02	243 468	162 612
46	132	4	7	3	102,10	443 727	296 365
47	133	4	8	2	54,02	243 468	162 612
48	151	5	3	2	54,02	243 468	162 612
49	163	5	6	2	54,02	243 468	162 612
50	165	5	7	2	54,62	246 172	164 418
51	171	5	8	2	54,02	243 468	162 612
52	188	6	4	1	36,67	182 983	122 214
53	191	6	5	2	54,02	243 468	162 612
54	196	6	6	1	36,67	182 983	122 214
55	199	6	7	2	54,02	243 468	162 612
56	200	6	7	1	36,67	182 983	122 214
57	203	6	8	2	54,02	243 468	162 612
58	208	6	9	1	36,67	181 517	121 235
59	225	7	4	2	54,02	243 468	162 612
60	228	7	5	1	36,67	182 983	122 214
61	232	7	6	1	36,67	182 983	122 214
62	233	7	6	2	54,02	243 468	162 612
63	236	7	7	1	36,67	182 983	122 214
64	237	7	7	2	54,02	243 468	162 612
65	240	7	8	1	36,67	182 983	122 214
66	246	8	1	2	54,22	218 181	145 723
67	249	8	2	2	54,02	243 468	162 612
68	251	8	2	2	54,62	246 172	164 418
69	253	8	3	2	54,02	243 468	162 612
70	257	8	4	2	54,02	243 468	162 612
71	261	8	5	2	54,02	243 468	162 612

№ 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)		
72	262	8	5	1	36,67	182 983	122 214
73	263	8	5	2	54,62	246 172	164 418
74	266	8	6	1	36,67	182 983	122 214
75	267	8	6	2	54,62	246 172	164 418
76	269	8	7	2	54,02	243 468	162 612
77	270	8	7	1	36,67	182 983	122 214
78	271	8	7	2	54,62	246 172	164 418
79	273	8	8	2	54,02	243 468	162 612
80	274	8	8	1	36,67	182 983	122 214
81	283	9	1	1	36,82	165 948	110 837
82	285	9	2	1	36,87	183 981	122 881
83	287	9	2	2	54,02	243 468	162 612
84	290	9	3	1	36,67	182 983	122 214
85	292	9	4	3	102,10	443 727	296 365
86	293	9	4	1	36,87	183 981	122 881
87	294	9	4	1	36,67	182 983	122 214
88	295	9	4	2	54,02	243 468	162 612
89	297	9	5	1	36,87	183 981	122 881
90	298	9	5	1	36,67	182 983	122 214
91	299	9	5	2	54,02	243 468	162 612
92	300	9	6	3	102,10	443 727	296 365
93	301	9	6	1	36,87	183 981	122 881
94	302	9	6	1	36,67	182 983	122 214
95	303	9	6	2	54,02	243 468	162 612
96	304	9	7	3	102,10	443 727	296 365
97	305	9	7	1	36,87	183 981	122 881
98	306	9	7	1	36,67	182 983	122 214
99	307	9	7	2	54,02	243 468	162 612
100	308	9	8	3	102,10	443 727	296 365
101	309	9	8	1	36,87	183 981	122 881
102	310	9	8	1	36,67	182 983	122 214
103	311	9	8	2	54,02	243 468	162 612
104	312	9	9	3	102,10	439 643	293 638
105	313	9	9	1	36,87	182 507	121 896
106	314	9	9	1	36,67	181 517	121 235
107	315	9	9	2	54,02	241 307	161 169
108	318	10	1	2	54,22	218 181	145 723
109	320	10	2	2	54,62	246 172	164 418
110	322	10	2	2	54,02	243 468	162 612
111	324	10	3	2	54,62	246 172	164 418
112	325	10	3	1	36,67	182 983	122 214
113	326	10	3	2	54,02	243 468	162 612
114	328	10	4	2	54,62	246 172	164 418
115	330	10	4	2	54,02	243 468	162 612
116	332	10	5	2	54,62	246 172	164 418
117	334	10	5	2	54,02	243 468	162 612
118	335	10	6	3	81,52	367 411	245 394
119	336	10	6	2	54,62	246 172	164 418
120	337	10	6	1	36,67	182 983	122 214
121	338	10	6	2	54,02	243 468	162 612
122	340	10	7	2	54,62	246 172	164 418
123	341	10	7	1	36,67	182 983	122 214

№ 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)		
124	342	10	7	2	54,02	243 468	162 612
125	344	10	8	2	54,62	246 172	164 418
126	346	10	8	2	54,02	243 468	162 612
127	348	10	9	2	54,62	243 988	162 960
128	349	10	9	1	36,67	181 517	121 235
129	350	10	9	2	54,02	241 307	161 169
130	351	11	1	2	54,22	218 181	145 723
131	355	11	2	1	36,67	182 983	122 214
132	356	11	2	2	54,62	246 172	164 418
133	358	11	3	2	54,02	243 468	162 612
134	359	11	3	1	36,67	182 983	122 214
135	360	11	3	2	54,62	246 172	164 418
136	363	11	4	1	36,67	182 983	122 214
137	366	11	5	2	54,02	243 468	162 612
138	367	11	5	1	36,67	182 983	122 214
139	368	11	5	2	54,62	246 172	164 418
140	370	11	6	2	54,02	243 468	162 612
141	371	11	6	1	36,67	182 983	122 214
142	372	11	6	2	54,62	246 172	164 418
143	374	11	7	2	54,02	243 468	162 612
144	375	11	7	1	36,67	182 983	122 214
145	376	11	7	2	54,62	246 172	164 418
146	383	11	9	1	36,67	181 517	121 235
147	403	12	5	1	36,67	182 983	122 214
148	407	12	6	1	36,67	182 983	122 214
149	409	12	7	3	86,17	388 368	259 391
150	410	12	7	2	54,62	246 172	164 418
151	411	12	7	1	36,67	182 983	122 214
152	412	12	7	2	54,02	243 468	162 612
153	414	12	8	2	54,62	246 172	164 418
154	416	12	8	2	54,02	243 468	162 612
155	419	12	9	1	36,67	181 517	121 235
-	Итого				8 273,16	37 732 181	25 201 289

10.3. Итоговая стоимость объекта оценки[10]

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 18.12.2024 г., не округленно без НДС:

37 732 181

(Тридцать семь миллионов семьсот тридцать две тысячи сто восемьдесят один) руб.

[10] На основании п. 3 ст. 155 НК РФ

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 18.12.2024 г., не округленно без НДС:

25 201 289

(Двадцать пять миллионов двести одна тысяча двести восемьдесят девять) 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	243 468	162 612
2	8	1	3	2	54,02	243 468	162 612
3	12	1	4	2	54,02	243 468	162 612
4	16	1	5	2	54,02	243 468	162 612
5	24	1	7	2	54,02	243 468	162 612
6	27	1	7	3	86,17	388 368	259 391
7	28	1	8	2	54,02	243 468	162 612
8	30	1	8	2	54,62	246 172	164 418
9	31	1	8	3	86,17	388 368	259 391
10	35	1	9	3	86,17	384 921	257 089
11	37	2	1	3	81,02	326 024	217 751
12	44	2	3	2	54,62	246 172	164 418
13	46	2	3	2	54,02	243 468	162 612
14	48	2	4	2	54,62	246 172	164 418
15	50	2	4	2	54,02	243 468	162 612
16	51	2	5	3	81,52	367 411	245 394
17	52	2	5	2	54,62	246 172	164 418
18	53	2	5	1	36,67	182 983	122 214
19	54	2	5	2	54,02	243 468	162 612
20	55	2	6	3	81,52	367 411	245 394
21	56	2	6	2	54,62	246 172	164 418
22	58	2	6	2	54,02	243 468	162 612
23	60	2	7	2	54,62	246 172	164 418
24	62	2	7	2	54,02	243 468	162 612
25	63	2	8	3	81,52	367 411	245 394
26	66	2	8	2	54,02	243 468	162 612
27	67	2	9	3	81,52	364 150	243 216
28	72	3	1	3	81,02	326 024	217 751
29	73	3	1	3	76,42	307 514	205 389
30	78	3	3	2	54,02	243 468	162 612
31	82	3	4	2	54,02	243 468	162 612
32	86	3	5	2	54,02	243 468	162 612
33	88	3	5	2	54,62	246 172	164 418
34	92	3	6	2	54,62	246 172	164 418
35	98	3	8	2	54,02	243 468	162 612
36	99	3	8	1	36,67	182 983	122 214
37	106	4	1	1	36,82	165 948	110 837
38	109	4	2	2	54,02	243 468	162 612
39	112	4	2	3	102,10	443 727	296 365
40	113	4	3	2	54,02	243 468	162 612
41	117	4	4	2	54,02	243 468	162 612
42	121	4	5	2	54,02	243 468	162 612
43	125	4	6	2	54,02	243 468	162 612
44	126	4	6	1	36,67	182 983	122 214

№ 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)		
45	129	4	7	2	54,02	243 468	162 612
46	132	4	7	3	102,10	443 727	296 365
47	133	4	8	2	54,02	243 468	162 612
48	151	5	3	2	54,02	243 468	162 612
49	163	5	6	2	54,02	243 468	162 612
50	165	5	7	2	54,62	246 172	164 418
51	171	5	8	2	54,02	243 468	162 612
52	188	6	4	1	36,67	182 983	122 214
53	191	6	5	2	54,02	243 468	162 612
54	196	6	6	1	36,67	182 983	122 214
55	199	6	7	2	54,02	243 468	162 612
56	200	6	7	1	36,67	182 983	122 214
57	203	6	8	2	54,02	243 468	162 612
58	208	6	9	1	36,67	181 517	121 235
59	225	7	4	2	54,02	243 468	162 612
60	228	7	5	1	36,67	182 983	122 214
61	232	7	6	1	36,67	182 983	122 214
62	233	7	6	2	54,02	243 468	162 612
63	236	7	7	1	36,67	182 983	122 214
64	237	7	7	2	54,02	243 468	162 612
65	240	7	8	1	36,67	182 983	122 214
66	246	8	1	2	54,22	218 181	145 723
67	249	8	2	2	54,02	243 468	162 612
68	251	8	2	2	54,62	246 172	164 418
69	253	8	3	2	54,02	243 468	162 612
70	257	8	4	2	54,02	243 468	162 612
71	261	8	5	2	54,02	243 468	162 612
72	262	8	5	1	36,67	182 983	122 214
73	263	8	5	2	54,62	246 172	164 418
74	266	8	6	1	36,67	182 983	122 214
75	267	8	6	2	54,62	246 172	164 418
76	269	8	7	2	54,02	243 468	162 612
77	270	8	7	1	36,67	182 983	122 214
78	271	8	7	2	54,62	246 172	164 418
79	273	8	8	2	54,02	243 468	162 612
80	274	8	8	1	36,67	182 983	122 214
81	283	9	1	1	36,82	165 948	110 837
82	285	9	2	1	36,87	183 981	122 881
83	287	9	2	2	54,02	243 468	162 612
84	290	9	3	1	36,67	182 983	122 214
85	292	9	4	3	102,10	443 727	296 365
86	293	9	4	1	36,87	183 981	122 881
87	294	9	4	1	36,67	182 983	122 214
88	295	9	4	2	54,02	243 468	162 612
89	297	9	5	1	36,87	183 981	122 881
90	298	9	5	1	36,67	182 983	122 214
91	299	9	5	2	54,02	243 468	162 612
92	300	9	6	3	102,10	443 727	296 365
93	301	9	6	1	36,87	183 981	122 881
94	302	9	6	1	36,67	182 983	122 214
95	303	9	6	2	54,02	243 468	162 612
96	304	9	7	3	102,10	443 727	296 365

№ 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)		
97	305	9	7	1	36,87	183 981	122 881
98	306	9	7	1	36,67	182 983	122 214
99	307	9	7	2	54,02	243 468	162 612
100	308	9	8	3	102,10	443 727	296 365
101	309	9	8	1	36,87	183 981	122 881
102	310	9	8	1	36,67	182 983	122 214
103	311	9	8	2	54,02	243 468	162 612
104	312	9	9	3	102,10	439 643	293 638
105	313	9	9	1	36,87	182 507	121 896
106	314	9	9	1	36,67	181 517	121 235
107	315	9	9	2	54,02	241 307	161 169
108	318	10	1	2	54,22	218 181	145 723
109	320	10	2	2	54,62	246 172	164 418
110	322	10	2	2	54,02	243 468	162 612
111	324	10	3	2	54,62	246 172	164 418
112	325	10	3	1	36,67	182 983	122 214
113	326	10	3	2	54,02	243 468	162 612
114	328	10	4	2	54,62	246 172	164 418
115	330	10	4	2	54,02	243 468	162 612
116	332	10	5	2	54,62	246 172	164 418
117	334	10	5	2	54,02	243 468	162 612
118	335	10	6	3	81,52	367 411	245 394
119	336	10	6	2	54,62	246 172	164 418
120	337	10	6	1	36,67	182 983	122 214
121	338	10	6	2	54,02	243 468	162 612
122	340	10	7	2	54,62	246 172	164 418
123	341	10	7	1	36,67	182 983	122 214
124	342	10	7	2	54,02	243 468	162 612
125	344	10	8	2	54,62	246 172	164 418
126	346	10	8	2	54,02	243 468	162 612
127	348	10	9	2	54,62	243 988	162 960
128	349	10	9	1	36,67	181 517	121 235
129	350	10	9	2	54,02	241 307	161 169
130	351	11	1	2	54,22	218 181	145 723
131	355	11	2	1	36,67	182 983	122 214
132	356	11	2	2	54,62	246 172	164 418
133	358	11	3	2	54,02	243 468	162 612
134	359	11	3	1	36,67	182 983	122 214
135	360	11	3	2	54,62	246 172	164 418
136	363	11	4	1	36,67	182 983	122 214
137	366	11	5	2	54,02	243 468	162 612
138	367	11	5	1	36,67	182 983	122 214
139	368	11	5	2	54,62	246 172	164 418
140	370	11	6	2	54,02	243 468	162 612
141	371	11	6	1	36,67	182 983	122 214
142	372	11	6	2	54,62	246 172	164 418
143	374	11	7	2	54,02	243 468	162 612
144	375	11	7	1	36,67	182 983	122 214
145	376	11	7	2	54,62	246 172	164 418
146	383	11	9	1	36,67	181 517	121 235
147	403	12	5	1	36,67	182 983	122 214
148	407	12	6	1	36,67	182 983	122 214

№ 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)		
149	409	12	7	3	86,17	388 368	259 391
150	410	12	7	2	54,62	246 172	164 418
151	411	12	7	1	36,67	182 983	122 214
152	412	12	7	2	54,02	243 468	162 612
153	414	12	8	2	54,62	246 172	164 418
154	416	12	8	2	54,02	243 468	162 612
155	419	12	9	1	36,67	181 517	121 235
-	Итого				8 273,16	37 732 181	25 201 289

10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии». 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.

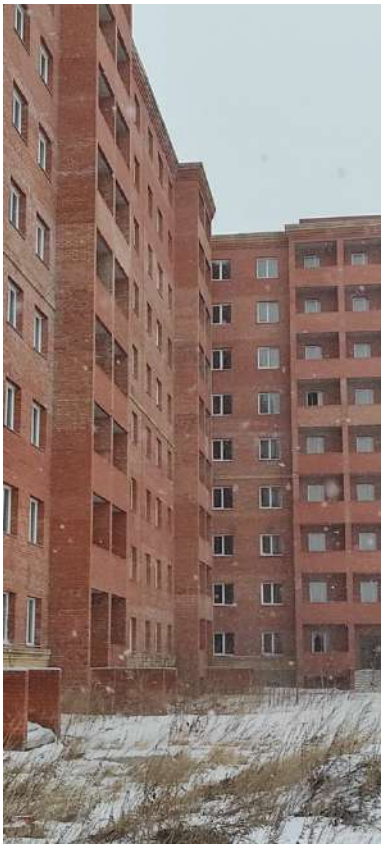
Директор _____ / Шеин В. В

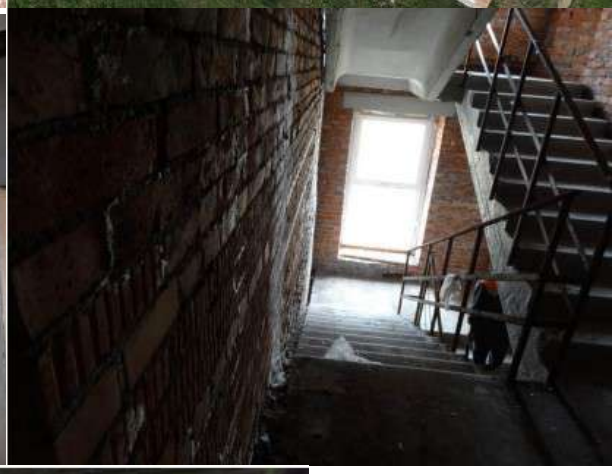
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 серии 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, Богословское 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 регистрации № 55-55-24/012/2007-264
Государственный регистратор Ишкова Е.В. _____ М.П.

ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ

КОПИЯ ВЕРНА

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 полистеролбетонных блоков с облицовкой кирпичом М-100, перекрытие- армированное монолитное, кровля- совмещенное из современных материалов по отдельным согласованиям.

Площадь застройки –20 387.7м2, строительный объем -522 022.06м3.

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 «Омскстрой -2001» лицензия: на проектирование зданий и сооружений 1 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 собственность ООО «Сибирская технологическая компания», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права « 552847 от 12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель поселений:

расположенного по адресу Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение.

Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011 года.

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.

ООО "Сибирская технологическая компания"
КОПИЯ ВЕРНА
05 2008 г.
Специалист Назарова Г.В.

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. - пт.: 09.00 – 19.00 *Выходной:* суббота, воскресение
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: - Галаганов Алексей Анатольевич – 50 % уставного капитала; - Вильгельм Андрей Викторович – 50 % уставного капитала.
4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, 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, сроки ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости	Строительство зданий и сооружений I и II второго уровней 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. №55-1-1-0018-08, выданное Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, по типовому проекту – согласно Заключения ГУ ГСН и ГЭ Омской области № 01-13-01/476 от 22.02.2008 г.
8	Разрешение на строительство	РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО N RU 55520000 № 4, выданное 22.02.2008 г.
9	Права застройщика на земельный участок, собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства	Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права от 12.11.2007 г. серия 55 АВ № 552847, выданное Управлением ФРС по Омской области. Общая площадь земельного участка 160 000.00 м.кв. Кадастровый номер 55:20:03 20 01:0213. Расположен в границах Богословского СП.
10	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», в состав которого входят пять многоквартирных жилых домов, из которых: - четыре десятиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№1, 2, 4, 5 строительные номера), - один двенадцатиподъездный девятиэтажный жилой дом (№3 строительный).
11	Количество в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	Квартиры общей проектной площадью 108665,89 м.кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: - однокомнатные – 720 шт. – 31 593, 74 м.кв. - двухкомнатные – 862 шт. – 57 858, 34 м.кв. - трехкомнатные – 222 шт. – 19 213, 81 м.кв.
12	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом	Нежилые помещения общей проектной площадью 1238,11 м.кв. для размещения офисов.
13	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иных объектов недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объекта 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	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного	- жилой дом №1 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: I квартал 2010 г. - жилой дом №2 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: I квартал 2010 г.

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

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
N RU 55520000

(с учетом внесенных изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г.и на основании заявления Инвестора ООО «Сибирская технологическая компания» от 21.04.2008 г. № 86/01
№ 7 от 28.04. 2008 года

1.Администрация Омского муниципального района Омской области
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешает строительство

Микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» общей жилой площадью 109690,28 м2, в составе :

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

общей сметной стоимостью в ценах 2007 года –3 293 460 000 руб

Наименование объекта капитального строительства

Девятиэтажное здание (№№ 2,3,4), - фундаменты –свайные, стены наружные – облегченная кладка с перевязками КП1, утеплитель – пенополистерол -50 кг/м2, сборный керамзитобетонный пояс – индивидуальный, кирпич – М 100, 75, перекрытие- сборные ж/б, кровля- 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, кровля – 4-х слойная из рубероида, утеплитель – полистеролбетон.

Площадь застройки –21 756.97м2, строительный объем -547042.32м3.

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

Проектная документация, краткие проектные характеристики

Генпроектировщик:ООО «Капитель» лицензия: на проектирование зданий и сооружений 1 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 собственность ООО «Сибирская технологическая компания», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права №552847 от 12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель поселений: расположенного по адресу Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение.

Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011 года

Продлено _____

Особые условия:

В соответствии с п.5 ст.52 Градостроительного Кодекса РФ, Застройщик 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.

КОПИЯ ВЕРНА

Глава администрации Омского района А.А.Г...

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	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 2008г. – август 2011г. Заключение государственной экспертизы № 01-13-01/476 от 22.02.2008г., выданное ГУ ГСН и ГЭ по Омской области (в редакции Разрешения №01-13-01/1293 от 21.04.2008г.).
8	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № 4 от 22.02.2008г. выданное Главой Омского муниципального района Омской области (в редакции Разрешения №7 от 22.04.2008г.)
10	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	Омская область, Омский 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).
11	Информация о составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	Квартиры общей проектной площадью 109 690,28 м.кв. (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.

14	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, перечень органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	- 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.
16	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	3 293 460 000 (три миллиарда двести девяносто три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей
17	Перечень организаций, осуществляющих основные строительно-монтажные и другие работы (подрядчики)	Обществом с ограниченной ответственностью «Омский причал» Обществом с ограниченной ответственностью «СК «Алгоритм» Обществом с ограниченной ответственностью «Полет-Тюмень» Обществом с ограниченной ответственностью «УМ-6» Обществом с ограниченной ответственностью «Транз-Строй»

Директор ООО «Сибирская технологическая компания» А.А.Галиганов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

№ 41/8 от 27.10.2010г.

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

УВЕДОМЛЕНИЕ
о реорганизации юридического лица
в форме выделения

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно – ООО «СТК»), зарегистрированное 02.03.2007 г. в ИФНС по Кировскому АО г. Омска, ОГРН 1075507009588, ИНН 5507088234, место нахождения: 644024, г. Омск, ул. Т.К. 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 stk-omsk07@mail.ru.

Директор **В.В.Решетников**

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

Арбитражный суд Омской области (АС Омской области)

/
АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

№ дела

А46-8819/2013
14 октября 2013 года
Город Омск

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 года.

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

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

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

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

при участии в судебном заседании:

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

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

от ООО «Фармацевтическое бюро» - Пузина Е.Д. по доверенности от 17.12.2012 на один года, 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 статей 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

168/2014-5633(2)

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

(резолютивная часть)

город Омск **№ дела**

22 января 2014 года А46-8819/2013

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

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

ОПРЕДЕЛИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ 16, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;

№ 19, трехкомнатная квартира площадью 86,17 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 551 060 руб.;

№ 20, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 166 832,00 руб.;

№ 22, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 092 400,00 руб.;

№ 24, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;

№ 26, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 983 160 руб.;

№ 27, трехкомнатная квартира площадью 86,17 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 551 060 руб.;

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

№ 30, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 1, стоимостью 983 160 руб.;

№ 44, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 46, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

№ 48, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 49, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;

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

№ 51, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;

№ 53, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;

№ 54, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

№ 55, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;

№ 56, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 57, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;

№ 58, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

№ 59, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;

№ 60, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 61, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 733 400 руб.;

№ 62, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

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

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

№ 74, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 3, стоимостью 972 360 руб.;

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

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

№ 82, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 3, стоимостью 972 360 руб.;

№ 88, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 3, стоимостью 983 160 руб.;

№ 92, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 3, стоимостью 983 160 руб.;

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

№ 99, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 3, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 106, однокомнатная квартира площадью 36,82 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 4, стоимостью 662 760 руб.;

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

№ 113, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 4, стоимостью 972 360 руб.;

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

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

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

№ 126, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 4, стоимостью 660 060,00 руб.

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

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

№147, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 5, стоимостью 972 360 руб.;

№ 151, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 5, стоимостью 972 360 руб.;

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

№ 165, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 5, стоимостью 983 160 руб.;

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

№ 184, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 6, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 188, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 6, стоимостью 660 060,00 руб.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ 269, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 8, стоимостью 972 360 руб.;

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

№ 271, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 8, стоимостью 983 160 руб.;

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

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

№ 283, однокомнатная квартира площадью 36,82 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 9, стоимостью 662 760,00 руб.;

№ 285, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

№ 286, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 287, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360 руб.;

№ 290, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 293, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

№ 294, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;

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

№ 297, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

№ 298, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 299, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 300, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;

№ 301, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

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

№ 303, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 304, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;

№ 305, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

№ 306, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 307, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 308, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;

№ 309, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

№ 310, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 311, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 9, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 312, трехкомнатная квартира площадью 102,1 кв.м., Расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 1 837 800,00 руб.;

№ 313, однокомнатная квартира площадью 36,87 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 9, стоимостью 663 660,00 руб.;

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

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

№ 318, двухкомнатная квартира площадью 54,22 кв.м., расположена на 1 этаже в подъезде № 10, стоимостью 975 960 руб.;

№ 320, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 321, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 322, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 324, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 325, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 326, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 328, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 329, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 330, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 332, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 333, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 334, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 336, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 337, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 338, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 340, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

№ 341, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 10, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 342, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже подъезде № 10, стоимостью 972 360,00 руб.;

№ 344, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ 367, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 368, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 370, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 11, стоимостью 972 360 руб.;

№ 371, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 372, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 374, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 11, стоимостью 972 360 руб.;

№ 375, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 376, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 11, стоимостью 983 160 руб.;

№ 379, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 383, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 11, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 391, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 2 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 395, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 399, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 403, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 407, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 410, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 12, стоимостью 983 160 руб.;

№ 411, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 412, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 12, стоимостью 972 360 руб.;

№ 414, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже ТВ подъезде № 12, стоимостью 983 160 руб.;

№ 415, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.;

№ 416, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 12, стоимостью 972 360 руб.;

№ 419, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 9 этаже в подъезде № 12, стоимостью 660 060,00 руб.

Участником долевого строительства оплат по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу указанных выше жилых помещений, осуществлена в полном объеме.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в течение десяти дней со дня вынесения путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд.

Судья **С.А. Бодункова**

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

Главный инженер проекта А.Я. Медведев

2015 г.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

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

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

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

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 | Взаим.инв.№

1. ВВЕДЕНИЕ

Данный отчёт 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.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Обследуемый объект - жилой дом, расположенный по адресу: Богословское сельское поселение, Омской область, жилой парк "Врублево".

Здание постройки - 2009г, незавершённое.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими параметрами:

Климатический район -	1В
Расчётная зимняя температуры наружного воздуха	- 37^{0}С
Снеговой район -	III
Ветровой район -	II

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Цель технического обследования определена заданием заказчика см. приложение Е, согласно которого необходимо:

- оценить категорию технического состояния несущих конструкций;
- выполнить контрольные замеры конструкций;
- выполнить обследование инженерных систем здания;
- выполнить обследование и качества отделки конструкций здания;
- дать заключение по объекту для возможности дальнейшего ввода в эксплуатацию.

В процессе выполнения работы будут решены следующие задачи:

- проведение натурного обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций здания;
- фотофиксация объекта, отдельных конструктивных элементов и узлов;
- контрольное измерение геометрических параметров конструкций и элементов здания;
- обработка материалов обследования;
- анализ результатов обследования;
- составление выводов и рекомендаций.

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 объеденены по две и между собой разделены деформационными швами.

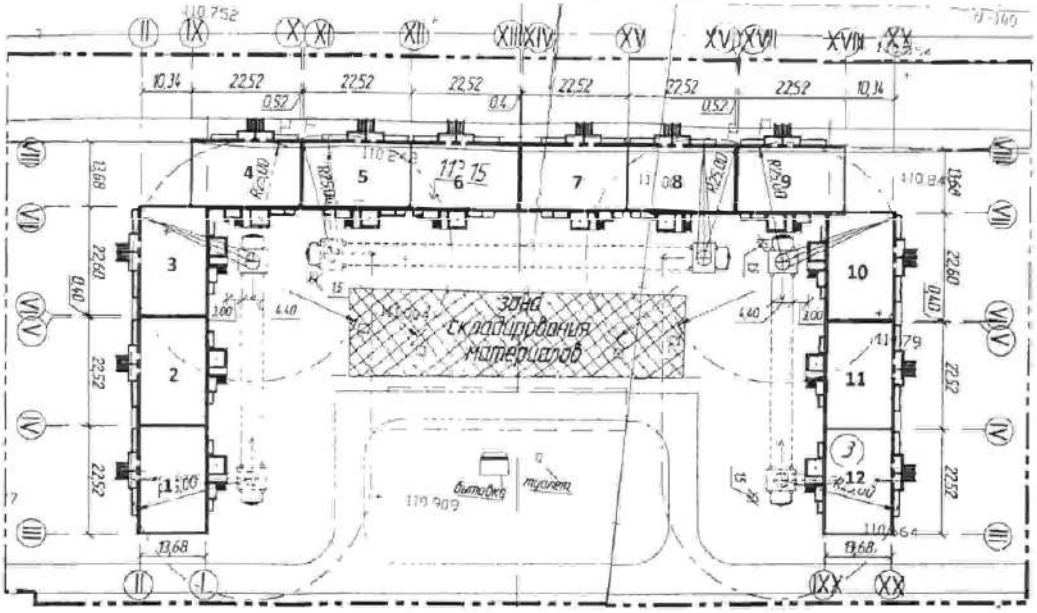


рис. 1.

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 5

5. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Оценка технического состояния отдельных конструкций, узлов, деталей и здания в целом, производилась по результатам визуального и инструментального исследования объекта в натуре.

Качество используемых материалов и конструкций устанавливались по внешнему виду и инструментально. Наличие дефектов конструкций и узлов устанавливались визуально с фотофиксацией. Однородность и сплошность материалов конструкций определялась поверхностным простукиванием.

Измерение геометрических размеров элементов конструкций проводилось с помощью электронного дальномера HILTI PD 32, рулеткой длиной 5 м.

Вертикальность и горизонтальность определялись при помощи цифрового лазерного дальномера, оснащённого измерительной рейкой "GLM 80+R60" фирмы "BOSCH"

Измерение прочности кирпичной кладки и раствора производилось при помощи электронного измерителя прочности ИПС-МГ 4.01 производства НПП «ИНТЕРПРИБОР» г. Челябинск. При работе с прибором ИПС-МГ 4.01 замеры производились на ровных участках фрагментов кладки, размером 15-20 см, очищенных от грязи. На каждом участке производилось по 15 последовательных замеров с шагом ~ 1 см. По окончании цикла измерений прибор производит автоматическую обработку измерений и на индикаторе прибора высвечивается конечный результат прочности. Марка кирпича и раствора принята по ГОСТ 26633-91* по пределу прочности при сжатии.

Результаты испытаний приведены ниже (см. приложение Г).

6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

Несущие конструкции (стены и перекрытия) подвергались визуальному обследованию, а также освидетельствовались приборами измеряющими толщину, сплошность, и прочность конструкций.

6.1 ФУНДАМЕНТЫ

На момент обследования 30% подвала затоплена. Подтопление происходило из стояков ливневой канализации, открытых проемов, щелей между конструкциями и дверьми спусков в подвал, вводов сетей, а также через стояки канализации (фото 7,

10, 11). Из-за многократного увлажнения и промерзания пола подвала произошло пучение (фото 8) и разрушение стяжки пола. Местами отсутствует боковая гидроизоляция фундаментов (фото 8). Прочность бетона ростверков соответствует проектной (см. приложение Г).

Между блоками ФБС выполнены вставки из кирпича (фото 6, 7, 12), что является нарушением п. 9.65 [3]. Часть перегородок в подвале не смонтировано, но оставлены штрабы (фото 9), фундаментов под перегородки не обнаружено.

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

Стены выполнены на 100%, при этом в качестве наружного слоя кирпича применялся различный по оттенку кирпич (фото 26), а в качестве внутреннего - различный по составу кирпич (фото 13). По визуальному осмотру кирпич в толще наружной стены был применен трех видов:

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

В секциях 9, 10, 11, 12 в качестве несущей кладки наружной стены на которую опираются плиты перекрытия и покрытия применен серый силикатный кирпич (фото 26, 28-32) с очень низкой прочностью (см. приложение Г). Применение данного материала не допустимо и требует демонтажа либо усиления.

Армирование кладки выполнено местами не по проекту (см. ведомость армирования), нерегулярно, через 1 ряд кладки, затем через 6...9 рядов кладки. Там, где требуется проектом, армирование отсутствует (фото 19 - армирование стен с вентканалами через 3 ряда, см. приложение Б), армопоясов под плитами перекрытия в уровне плит перекрытия 5, 7, 9 этажа не обнаружено (лист 57 альбом 51-13/03/2008-КС), кроме 5 этажа секции 4 (фото 15).

6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)

Так как здание находится на стадии не завершенной отделки, то все стены выполнены на 100%. В качестве кладки применялся различный по составу кирпич (фото 26). 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 (см. приложение Г).

Серый силикатный кирпич был использован как для перегородок, так и для несущих стен (фото 27-32). В секции №12 происходит массовое разрушение кладки стен (фото 29-32), 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.

6.4 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 (фото 33), требуют дополнительного усиления.

Монолитные участки выполнены из гладкой арматуры (фото 37, 38), выполнены из кирпича (фото 34, 40), смонтированы перегородки и начата заливка стяжки по отсутствующим монолитным участкам (фото 34).

Не выполнены монолитные участки машинного помещения лифта (фото 35).

Плиты с оголенной рабочей арматурой вдоль всей плиты (видимо размер плиты по ширине не подходил) требуют незамедлительного ремонта (фото 41).

Отметка верха плит перекрытия этажа и отметка верха площадки лестницы с чистовой отделкой находятся в одном уровне (фото 44), что усложняет выполнение стяжки по плитам.

Местами отметка верха плит занижена на столько, что стяжка становится

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 некотых 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.

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 матириалов:

- керамзитобетонные 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

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

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 электрощировая 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 СТЕНАХ

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;

4 - 0,865.

Таким образом требуется демонтаж стен в секциях с 9 по 12 выполненых 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 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.

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.

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

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. Электрощировая не смонтирована.

Система отопления представлена в основном стояками, которые имеют тотальую 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

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.

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 эксплутационных 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).

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.

Взаим. инв. №

ПТа

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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 20

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

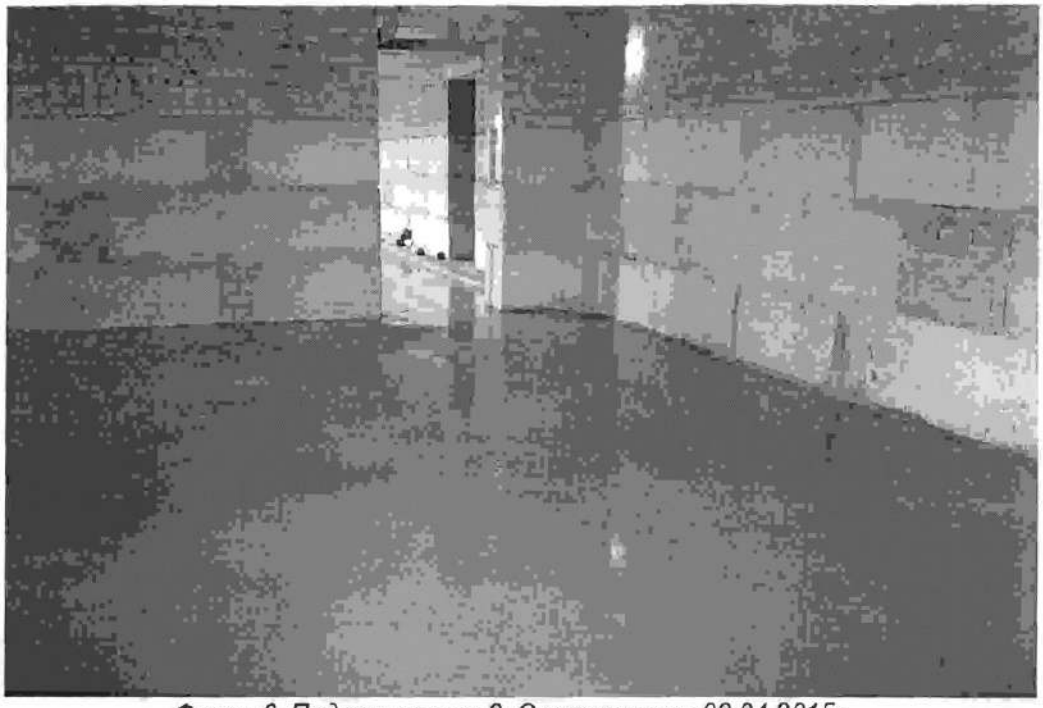


Фото 6. Подвал, секция 3. Состояние на 02.04.2015г.

Фото 7. Подвал, секция 7. Водомерная рамка, ввод. Состояние на 02.04.2015г.

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

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 22

Фото 10. Подвал, секция 7, 10. Практически во всех секциях. Состояние на 02.04.2015г.

Фото 11. Подвал, секция 10. Состояние на 02.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 23

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

Фото 12. Подвал, секция 5. Состояние на 02.04.2015г.

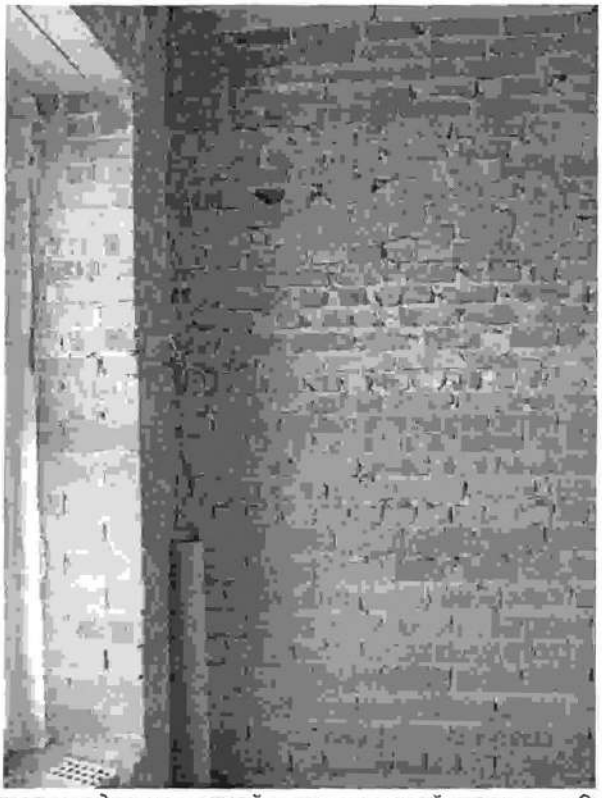


Фото 13. Кирпичная кладка наружной и внутренней стены из 3х видов кирпича. Секция 7, 4 этаж. Состояние на 02.04.2015г.

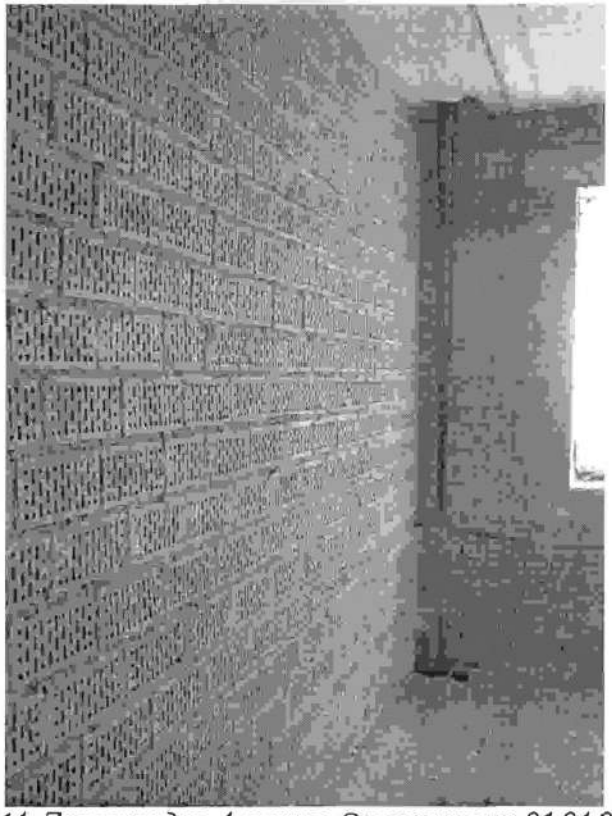


Фото 14. Перегородка. 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

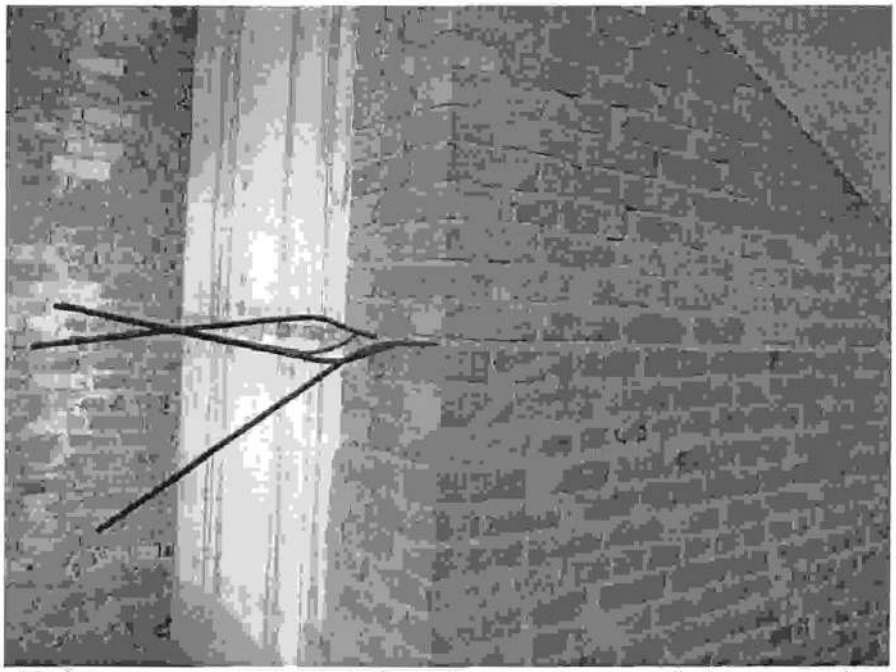


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс. 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 25

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

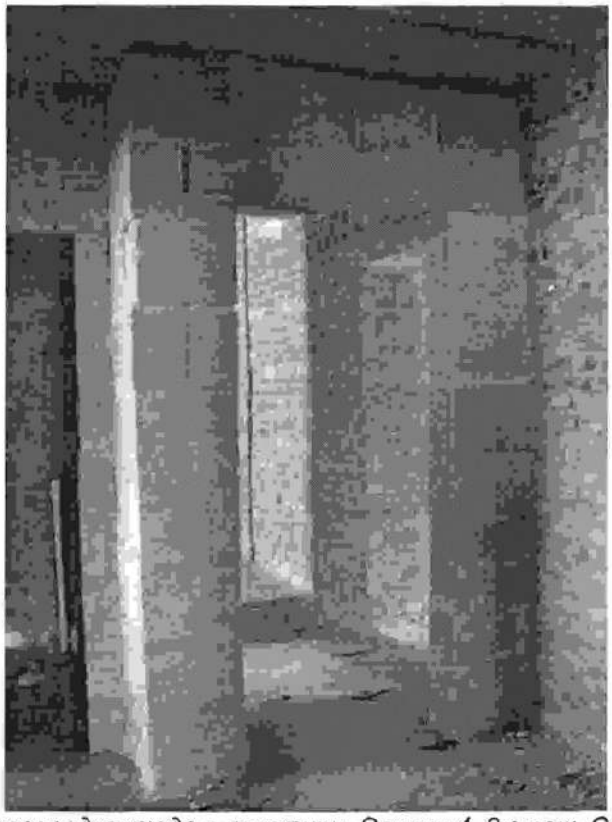


Фото 16. Перегородка входа в квартиру. Секция 4, 8 этаж. Состояние на 01.04.2015г.

Фото 17. Вентшахты, секция 5. Состояние на 01.04.2015г.

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

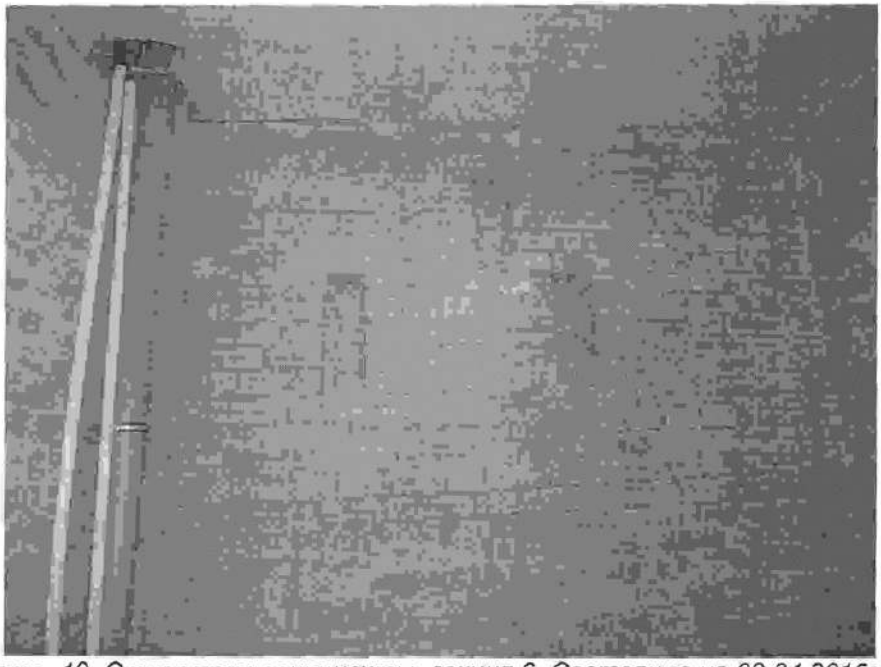


Фото 19. Отверстия вентшахты, секция 6. Состояние на 09.04.2015г.

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

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.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 28

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

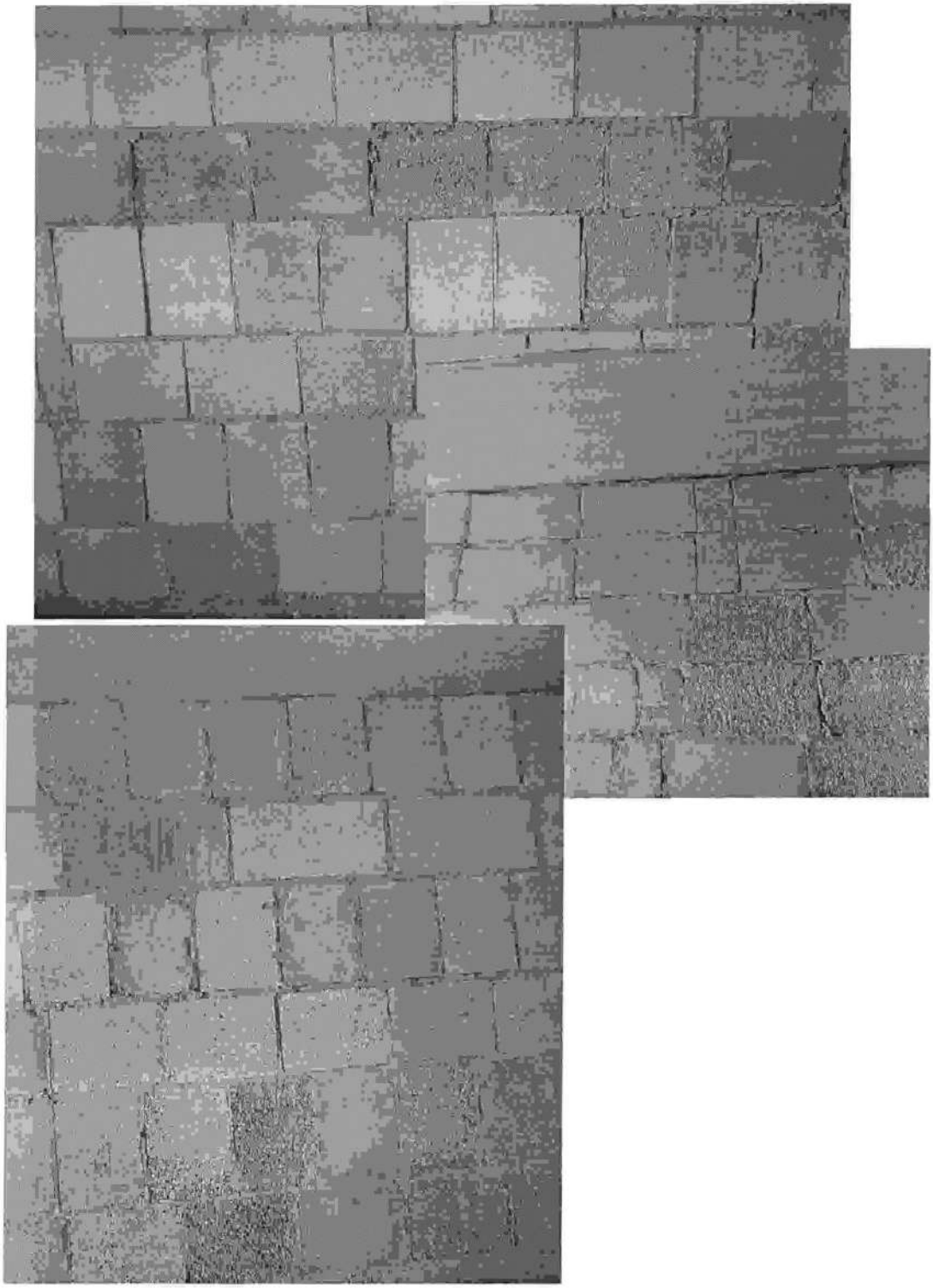


Фото 22. Перегородки. 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 29

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

Фото 23. Перегородки. 8 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 30

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

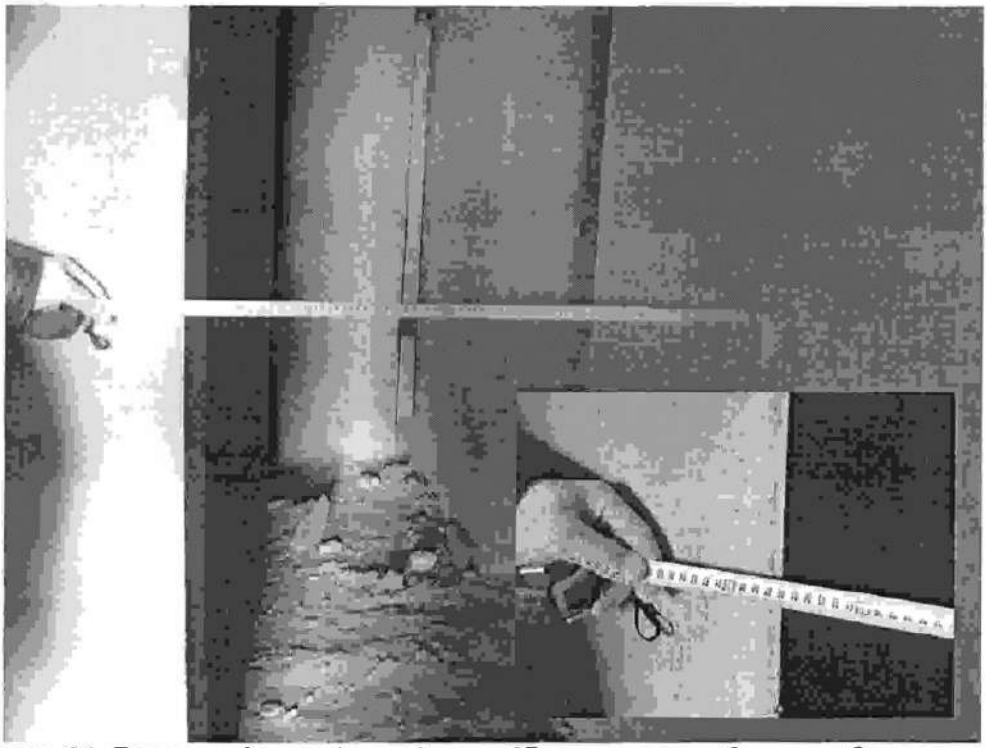


Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 31

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

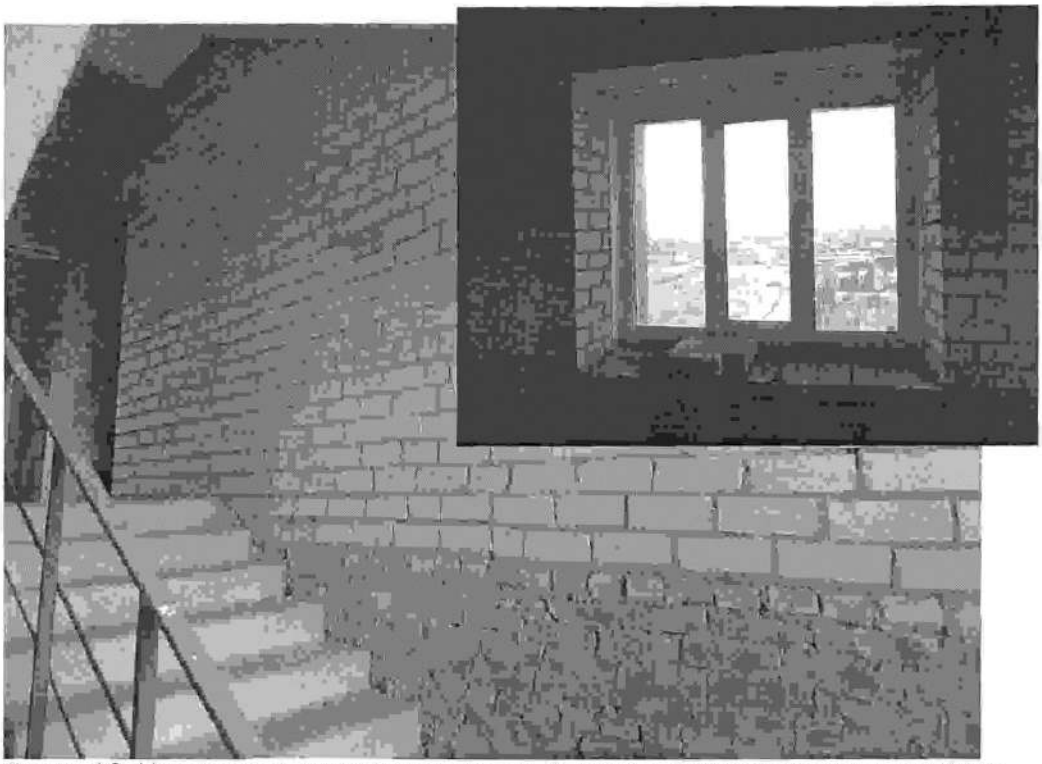


Фото 26. Наружные и внутренние стены. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 32

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

Фото 28. Внутренние несущие стены. 11 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 33

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

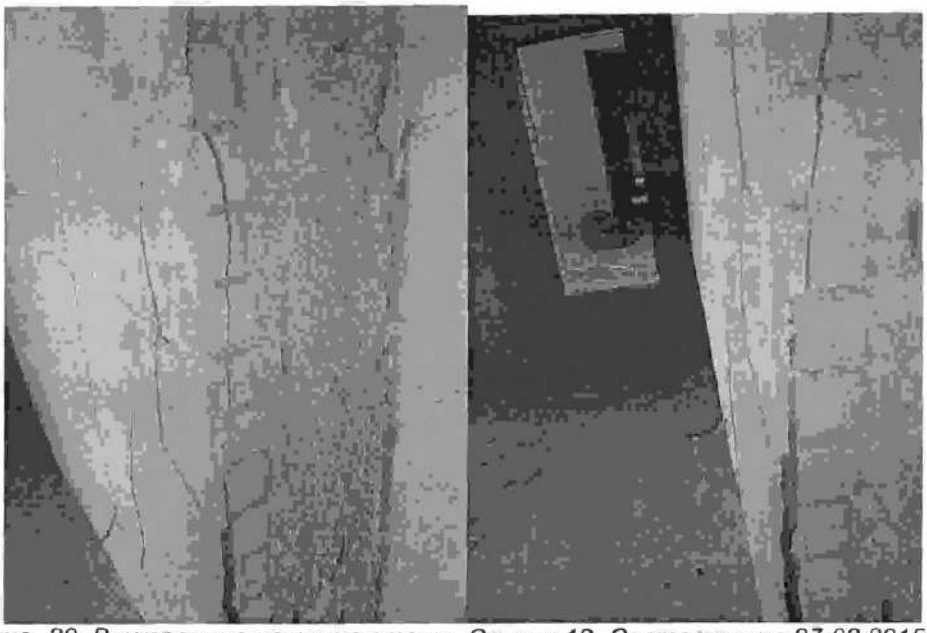


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

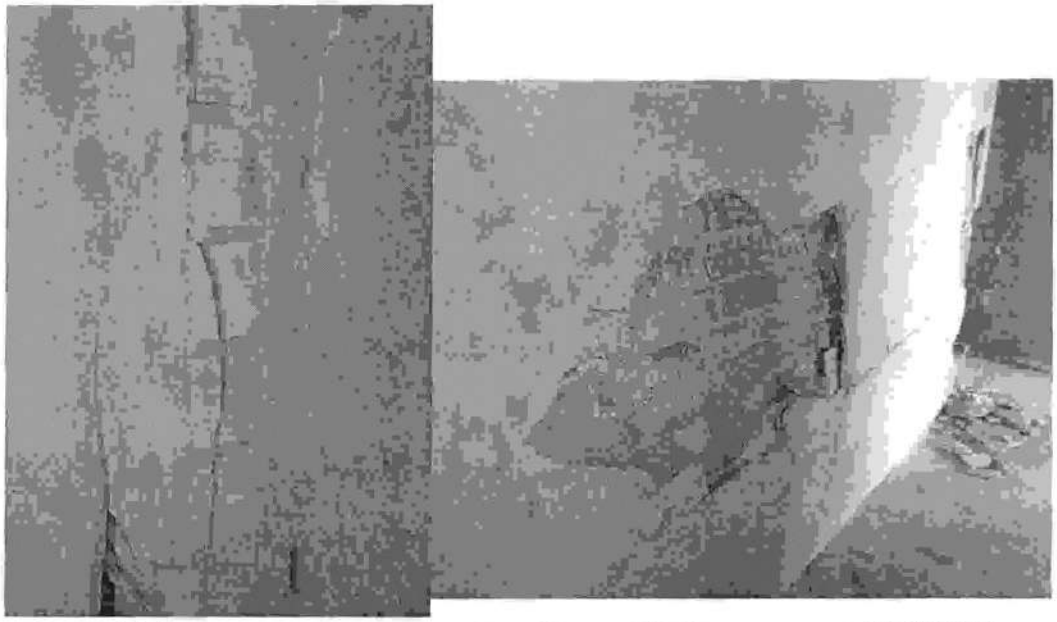


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 34

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

Фото 31. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 02.04.2015г.

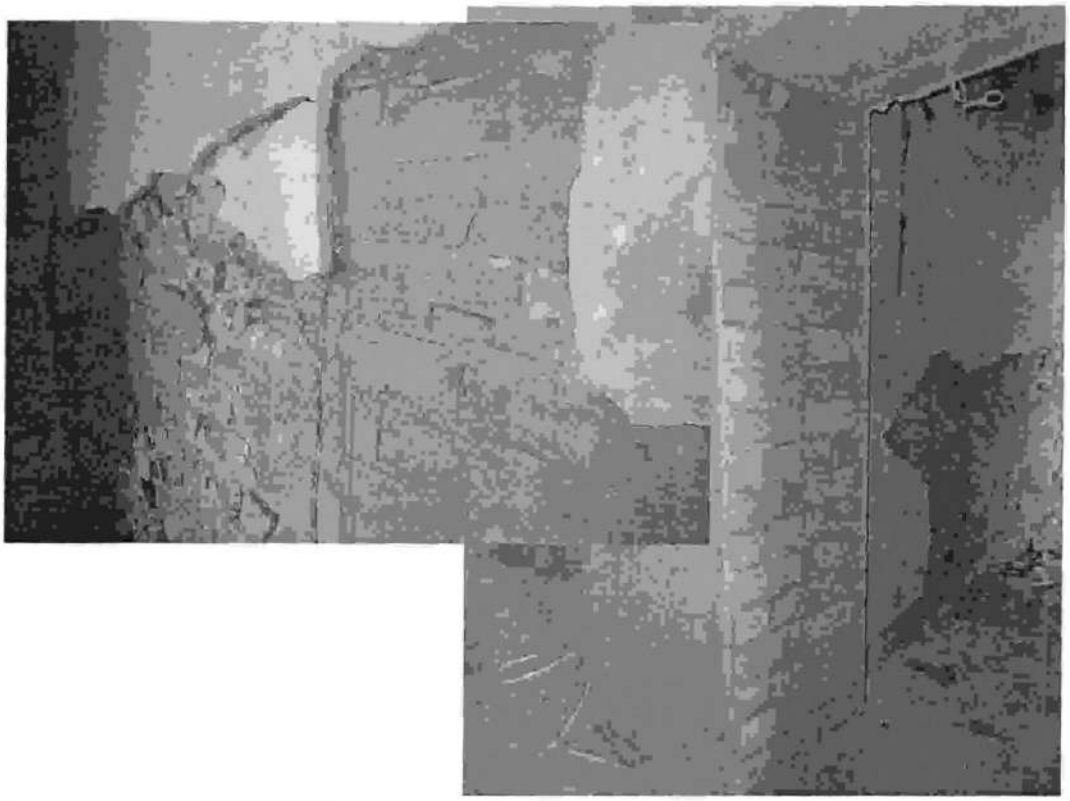


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 35

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

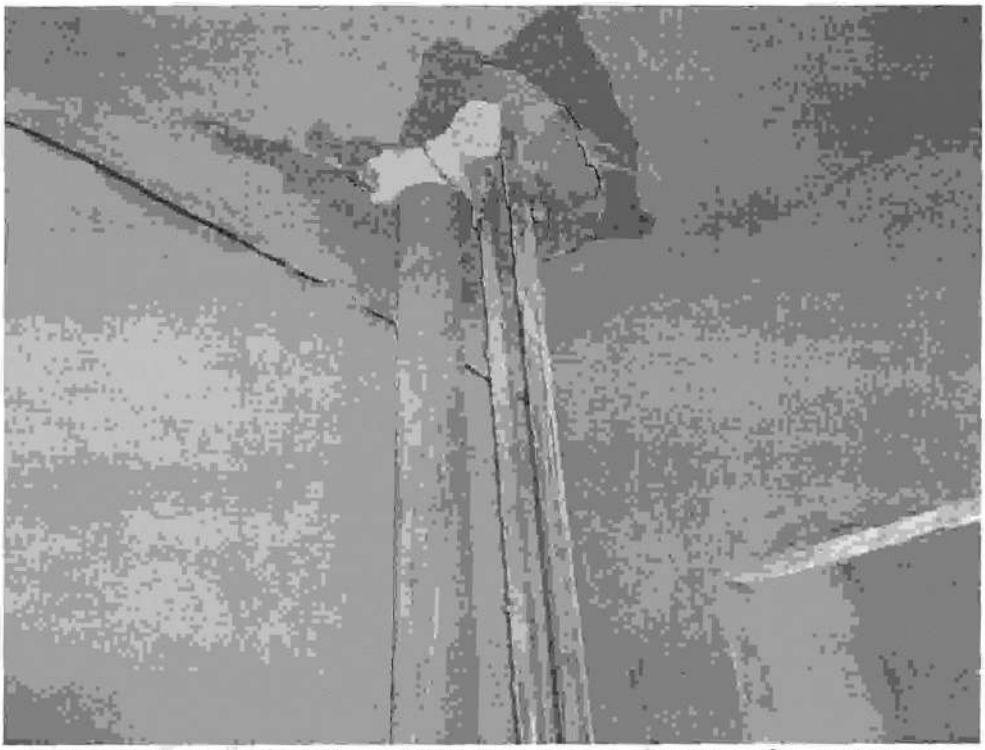


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.

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

Фото 35. Монолитный участок с люком машинного помещения лифта. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г.

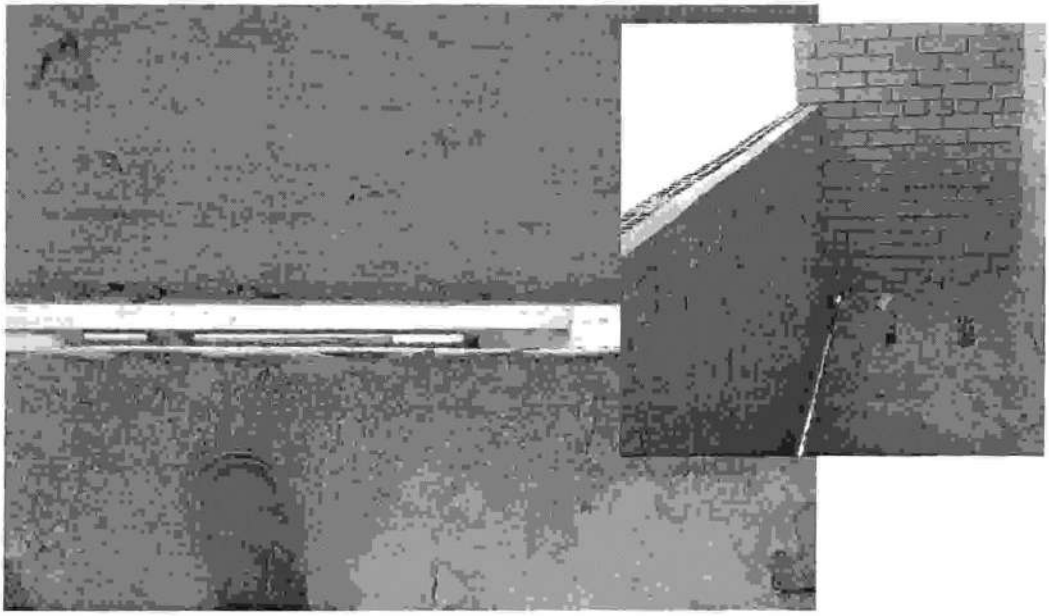


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 37

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

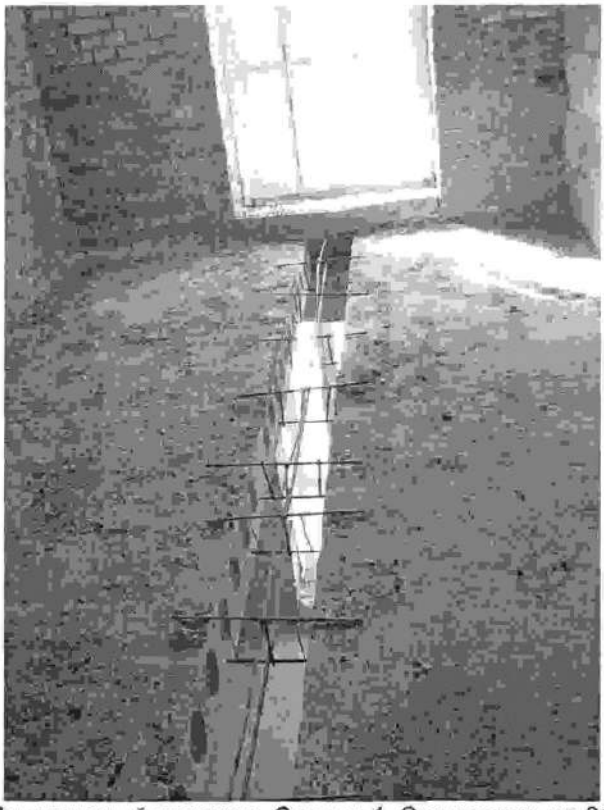


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

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

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.

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

Изм.	Кол.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.

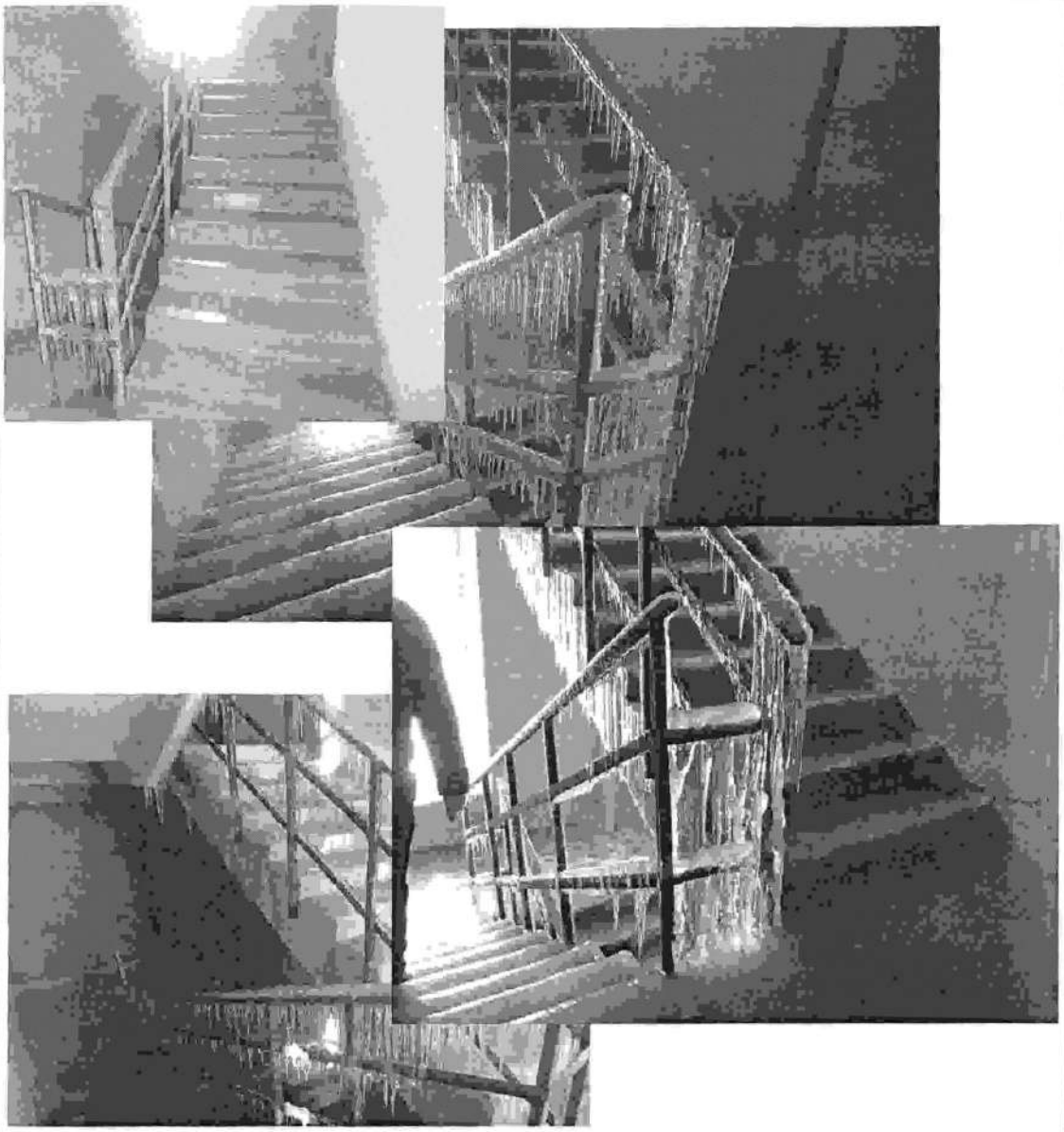


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12 . Состояние на 01.04.2015г.

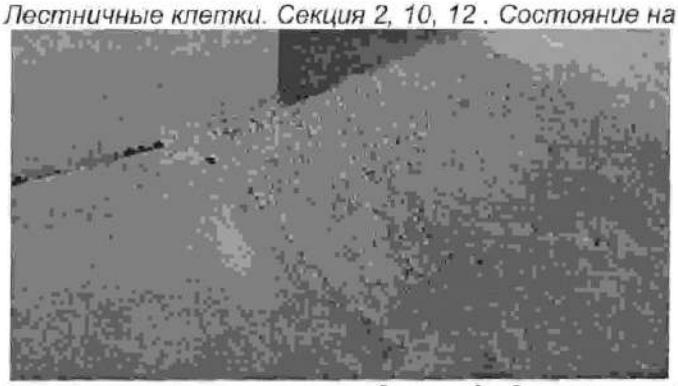


Фото 44. Лестничная клетка и верх плиты. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 41

Фото 45. Крыльцо. Секция 7 . Состояние на 01.04.2015г

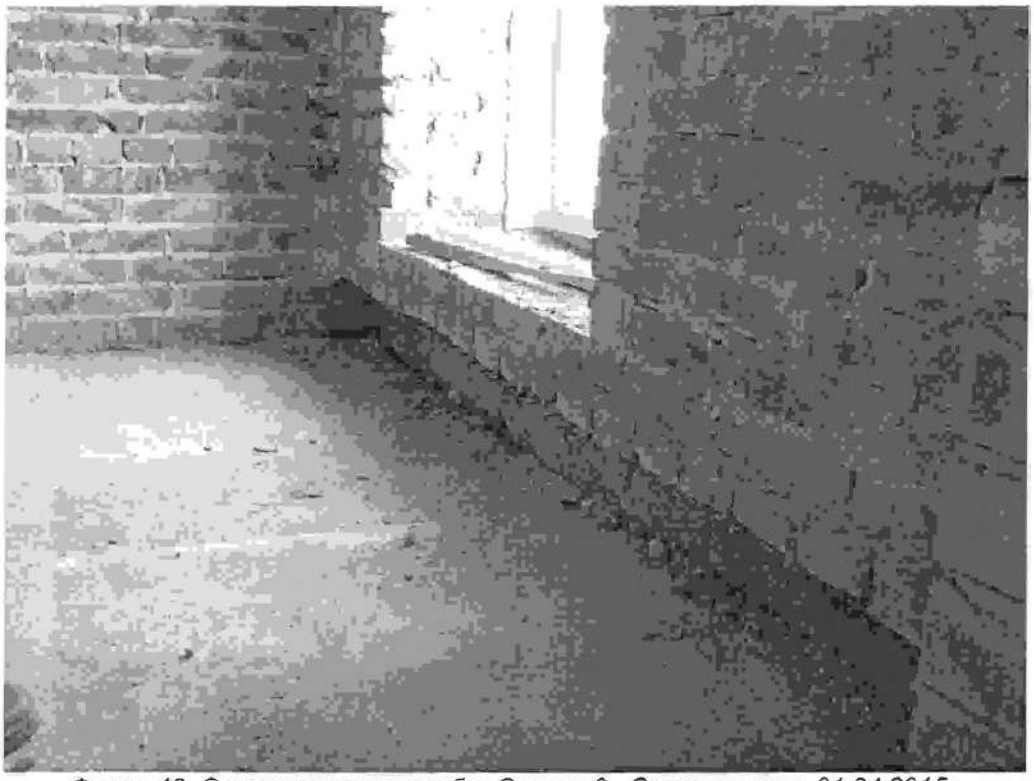


Фото 46. Оставленная штраба. Секция 8 . Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 42

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

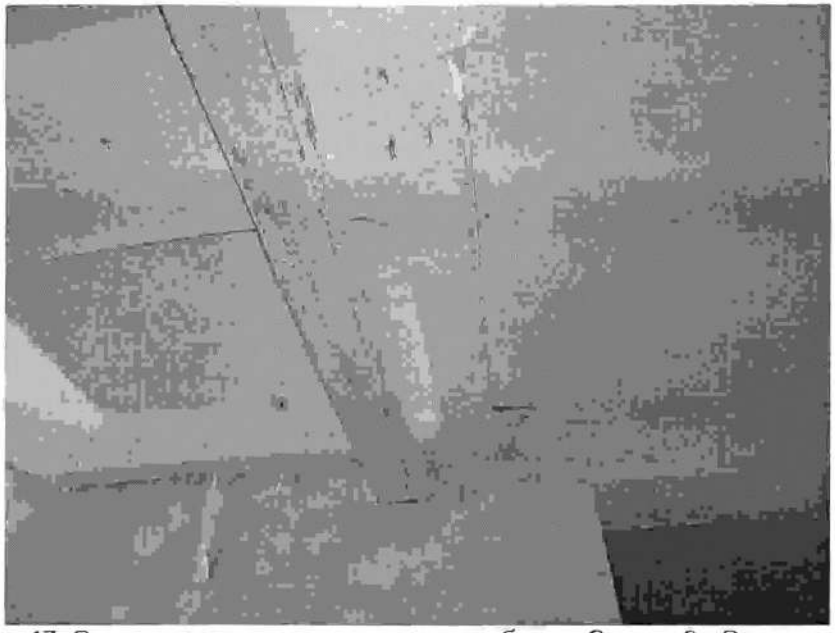


Фото 47. Опирание лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г

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

Фото 49. Лифт. Монолитный участок. Секция 5 . Состояние на 01.04.2015г

Фото 50. Маяки стяжки 110мм. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 44

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

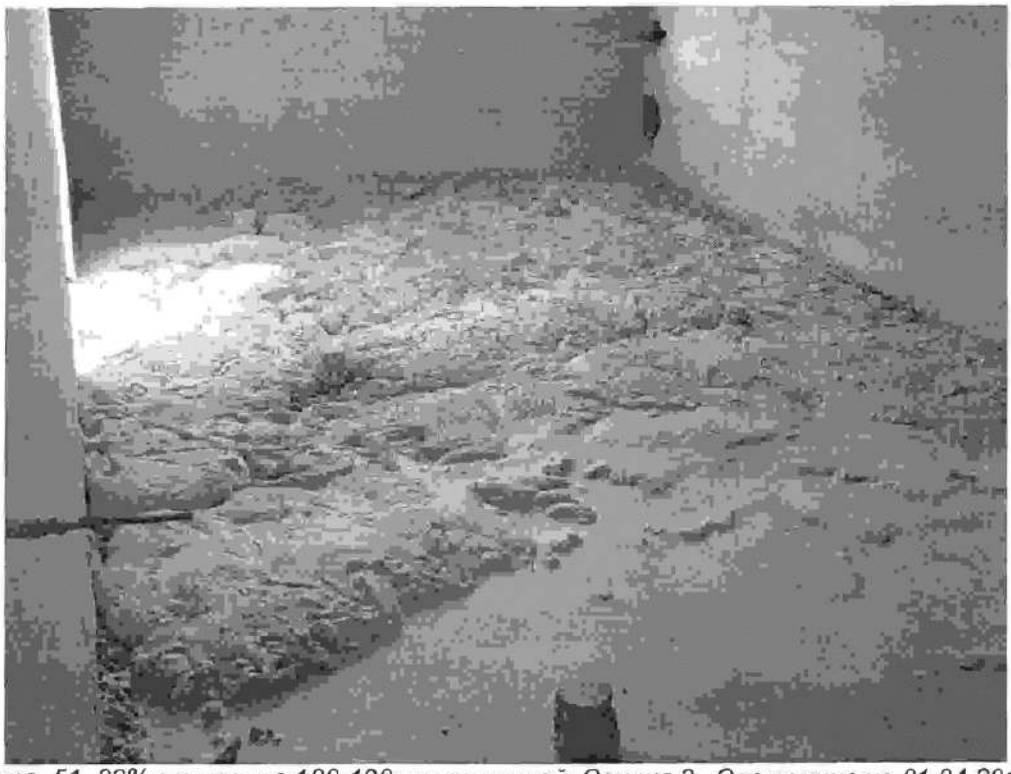


Фото 51. 30% стяжки на 100-120мм толщиной. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г

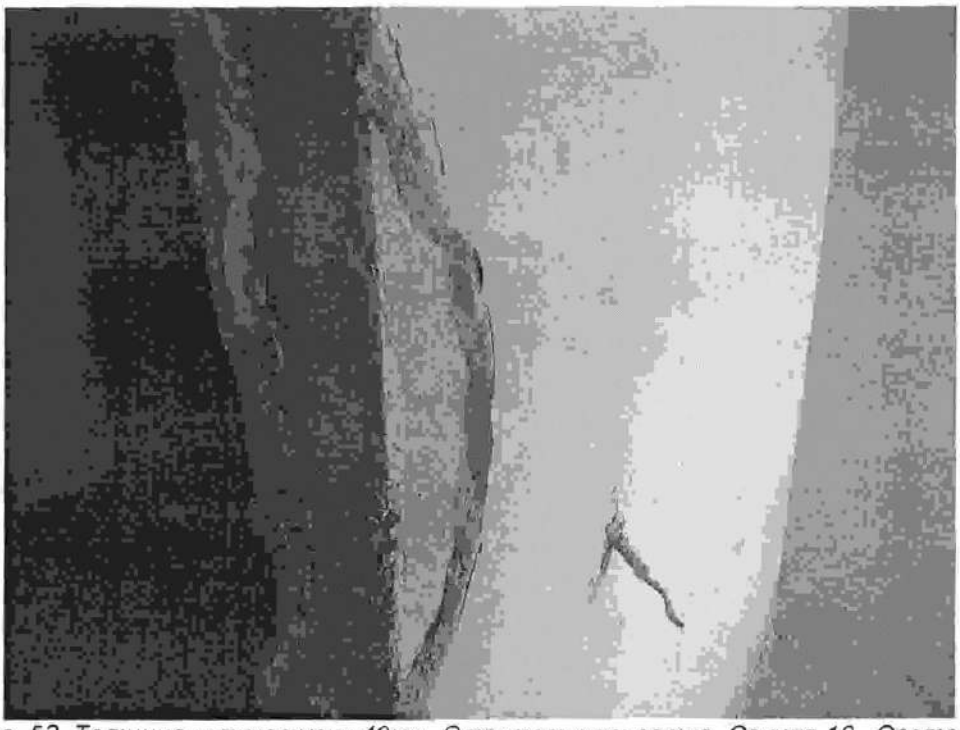


Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10 . Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 45

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

Фото 53. Уклон кровли не к воронке. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

Фото 54. Вентшахты. Секция 8 . Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 46

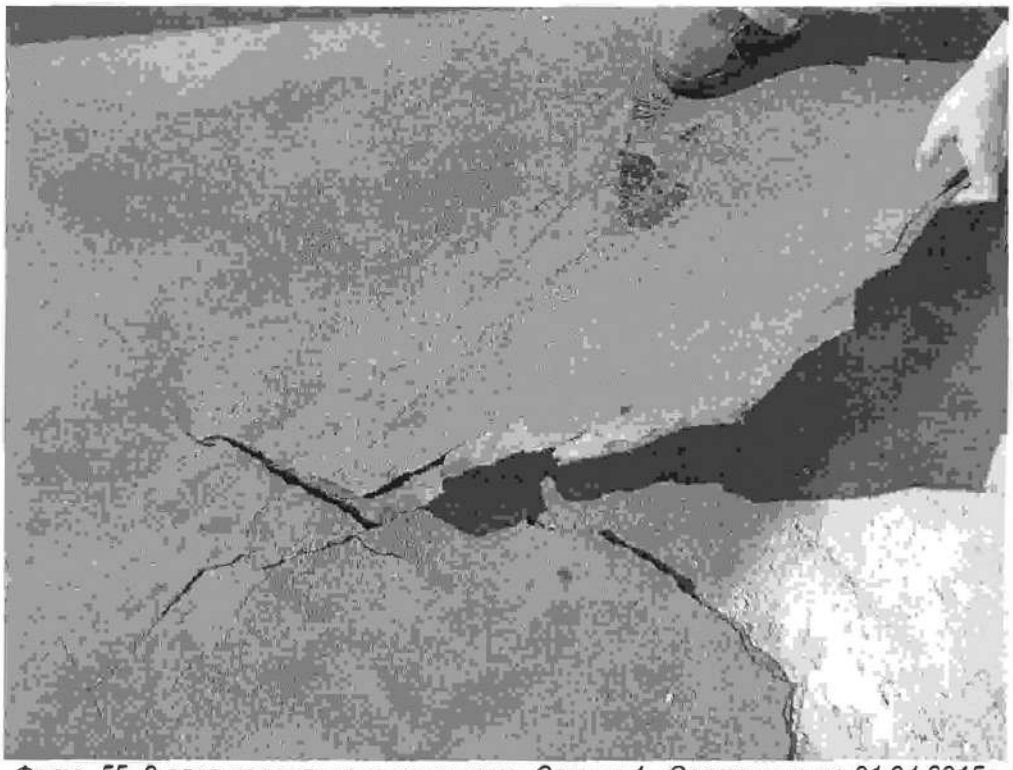


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г

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

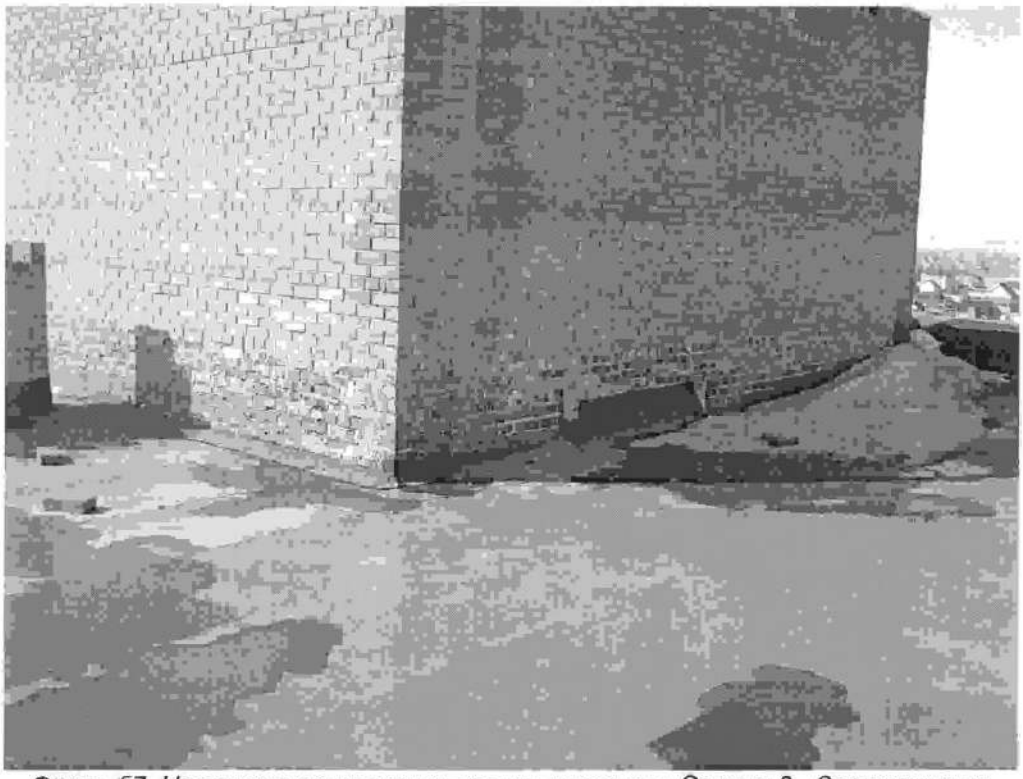


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6 . Состояние на 01.04.2015г

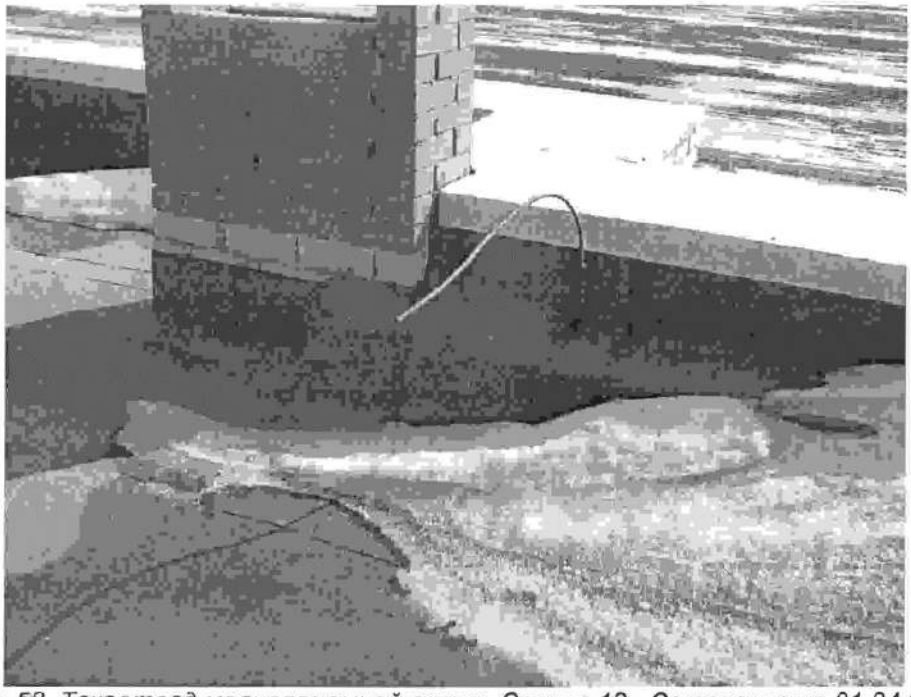


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12 . Состояние на 01.04.2015г

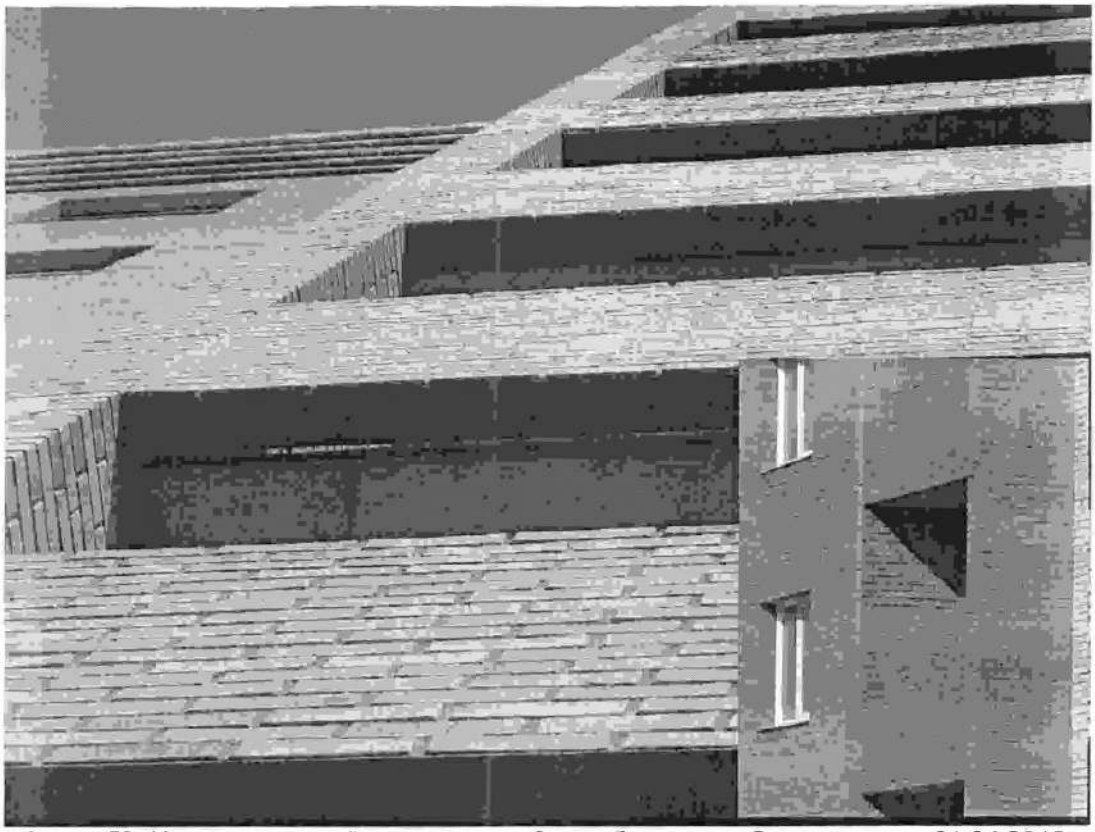


Фото 59. Незакрепленный уголок ограждения балконов . Состояние на 01.04.2015г

Фото 60. 4, 5 этаж. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 49

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

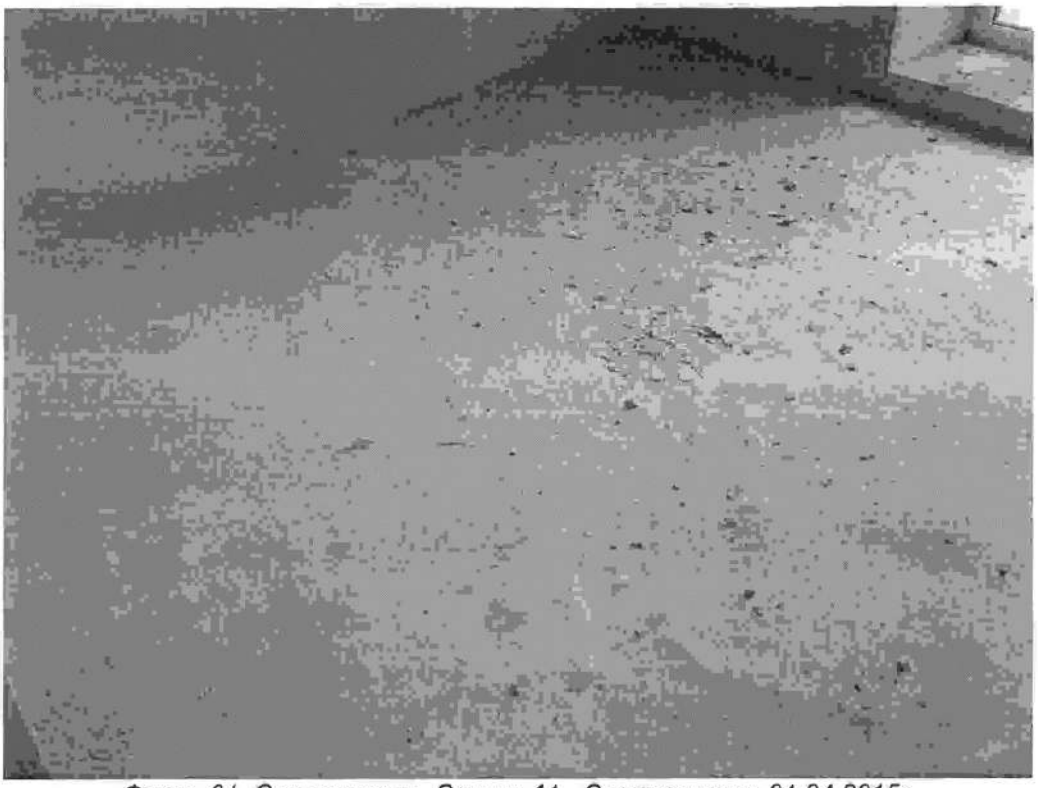


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 50

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.

В отдельном файле

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 непровибрированны, 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.		

Взаим.инв.№ | Подпись и дата | Инв.№ подп.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 52

		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, 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.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	40% кабельной проводки		Восстановить прокладку проводки согласно проекта
		2-7 этаж отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта
Отопление	1-9	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки		
канализация	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки 20% в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-8	100%		
	9	70% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 53

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

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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
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	100%		
	3	непровибрированный монолитный участок, оголена арматура		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	5	монолитный участок закидан кирпичами и строительным мусором, оголена арматура, тотальная коррозия		Выбить старый бетон, заменить арматуру, замонолитить заново участок.
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	4	разбит проем		Капитальный ремонт с восстановлением проема
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		80% монолитных участков непровибрированны, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.		
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Доступ в машинное помещение ограничен.		

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

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, 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.
Инженерное оборудование				
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 вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на	1-8	100%		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 56

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

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 непровибрированны, 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
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия,		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.л., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, 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.
Инженерное оборудование				
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		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 59

вентиляция	1-9	30% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
		Отделка		
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 γ=2т/м^3		
	6	20%		
	7	0% Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем		Выполнить минимальную стяжку в квартирах. К лестничным маршам выполнить уклон с затиркой верха плиты.
	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

Взаим.инв.№ | Подпись и дата | Инв.№ подп.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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.
	2	1 отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса AIII
	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 непровибрированны, 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 | Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 61

маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		50% пола разрушена подтоплением и пучением		Капитальный ремонт
		75% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия, большой зазор между уголком и плитой перекрытия.		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия. Выполнить монолитный участок между уголком и плитой перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, 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.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	0%		
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 62

Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки		
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	1	-3		Заменить разбитые стеклопакеты
	2	-1		
	3	-1		
	5	-1		
	6	-1		
	9	-1		
Откосы	1-9	70% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 63

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 AIII
	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 каридором выполнены из полистиролбетонных блоков толщиной 200мм	п. 8.8 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированны, 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

маш.пом-я, приямок, 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.
Инженерное оборудование				
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		

Взам.инв.№ | Подпись и дата | Инв.№ подп.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 65

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

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

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 AIII
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 непровибрированны, 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 пучением		Капитальный ремонт
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	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 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.
Инженерное оборудование				
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 вентшахту		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	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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 68

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 AIII
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 непровибрированны, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца.		Не выполнен главный вход		

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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист 69

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, 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.
Инженерное оборудование				
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 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	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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 70

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №8

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
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 участкок
	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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 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, 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.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	0%		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	30% смонтированных вертикальных стояков		
канализация	1-9	10% вертикальных стояков в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
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		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

	3	-1		
	4	-2		
	7	-2		
	8	-1		
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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 непровибрированны, 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		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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, 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.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1, 2, 6-9	0%		
	3	50%		
	4	80%		
	5	30%		
Отопление	1-9	80% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	60% смонтированных вертикальных стояков		
канализация	1-9	0%		
вентиляция	1-9	90% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
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		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 75

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 выпонено 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 непровибрированны, 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		

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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, 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.
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 вентшахту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1, 2	75%		
	3-9	85% осыпание		Капитальный ремонт
Стяжка	1-9	80% Имеются трещины		Капитальный ремонт
Затирка швов на потолке	1	0%		
	2-9	80%		
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2		
	4	-1		
	6	-1		
	8	-2		
	9	-2		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	По 1 стояку перебита 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 непровибрированны, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца,		Не выполнен главный вход		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 78

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, 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.
Инженерное оборудование				
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 вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
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		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 79

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 непровибрированны, 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]	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 80

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, 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.
Инженерное оборудование				
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 вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 81

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

Россия, 644043. г. Омск, ул. Голика 2-37
ИНН 5503109613

Исх. №8 от 24.03.2022 Е.Г. Микаеляну

Уважаемый Егия Гайкович!

В ответ на Ваш запрос по техническому состоянию строительных конструкций жилого дома №3 в микрорайоне «Жилой парк «Врубелево» сообщаем следующее:

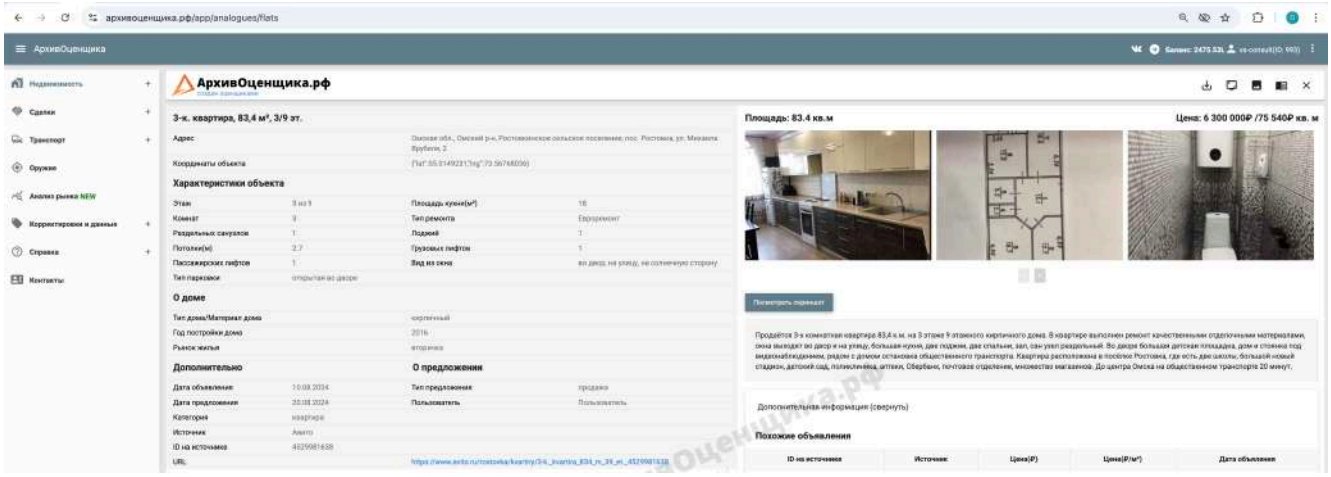
1. В техническом отчете обследования строительных конструкций, проведенным ООО Архитектурно-планировочная мастерская № 2 ПКИ «Омский Промстройпроек» в 2015 году выявлены дефекты и отклонения от норм (смотреть приложение А).
2. За период с 2015 года по 2022 год аварийных и восстанавливающих работ не проводилось (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

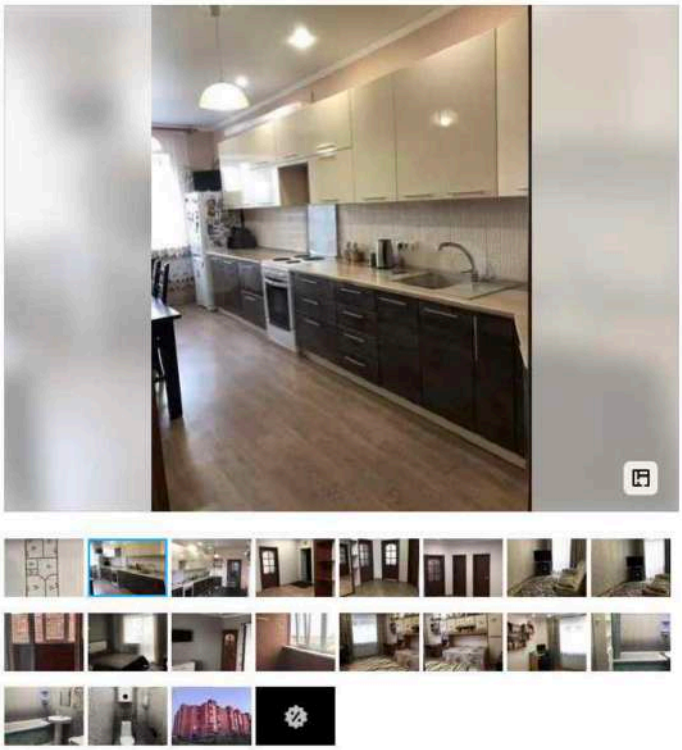
Объект-аналог № 1



Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 83,4 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



6 300 000 ₽

75 540 ₽ за м²

В ипотеку от 64 294 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 (XXX) XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экоклад: -68 кг CO_2

Подписаться на продавца

О квартире

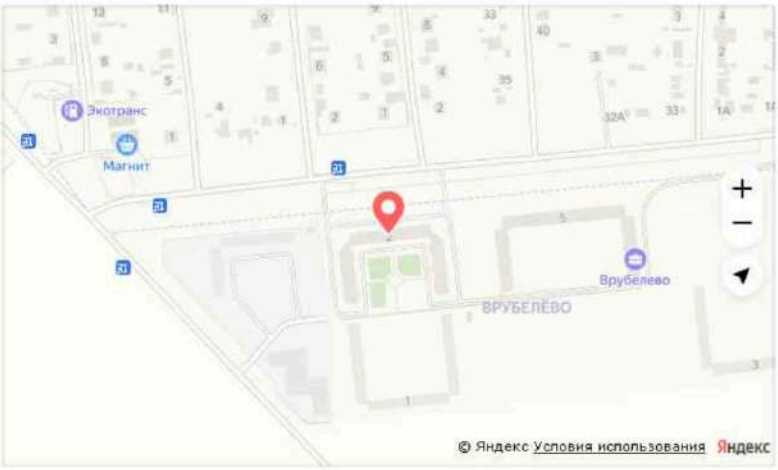
Количество комнат: 3
Общая площадь: 83.4 м²
Площадь кухни: 18 м²
Этаж: 3 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.7 м

Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды
Техника: водонагреватель
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

Расположение

Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Скрыть карту ^



Готовитесь к продаже?

Доверьте это партнёру Авито — поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы. Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике

Описание

Продаётся 3-х комнатная квартира 83,4 к.м. на 3 этаже 9 этажного кирпичного дома. В квартире выполнен ремонт качественными отделочными материалами, окна выходят во двор и на улицу, большая кухня, две лоджии, две спальни, зал, сан узел раздельный. Во дворе большая детская площадка, дом и стоянка под видеонаблюдением, рядом с домом остановка общественного транспорта. Квартира расположена в посёлке Ростовка, где есть две школы, большой новый стадион, детский сад, поликлиника, аптеки, Сбербанк, почтовое отделение, множество магазинов. До центра Омска на общественном транспорте 20 минут.

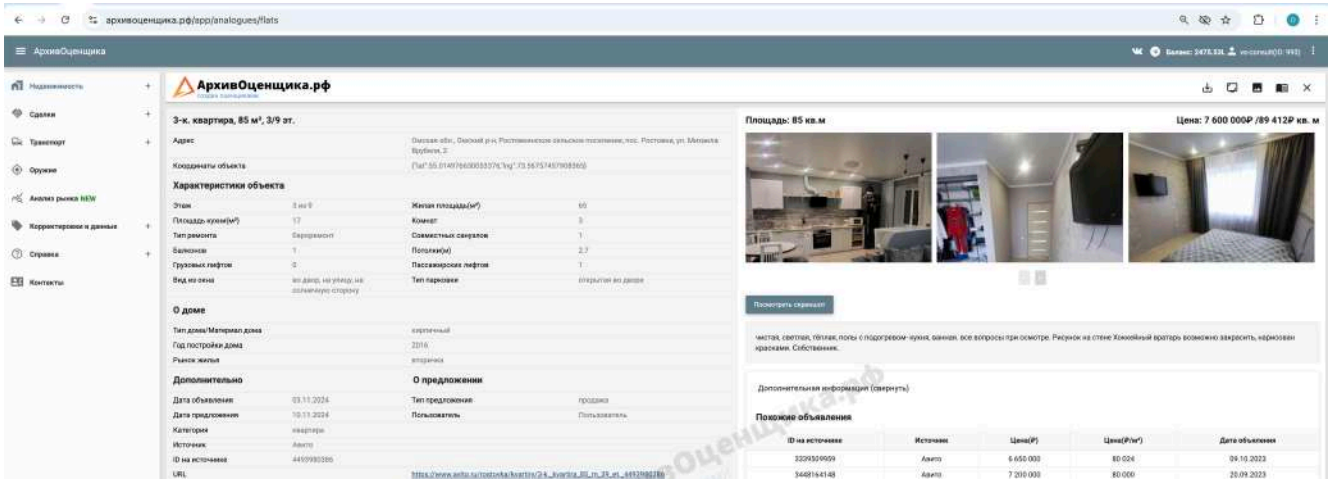
О доме

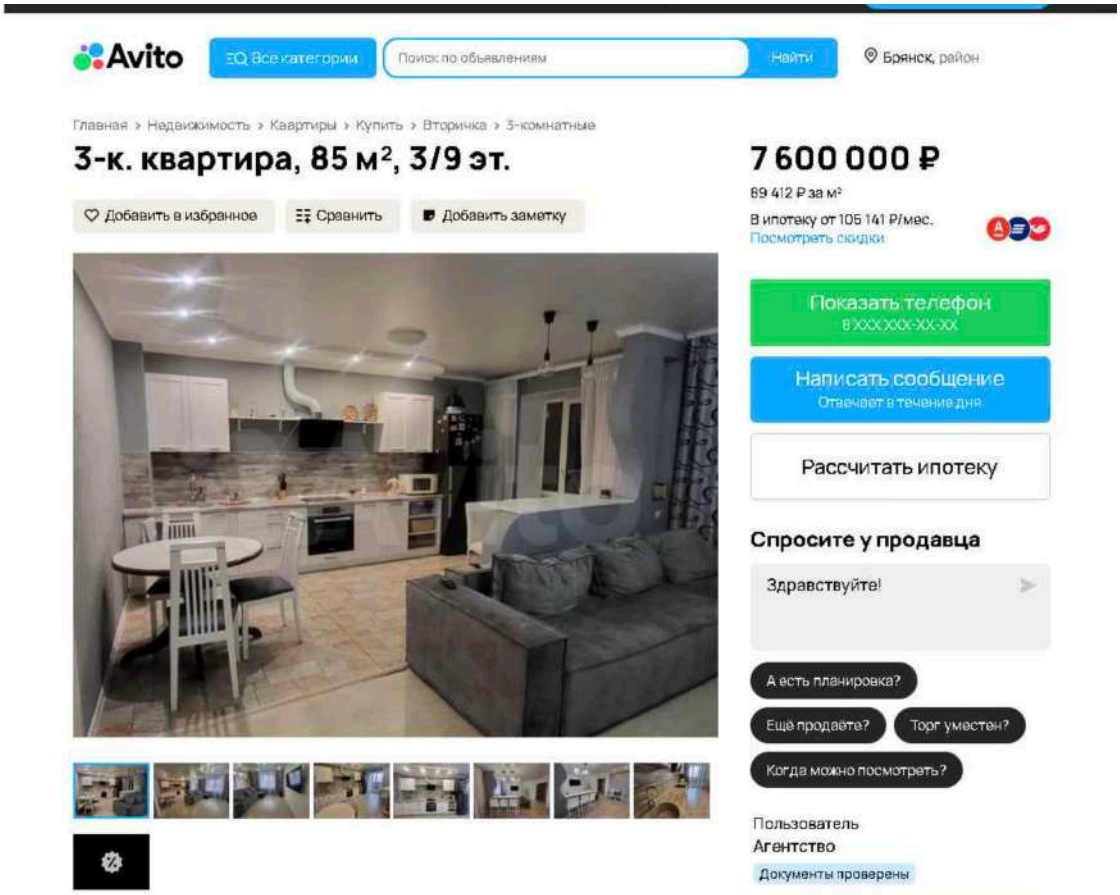
Тип дома: **кирпичный**
Год постройки: **2016**
Этажей в доме: **9**
Пассажирский лифт: **1**
Грузовой лифт: **1**
Двор: **детская площадка**
Парковка: **открытая во дворе**

№ 4529981638 · 10 августа в 17:16 · 115 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Объект-аналог № 2





О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 85 м²
Площадь кухни: 17 м²
Жилая площадь: 65 м²
Этаж: 3 из 9
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.7 м

Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: евро
Тёплый пол: есть
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: водонагреватель
Способ продажи: свободная

Расположение

Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

Расположение

Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»

По выгодной цене и без лишнего стресса

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

Нажимая на кнопку, вы принимаете условия программы
Обрабатываем ваши персональные данные согласно политике

Описание

чистая, светлая, тёплая, полы с подогревом- кухня, ванная.
все вопросы при осмотре. Рисунок на стене Хоккейный вратарь возможно закрасить, нарисован красками. Собственник.

О доме

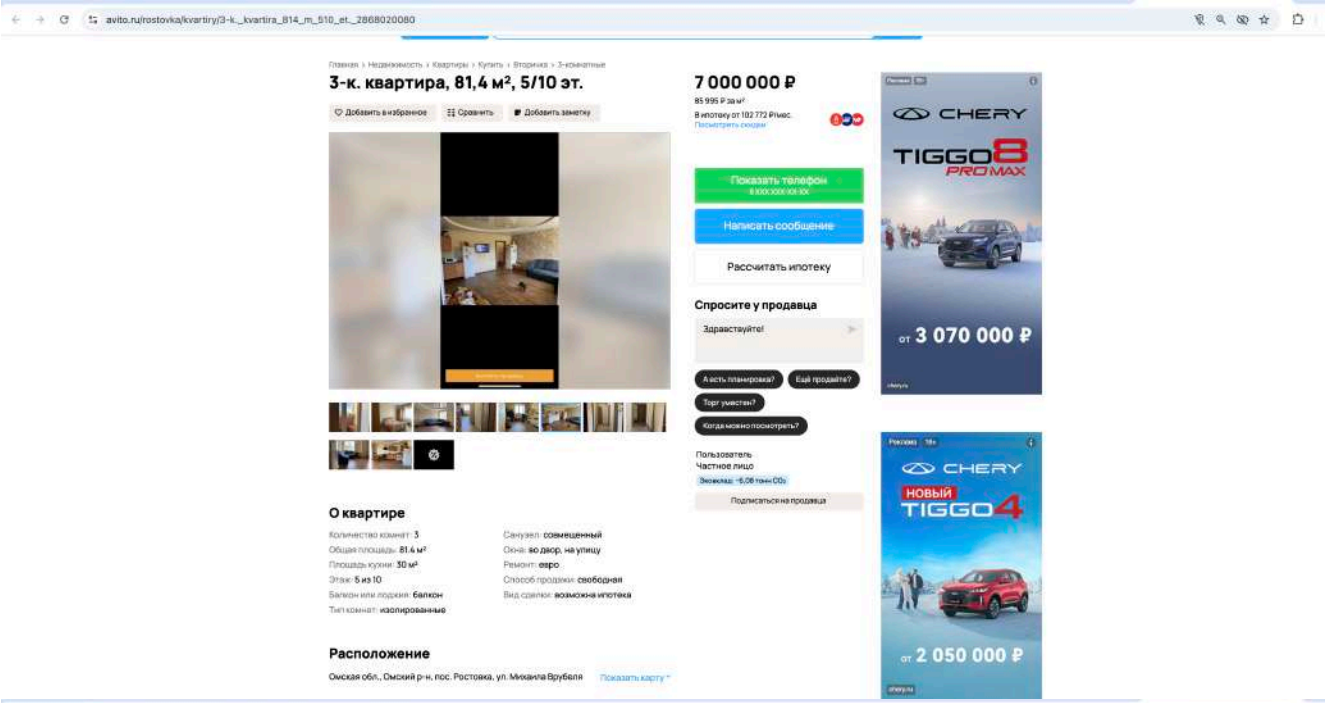
Тип дома: **кирпичный**
Год постройки: **2016**
Этажей в доме: **9**
Пассажирский лифт: **1**
Грузовой лифт: **нет**
Парковка: **открытая во дворе**

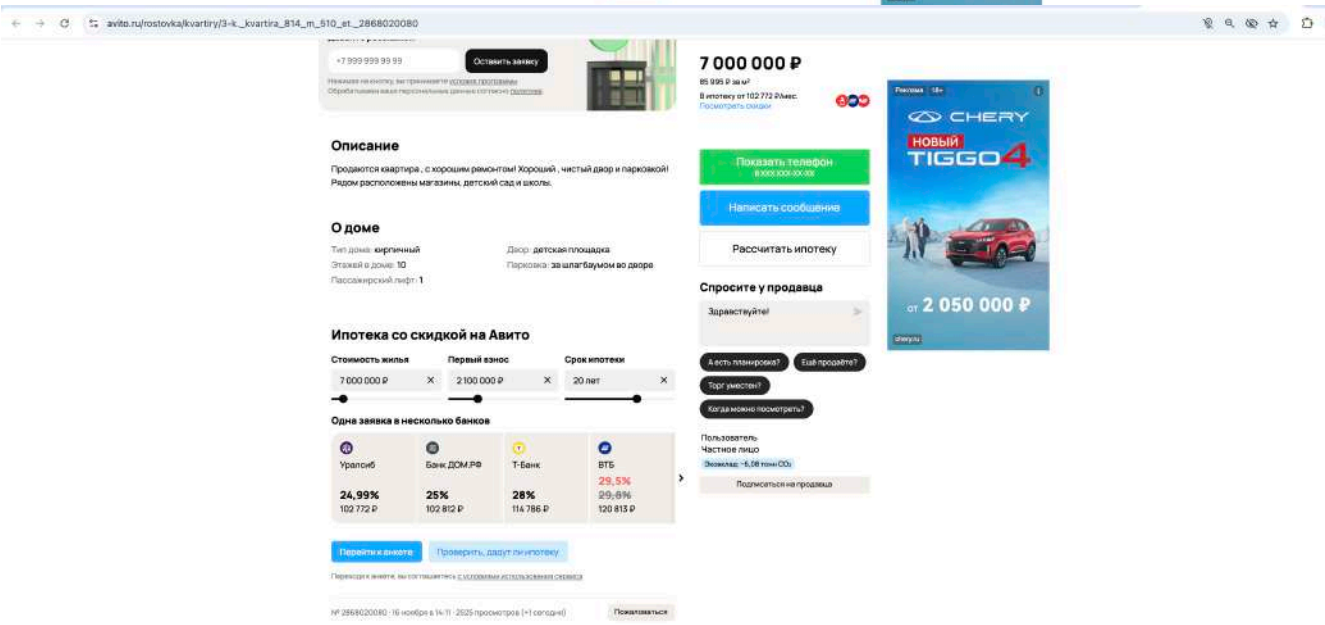
Узнать больше о доме

№ 4493980386 · 3 ноября в 08:42 · 194 просмотра (+6 сегодня)

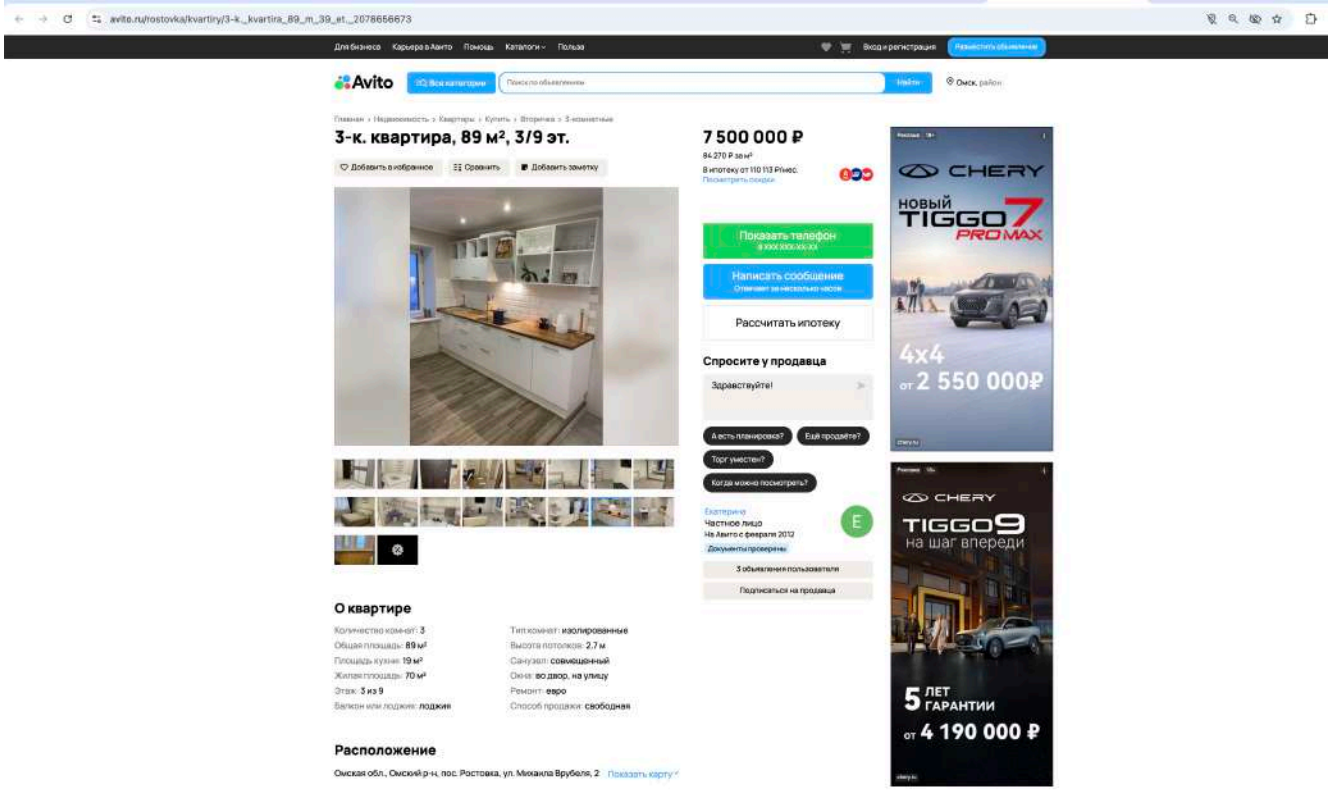
Пожаловаться

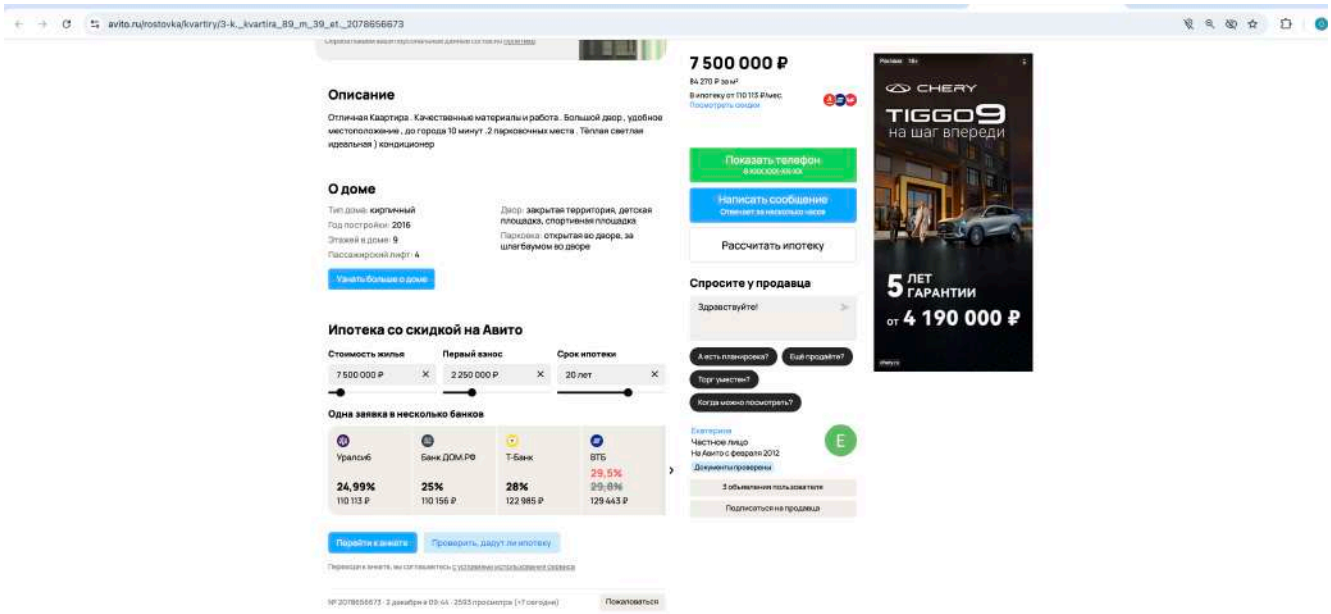
Объект-аналог № 3





Объект-аналог № 4





Предложения из анализа рынка

omsk.cian.ru/sale/flat/309488932/

Продается 3-комн. квартира, 82 м²
в ЖК «Врубелево»

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

Сравнить Пожаловаться

28 фото

Общая площадь 82 м² | Площадь кухни 19 м² | Этаж 1 из 9 | Год постройки 2015

7 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 178 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	90 244 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

собственник
ID 102012827

циан.ипотека
Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 21,24%

omsk.cian.ru/sale/flat/309488932/

Фотографии (28) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

3-комн. квартира, 82 м²

Продается великолепная 3-комнатная квартира в посёлке Ростовка, по адресу: улица Михаила Врубеля, 2. Просторная площадь в 82 кв. м, кухня 19 кв. м и высота потолков 2,7 метра создают атмосферу свободы и комфорта. Квартира располагается на 1-м этаже 9-этажного кирпичного дома, построенного в 2015 году.

В квартире сделан качественный евроремонт, что позволяет вам сразу въехать и наслаждаться новым жильем. Просторная кухня станет отличным местом для семейных ужинов и встреч с друзьями. Окна выходят как на улицу, так и во двор, поэтому в квартире всегда светло и уютно. В наличии одна лоджия, где можно создать уголок для отдыха. Санузел раздельный, что удобно для большой семьи. Большая гардеробная.

Дом оснащен пассажирским лифтом и ландусом, поэтому можно легко добраться до нужного этажа или переместиться с детской коляской. В Добе видеонаблюдение. В шаговой доступности находятся школы и магазины, что делает это место особенно удобным для семей с детьми. Школьный автобус. Инфраструктура района развита, все необходимое для комфортной жизни буквально под боком.

Продажа квартиры осуществляется от собственника.

Приглашаем вас на просмотр! Звоните и записывайтесь на удобное для вас время, чтобы оценить все достоинства этого замечательного предложения. Не упустите шанс стать обладателем этой уютной и современной квартиры!

Собственник! объявление о продажи размещено только на данном сайте и на сайте авито!!!

Свернуть

7 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 178 000

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	90 244 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

Показать телефон

Написать

omsk.cian.ru/sale/flat/309488932/

Фотографии (28) Описание Расположение Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

3-комн. квартира, 82 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	82
Площадь кухни	19
Высота потолков	27 м
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Евроремонт

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	1 пассажирский
Тип дома	Кирпичный

7 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

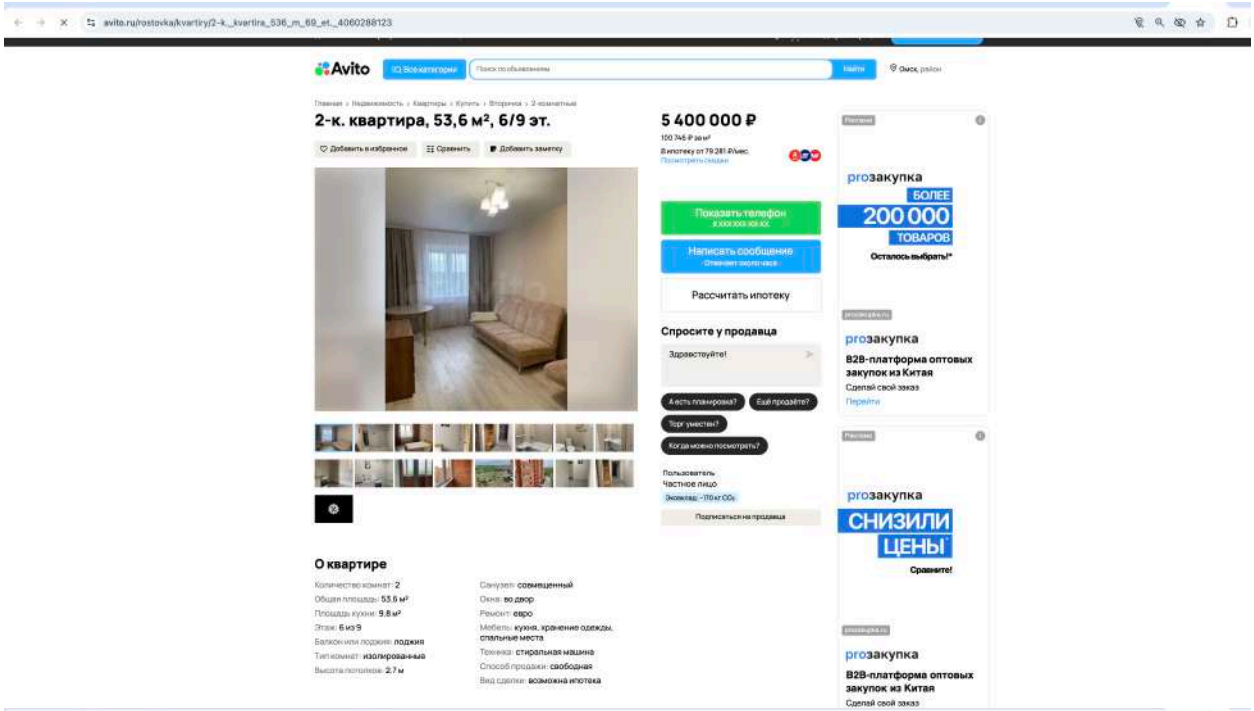
Например, 7 178 000

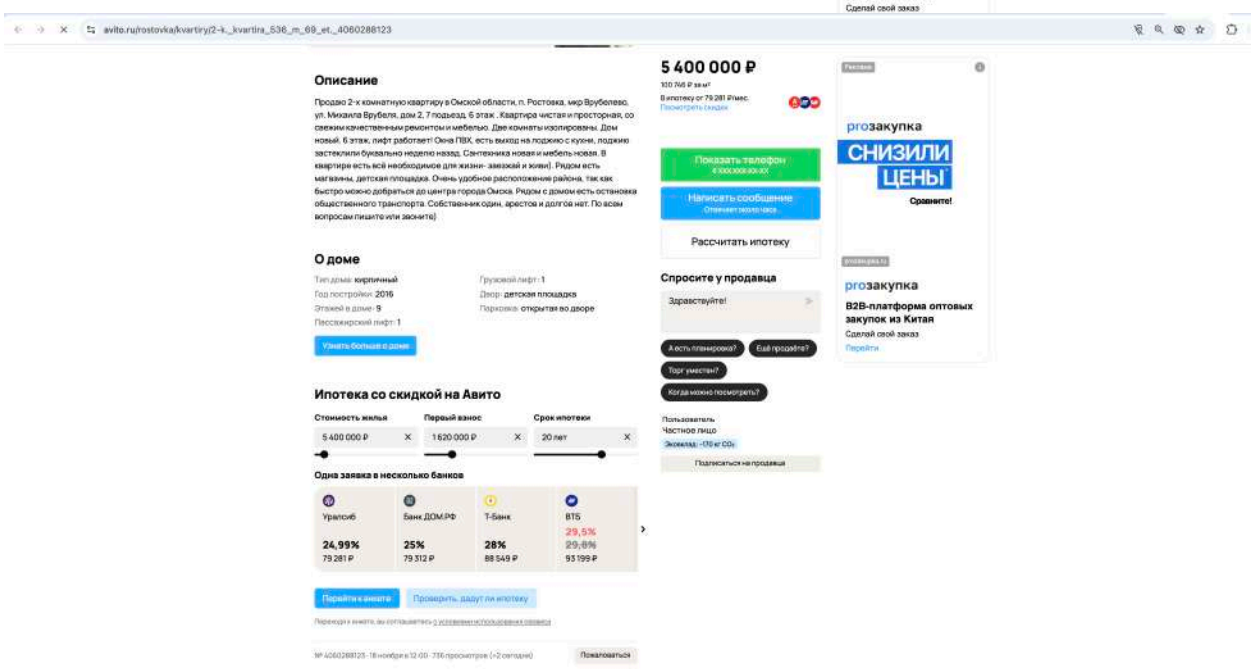
Выгодная ипотека

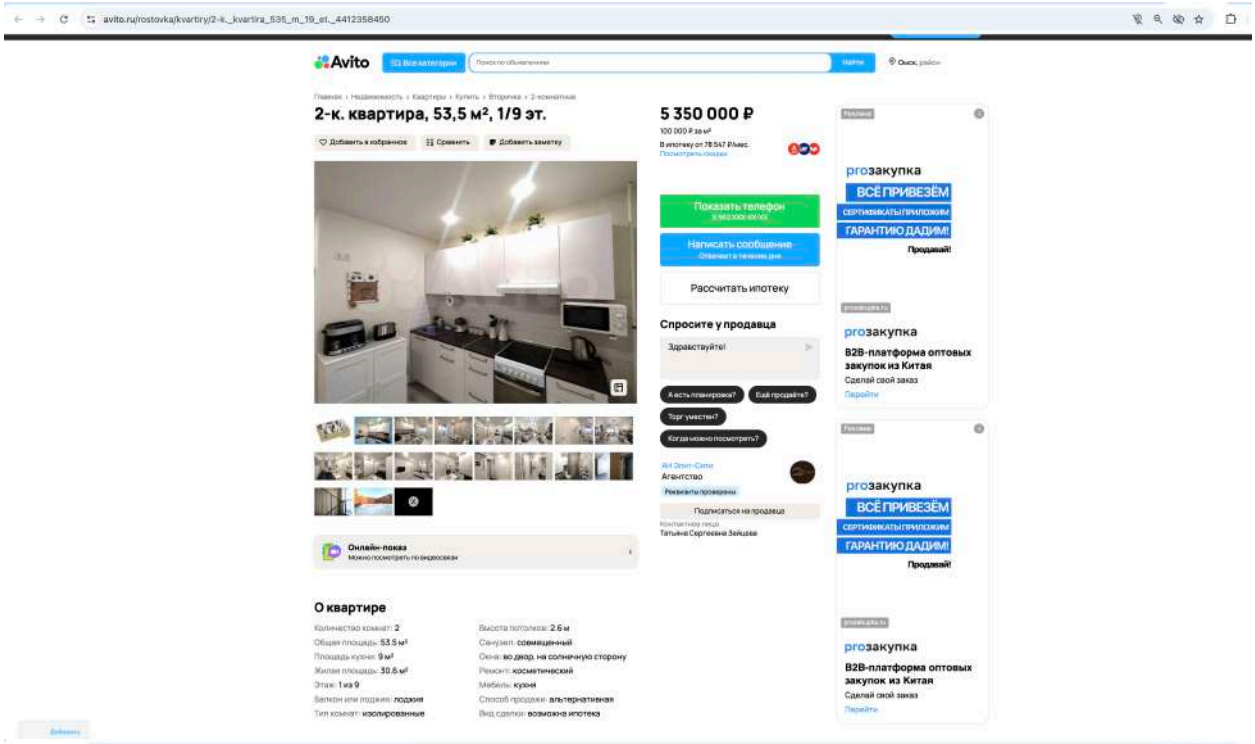
Скидка 4%
От базовой ставки

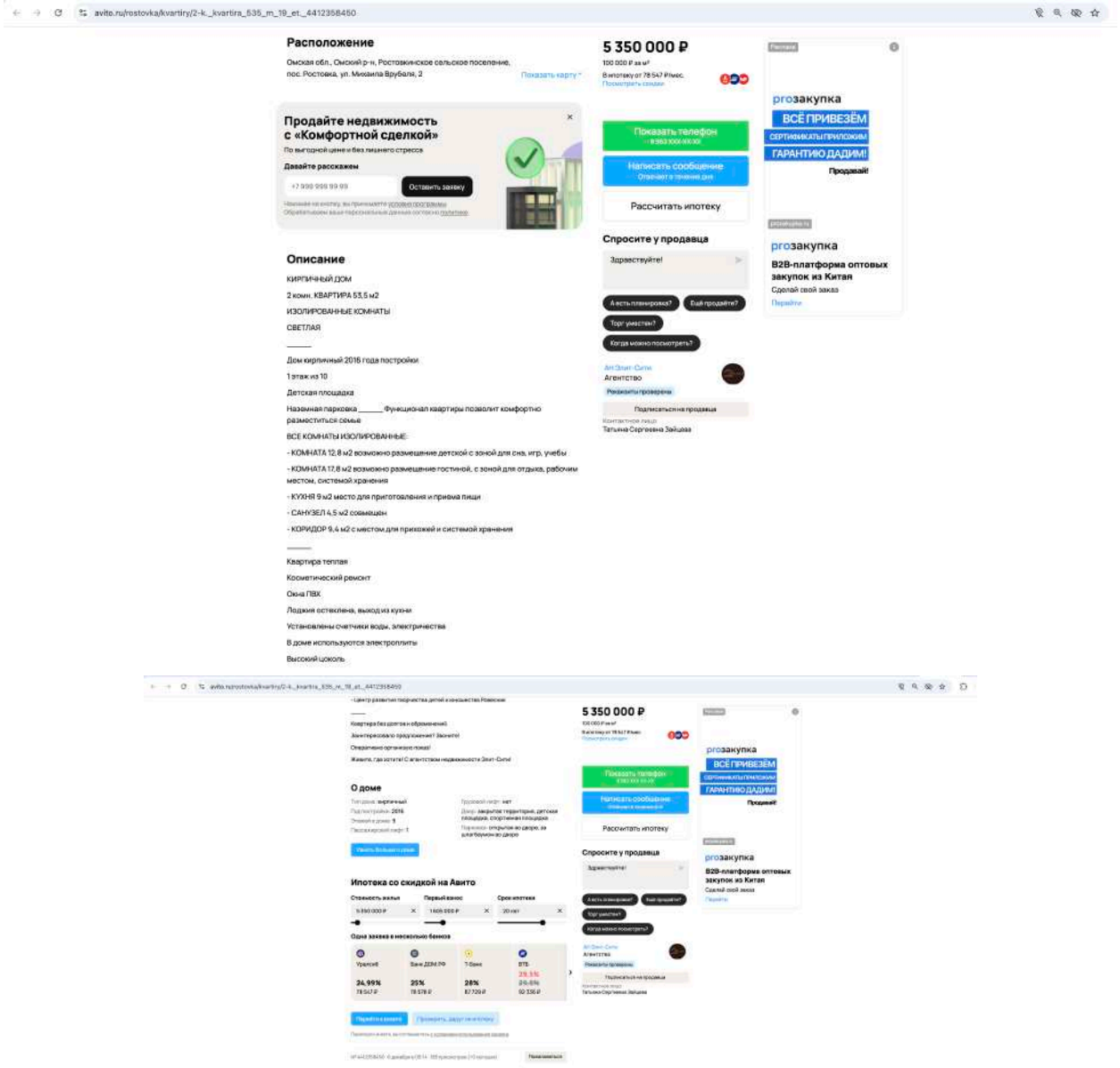
Ипотека

Цена за метр	90 244 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

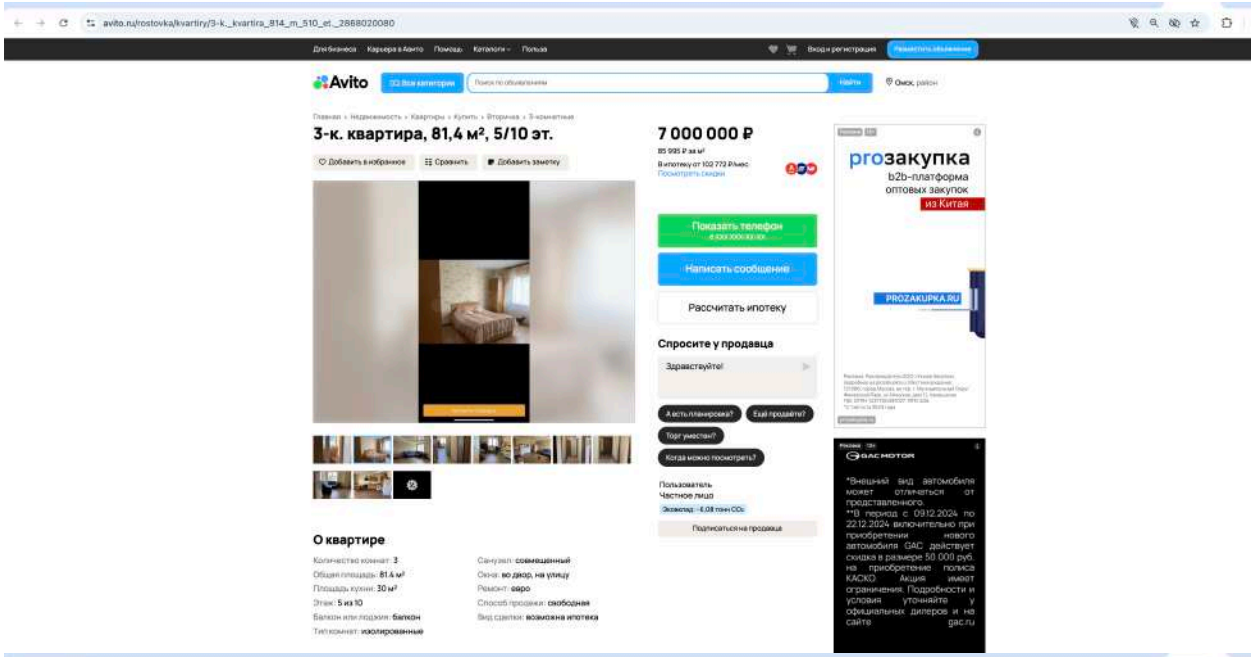

avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_53б_m_6/9_et._4060288123
Avito
Все категории
Найти
Омск, район
Главная › Недвижимость › Квартиры › Купить › Вторичка › 2-комнатные
2-к. квартира, 53,6 м², 6/9 эт.
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
5 400 000 ₽
100 746 ₽ за м²
В ипотеку от 79 281 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Показать телефон
8 XXX XXX XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за полчаса
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Экономия: ~170 кг CO₂
Подписаться на продавца
О квартире
Количество комнат: 2
Общая площадь: 53,6 м²
Площадь кухни: 9,8 м²
Этаж: 6 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,7 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор
Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: стиральная машина
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека
Реклама
рго закупка
БОЛЕЕ
200 000
ТОВАРОВ
Осталось выбрать!*
рго закупка
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ
Перейти
Реклама
рго закупка
СНИЗИЛИ
ЦЕНЫ
Сравните!
рго закупка
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

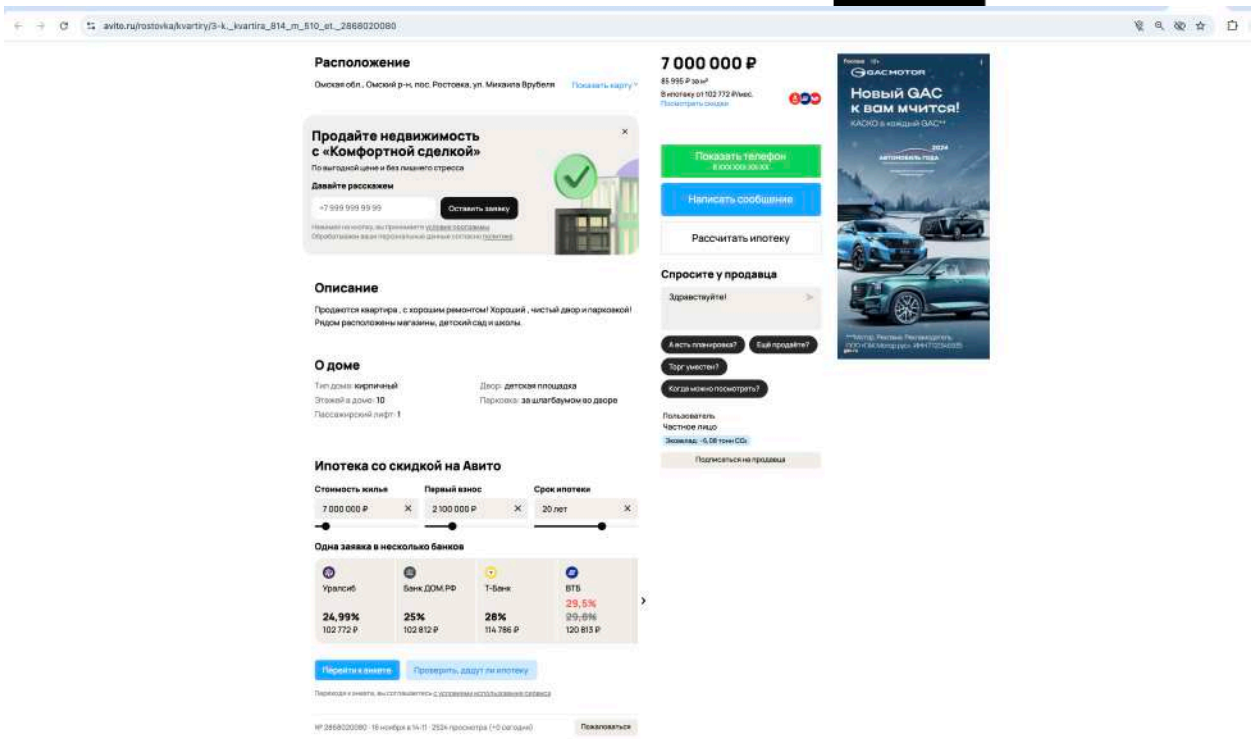

avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_53б_m_6/9_et._4060288123
Описание
Продаю 2-х комнатную квартиру в Омской области, п. Ростовка, мкр Врубелево, ул. Михаила Врубеля, дом 2, 7 подъезд, 6 этаж . Квартира чистая и просторная, со свежим качественным ремонтом и мебелью. Две комнаты изолированы. Дом новый, 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)
5 400 000 ₽
100 746 ₽ за м²
В ипотеку от 79 281 ₽/мес.
Посмотреть скидки
Показать телефон
8 XXX XXX XX-XX
Написать сообщение
Отвечает за полчаса
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Экономия: ~170 кг CO₂
Подписаться на продавца
О доме
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка
Парковка: открытая во дворе
Узнать больше о доме
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья
5 400 000 ₽
Первый взнос
1 620 000 ₽
Срок ипотеки
20 лет
Одна заявка в несколько банков
Уралсиб
24,99%
79 281 ₽
Банк ДОМ.РФ
25%
79 312 ₽
Т-Банк
28%
88 549 ₽
ВТБ
29,5%
29,6%
93 199 ₽
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку
Реклама
рго закупка
СНИЗИЛИ
ЦЕНЫ
Сравните!
рго закупка
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ
Перейти
Пожаловаться

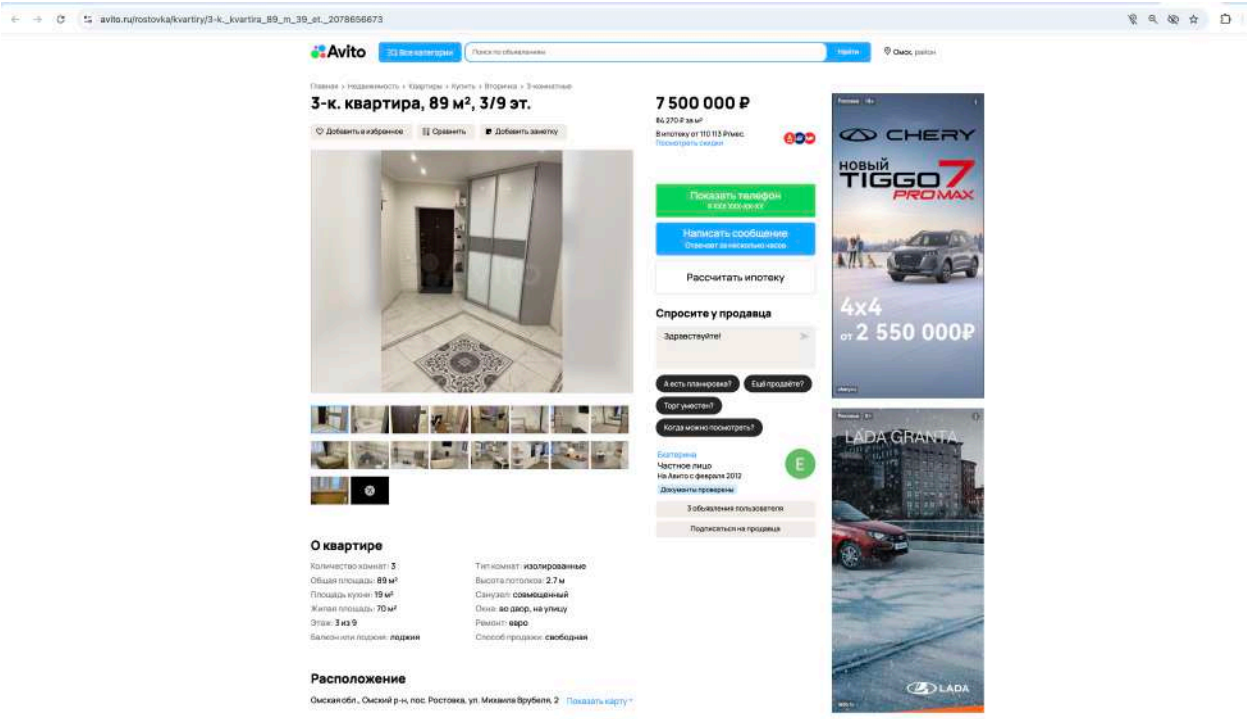

avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_53,5_m_1/9_et._4412358450
Avito
2-к. квартира, 53,5 м², 1/9 эт.
5 350 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Онлайн-показ
О квартире
Количество комнат: 2
Общая площадь: 53,5 м²
Площадь кухни: 9 м²
Жилая площадь: 30,6 м²
Этаж: 1 из 9
Высота потолков: 2,6 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на солнечную сторону
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Способ продажи: альтернативная
Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные
Агентство
Татьяна Сергеевна Зайцева
прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
СЕРТИФИКАТЫ ПРИЛОЖИМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
Продавай!
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

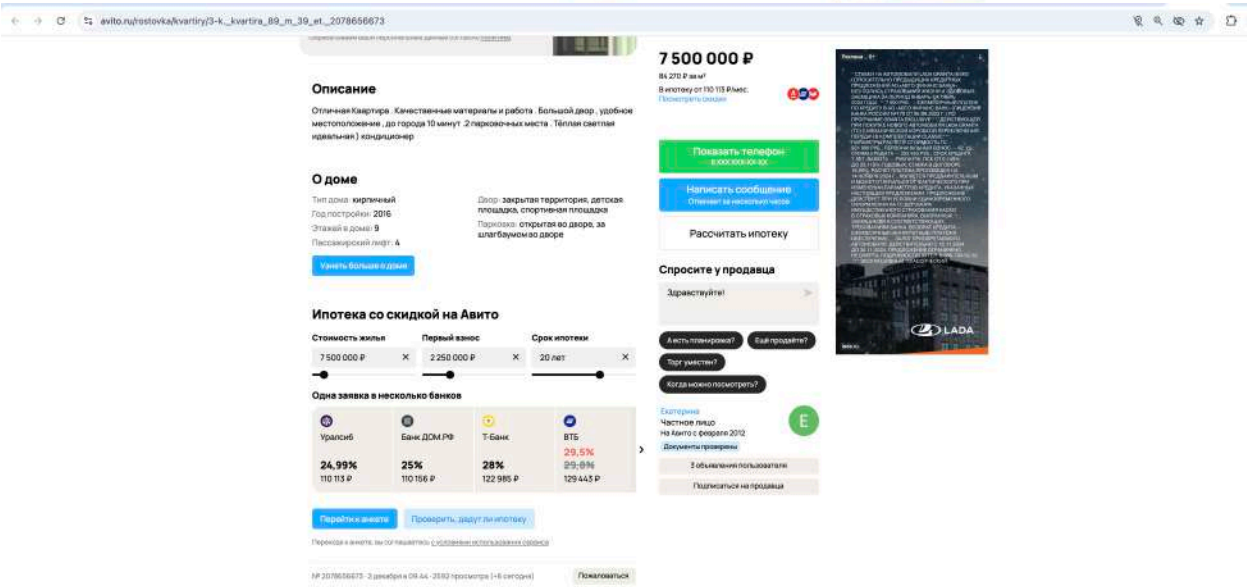

avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_53,5_m_1/9_et._4412358450
Расположение
Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2
Показать карту
Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
Оставить заявку
Описание
КИРПИЧНЫЙ ДОМ
2 комн. КВАРТИРА 53,5 м2
ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ
СВЕТЛАЯ
Дом кирпичный 2016 года постройки
1 этаж из 10
Детская площадка
Наземная парковка
ВСЕ КОМНАТЫ ИЗОЛИРОВАННЫЕ:
- КОМНАТА 12,8 м2 возможно размещение детской с зоной для сна, игр, учебы
- КОМНАТА 17,8 м2 возможно размещение гостиной, с зоной для отдыха, рабочим местом, системой хранения
- КУХНЯ 9 м2 место для приготовления и приема пищи
- САНУЗЕЛ 4,5 м2 совмещен
- КОРИДОР 9,4 м2 с местом для прихожей и системой хранения
Квартира теплая
Косметический ремонт
Окна ПВХ
Лоджия остеклена, выход из кухни
Установлены счетчики воды, электричества
В доме используются электроплиты
Высокий цоколь
5 350 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Агентство
Татьяна Сергеевна Зайцева
прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
СЕРТИФИКАТЫ ПРИЛОЖИМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
Продавай!
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ

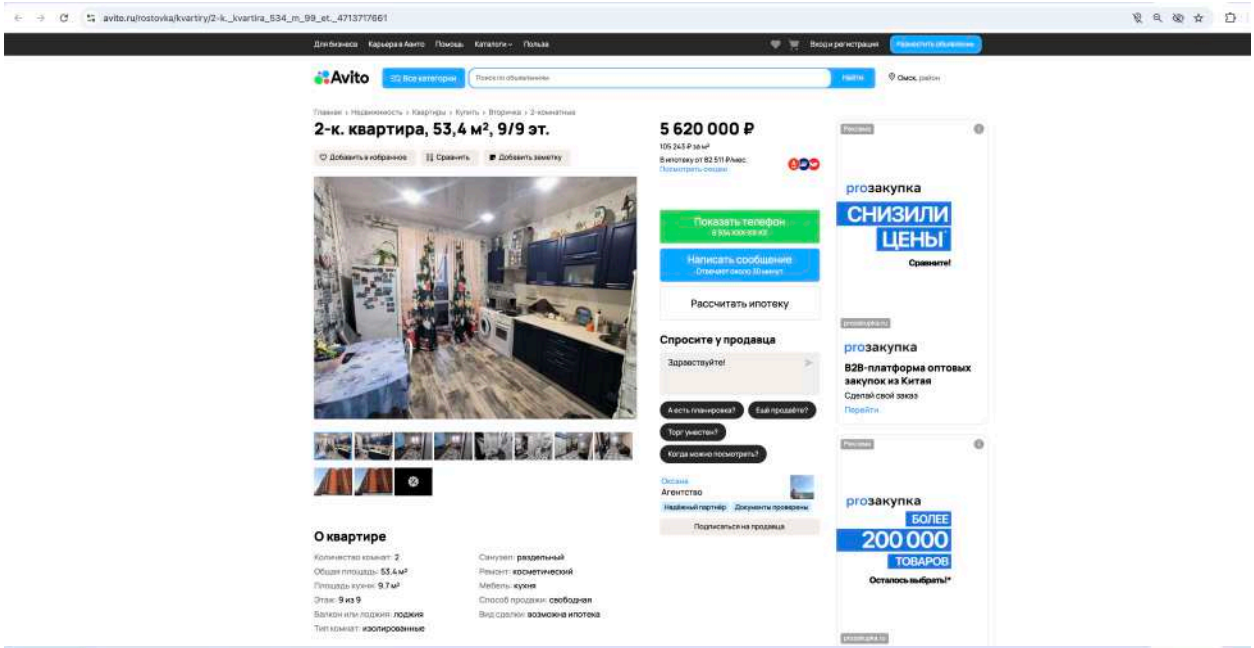
О доме
Ипотека со скидкой на Авито
5 350 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
прозакупка
ВСЁ ПРИВЕЗЁМ
ГАРАНТИЮ ДАДИМ!
B2B-платформа оптовых закупок из Китая

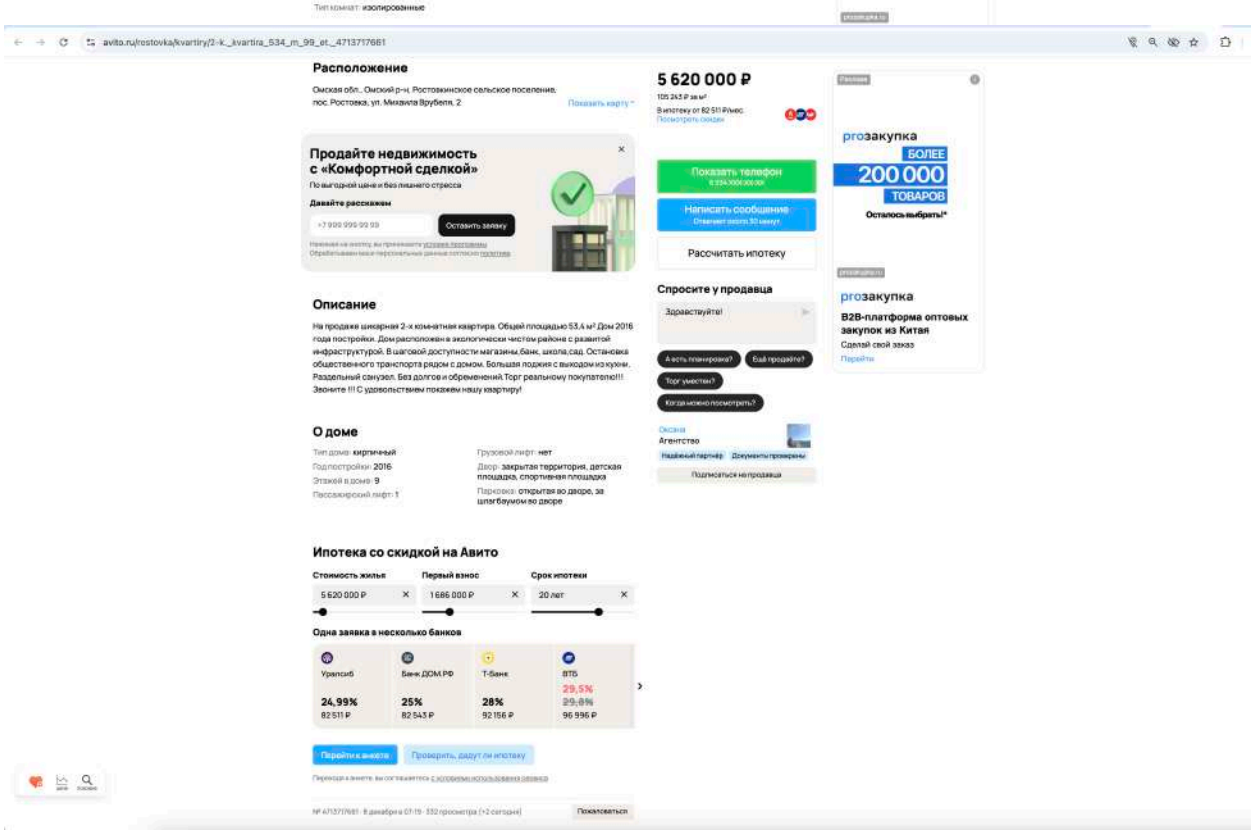

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_814_m_510_et._2868020080
Avito
3-к. квартира, 81,4 м², 5/10 эт.
7 000 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца
О квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 81,4 м²
Площадь кухни: 30 м²
Этаж: 5 из 10
Балкон или лоджия: балкон
Тип комнат: изолированные
Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека
прозакупка
b2b-платформа оптовых закупок
из Китая
PROZAKUPKA.RU
GAC MOTOR

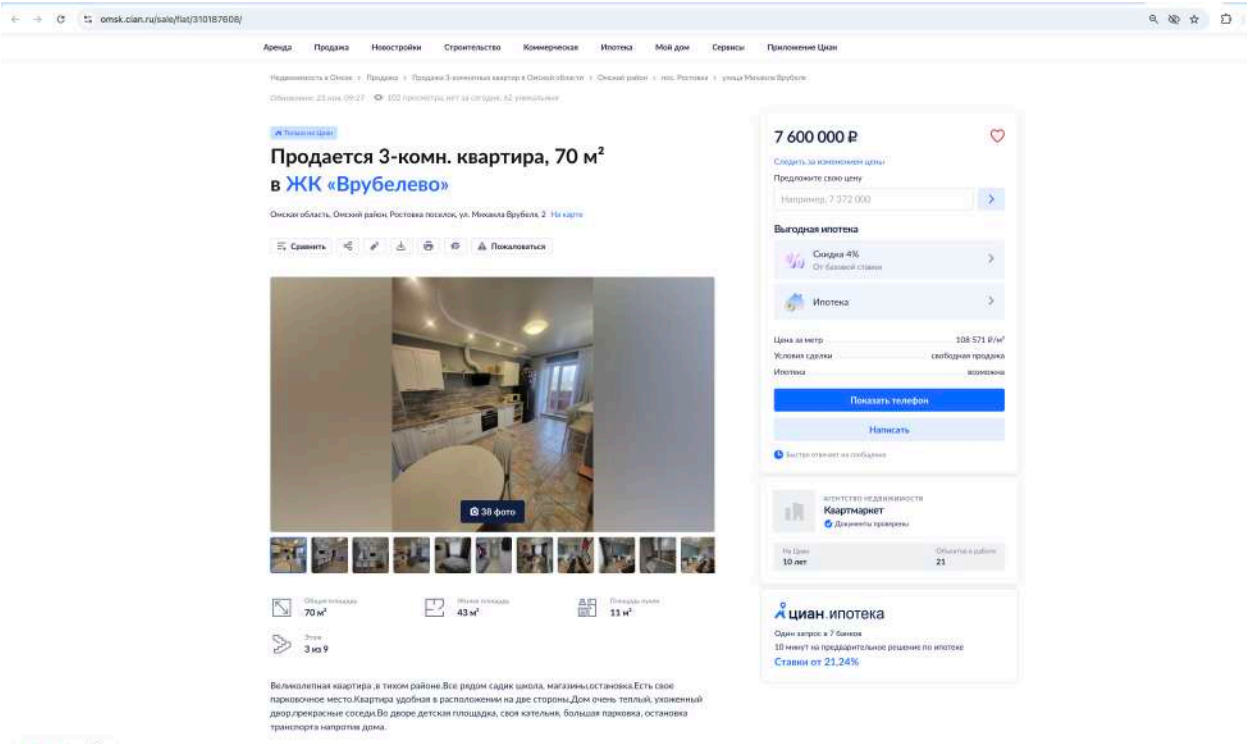

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_814_m_510_et._2868020080
Расположение
 Омская обл., Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля
Показать карту
Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса
Давайте расскажем
+7 999 999 99 99
Оставить заявку
Описание
Продаются квартира , с хорошим ремонтом! Хороший , чистый двор и парковкой! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.
О доме
Тип дома: кирпичный
Этажей в доме: 10
Пассажирский лифт: 1
Двор: детская площадка
Парковка: за шлагбаумом во дворе
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья
7 000 000 ₽
Первый взнос
2 100 000 ₽
Срок ипотеки
20 лет
Одна заявка в несколько банков
Уралсиб
24,99%
102 772 ₽
Банк ДОМ.РФ
25%
102 812 ₽
Т-Банк
28%
114 786 ₽
ВТБ
29,5%
29,6%
120 813 ₽
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку
7 000 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продавца
GAC MOTOR
Новый GAC к вам мчится!
КАСКО в каждый GAC**
Пожаловаться

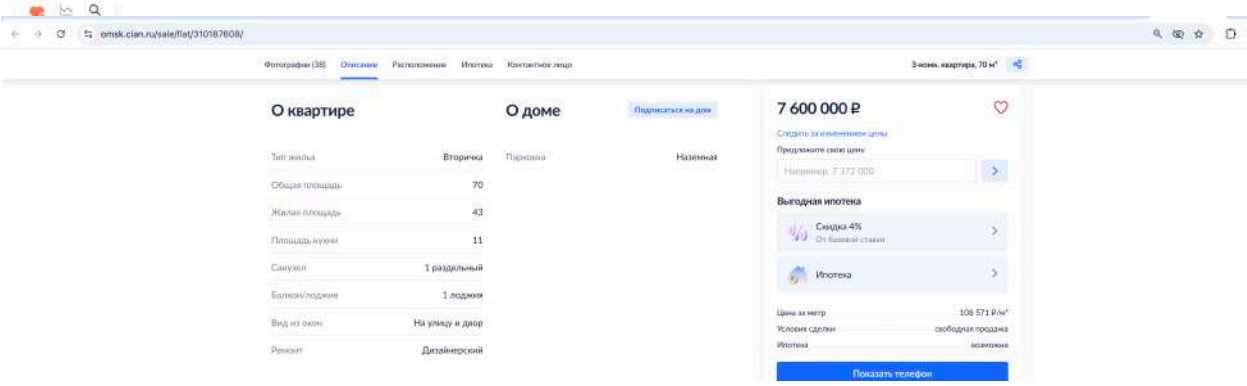

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_89_m_39_et._2078656673
Avito
3-к. квартира, 89 м², 3/9 эт.
7 500 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
О квартире
Расположение
CHERY
НОВЫЙ TIGGO 7 PRO MAX
4x4
от 2 550 000₽
LADA GRANTA
LADA


avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_89_m_39_et._2078656673
Описание
Отличная Квартира . Качественные материалы и работа . Большой двор , удобное местоположение , до города 10 минут .2 парковочных места . Тёплая светлая идеальная) кондиционер
О доме
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья
Первый взнос
Срок ипотеки
7 500 000 ₽
2 250 000 ₽
20 лет
Одна заявка в несколько банков
Уралсиб
Банк ДОМ.РФ
Т-Банк
ВТБ
24,99%
25%
28%
29,5%
29,9%
110 113 ₽
110 156 ₽
122 985 ₽
129 443 ₽
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку
Пожаловаться
7 500 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
LADA


avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_534_m_99_et._4713717661
Avito
2-к. квартира, 53,4 м², 9/9 эт.
5 620 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
О квартире
Количество комнат: 2
Общая площадь: 53,4 м²
Этаж: 9 из 9
Санузел: раздельный
Ремонт: косметический
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные
рго закупка
СНИЗИЛИ ЦЕНЫ
Сравните!
B2B-платформа оптовых закупок из Китая
Сделай свой заказ
Перейти
БОЛЕЕ 200 000 ТОВАРОВ
Осталось выбрать!*


avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k._kvartira_534_m_99_et._4713717661
Расположение
Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2
Показать карту
Продайте недвижимость с «Комфортной сделкой»
По выгодной цене и без лишнего стресса
Давайте расскажем
Оставить заявку
5 620 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Описание
На продаже шикарная 2-х комнатная квартира. Общей площадью 53,4 м². Дом 2016 года постройки. Дом расположен в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности магазины, банк, школа, сад. Остановка общественного транспорта рядом с домом. Большая лоджия с выходом из кухни. Раздельный санузел. Без долгов и обременений. Торг реальному покупателю!!! Звоните !!! С удовольствием покажем нашу квартиру!
О доме
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: нет
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья
Первый взнос
Срок ипотеки
5 620 000 ₽
1 686 000 ₽
20 лет
Одна заявка в несколько банков
Уралсиб
Банк ДОМ.РФ
Т-Банк
ВТБ
24,99%
25%
28%
29,5%
29,8%
82 511 ₽
82 543 ₽
92 156 ₽
96 996 ₽
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку
Пожаловаться


omsk.cian.ru/sale/flat/310187608/
Аренда
Продажа
Новостройки
Строительство
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сервисы
Приложение Циан
Продается 3-комн. квартира, 70 м²
в ЖК «Врубелево»
Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2
38 фото
7 600 000 ₽
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Показать телефон
Написать
Квартмаркет
10 лет
21
циан.ипотека
Ставки от 21,24%
Великолепная квартира,в тихом районе.Все рядом садик школа, магазины,остановка.Есть свое парковочное место.Квартира удобная в расположении на две стороны.Дом очень теплый, ухоженный двор,прекрасные соседи.Во дворе детская площадка, своя котельня, большая парковка, остановка транспорта напротив дома.


omsk.cian.ru/sale/flat/310187608/
Фотографии (38)
Описание
Расположение
Ипотека
Контактное лицо
О квартире
Тип жилья Вторичка
Общая площадь 70
Жилая площадь 43
Площадь кухни 11
Санузел 1 раздельный
Балкон/лоджия 1 лоджия
Вид из окон На улицу и двор
Ремонт Дизайнерский
О доме
Подписаться на дом
Парковка Наземная
7 600 000 ₽
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Показать телефон

omsk.cian.ru/sale/flat/311173241/

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы Приложение Циан

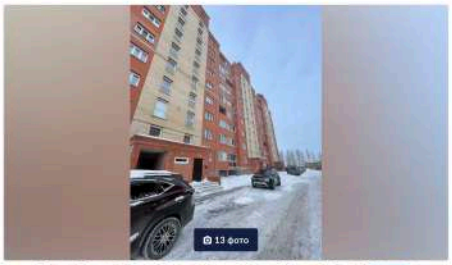
Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 3-комнатных квартир в Омской области > Омский район > пос. Ростовка > улица Михаила Врубеля

Обновлено: сегодня, 10:04 · 5 просмотров: 5 за сегодня, 5 уникальных

Продается 3-комн. квартира, 86,3 м²
в ЖК «Врубелево»

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

Сравнить · Пожаловаться



Общая площадь 86,3 м² · Жилая площадь 45,9 м² · Площадь кухни 18,9 м²

Этаж 7 из 9 · Год постройки 2016

Продается просторная ухоженная 3х комнатная квартира в кирпичном доме.
Начали делать качественный и дорогой ремонт, но пришлось уехать, все материалы для завершения ремонта имеются, в квартире ни кто не жил. Окна на 2 стороны, 3 санузла, а двух-теплые полы, балкон и лоджия. в подъезде есть кладовка, площадью 5 м2., удобный двор и большая парковка, по периметру дома и внутри подъездов видеонаблюдение. Подъезд имеет 2 входа-выхода на обе стороны дма. Развитая инфраструктура района, все в шаговой доступности, школы, детские сады, остановки, магазины, парки, строится современная поликлиника.

Свернуть

8 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 051 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% — От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 96 176 ₽/м²

Условия сделки свободная продажа

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ДОМСК
Документы проверены

На Циан 7 лет · Объектов в работе 81

РИЕЛТОР
Татьяна Романова

циан.ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

omsk.cian.ru/sale/flat/311173241/

Фотографии (13) · Описание · Расположение · Ипотека · Похожие объявления · 3-комн. квартира, 86,3 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	86,3
Жилая площадь	45,9
Площадь кухни	18,9
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон
Вид из окон	На улицу и двор

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	1 пассажирский
Тип дома	Кирпичный

8 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 8 051 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% — От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр 96 176 ₽/м²

omsk.cian.ru/sale/flat/306130942/

Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан

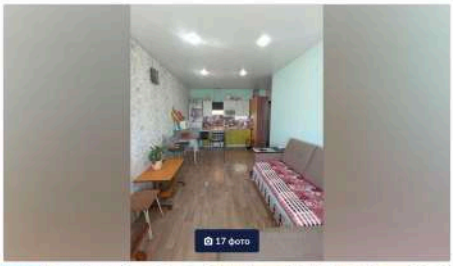
Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Омской области > Омский район > пос. Ростовка > улица Михаила Врубеля

Объявление 19 ноя, 10:00 · 307 просмотров, нет за сегодня, 128 уникальных

Продается 1-комн. квартира, 35,8 м²
в ЖК «Врубелево»

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

Сравнить · Пожаловаться



Общая площадь 35,8 м²	Жилая площадь 11 м²	Площадь кухни 18,3 м²
Этаж 7 из 9	Год постройки 2016	

Светлая(южная сторона)уютная квартира с большой кухней-гостиной и изолированной спальней с застекленным балконом. В квартире сделан косметический ремонт. Остается прихожая и кухня. Остальная мебель по желанию и договоренности. Окна выходят во двор. В связи с отъездом в другой город. Чистая продажа!

3 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 298 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% — От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	94 972 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

+7 983 620-10-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если закотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Запольская
Документы проверены

На Циан 10 лет · Объектов в работе 25

циан ипотека

Один запрос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 21,24%

omsk.cian.ru/sale/flat/306130942/

Фотографии (17) | Описание | Расположение | Ипотека | Похожие объявления | 1-комн. квартира, 35,8 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	35,8
Жилая площадь	11
Площадь кухни	18,3
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Косметический

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	1 грузовой
Тип дома	Кирпичный
Парковка	Наземная

3 400 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 298 000

Выгодная ипотека

Скидка 4% — От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	94 972 ₽/м²
Условия сделки	свободная продажа
Ипотека	возможна

+7 983 620-10-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

omsk.cian.ru/sale/flat/306293888/

Недвижимость в Омске > Продажа > Продажа 1-комнатных квартир в Омской области > Омский район > пос. Ростовка > улица Михаила Врубеля

Обновлено: 21 окт, 08:04 · 217 просмотров, 0 за сегодня

Хорошая цена · Только на Циан

Продается 1-комн. квартира, 40,8 м²
в ЖК «Врубелево»

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

Сравнить · Пожаловаться

Общая площадь 40,8 м²	Жилая площадь 17 м²	Площадь кухни 12 м²
Этаж 9 из 9	Год постройки 2016	

Уютная светлая квартира ремонтом, успейте купить, цена снижена до конца сентября!!! окна ПВХ, лоджия остеклена, в доме используются электроплиты, рядом с домом остановка общественного транспорта, супермаркеты (Магнит, Пятерочка, Победа), Сбербанк, почтовое отделение, Поликлиника, Дом культуры Сибирский- центр развития творчества детей и юношества "Ровесник". У дома оборудована парковка и вместе с квартирой новому собственнику переходит отдельное (своё) парковочное место. Квартира без обременений, один совершеннолетний собственник. Звоните покажем в любое удобное для вас время, возможность покупки по любому сертификату, помощь в оформлении.

Свернуть

3 305 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 205 800

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

Ипотека

Цена за метр	81 005 ₽/м²
Условия сделки	альтернатива
Ипотека	возможна

+7 905 944-73-94

Специалист работает с 6:00 по 17:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ЖиВи
Документы проверены

На Циан 4 года · Объектов в работе 7

Молния на Биофабрике

Квартиры с одной спальней и готовым ремонтом. Дом сдан

omsk.cian.ru/sale/flat/306293888/

Фотографии (14) · Описание · Расположение · Ипотека · Похожие объявления · 1-комн. квартира, 40,8 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	40,8
Жилая площадь	17
Площадь кухни	12
Высота потолков	2,7 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия
Вид из окон	Во двор
Ремонт	Косметический

О доме

Подписаться на дом

Количество лифтов	1 грузовой
Тип дома	Кирпичный
Парковка	Наземная

3 305 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 205 800

Выгодная ипотека

Скидка 4%
От базовой ставки

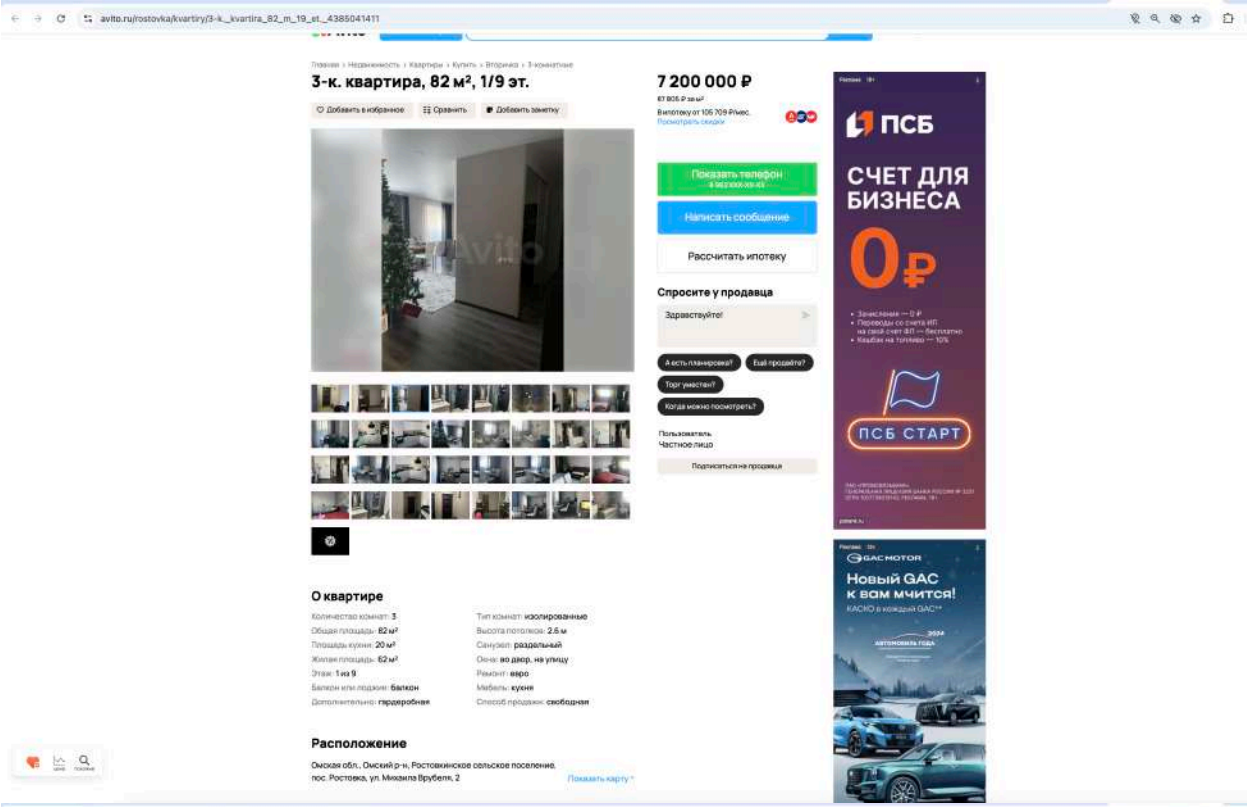
Ипотека

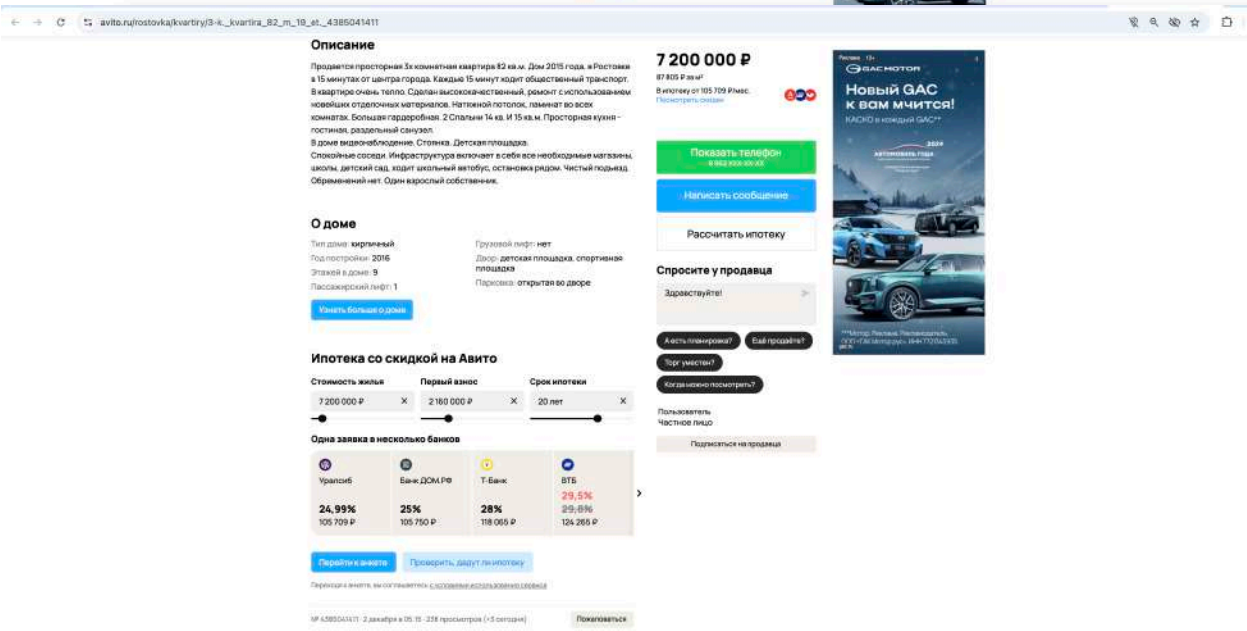
Цена за метр	81 005 ₽/м²
Условия сделки	альтернатива
Ипотека	возможна

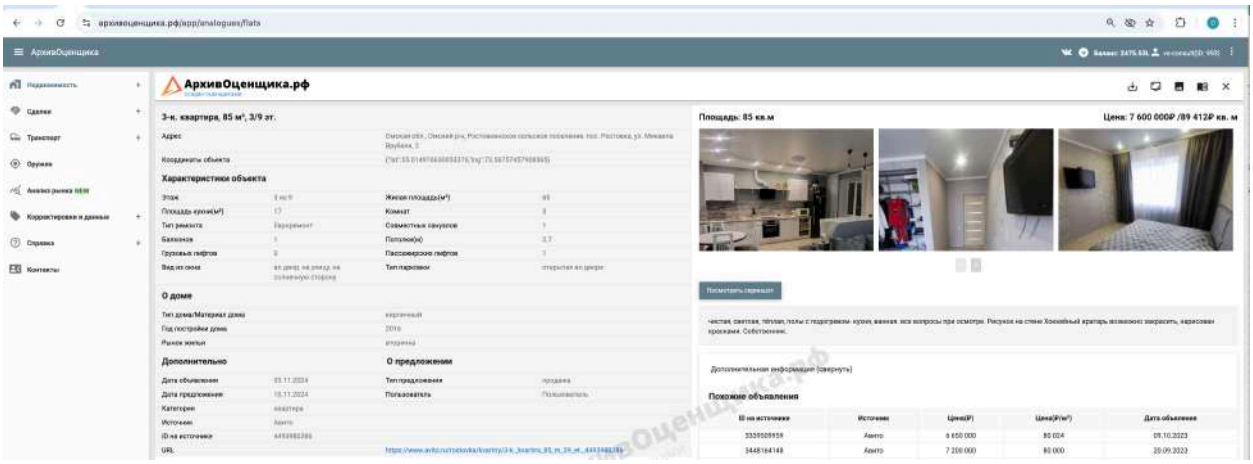
+7 905 944-73-94

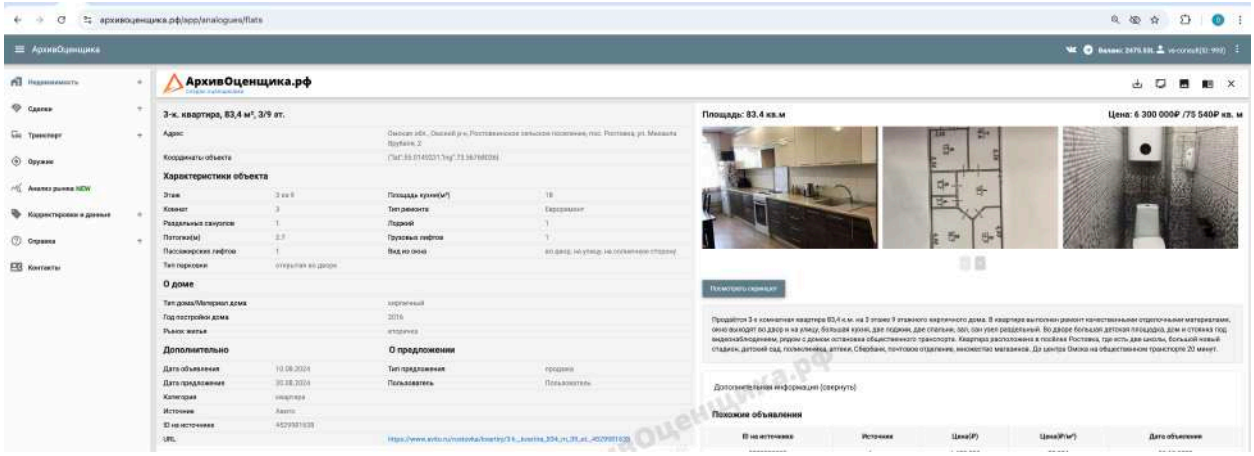
Специалист работает с 6:00 по 17:00.

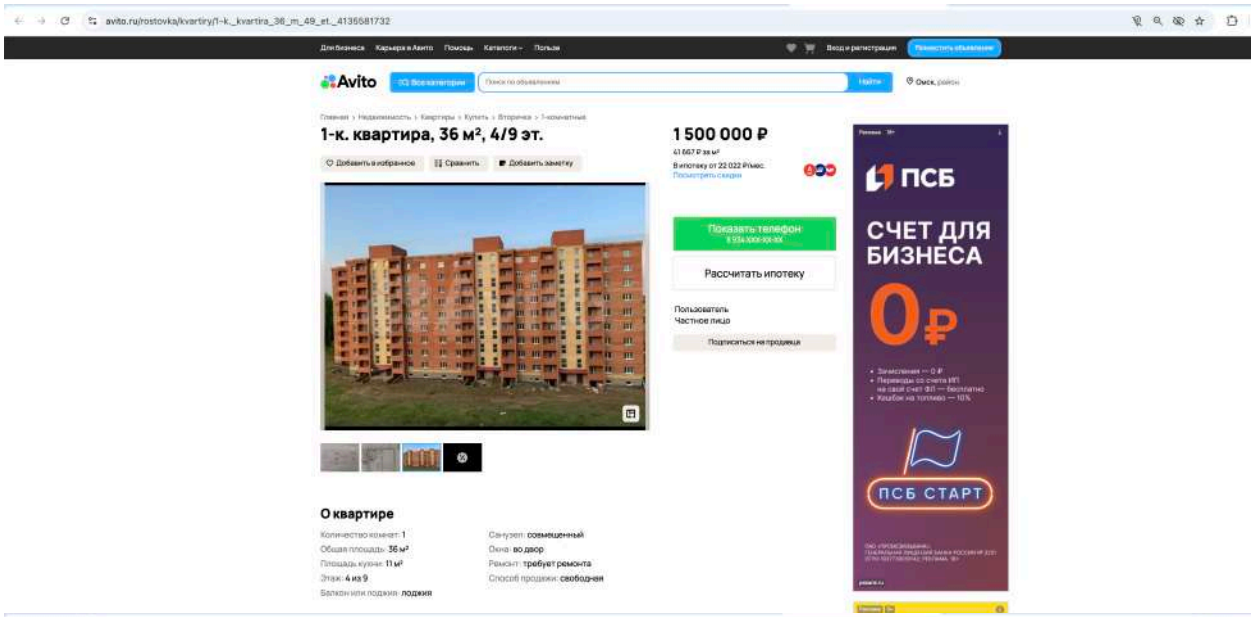
Номер только для звонков, сообщения не дойдут

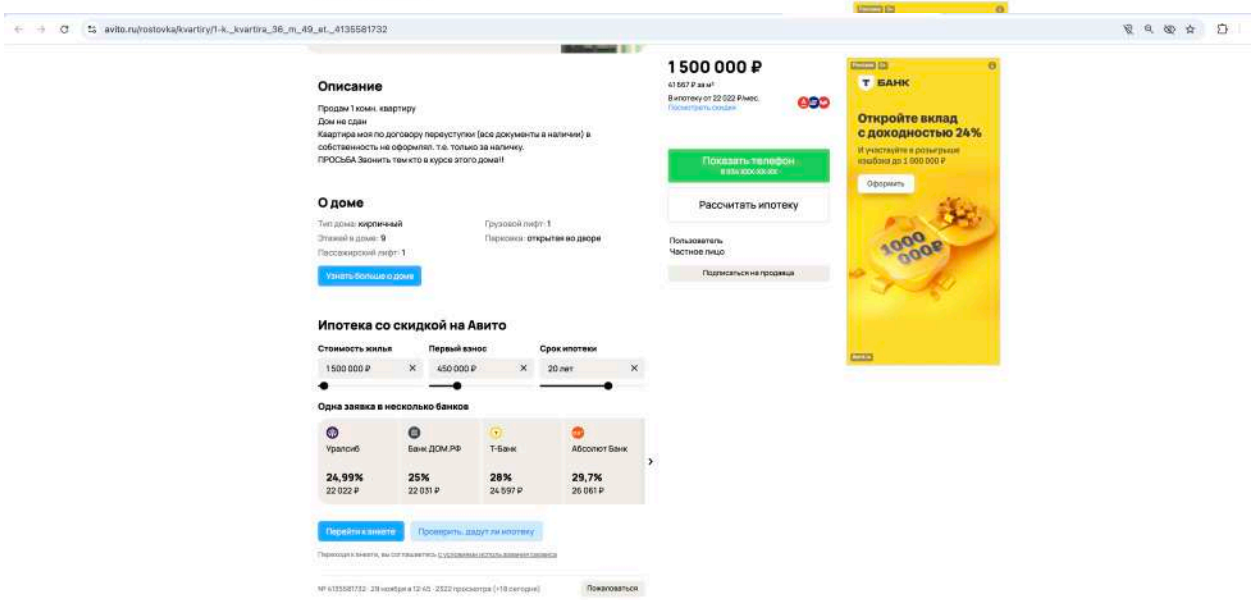

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_82_m_19_et._4385041411
3-к. квартира, 82 м², 1/9 эт.
7 200 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продажи
ПСБ
СЧЕТ ДЛЯ БИЗНЕСА
0 ₽
ПСБ СТАРТ
GAC MOTOR
Новый GAC к вам мчится!
О квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 82 м²
Площадь кухни: 20 м²
Жилая площадь: 62 м²
Этаж: 1 из 9
Балкон или лоджия: балкон
Дополнительно: гардеробная
Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2.6 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Мебель: кухня
Способ продажи: свободная
Расположение
Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2
Показать карту


avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_82_m_19_et._4385041411
Описание
Продается просторная 3х комнатная квартира 82 кв.м. Дом 2015 года. в Ростовке в 15 минутах от центра города. Каждые 15 минут ходит общественный транспорт. В квартире очень тепло. Сделан высококачественный, ремонт с использованием новейших отделочных материалов. Натяжной потолок, ламинат во всех комнатах. Большая гардеробная. 2 Спальни 14 кв. И 15 кв.м. Просторная кухня - гостиная, раздельный санузел.
В доме видеонаблюдение. Стоянка. Детская площадка.
Спокойные соседи. Инфраструктура включает в себя все необходимые магазины, школы, детский сад, ходит школьный автобус, остановка рядом. Чистый подъезд. Обременений нет. Один взрослый собственник.
О доме
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1
Грузовой лифт: нет
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе
Узнать больше о доме
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья
7 200 000 ₽
Первый взнос
2 160 000 ₽
Срок ипотеки
20 лет
Одна заявка в несколько банков
Уралсиб 24,99% 105 709 ₽
Банк ДОМ.РФ 25% 105 750 ₽
Т-Банк 28% 118 065 ₽
ВТБ 29,5% 29,8% 124 265 ₽
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку
7 200 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Рассчитать ипотеку
Спросите у продавца
Здравствуйте!
А есть планировка?
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Пользователь
Частное лицо
Подписаться на продажи
GAC MOTOR
Новый GAC к вам мчится!


архивоценщика.рф/app/analogues/flats
АрхивОценщика.рф
3-к. квартира, 85 м², 3/9 эт.
Площадь: 85 кв.м
Цена: 7 600 000₽ /89 412₽ кв. м
Характеристики объекта
О доме
Дополнительно
О предложении
Похожие объявления


архивоценщика.рф/app/analogues/flats
АрхивОценщика
АрхивОценщика.рф
3-к. квартира, 83,4 м², 3/9 эт.
Площадь: 83.4 кв.м
Цена: 6 300 000₽ /75 540₽ кв. м
Характеристики объекта
О доме
Дополнительно
О предложении
Похожие объявления


avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_36_m_49_et._4135581732
Avito
1-к. квартира, 36 м², 4/9 эт.
1 500 000 ₽
Показать телефон
Рассчитать ипотеку
О квартире
ПСБ
СЧЕТ ДЛЯ БИЗНЕСА
0₽
ПСБ СТАРТ


avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_36_m_49_et._4135581732
Описание
Продам 1 комн. квартиру
Дом не сдан
Квартира моя по договору переуступки (все документы в наличии) в собственность не оформлял. Т.е. только за наличку.
ПРОСЬБА Звонить тем кто в курсе этого дома!!
О доме
Узнать больше о доме
1 500 000 ₽
Показать телефон
Рассчитать ипотеку
БАНК
Откройте вклад с доходностью 24%
Оформить
Ипотека со скидкой на Авито
Стоимость жилья
Первый взнос
Срок ипотеки
Одна заявка в несколько банков
Уралсиб
Банк ДОМ.РФ
Т-Банк
Абсолют Банк
24,99%
25%
28%
29,7%
Перейти к анкете
Проверить, дадут ли ипотеку

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

№ 72-4/2024(А) 04.04.2024 г.

страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Полисом **Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.)** подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2024(А) от 04.04.2024 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	**Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»**
2. Страхователь	**Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»**
3. Объект страхования	имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
5. Страховая сумма	**10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.**
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	**7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.**
7. Срок действия договора страхования	**с «05» апреля 2024г. по «04» апреля 2025г., включительно.**
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

СТРАХОВЩИК **Начальник Департамента страхования ответственности и технических рисков Дирекции страхования имущества и ответственности** **Гарина Е.В.** Подпись М.П. Доверенность № 285/24 от 29.01.2024г.	**СТРАХОВАТЕЛЬ** Настоящий Полис получил. **Директор** **[illegible]ин В.В.** Подпись

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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: 30101810200000000593 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/3c4/3c4fbc19fff/c1c9a9be258d9966a0af.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-оферт, 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
Аллатова 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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

26419835

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7528R/776/50034/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «06» декабря 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Вагина Анна Станиславовна
Дата рождения 25.02.1982
ИНН: 720413820906
Паспорт серия 7118 номер 382527

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-оферт, 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 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» декабря 2025 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 Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
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 2024 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
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15

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. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040023-1 «27» июня 2024 г.

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 «27» июня 2024 г. № 356

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «27» июня 2027 г.

АО «ОПЦИОН», Москва 2021 г., «Б», ТЗ № 672

ДИПЛОМ
является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1823

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан Волиной Анне Станиславовне

в том, что он(а) с «25» сентября 2012 по «03» июня 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный университет»

по программе «Основы отличности предпринятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от «03» июня 2013

удостоверяет право (соответствие квалификации) Волиной Анне Станиславовне

на ведение профессиональной деятельности в сфере основы отличности предпринятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Тюмень *год* 2013