VSCONSULT
ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА
с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 06-160922

Заказчик: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Дата оценки: 19.09.2022 г.
Дата составления: 20.09.2022 г.



Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 3
РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 8
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 10
4.1. Сведения о Заказчике оценки 10
4.2. Сведения об Исполнителе 10
4.3. Сведения об Оценщике 10
РАЗДЕЛ 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 12
5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 12
5.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 12
5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 23
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 28
6.1. Общие понятия и определения 28
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 29
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 30
7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 30
7.2. Характеристика местоположения объекта оценки 34
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 38
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 38
8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки 43
8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в августе 2022 года 44
8.4. Рынок недвижимости Омска 2022 год 48
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 54
8.6. Выводы по анализу рынка 60
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 62
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 64
10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке 64
10.2 Выбор подходов 67
РАЗДЕЛ 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 69
РАЗДЕЛ 12. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ 93
РАЗДЕЛ 13. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 109
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 110
ПРИЛОЖЕНИЕ 111

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

Таблица № 1.1. Задание на оценку

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
Состав объекта оценки:	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 1.2.
Характеристики объекта оценки:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 7 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.» Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
Основание для проведения оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 1 от 16 сентября 2022 г.
Цель и задача оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») В ст. 3, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторон не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой, разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата оценки:	19.09.2022 г.
Дата осмотра:	Осмотр объектов оценки не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком.
Срок проведения оценки:	16.09.2022 г.– 20.09.2022 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	20.09.2022 г., № 06-160922
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке	ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 года №611, «Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29, Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 3. данного Отчета.

Таблица № 1.2. Состав объекта оценки

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	2	1	1	3	85,72
2	4	1	2	2	54,02
3	8	1	3	2	54,02
4	12	1	4	2	54,02
5	16	1	5	2	54,02
6	19	1	5	3	86,17
7	20	1	6	2	54,02
8	22	1	6	2	54,62
9	24	1	7	2	54,02
10	26	1	7	2	54,62
11	27	1	7	3	86,17
12	28	1	8	2	54,02
13	30	1	8	2	54,62
14	31	1	8	3	86,17
15	35	1	9	3	86,17
16	37	2	1	3	81,02
17	44	2	3	2	54,62
18	46	2	3	2	54,02
19	48	2	4	2	54,62
20	49	2	4	1	36,67
21	50	2	4	2	54,02
22	51	2	5	3	81,52
23	52	2	5	2	54,62
24	53	2	5	1	36,67
25	54	2	5	2	54,02
26	55	2	6	3	81,52
27	56	2	6	2	54,62
28	57	2	6	1	36,67
29	58	2	6	2	54,02
30	59	2	7	3	81,52
31	60	2	7	2	54,62
32	61	2	7	1	36,67
33	62	2	7	2	54,02
34	63	2	8	3	81,52
35	64	2	8	2	54,62
36	66	2	8	2	54,02
37	67	2	9	3	81,52
38	72	3	1	3	81,02
39	73	3	1	3	76,42
40	78	3	3	2	54,02
41	80	3	3	2	54,62
42	81	3	3	3	81,52
43	82	3	4	2	54,02
44	86	3	5	2	54,02
45	88	3	5	2	54,62
46	92	3	6	2	54,62
47	98	3	8	2	54,02
48	99	3	8	1	36,67

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

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

РАЗДЕЛ 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Кроме того, в Отчете применяется «Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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

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

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.

2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.

7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.

10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.

12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

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

15) Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

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

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

4.1. Сведения о Заказчике оценки

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

4.2. Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Сведения о страховании профессиональной ответственности компании:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 9691R/776/0000001/22, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 10 марта 2022 г. по 09 марта 2023 г., страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб., дата выдачи: 10 марта 2022 г.
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	г. Киров, ул. Ленина, д.164, к.5, кв.69
Почтовый адрес:	г. Киров, ул. Ленина, д.164, к.5, кв.69
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Телефон/почтовый ящик:	Тел: 8 (999) 100-01-51 vs-consult@bk.ru
Директор:	Шеин Владислав Владимирович
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Не привлекались, кроме лиц, указанных в отчете
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	• Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает, что имеет в штате двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, установленных ст. 15.1 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». • Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». • Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. • Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Вагина Анна Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Экспертов» (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:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164к5, кв. 69
Почтовый адрес:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164к5, кв. 69
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-999-100-01-51, 8-982-943-87-69 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных	• Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса);

знаний в области оценочной деятельности:	▪ **Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.**
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	**АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7591R/776/500566/21 от 16.12.2021 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2021 г. по 15 декабря 2022 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 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные 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 № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 1 от 16 сентября 2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	19.09.2022 г.
Срок проведения оценки:	16.09.2022 г.– 20.09.2022 г.

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

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	2	1	1	3	85,72	808 854	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		808 854
2	4	1	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
3	8	1	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
4	12	1	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
5	16	1	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
6	19	1	5	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
7	20	1	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
8	22	1	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
9	24	1	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
10	26	1	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от		618 462

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
11	27	1	7	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
12	28	1	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
13	30	1	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
14	31	1	8	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
15	35	1	9	3	86,17	821 200	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		821 200
16	37	2	1	3	81,02	764 505	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		764 505
17	44	2	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
18	46	2	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
19	48	2	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
20	49	2	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
21	50	2	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
22	51	2	5	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
23	52	2	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
24	53	2	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
25	54	2	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
26	55	2	6	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
27	56	2	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
28	57	2	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
29	58	2	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
30	59	2	7	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
31	60	2	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
32	61	2	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
33	62	2	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
34	63	2	8	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
35	64	2	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
36	66	2	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
37	67	2	9	3	81,52	776 886	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		776 886
38	72	3	1	3	81,02	764 505	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		764 505
39	73	3	1	3	76,42	721 099	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		721 099
40	78	3	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
41	80	3	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
42	81	3	3	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
43	82	3	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от		611 668

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
44	86	3	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
45	88	3	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
46	92	3	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
47	98	3	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
48	99	3	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
49	106	4	1	1	36,82	434 292	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		434 292
50	109	4	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
51	112	4	2	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
52	113	4	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
53	117	4	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
54	121	4	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
55	125	4	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
56	126	4	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
57	129	4	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
58	132	4	7	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
59	133	4	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
60	147	5	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
61	151	5	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
62	163	5	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
63	165	5	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
64	171	5	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
65	184	6	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
66	188	6	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
67	191	6	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
68	196	6	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
69	199	6	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
70	200	6	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
71	203	6	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
72	208	6	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
73	221	7	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
74	224	7	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
75	225	7	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
76	228	7	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от		460 209

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
77	232	7	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
78	233	7	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
79	236	7	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
80	237	7	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
81	240	7	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
82	246	8	1	2	54,22	572 997	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		572 997
83	249	8	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
84	251	8	2	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
85	253	8	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
86	257	8	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
87	258	8	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
88	259	8	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
89	261	8	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
90	262	8	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
91	263	8	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
92	266	8	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
93	267	8	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
94	269	8	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
95	270	8	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
96	271	8	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
97	273	8	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
98	274	8	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
99	283	9	1	1	36,82	434 292	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		434 292
100	285	9	2	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
101	286	9	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
102	287	9	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
103	290	9	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
104	292	9	4	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
105	293	9	4	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
106	294	9	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
107	295	9	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
108	297	9	5	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
109	298	9	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от		460 209

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
110	299	9	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
111	300	9	6	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
112	301	9	6	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
113	302	9	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
114	303	9	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
115	304	9	7	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
116	305	9	7	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
117	306	9	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
118	307	9	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
119	308	9	8	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
120	309	9	8	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
121	310	9	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
122	311	9	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
123	312	9	9	3	102,10	915 224	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		915 224
124	313	9	9	1	36,87	438 347	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		438 347
125	314	9	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
126	315	9	9	2	54,02	576 015	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		576 015
127	318	10	1	2	54,22	572 997	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		572 997
128	320	10	2	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
129	321	10	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
130	322	10	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
131	324	10	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
132	325	10	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
133	326	10	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
134	328	10	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
135	329	10	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
136	330	10	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
137	332	10	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
138	333	10	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
139	334	10	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
140	335	10	6	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
141	336	10	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
142	337	10	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от		460 209

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
143	338	10	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
144	340	10	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
145	341	10	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
146	342	10	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
147	344	10	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
148	345	10	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
149	346	10	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
150	348	10	9	2	54,62	582 413	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		582 413
151	349	10	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
152	350	10	9	2	54,02	576 015	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		576 015
153	351	11	1	2	54,22	572 997	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		572 997
154	355	11	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
155	356	11	2	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
156	358	11	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
157	359	11	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
158	360	11	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
159	363	11	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
160	364	11	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
161	366	11	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
162	367	11	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
163	368	11	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
164	370	11	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
165	371	11	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
166	372	11	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
167	374	11	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
168	375	11	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
169	376	11	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
170	379	11	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
171	383	11	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
172	391	12	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
173	395	12	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
174	399	12	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
175	403	12	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от		460 209

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
176	407	12	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
177	409	12	7	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
178	410	12	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
179	411	12	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
180	412	12	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
181	414	12	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
182	415	12	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
183	416	12	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
184	419	12	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
-	Итого				9 684,59	-	-		108 881 690

5.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	2	1	1	3	85,72	808 854
2	4	1	2	2	54,02	611 668
3	8	1	3	2	54,02	611 668
4	12	1	4	2	54,02	611 668
5	16	1	5	2	54,02	611 668
6	19	1	5	3	86,17	878 158
7	20	1	6	2	54,02	611 668
8	22	1	6	2	54,62	618 462
9	24	1	7	2	54,02	611 668
10	26	1	7	2	54,62	618 462
11	27	1	7	3	86,17	878 158
12	28	1	8	2	54,02	611 668
13	30	1	8	2	54,62	618 462
14	31	1	8	3	86,17	878 158

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
15	35	1	9	3	86,17	821 200
16	37	2	1	3	81,02	764 505
17	44	2	3	2	54,62	618 462
18	46	2	3	2	54,02	611 668
19	48	2	4	2	54,62	618 462
20	49	2	4	1	36,67	460 209
21	50	2	4	2	54,02	611 668
22	51	2	5	3	81,52	830 770
23	52	2	5	2	54,62	618 462
24	53	2	5	1	36,67	460 209
25	54	2	5	2	54,02	611 668
26	55	2	6	3	81,52	830 770
27	56	2	6	2	54,62	618 462
28	57	2	6	1	36,67	460 209
29	58	2	6	2	54,02	611 668
30	59	2	7	3	81,52	830 770
31	60	2	7	2	54,62	618 462
32	61	2	7	1	36,67	460 209
33	62	2	7	2	54,02	611 668
34	63	2	8	3	81,52	830 770
35	64	2	8	2	54,62	618 462
36	66	2	8	2	54,02	611 668
37	67	2	9	3	81,52	776 886
38	72	3	1	3	81,02	764 505
39	73	3	1	3	76,42	721 099
40	78	3	3	2	54,02	611 668
41	80	3	3	2	54,62	618 462
42	81	3	3	3	81,52	830 770
43	82	3	4	2	54,02	611 668
44	86	3	5	2	54,02	611 668
45	88	3	5	2	54,62	618 462
46	92	3	6	2	54,62	618 462
47	98	3	8	2	54,02	611 668
48	99	3	8	1	36,67	460 209
49	106	4	1	1	36,82	434 292
50	109	4	2	2	54,02	611 668
51	112	4	2	3	102,10	982 713
52	113	4	3	2	54,02	611 668
53	117	4	4	2	54,02	611 668
54	121	4	5	2	54,02	611 668
55	125	4	6	2	54,02	611 668
56	126	4	6	1	36,67	460 209
57	129	4	7	2	54,02	611 668
58	132	4	7	3	102,10	982 713
59	133	4	8	2	54,02	611 668
60	147	5	2	2	54,02	611 668
61	151	5	3	2	54,02	611 668
62	163	5	6	2	54,02	611 668
63	165	5	7	2	54,62	618 462
64	171	5	8	2	54,02	611 668
65	184	6	3	1	36,67	460 209
66	188	6	4	1	36,67	460 209
67	191	6	5	2	54,02	611 668
68	196	6	6	1	36,67	460 209
69	199	6	7	2	54,02	611 668
70	200	6	7	1	36,67	460 209

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
71	203	6	8	2	54,02	611 668
72	208	6	9	1	36,67	435 970
73	221	7	3	2	54,02	611 668
74	224	7	4	1	36,67	460 209
75	225	7	4	2	54,02	611 668
76	228	7	5	1	36,67	460 209
77	232	7	6	1	36,67	460 209
78	233	7	6	2	54,02	611 668
79	236	7	7	1	36,67	460 209
80	237	7	7	2	54,02	611 668
81	240	7	8	1	36,67	460 209
82	246	8	1	2	54,22	572 997
83	249	8	2	2	54,02	611 668
84	251	8	2	2	54,62	618 462
85	253	8	3	2	54,02	611 668
86	257	8	4	2	54,02	611 668
87	258	8	4	1	36,67	460 209
88	259	8	4	2	54,62	618 462
89	261	8	5	2	54,02	611 668
90	262	8	5	1	36,67	460 209
91	263	8	5	2	54,62	618 462
92	266	8	6	1	36,67	460 209
93	267	8	6	2	54,62	618 462
94	269	8	7	2	54,02	611 668
95	270	8	7	1	36,67	460 209
96	271	8	7	2	54,62	618 462
97	273	8	8	2	54,02	611 668
98	274	8	8	1	36,67	460 209
99	283	9	1	1	36,82	434 292
100	285	9	2	1	36,87	462 719
101	286	9	2	1	36,67	460 209
102	287	9	2	2	54,02	611 668
103	290	9	3	1	36,67	460 209
104	292	9	4	3	102,10	982 713
105	293	9	4	1	36,87	462 719
106	294	9	4	1	36,67	460 209
107	295	9	4	2	54,02	611 668
108	297	9	5	1	36,87	462 719
109	298	9	5	1	36,67	460 209
110	299	9	5	2	54,02	611 668
111	300	9	6	3	102,10	982 713
112	301	9	6	1	36,87	462 719
113	302	9	6	1	36,67	460 209
114	303	9	6	2	54,02	611 668
115	304	9	7	3	102,10	982 713
116	305	9	7	1	36,87	462 719
117	306	9	7	1	36,67	460 209
118	307	9	7	2	54,02	611 668
119	308	9	8	3	102,10	982 713
120	309	9	8	1	36,87	462 719
121	310	9	8	1	36,67	460 209
122	311	9	8	2	54,02	611 668
123	312	9	9	3	102,10	915 224
124	313	9	9	1	36,87	438 347
125	314	9	9	1	36,67	435 970
126	315	9	9	2	54,02	576 015

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
127	318	10	1	2	54,22	572 997
128	320	10	2	2	54,62	618 462
129	321	10	2	1	36,67	460 209
130	322	10	2	2	54,02	611 668
131	324	10	3	2	54,62	618 462
132	325	10	3	1	36,67	460 209
133	326	10	3	2	54,02	611 668
134	328	10	4	2	54,62	618 462
135	329	10	4	1	36,67	460 209
136	330	10	4	2	54,02	611 668
137	332	10	5	2	54,62	618 462
138	333	10	5	1	36,67	460 209
139	334	10	5	2	54,02	611 668
140	335	10	6	3	81,52	830 770
141	336	10	6	2	54,62	618 462
142	337	10	6	1	36,67	460 209
143	338	10	6	2	54,02	611 668
144	340	10	7	2	54,62	618 462
145	341	10	7	1	36,67	460 209
146	342	10	7	2	54,02	611 668
147	344	10	8	2	54,62	618 462
148	345	10	8	1	36,67	460 209
149	346	10	8	2	54,02	611 668
150	348	10	9	2	54,62	582 413
151	349	10	9	1	36,67	435 970
152	350	10	9	2	54,02	576 015
153	351	11	1	2	54,22	572 997
154	355	11	2	1	36,67	460 209
155	356	11	2	2	54,62	618 462
156	358	11	3	2	54,02	611 668
157	359	11	3	1	36,67	460 209
158	360	11	3	2	54,62	618 462
159	363	11	4	1	36,67	460 209
160	364	11	4	2	54,62	618 462
161	366	11	5	2	54,02	611 668
162	367	11	5	1	36,67	460 209
163	368	11	5	2	54,62	618 462
164	370	11	6	2	54,02	611 668
165	371	11	6	1	36,67	460 209
166	372	11	6	2	54,62	618 462
167	374	11	7	2	54,02	611 668
168	375	11	7	1	36,67	460 209
169	376	11	7	2	54,62	618 462
170	379	11	8	1	36,67	460 209
171	383	11	9	1	36,67	435 970
172	391	12	2	1	36,67	460 209
173	395	12	3	1	36,67	460 209
174	399	12	4	1	36,67	460 209
175	403	12	5	1	36,67	460 209
176	407	12	6	1	36,67	460 209
177	409	12	7	3	86,17	878 158
178	410	12	7	2	54,62	618 462
179	411	12	7	1	36,67	460 209
180	412	12	7	2	54,02	611 668
181	414	12	8	2	54,62	618 462
182	415	12	8	1	36,67	460 209

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
183	416	12	8	2	54,02	611 668
184	419	12	9	1	36,67	435 970
	Итого				9 684,59	108 881 690

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 19.09.2022 г.:

108 881 690

(Сто восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот девяносто) руб.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Цель оценки

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

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

Понятие рыночной стоимости

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

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

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

Рыночная стоимость определяется Оценщиком, в следующих случаях:

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

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

Понятие ликвидационной стоимости

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

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

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

Понятие инвестиционной стоимости

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

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

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

В процессе оценки Оценщик использует следующие понятия:

Таблица № 6.1.1. Общие понятия оценки

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

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица № 7.1. Документы, предоставленные Заказчиком

Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки, документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:	• 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

7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Согласно заданию на оценку (Раздел 1 настоящего Отчета) объектом оценки являются: имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606.

Таблица № 7.1.1. Общая характеристика объекта оценки

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

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

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

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;
- молниеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молниеприемной 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.

7.2. Характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Соответственно описание местоположения производится из расположения земельного участка.

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

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

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

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

Омский район[2] — 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[3] — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения. Население — 5460 чел. (2018)

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

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

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

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

---

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

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

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

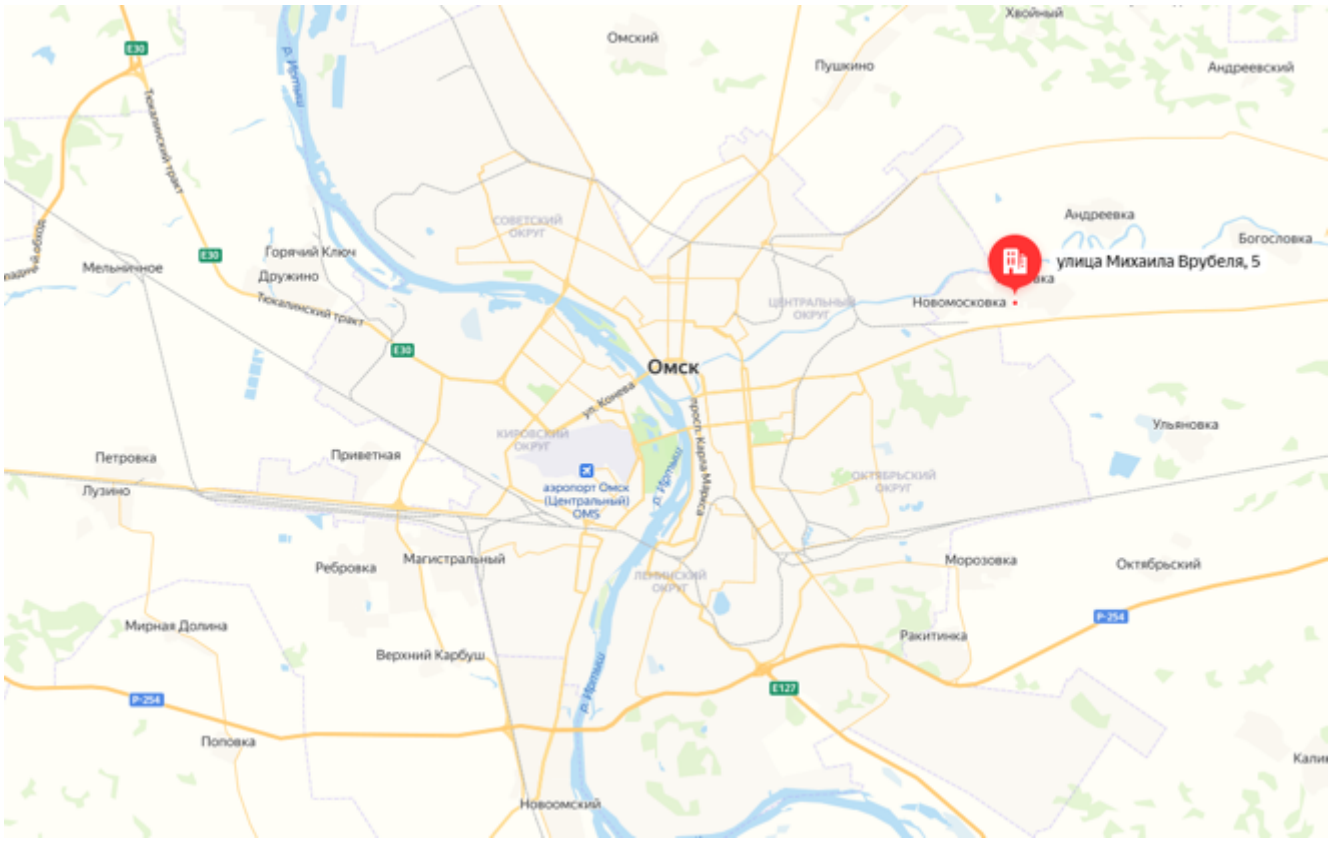


Рисунок № 7.2.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: https://yandex.ru/maps

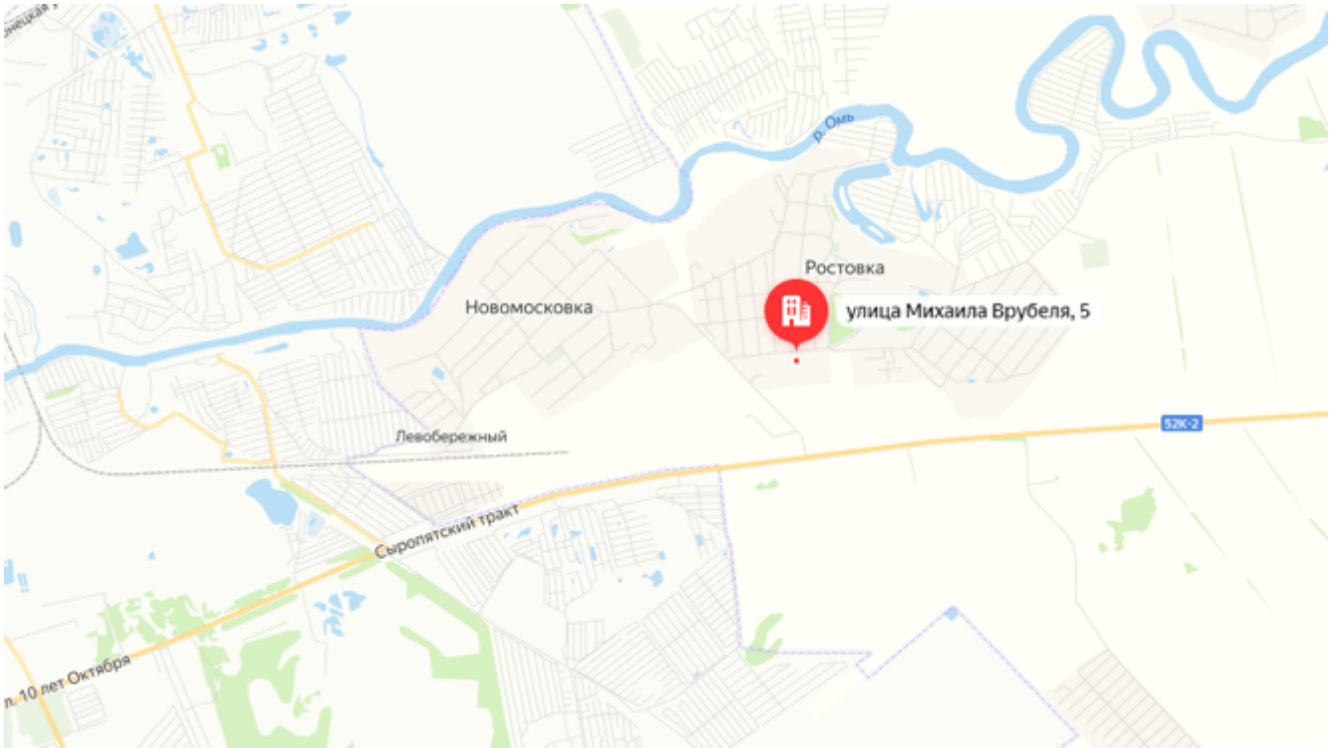


Рисунок № 7.2.2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps

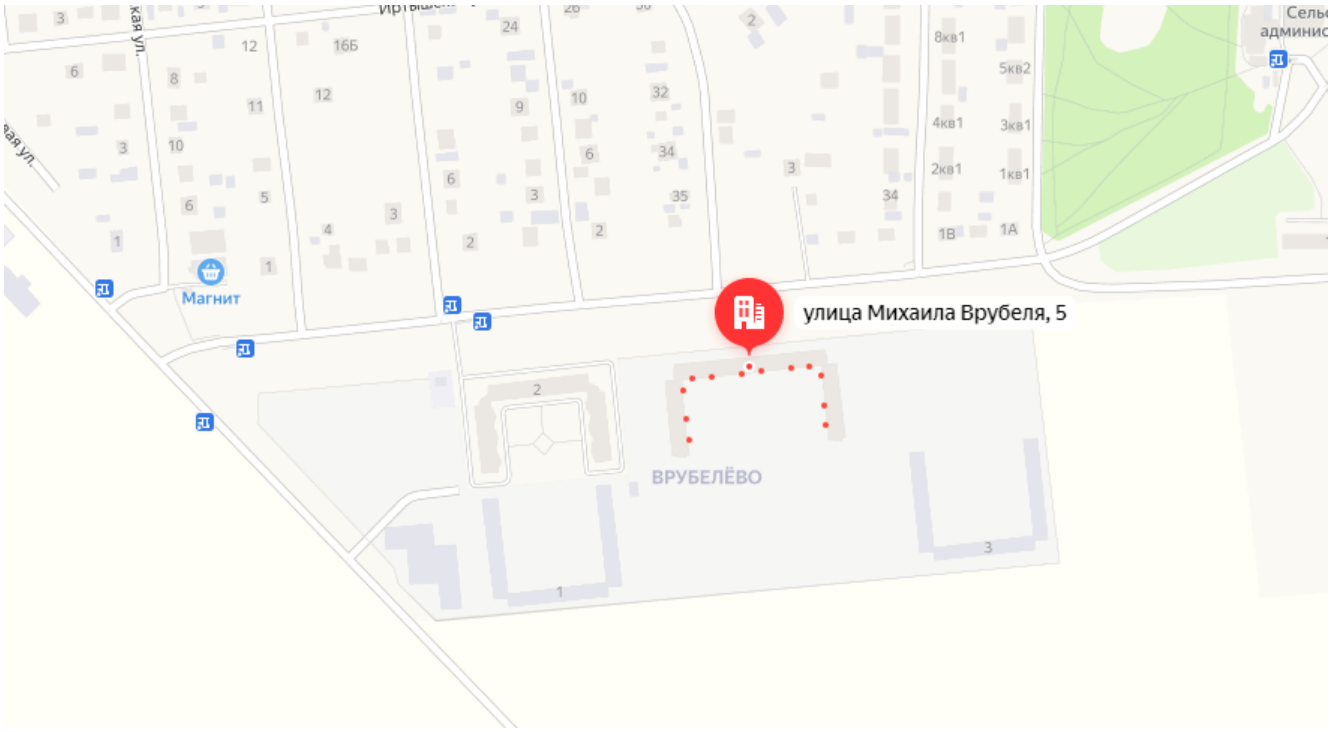


Рисунок № 7.2.3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: https://yandex.ru/maps



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

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

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

Таблица № 8.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости[4]

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

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

Экономическая ситуация в России в сентябре 2022 года[5]

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

Положение России в мире

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

[4] Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm
[5] Источник: https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20октябрь.docx

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

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

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

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

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансированные США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

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

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

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Таблица 8.1.1 Основные экономические показатели России

-	2021 г.		1 кв. 2022 г.
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131 015,0	+4,7	+3,5
Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,7	+12,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-0,8

Таблица 8.1.2 Основные экономические показатели России

-	2021 г.	Янв-июль 2022г.
	+/- % г/г	+/- % г/г
Индекс промышленного производства	+5,3	+1,0
Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,8
Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
- жилых помещений	+12,7	+38,1
- нежилых помещений	+10,5	нет данных
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+3,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,7
в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	-3,2
трубопроводного	+7,4	-4,1
автомобильного	+5,0	+0,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,3
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,2
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июнь 2022, руб.:		
- номинальная	+9,8	+12,8
- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,3
Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+8,5	+8,0
Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+8,7	+15,1

Таблица 8.1.3 Основные экономические показатели России

-	2021/2020, %	2022/2021, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+32,0
Кредиторская задолженность организаций на 01.07.22	+18,8	+16,5
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.07.22	+19,5	+18,7
Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлечённые банками, на 01.07.22	+5,5	+1,7
Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.07.22	+23,9	+12,3
- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+18,3
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
Доходы консолидированного бюджета янв-июнь		32,0
Международные резервы (ЗВР), на 26.08.22г. 566,8 млрд. долл. США	+8,3	-8,0
Фонд национального благосостояния, на 01.08.22г. 12,16 трлн. руб. или 198,3 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)	-0,5	-11,7

-	2021/2020, %	2022/2021, %
Государственный внешний долг, на 01.08.22г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики.

Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

Социально-экономическое положение России
https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf,
http://www.cbr.ru/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.09.2022 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе-июле 2022 года[6]

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

	Июль 2022 г.	Июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.	Справочно январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.
Индекс промышленного производства	-	100,4	101,8
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей			
Добыча полезных ископаемых	307	84,7	в 2,0 р.
Обрабатывающие производства	40 400	38,9	132,4
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3 121	109,5	111,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 328	110,4	120,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	13 797,8	118,3	102,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади	47,1	195,9	74,8
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-июнь 2022 г., млн рублей	-	-	95,9
Оборот розничной торговли, млн рублей	34 302,7	88,6	101,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	10 323,9	98,5	118,4
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	99,8	115,6	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	101,3	105,4	133,4
Среднесписочная численность работников организаций (июнь, январь-июнь соответственно), тыс. человек	497,8	99,6	98,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	52,7	89,5	76,6
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	12,0	70,9	125,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %	-	98,2	97,7
Среднемесячная начисленная заработная плата (июнь, январь-июнь соответственно)			
номинальная, рублей	48 428,5	113,2	108,1
реальная, %	-	97,3	101,7

8.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:
1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:
1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:
1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

Таблица № 8.2.1. Характеристика объекта недвижимости

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

8.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в августе 2022 года[7]

Аналитический центр Домклик в своем регулярном отчете производит анализ изменений, которые произошли на рынке недвижимости в августе 2022. Эксперты рассмотрели ключевые характеристики рынка: спрос на ипотечное кредитование, востребованность льготных программ и различных типов недвижимости. Также проведена оценка стоимости квадратного метра и величины скидки, которую в среднем получает покупатель при оформлении сделки.

Спрос на ипотеку в августе 2022



Рисунок № 8.3.1. Топ-10 регионов РФ по количеству ипотечных сделок за август 2022 (все продукты). Белым показано количество сделок. Прирост количества сделок по отношению к июлю 2022 показан зеленым.

Восстановление рынка вторичной недвижимости продолжается, однако темп прироста количества сделок начал снижаться. Если в июле значение прироста общего количества сделок по всем регионам РФ составляло 58%, то в августе — 44%.

[7] Источник: https://blog.domclick.ru/post/chto-izmenilos-na-rynke-nedvizhimosti-v-avguste-2022-goda-issledovanie-domklik

Максимальный прирост по количеству сделок по стране фиксируется преимущественно в небольших регионах: Магаданская область — 103,8%, Ивановская область — 88,1%, Республика Хакасия — 75,4%, Кабардино-Балкарская Республика — 73,4%, Читинская область — 72,1%. Стоит отметить, что Москва по сравнению с другими крупными регионами выделяется наименьшим приростом ипотечных сделок — 30,1%.

В целом, за последний месяц список регионов-лидеров по количеству выдач значительно не изменился. Как и в прошлом месяце, лидерами являются Москва (~4,8 тыс выданных ипотечных кредитов), Московская область (~4,7 тыс) и Санкт-Петербург (~3,3 тыс). Однако разрыв между Москвой и Московской областью существенно сократился: в июле разрыв составлял порядка 500 сделок (около 14% от общего количества сделок по Москве за июль), на конец августа — уже около 130 сделок (3% от количества сделок по Москве за август).



Рисунок № 8.3.2. Распределение ипотечных сделок по типу недвижимости для топ-10 регионов по количеству ипотечных сделок. Регионы отсортированы по доле сделок на первичном рынке, по убыванию.

Анализ сделок за август показывает, что вторичная недвижимость, несмотря на развитие льготных программ, востребована в большей степени, чем первичное жилье. Доля сделок на вторичном рынке по РФ составляет 73,3%, в то время как на первичном — 19,6%.

При этом распределения по типам недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге отличаются от других крупных регионов: доля ипотечных сделок по приобретению квартир на вторичном рынке ниже, чем в других регионах, и составляет порядка 50%.

Причина повышенной популярности первичного жилья в Москве и Санкт-Петербурге может быть объяснена лучшей осведомленностью населения о существующих льготных программах, а также более широким распространением скидок от застройщиков. За год на столичном рынке средний размер скидок вырос в 2,5 раза, а дисконт, по данным газеты Коммерсант, на первичное жилье достигает 25%.

Привычные значения ипотечных ставок привели к тому, что темп роста вторичного рынка на сегодняшний день опережает темпы роста первичного. По данным за август, в среднем по России доля сделок по продаже вторичной недвижимости составляет около 73%, в то время как на первичном — около 20%. Возможное снижение ключевой ставки на ближайшем заседании Центробанка (16 сентября — прим. ред.) еще больше увеличит спрос на вторичное жилье и может вызвать более значительный рост цен на вторичном рынке, а также дальнейшее уменьшение величины торга.

Востребованность льготных ипотечных программ



Рисунок № 8.3.3. Процент сделок по льготным программам для топ-10 регионов (суммарная доля показана красным). Господдержка (процент сделок показан голубым), Семейная ипотека (обозначен зеленым), IT-ипотека (обозначен фиолетовым). Данные отсортированы по суммарной доле сделок по указанным льготным программам.

Анализ ипотечных сделок за август показал, что востребованность льготных программ (Господдержка, Семейная ипотека, IT-ипотека) остается на высоком уровне. Доля сделок на льготных условиях по всем регионам около 25,5% (в июле — 26,3%). Максимальные значения доли льготной ипотеки, как и в прошлом месяце, достигаются в крупнейших регионах страны — Санкт-Петербурге (48,5%), Москве (40,9%), Краснодарском крае (39%).

Программа Господдержки по-прежнему является доминирующей по отношению к другим льготным программам. За последний месяц доля сделок по программе по отношению к общему количеству ипотечных сделок изменилась незначительно и остается достаточно высокой. По данным за август, процент сделок по программе по России составляет 17,3% (в июле — 16,9%). Лидерами по программе являются две столицы — Санкт-Петербург (33%) и Москва (29,8%).

Распределение сделок по регионам, заключенных по программе Семейная ипотека, за месяц существенно не поменялось, однако доля сделок по программе по отношению к общему количеству ипотечных сделок уменьшилась и теперь составляет 7,6% (в прошлом месяце — 8,7%). Как и в случае программы Господдержки, лидирующую позицию занимает Санкт-Петербург: доля сделок 14,3%.

Доля сделок по программе IT-ипотеки в общем количестве сделок по стране составляет 0,5% (в прошлом месяце — 0,7%).

Стоимость квадратного метра на вторичном рынке

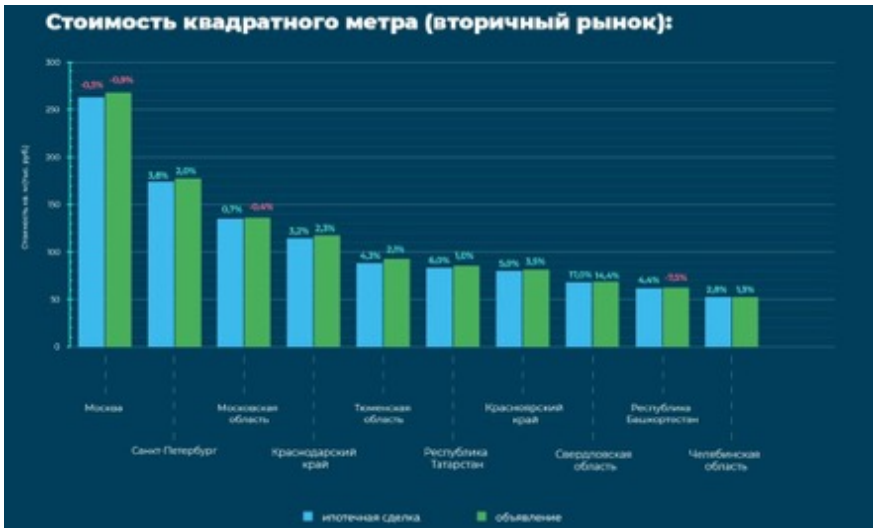


Рисунок № 8.3.4. Вторичный рынок. Средняя стоимость квадратного метра по ипотечным сделкам (обозначена голубым столбцом) и по соответствующим объявлениям на момент начала сделки (обозначена зеленым). Изменение стоимости квадратного метра по отношению к стоимости в июле 2022 обозначено цифрами над столбцами (положительное изменение — зеленым, отрицательное — красным).

Согласно данным о заключенных сделках, цена вторичной недвижимости в России продолжает расти: среднее взвешенное значение прироста стоимости квадратного метра по всем регионам РФ в августе составило 3,6% (в июле — 3,5%). В качестве веса региона было принято количество ипотечных сделок за месяц.

Наибольший прирост стоимости квадратного метра зафиксирован в Республике Алтай, Севастополе, Карачаево-Черкесской Республике. Сильнее всего стоимость снизилась в Чукотском и Ненецком автономных округах, а также в Чеченской Республике.

Если рассматривать регионы-лидеры по количеству выданных ипотечных кредитов, то значительнее всего цены выросли в Свердловской области (рост цены по сделкам за кв. м составил +17%), в Республике Татарстан (+6%) и в Республике Башкортостан (+4,4%). Москва выделяется отрицательным приростом по цене -0,5%.

Какую скидку получает покупатель в процессе сделки

Величина скидки рассчитывалась как разница между стоимостью объекта недвижимости, на который оформляется ипотека, и стоимостью, указанной в соответствующем объявлении по формуле ниже.

$$1 - \frac{\text{Стоимость ОН}_{\text{сделка}}}{\text{Стоимость ОН}_{\text{оффер}}}$$

Стоимость ОНсделка — стоимость квартиры на момент заключения сделки

Стоимость ОНоффер — стоимость квартиры в объявлении

Полученное значение усреднялось по всем проданным вторичным квартирам в соответствующем регионе. Параметр отражает, насколько продавцы в среднем снижают стоимость при заключении сделки или насколько они готовы идти на уступки. Чем больше значение данного параметра, тем больше выгода покупателя.

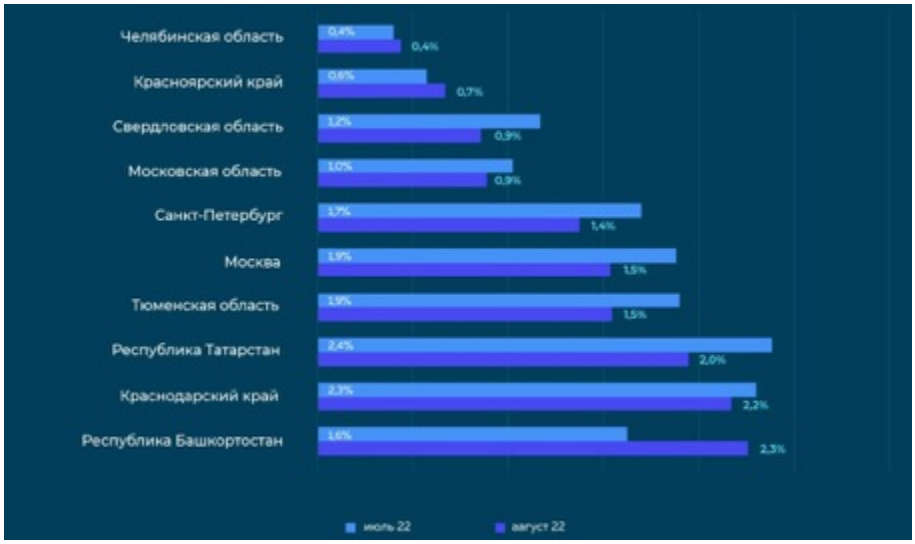


Рисунок № 8.3.5. Разница в стоимости вторичной квартиры по сделкам и по соответствующему объявлению для топ-10 регионов по количеству ипотечных сделок. Приведены данные за июль (обозначено голубым) и за август (обозначено синим). Данные отсортированы по величине изменения стоимости в августе 2022.

Наибольшие значения скидок по РФ зафиксированы в небольших регионах, таких как Республика Северная Осетия — Алания (5,7%), Республика Адыгея (4,4%), Республика Дагестан (4,4%).

Среди регионов-лидеров по количеству ипотечных сделок наибольшие скидки предлагаются продавцами вторичной недвижимости из Республики Башкортостан (2,3%), Краснодарского края (2,2%), Республики Татарстан (2%). В меньшей степени на уступки идут продавцы из Челябинской области (0,4%), Красноярского края (0,7%), Свердловской области (0,9%).

Из графика видно, что наибольшие изменения в поведении продавцов произошли в Республике Башкортостан. В июле покупатель в процессе сделки в среднем мог выиграть 1,6%, в августе средняя величина скидки составила 2,3%. Это значит, что продавцы чувствуют себя менее уверенно и чаще идут на уступки.

Однако в большинстве крупнейших регионов на графике величина торга при покупке вторичной недвижимости уменьшилась в среднем на 0,3%. К таким регионам относятся Свердловская область, Московская область, Санкт-Петербург, Москва, Тюменская область, Республика Татарстан,

Краснодарский край. Это значит, что продавцы вторичной недвижимости почувствовали восстановление спроса и стали вести себя более уверенно.

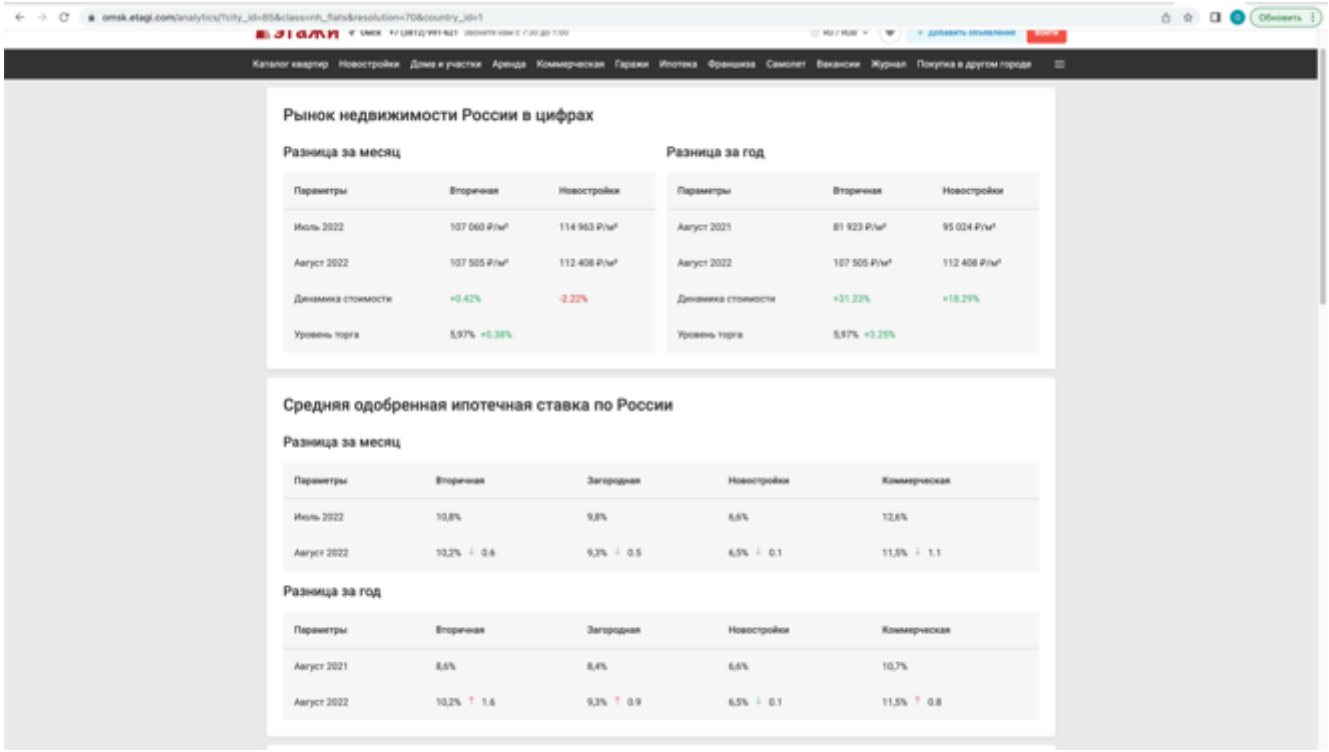


Рисунок № 8.3.6. Мониторинг рынка недвижимости, источник: https://omsk.etagi.com/analytics/?city_id=85&class=nh_flats&resolution=70&country_id=1

8.4. Рынок недвижимости Омска 2022 год[8]

Рынок недвижимости, кажется, серьезно упал. Такой вывод можно сделать на основании данных сервиса объявлений о недвижимости в Омске и Омской области «ОмскРиэлт», если сравнивать информацию от лета 2021 и 2022 года.

По подсчетам «СуперОмска», основанным на данных ресурса по состоянию на 10 августа 2022 года*, в Омске на продажу выставлено 2 775 квартир. Если сравнивать с летом 2021 года, нынешняя ситуация проигрывает – тогда предлагалось 3 728 объектов недвижимости. Видимо, с тех пор рынок недвижимости существенно упал.

Возвращаясь к актуальному положению на рынке недвижимости, в августе продаются, по данным ресурса, 1 024 однокомнатные квартиры во всех округах Омска, тогда как летом 2021 года их было 1 274. И это при том, что «однушки» – одни из самых популярных видов квартир.

Что касается жилья побольше, летом 2021 года на продажу было выставлено 1 206 двухкомнатных и 871 «трешка», тогда как в августе 2022-го их число сократилось до 903 двухкомнатных и 644 трехкомнатных.

В ситуации с наименее популярными категориями жилья – многокомнатными квартирами и гостинками – их продажи тоже не выросли. Многокомнатных годом ранее продавалось 131 против 103 в августе 2022 года. Прошлым летом на продажу выставили 255 гостинок, а в августе 2022-го – всего 102.

Причины падения продаж неизвестны, однако можно предположить, что снижается покупательский спрос, тогда как стоимость жилья, напротив, растет.

[8] Источник: https://superomsk.ru/news/116362-rnok_nedvijimosti_v_omske_serezno_upal/

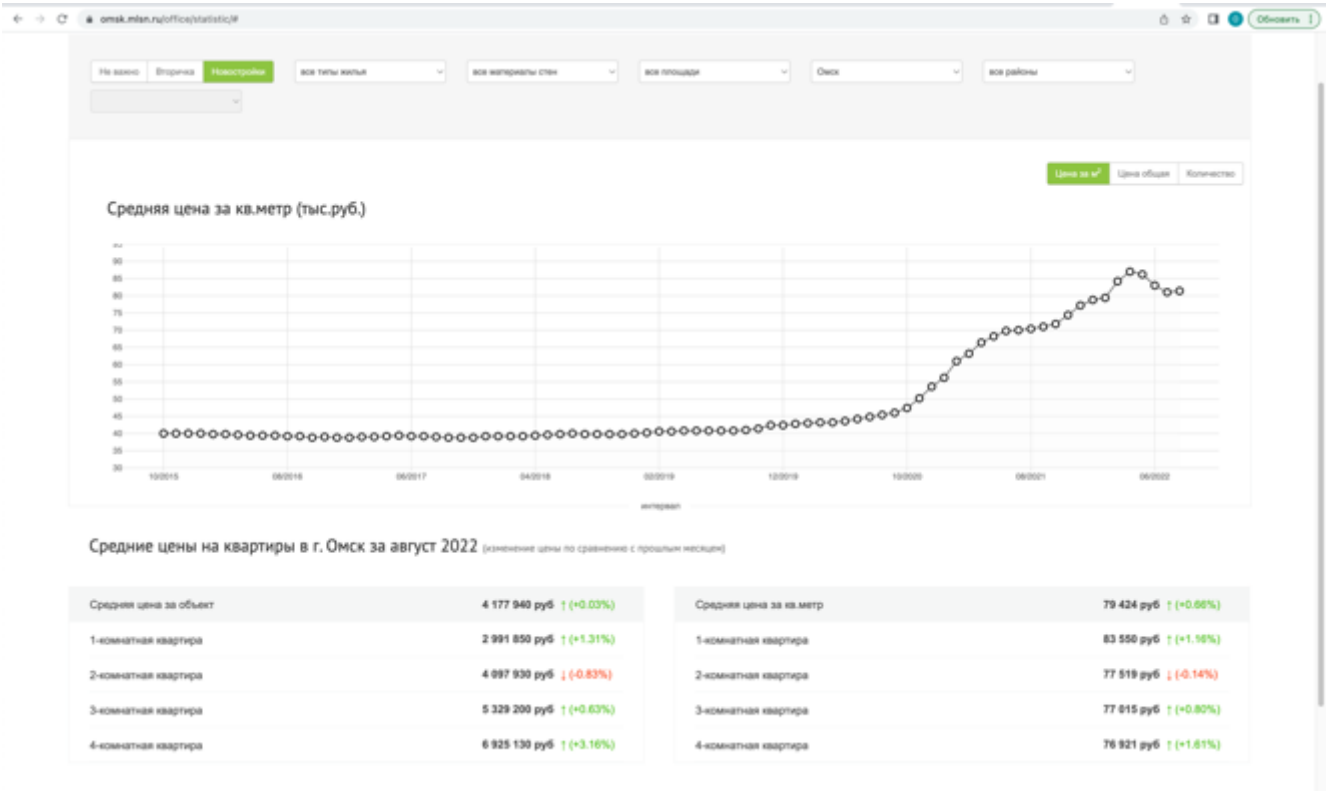


Рисунок № 8.4.1. Мониторинг рынка первичной недвижимости г. Омска, источник: https://omsk.mlsn.ru/office/statistic/#

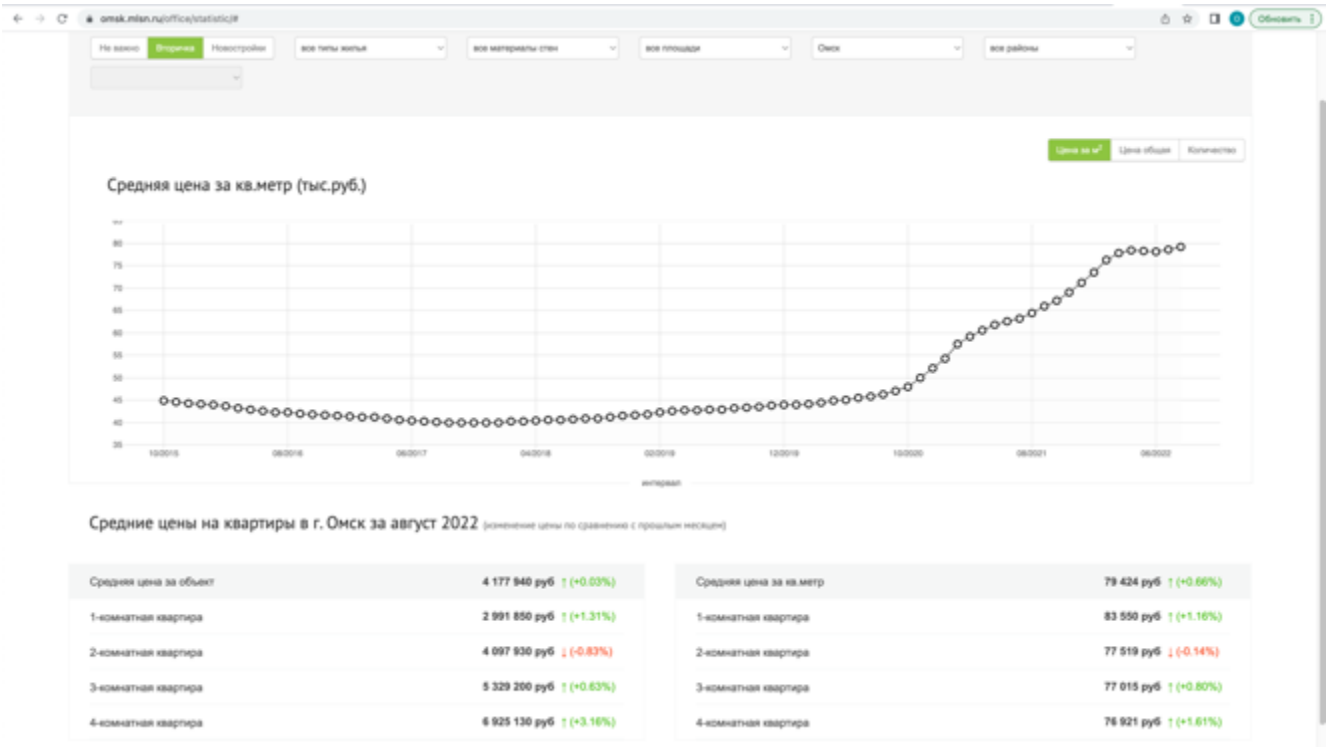


Рисунок № 8.4.2. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: https://omsk.mlsn.ru/office/statistic/#

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

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

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

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_36m_29et._2540359736	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	ЖК Врубелево ул. Михаила Врубеля 5 однокомнатная 36 м кв, жилая 18 и кухня 10, 2 этаж 9 кирпичного, два км от города, сделаны отделка крыши и благоустройство территории, черновая отделка, окна ПВХ, лоджия, рядом Победа, пятерочка, магнит, лента, школа садик, дом культуры, почта, больница, остановка.	36	1 440 000	40 000
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_38m_99et._2541837220	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаётся однокомнатная квартира, очень светлая и тёплая, квартира в черновой отделки. Проложена проводка, поставлена перегородка (между комнатой и кухней),залита стяжка пола, установлены счетчики воды! Большая лоджия. Тихие соседи. Лифт ездит до 9-го этажа. Продажа на условиях! Агенство просьба не беспокоить!!!	38	2 000 000	52 632
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_386m_99et._2447743524	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	С хорошим ремонтом.	38,6	2 800 000	72 539
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_86m_89et._2502468296	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новая квартира с хорошим ремонтом, светлая, тёплая. Очень комфортная, отличная планировка. Шикарный вид из окон. Кухня 18 кв.м. Две лоджии одну из которых можно переделать, например под кабинет с панорамным видом, размеры позволяют поставить стол шириной 2 метра. Закрытый двор, где могут играть дети. Никаких проблем с парковкой. Сельские тарифы на ЖКХ, интернет и ТВ уже проведён. Ничего делать не нужно. Заходи и живи. Даже гардины уже есть. Чистая продажа, я собственник. Покажу в любое удобное время. Можно в ипотеку в т.ч. и сельскую.	86	5 500 000	63 953
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k._kvartira_855m_49et._2153113972	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Уважаемые покупатели! На срочной продаже имеется шикарная трехкомнатная квартира на четвертом этаже девятиэтажного кирпичного дома ул. Михаила Врубеля дом 2. Квартира светлая, чистая, с балконом и лоджией, которые застеклены и облагорожены. Санузел раздельный выполнен современной плиткой и с новой сантехникой. Шикарная кухня 18,5 кв. метров с красивым кухонным гарнитуром. Комнаты все раздельные, две из них с выходом на балкон и лоджию. Отличный и качественный ремонт. Остается новым жильцам кухонный гарнитур без обеденной зоны. Шкафы купе в коридоре и в спальной .На площадке между этажами имеется своя приличная кладовая с окном и с надежной металлической дверью.Вы можете хранить в ней все: велосипеды, санки,соления и овощи вместо погреба. Есть закрепленное за квартирой место на парковке. Дом находится в микрорайоне с хорошо развитой инфраструктурой, где все рядом: остановка общественного транспорта, школа, детский сад, магазины и многое другое. После осмотра возможен разумный торг. Без обременений и долгов. Один собственник.Чистая продажа! На просмотр звоните заранее чтобы согласовать день и время просмотра. В квартире никто не проживает. Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, лифт пассажирский, современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, домофон, железная дверь Номер в базе: 6044433.	85,5	5 800 000	67 836

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		Район: Ростовка п.			
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_38m_79et._2555182405	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Центр недвижимости и ипотеки "ТандемТ" предлагает на продажу отличную евродвушку, в экологически чистом пригороди, вдали от городского шума. В квартире сделан хороший ремонт, натяжные потолки с точечными светильниками во всей квартире, на полу качественный линолеум, на стенах обои, просторная лоджия застеклена. Санузел в кафеле. Дом полностью кирпичный, очень теплый. Окна выходят на восток. Двор благоустроен, детская площадка, парковочные места есть всегда. До центра города 15 минут на машине, каждые 15-20 минут ходит автобус. В поселке развита инфраструктура: две школы, детский сад, школа искусств, дворец культуры, стадион, поликлиника, пункт полиции, кафе, супермаркеты - "Победа", "Магнит", "Пятерочка". Гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Страховая гарантия Профессиональной ответственности Компании! Центр недвижимости и ипотеки "ТандемТ" является действительным членом Омского Союза риэлторов, Российской Гильдии риэлторов. Имеет сертификат соответствия национальным стандартам Российской Гильдии риэлторов.	38	3 150 000	82 895
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k._kvartira_125m_19et._2490885165	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Центр недвижимости и ипотеки "ТандемТ" предлагает на продажу отличную квартиру свободной планировки, в экологически чистом пригороди, вдали от городского шума. Дом полностью кирпичный, очень теплый. Окна выходят на восток и запад. Двор благоустроен, детская площадка, парковочные места есть всегда. Свободная планировка позволит Вам реализовать свои дизайнерские идеи. Первый этаж позволит установить "мокрые" зоны по Вашему выбору. До центра города 15 минут на машине, каждые 15-20 минут ходит автобус. В поселке развита инфраструктура: две школы, детский сад, школа искусств, дворец культуры, стадион, поликлиника, пункт полиции, кафе, супермаркеты - "Победа", "Магнит", "Пятерочка". Гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Страховая гарантия Профессиональной ответственности Компании! Центр недвижимости и ипотеки "ТандемТ" является действительным членом Омского Союза риэлторов, Российской Гильдии риэлторов. Имеет сертификат соответствия национальным стандартам Российской Гильдии риэлторов.	125	4 500 000	36 000
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/4-k._kvartira_108m_19et._2492450795	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Отличная большая квартира, с тремя лоджиями, все лоджии застеклены, квартира с черновой отделкой, все вопросы по телефону.СРОЧНО!!!! ТОРГ	108	4 000 000	37 037
https://vsn.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/one-room/59478569-39-0-m-etazh-3-9-2100000-rub-ul-mihaila-vrubelya	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Союз риэлторов Полезные люди предлагает на продажу отличную 1 комнатную квартиру . Квартира позволит Вам воплотить свои мечты по ремонту и расстановке мебли! В доме запущен лифт грузопассажирский. Дом отапливается своей котельной, поэтому в квартире очень тепло. Подъезды просторные, чистые. Вход в подъезд с двух сторон. Тамбур на 2 квартиры, хорошие соседи. Во дворе оборудована детская площадка. Детский сад и 2 школы расположены в Ростовке (остановки, ходит спец. Автобус).	39	2 100 000	53 846
https://omsk.cian.ru	Омская область,	Предлагается к продаже 2 ком. Кв. Улучшенной планировки, неугловая, распложе	54	3 610 000	66 852

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
/sale/flat/275955526/	Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	на в п. Ростовка в 10 км. От города, ЖК "Врублево" дом 2016 г. П, полностью кир пичный, лифт, счетчики воды, удобная планировка, большая лоджия из кухни, ко мнаты изолированные(13,2+18,2 кв.м.), просторная прихожая, с/у раздельный, д окументы готовы, без обременений и иных проблем, один собственник более 5 ле т, подходит под ипотеку любого банка.			
https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/49773919	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Компания "Миард" предлагает уютную 3-комнатную квартиру в новом кирпичном доме. В экологическом районе - на расстоянии 5 км от г. Омска. Удачное расположение дома - большой современный дом со всеми удобствами, который находится за городом, без шума и пыли. Жильцы очень дружные, всегда скидываются и устраивают во дворе детские праздники. Действия УК контролирует инициативная группа - собственники нашего дома. Поэтому у нас всегда порядок. УК часто даёт денег д ополнительно на праздники или обустройство дома. Есть две хорошие аллеи, одн а идёт от дома в Ростовку, а вторая до магазинов. Через дорогу есть Сбербанк. Дв е школы, садик и поликлиника в шаговой доступности. В квартире сделан качеств енный ремонт: межкомнатные двери, все окна ПВХ, покрытие пола - ламинат, две большие застекленные лоджии. Просторная кухня приятно удивит будущую хозяйку, высота потолков 2,7, оборудована встроенным гарнитуром, уст ановлены счетчики учета воды. Комнаты изолированы, что удобно для семьи с ре бенком. Очень комфортная планировка, окна выходят на две стороны. Домофон е сть. Большая парковка, всегда есть свободные места. Чистый подъезд. Лифт работ ает. Новая детская площадка. Звоните! Ждем вас на просмотр!	82,7	5 300 000	64 087
https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/37421985	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем к продаже, комфортабельную с отдельным входом квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. Квартира с отдельным входом и верандой. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволят разместиться большой компании для отличной вечеринки. Отделка лоджии, с её подсветкой и площадью, даст возможность расположить здесь дополнительную зону отдыха, а основательный ремонт позволит избежать лишних вложений ещё долгое время. Три просторные спальни изолирована, одна имеет свою гардеробную. В квартире имеется две ванные комнаты, отделаны керамогранитной плиткой, качественно оборудована всеми необходимыми коммуникациями и оснащена стильной сантехнической мебелью. Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, гарнитур наполнен необходимой техникой, угловая столешница, даёт максимальное пространство для готовки. Кроме основных помещений, в квартире есть компактная прихожая с большим шкафом купе. Для вашего автомобиля здесь будет отдельное парковочное место. Звоните, чтобы назначить просмотр этой квартиры и увидеть все её преимущества своими глазами! Мы гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов. Ремонт в квартире произведен по индивидуальному проекту с использованием	125	6 500 000	52 000

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		качественных отделочных материалов. При продаже остается кухонный гарнитур, два шкафа купе. Квартира заезжай и живи!			
https://omsk.cian.ru/sale/flat/275604947/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Компания "Миард" предлагает уютную 3-комнатную квартиру в новом кирпичном доме. В экологическом районе - на расстоянии 5 км от г. Омска. Удачное расположение - большой современный дом со всеми удобствами, который находится за городом, без шума и пыли. Жильцы очень дружные, всегда скидываются и устраивают во дворе детские праздники. Действия УК контролирует инициативная группа собственников, поэтому всегда порядок. Есть две хорошие аллеи, одна идёт от дома в Ростовку, а вторая до магазинов. Через дорогу - Сбербанк. Две школы, садик и поликлиника в шаговой доступности. В квартире сделан качественный ремонт: межкомнатные двери, все окна ПВХ, покрытие пола - ламинат, две большие застекленные лоджии. Просторная кухня приятно удивит будущую хозяйку, высота потолков 2,7, оборудована встроенным гарнитуром, установлены счетчики учета воды. Комнаты изолированы, что удобно для семьи с ребенком. Очень комфортная планировка, окна выходят на две стороны. Домофон есть. Большая парковка. Чистый подъезд. Лифт работает. Новая детская площадка. Звоните! Ждем вас на просмотр!	82,7	4 995 000	60 399

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 36 000 рублей за кв.м. до 82 895 рублей за кв.м., среднее значение 57 698 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), состояние внутренней отделки и пр.

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

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

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

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании данных https://statrielt.ru и данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок», под ред. Л. А. Лейфера и https://statrielt.ru/.

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

Скидки к ценам предложений

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

Таблица 157

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	8,9%	11,3%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	7,7%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,7%	6,8%	8,6%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	7,7%	10,4%

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

объект оценки / 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

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

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

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

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

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

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

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

Местоположение

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

Таблица 27

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

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

Общая площадь

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

Таблица 73

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

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

Близость к остановкам общественного транспорта

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

Таблица 39

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

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

Расположение в жилом комплексе

Таблица 45

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

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

Количество комнат

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

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

Таблица 66

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

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

Этаж расположения

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

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

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

Таблица 83

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

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

Материал стен дома

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

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

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

Таблица 58

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

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

Тип парковки

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

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

Таблица 53

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

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

Состояние отделки

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

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

Таблица 110

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

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

Физическое состояние

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

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

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,96	0,93
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,56	0,78	0,69
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,39	0,49	0,44
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,17	0,22	0,20

01.07.2022

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2835-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2022-godav-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2022-goda

Наличие мебели и техники

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

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

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

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

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	1,03

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2834-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2022-goda

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

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

8.6. Выводы по анализу рынка

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

- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости.
- Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенный в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 36 000 рублей за кв.м. до 82 895 рублей за кв.м., среднее значение 57 698 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права (собственность/аренда), состояние внутренней отделки и пр.
- Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, наличие/отсутствие коммуникаций, вид права, состояние внутренней отделки и пр.

РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

1. Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?

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

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

4. Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Таблица № 9.1. Тестирование на НЭИ

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

Вывод по тестированию НЭИ:

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

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

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

10.1. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

1) определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

2) расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

3) определение прибыли предпринимателя;

4) определение износа и устареваний;

5) определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

6) определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

1) данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

2) данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

3) сметных расчетов;

4) информации о рыночных ценах на строительные материалы;

5) других данных;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

5) вид использования и (или) зонирование;

6) местоположение объекта;

7) физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

8) экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

9) наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

10) другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

10.2 Выбор подходов

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

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

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

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

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

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

5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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

Метод парных продаж

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

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

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

Экспертные методы расчета и внесения поправок

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

Статистические методы расчета поправок

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

Выбор метода внесения корректировок:

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

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

Выбор единиц сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Таблица №11.1. Описание объектов-аналогов при расчете объекта

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://omsk.cian.ru/sale/flat/275955526/	https://omsk.cian.ru/sale/flat/275604947/	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_386m_99et._2447743524	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/37421985
Цена предложения, руб.	3 610 000	4 995 000	2 800 000	6 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.	66 852	60 399	72 539	52 000
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	д. 2	д. 2	д. 2	д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно остановки общественного транспорта	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	54,0	82,7	38,6	125,0
Количество комнат	2 комнаты	3 комнаты	1 комната	4 комнаты
Этаж расположения / этажность	6/9 этаж	6/9 этаж	9/9 этаж	1/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да
Состояние отделки	Современный	Современный	Современный	Современный

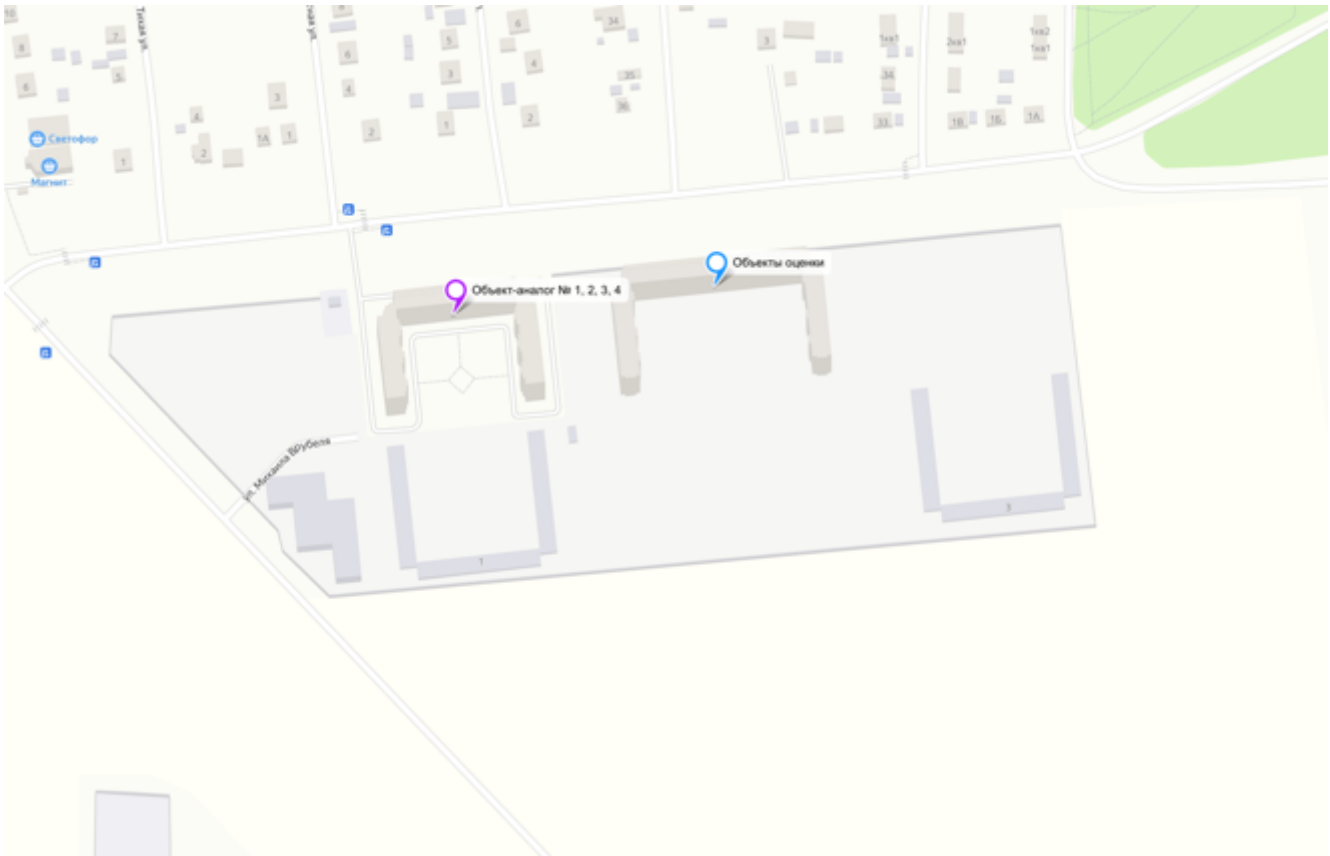


Рисунок № 11.1. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

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

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

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

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

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

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	62 948
Максимальное значение руб./кв.м.	72 539
Минимальное значение руб./кв.м.	52 000
Размах вариации руб./кв.м.	20 539
Медиана руб./кв.м.	63 626
Стандартное отклонение руб./кв.м.	8 824
Коэффициент вариации, %	14,0%

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 – 14,0%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения корректировок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные или процентные поправки, но есть рыночная информация о различиях между оцениваемым и сопоставимым объектами. Экспертный метод предполагает индивидуальные опросы профессионалов и осведомленных лиц, что позволяет собрать информацию, которая может быть полезна при проведении корректировок.

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

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

Объяснение вносимых поправок

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

Обоснование последовательности внесения корректировок

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

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

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном 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.

В рамках настоящей работы значение поправки на торг определялось на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, значение скидки на торг составило – 9,1%.

Таблица 157

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,1%	8,9%	11,3%
2. Массовое жилье советской постройки	8,7%	7,7%	9,6%
3. Массовое современное жилье	7,2%	6,8%	8,6%
4. Жилье повышенной комфортности	9,1%	7,7%	10,4%

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тип объекта и функциональное назначение

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

Местоположение

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

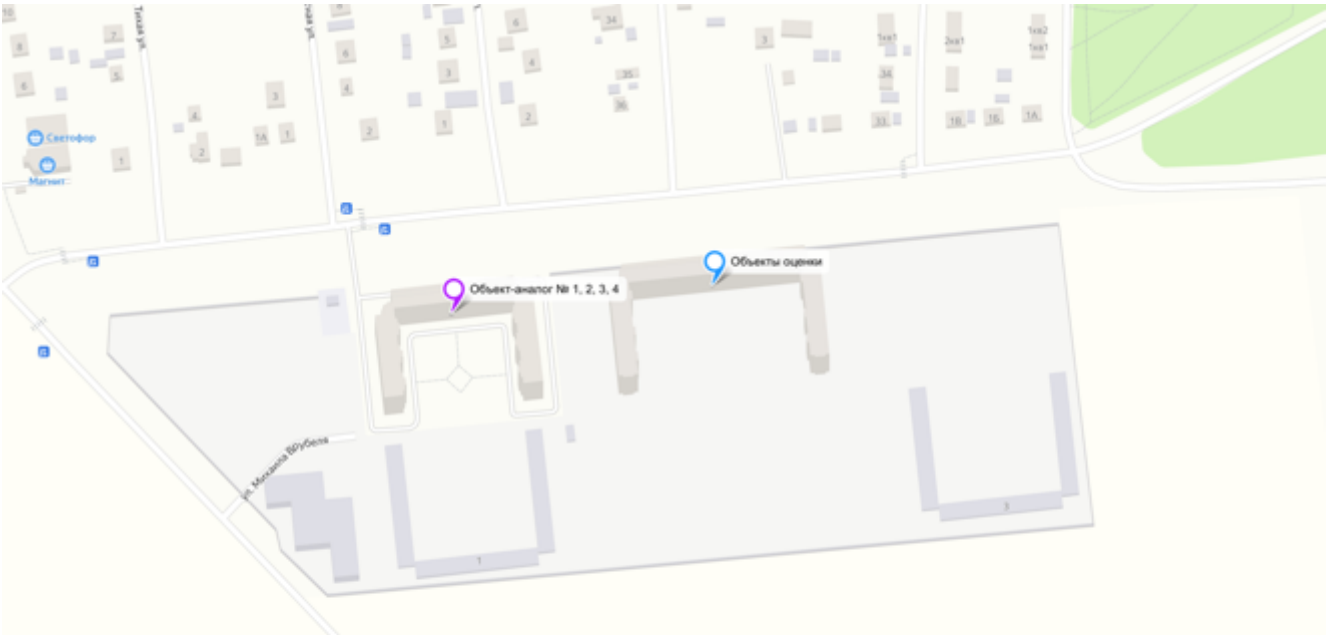


Рисунок № 11.2. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: https://yandex.ru/map-constructor/

Расположение в жилом комплексе

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

Близость к остановкам общественного транспорта

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

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

Общая площадь

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

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

Таблица 73

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

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

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	85,72	54,0	82,7	38,6	125,0
Корректировка на общую площадь		-6%	0%	-12%	9%

Количество комнат

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

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

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

Таблица 66

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

Таблица № 11.4. Расчет корректировки на количество комнат

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	3 комнаты	2 комнаты	3 комнаты	1 комната	4 комнаты
Корректировка на количество комнат		-5%	0%	-10%	2%

Этаж расположения

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

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

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

Таблица 83

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

Таблица № 11.5. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	6/9 этаж	6/9 этаж	9/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-7%	-7%	-1%	0%

Материал стен дома

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

Физическое состояние дома

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

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

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

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

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

В секциях 9, 10, 11, 12 в качестве несущей кладки наружной стены, на которую опираются плиты перекрытия и покрытия, применен серый силикатный кирпич с очень низкой 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;
- молниеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молниеприемной 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-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2835-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2022-goda.

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,96	0,93
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,56	0,78	0,69
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,39	0,49	0,44
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,17	0,22	0,20

01.07.2022

Таблица № 11.6. Расчет корректировки на физическое состояние

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-25,81% (=(0,69 / 0,93-1) * 100%)	-25,81% (=(0,69 / 0,93-1) * 100%)	-25,81% (=(0,69 / 0,93-1) * 100%)	-25,81% (=(0,69 / 0,93-1) * 100%)

Наличие мебели и техники

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

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

Корректировка вводится на основании данных источника: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2022-g/2834-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2022-goda.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,00	1,05	1,03

Таблица № 11.7. 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	Нет	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		0%	-2,91% (=(1,0 / 1,03-1) * 100%)	0%	-2,91% (=(1,0 / 1,03-1) * 100%)

Тип отделки

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

- площадь
- наличие и масштаб дефектов отделки
- срок, прошедший после проведения ремонта
- фактическое качество отделки

- качество используемых для отделки материалов
- уровень дизайна
- класс жилья
- местоположение жилого дома

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

Таблица 110

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

Таблица № 11.8. Расчет корректировки на тип отделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где 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.

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

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

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/flat/275955526/	https://omsk.cian.ru/sale/flat/275604947/	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k._kvartira_386m_99et._2447743524	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/37421985
Цена предложения, руб.		3 610 000	4 995 000	2 800 000	6 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		66 852	60 399	72 539	52 000
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-9,1%	-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		60 768	54 903	65 938	47 268
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности (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.		30 384	27 452	32 969	23 634
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.		30 384	27 452	32 969	23 634
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.		30 384	27 452	32 969	23 634
Дата публикации	19.09.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 384	27 452	32 969	23 634
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.		30 384	27 452	32 969	23 634
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 384	27 452	32 969	23 634
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля,

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	д. 5	д. 2	д. 2	д. 2	д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 384	27 452	32 969	23 634
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.		30 384	27 452	32 969	23 634
Расположение относительно остановки общественного транспорта	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 остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 384	27 452	32 969	23 634
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.		30 384	27 452	32 969	23 634
Общая площадь, кв.м.	85,72	54,0	82,7	38,6	125,0
Корректировка на общую площадь		-6%	0%	-12%	9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 561	27 452	29 013	25 761
Количество комнат	3 комнаты	2 комнаты	3 комнаты	1 комната	4 комнаты
Корректировка на количество комнат		-5%	0%	-10%	2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 133	27 452	26 112	26 276
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	6/9 этаж	6/9 этаж	9/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-7%	-7%	-1%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 234	25 530	25 851	26 276
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 234	25 530	25 851	26 276
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 234	25 530	25 851	26 276
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-25,81%	-25,81%	-25,81%	-25,81%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 721	18 941	19 179	19 494
Наличие мебели и техники	Нет	Нет	Да	Нет	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		0%	-2,91%	0%	-2,91%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 721	18 390	19 179	18 927
Состояние отделки	Без отделки	Современный	Современный	Современный	Современный

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на состояние отделки		-9 366	-9 366	-9 366	-9 366
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 355	9 024	9 813	9 561
Итоговая корректировка		-102,91%	-94,82%	-107,91%	-76,82%
Коэффициент вариации	3,5%				
Весовые коэффициенты		0,24009443	0,25006448	0,23432044	0,27552065
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	**9 436**				

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

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

Таблица 66

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

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

Таблица 83

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

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

Таблица 73

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

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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	2	1	3	0%	1	0%	85,72	0%	9 436	808 854
2	4	1	2	6%	2	8%	54,02	6%	11 323	611 668
3	8	1	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
4	12	1	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668
5	16	1	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
6	19	1	3	0%	5	8%	86,17	0%	10 191	878 158
7	20	1	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
8	22	1	2	6%	6	8%	54,62	6%	11 323	618 462
9	24	1	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
10	26	1	2	6%	7	8%	54,62	6%	11 323	618 462
11	27	1	3	0%	7	8%	86,17	0%	10 191	878 158
12	28	1	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
13	30	1	2	6%	8	8%	54,62	6%	11 323	618 462
14	31	1	3	0%	8	8%	86,17	0%	10 191	878 158
15	35	1	3	0%	9	1%	86,17	0%	9 530	821 200
16	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	9 436	764 505
17	44	2	2	6%	3	8%	54,62	6%	11 323	618 462
18	46	2	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
19	48	2	2	6%	4	8%	54,62	6%	11 323	618 462
20	49	2	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209
21	50	2	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668
22	51	2	3	0%	5	8%	81,52	0%	10 191	830 770
23	52	2	2	6%	5	8%	54,62	6%	11 323	618 462
24	53	2	1	11%	5	8%	36,67	14%	12 550	460 209
25	54	2	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
26	55	2	3	0%	6	8%	81,52	0%	10 191	830 770
27	56	2	2	6%	6	8%	54,62	6%	11 323	618 462
28	57	2	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
29	58	2	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
30	59	2	3	0%	7	8%	81,52	0%	10 191	830 770
31	60	2	2	6%	7	8%	54,62	6%	11 323	618 462
32	61	2	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
33	62	2	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
34	63	2	3	0%	8	8%	81,52	0%	10 191	830 770
35	64	2	2	6%	8	8%	54,62	6%	11 323	618 462
36	66	2	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
37	67	2	3	0%	9	1%	81,52	0%	9 530	776 886
38	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	9 436	764 505
39	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	9 436	721 099
40	78	3	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
41	80	3	2	6%	3	8%	54,62	6%	11 323	618 462
42	81	3	3	0%	3	8%	81,52	0%	10 191	830 770

№ 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.
43	82	3	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668
44	86	3	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
45	88	3	2	6%	5	8%	54,62	6%	11 323	618 462
46	92	3	2	6%	6	8%	54,62	6%	11 323	618 462
47	98	3	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
48	99	3	1	11%	8	8%	36,67	14%	12 550	460 209
49	106	4	1	11%	1	0%	36,82	14%	11 795	434 292
50	109	4	2	6%	2	8%	54,02	6%	11 323	611 668
51	112	4	3	0%	2	8%	102,1	-6%	9 625	982 713
52	113	4	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
53	117	4	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668
54	121	4	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
55	125	4	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
56	126	4	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
57	129	4	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
58	132	4	3	0%	7	8%	102,1	-6%	9 625	982 713
59	133	4	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
60	147	5	2	6%	2	8%	54,02	6%	11 323	611 668
61	151	5	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
62	163	5	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
63	165	5	2	6%	7	8%	54,62	6%	11 323	618 462
64	171	5	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
65	184	6	1	11%	3	8%	36,67	14%	12 550	460 209
66	188	6	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209
67	191	6	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
68	196	6	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
69	199	6	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
70	200	6	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
71	203	6	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
72	208	6	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 889	435 970
73	221	7	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
74	224	7	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209
75	225	7	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668
76	228	7	1	11%	5	8%	36,67	14%	12 550	460 209
77	232	7	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
78	233	7	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
79	236	7	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
80	237	7	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
81	240	7	1	11%	8	8%	36,67	14%	12 550	460 209
82	246	8	2	6%	1	0%	54,22	6%	10 568	572 997
83	249	8	2	6%	2	8%	54,02	6%	11 323	611 668
84	251	8	2	6%	2	8%	54,62	6%	11 323	618 462
85	253	8	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
86	257	8	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668

№ 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.
87	258	8	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209
88	259	8	2	6%	4	8%	54,62	6%	11 323	618 462
89	261	8	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
90	262	8	1	11%	5	8%	36,67	14%	12 550	460 209
91	263	8	2	6%	5	8%	54,62	6%	11 323	618 462
92	266	8	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
93	267	8	2	6%	6	8%	54,62	6%	11 323	618 462
94	269	8	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
95	270	8	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
96	271	8	2	6%	7	8%	54,62	6%	11 323	618 462
97	273	8	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
98	274	8	1	11%	8	8%	36,67	14%	12 550	460 209
99	283	9	1	11%	1	0%	36,82	14%	11 795	434 292
100	285	9	1	11%	2	8%	36,87	14%	12 550	462 719
101	286	9	1	11%	2	8%	36,67	14%	12 550	460 209
102	287	9	2	6%	2	8%	54,02	6%	11 323	611 668
103	290	9	1	11%	3	8%	36,67	14%	12 550	460 209
104	292	9	3	0%	4	8%	102,1	-6%	9 625	982 713
105	293	9	1	11%	4	8%	36,87	14%	12 550	462 719
106	294	9	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209
107	295	9	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668
108	297	9	1	11%	5	8%	36,87	14%	12 550	462 719
109	298	9	1	11%	5	8%	36,67	14%	12 550	460 209
110	299	9	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
111	300	9	3	0%	6	8%	102,1	-6%	9 625	982 713
112	301	9	1	11%	6	8%	36,87	14%	12 550	462 719
113	302	9	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
114	303	9	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
115	304	9	3	0%	7	8%	102,1	-6%	9 625	982 713
116	305	9	1	11%	7	8%	36,87	14%	12 550	462 719
117	306	9	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
118	307	9	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
119	308	9	3	0%	8	8%	102,1	-6%	9 625	982 713
120	309	9	1	11%	8	8%	36,87	14%	12 550	462 719
121	310	9	1	11%	8	8%	36,67	14%	12 550	460 209
122	311	9	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
123	312	9	3	0%	9	1%	102,1	-6%	8 964	915 224
124	313	9	1	11%	9	1%	36,87	14%	11 889	438 347
125	314	9	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 889	435 970
126	315	9	2	6%	9	1%	54,02	6%	10 663	576 015
127	318	10	2	6%	1	0%	54,22	6%	10 568	572 997
128	320	10	2	6%	2	8%	54,62	6%	11 323	618 462
129	321	10	1	11%	2	8%	36,67	14%	12 550	460 209
130	322	10	2	6%	2	8%	54,02	6%	11 323	611 668

№ 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.
131	324	10	2	6%	3	8%	54,62	6%	11 323	618 462
132	325	10	1	11%	3	8%	36,67	14%	12 550	460 209
133	326	10	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
134	328	10	2	6%	4	8%	54,62	6%	11 323	618 462
135	329	10	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209
136	330	10	2	6%	4	8%	54,02	6%	11 323	611 668
137	332	10	2	6%	5	8%	54,62	6%	11 323	618 462
138	333	10	1	11%	5	8%	36,67	14%	12 550	460 209
139	334	10	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
140	335	10	3	0%	6	8%	81,52	0%	10 191	830 770
141	336	10	2	6%	6	8%	54,62	6%	11 323	618 462
142	337	10	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
143	338	10	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
144	340	10	2	6%	7	8%	54,62	6%	11 323	618 462
145	341	10	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
146	342	10	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
147	344	10	2	6%	8	8%	54,62	6%	11 323	618 462
148	345	10	1	11%	8	8%	36,67	14%	12 550	460 209
149	346	10	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
150	348	10	2	6%	9	1%	54,62	6%	10 663	582 413
151	349	10	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 889	435 970
152	350	10	2	6%	9	1%	54,02	6%	10 663	576 015
153	351	11	2	6%	1	0%	54,22	6%	10 568	572 997
154	355	11	1	11%	2	8%	36,67	14%	12 550	460 209
155	356	11	2	6%	2	8%	54,62	6%	11 323	618 462
156	358	11	2	6%	3	8%	54,02	6%	11 323	611 668
157	359	11	1	11%	3	8%	36,67	14%	12 550	460 209
158	360	11	2	6%	3	8%	54,62	6%	11 323	618 462
159	363	11	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209
160	364	11	2	6%	4	8%	54,62	6%	11 323	618 462
161	366	11	2	6%	5	8%	54,02	6%	11 323	611 668
162	367	11	1	11%	5	8%	36,67	14%	12 550	460 209
163	368	11	2	6%	5	8%	54,62	6%	11 323	618 462
164	370	11	2	6%	6	8%	54,02	6%	11 323	611 668
165	371	11	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
166	372	11	2	6%	6	8%	54,62	6%	11 323	618 462
167	374	11	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
168	375	11	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
169	376	11	2	6%	7	8%	54,62	6%	11 323	618 462
170	379	11	1	11%	8	8%	36,67	14%	12 550	460 209
171	383	11	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 889	435 970
172	391	12	1	11%	2	8%	36,67	14%	12 550	460 209
173	395	12	1	11%	3	8%	36,67	14%	12 550	460 209
174	399	12	1	11%	4	8%	36,67	14%	12 550	460 209

№ 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.
175	403	12	1	11%	5	8%	36,67	14%	12 550	460 209
176	407	12	1	11%	6	8%	36,67	14%	12 550	460 209
177	409	12	3	0%	7	8%	86,17	0%	10 191	878 158
178	410	12	2	6%	7	8%	54,62	6%	11 323	618 462
179	411	12	1	11%	7	8%	36,67	14%	12 550	460 209
180	412	12	2	6%	7	8%	54,02	6%	11 323	611 668
181	414	12	2	6%	8	8%	54,62	6%	11 323	618 462
182	415	12	1	11%	8	8%	36,67	14%	12 550	460 209
183	416	12	2	6%	8	8%	54,02	6%	11 323	611 668
184	419	12	1	11%	9	1%	36,67	14%	11 889	435 970
-	-	-	-	-	**9 684,59**	-	-	-	-	**108 881 690**

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 19.09.2022 г.:

108 881 690

(Сто восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот девяносто) руб.

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

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

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

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

Таблица № 12.1. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	2	1	1	3	85,72	808 854	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		808 854
2	4	1	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
3	8	1	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
4	12	1	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
5	16	1	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
6	19	1	5	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
7	20	1	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
8	22	1	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
9	24	1	7	2	54,02	611 668	Не применялся		611 668

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							(обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
10	26	1	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
11	27	1	7	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
12	28	1	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
13	30	1	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
14	31	1	8	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
15	35	1	9	3	86,17	821 200	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		821 200
16	37	2	1	3	81,02	764 505	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		764 505
17	44	2	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
18	46	2	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
19	48	2	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
20	49	2	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
21	50	2	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
22	51	2	5	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
23	52	2	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
24	53	2	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
25	54	2	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см.		611 668

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							в п.10.2. настоящего Отчета)		
26	55	2	6	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
27	56	2	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
28	57	2	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
29	58	2	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
30	59	2	7	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
31	60	2	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
32	61	2	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
33	62	2	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
34	63	2	8	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
35	64	2	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
36	66	2	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
37	67	2	9	3	81,52	776 886	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		776 886
38	72	3	1	3	81,02	764 505	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		764 505
39	73	3	1	3	76,42	721 099	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		721 099
40	78	3	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
41	80	3	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
42	81	3	3	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770
43	82	3	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
44	86	3	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
45	88	3	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
46	92	3	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
47	98	3	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
48	99	3	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
49	106	4	1	1	36,82	434 292	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		434 292
50	109	4	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
51	112	4	2	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
52	113	4	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
53	117	4	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
54	121	4	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
55	125	4	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
56	126	4	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
57	129	4	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
58	132	4	7	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от		982 713

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
59	133	4	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
60	147	5	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
61	151	5	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
62	163	5	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
63	165	5	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
64	171	5	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
65	184	6	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
66	188	6	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
67	191	6	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
68	196	6	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
69	199	6	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
70	200	6	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
71	203	6	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
72	208	6	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
73	221	7	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
74	224	7	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
75	225	7	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
76	228	7	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
77	232	7	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
78	233	7	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
79	236	7	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
80	237	7	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
81	240	7	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
82	246	8	1	2	54,22	572 997	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		572 997
83	249	8	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
84	251	8	2	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
85	253	8	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
86	257	8	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
87	258	8	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
88	259	8	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
89	261	8	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
90	262	8	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
91	263	8	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от		618 462

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
92	266	8	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
93	267	8	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
94	269	8	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
95	270	8	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
96	271	8	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
97	273	8	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
98	274	8	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
99	283	9	1	1	36,82	434 292	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		434 292
100	285	9	2	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
101	286	9	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
102	287	9	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
103	290	9	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
104	292	9	4	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
105	293	9	4	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
106	294	9	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
107	295	9	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
108	297	9	5	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
109	298	9	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
110	299	9	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
111	300	9	6	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
112	301	9	6	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
113	302	9	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
114	303	9	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
115	304	9	7	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
116	305	9	7	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
117	306	9	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
118	307	9	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
119	308	9	8	3	102,10	982 713	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		982 713
120	309	9	8	1	36,87	462 719	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		462 719
121	310	9	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
122	311	9	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
123	312	9	9	3	102,10	915 224	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		915 224
124	313	9	9	1	36,87	438 347	Не применялся (обоснование отказа от		438 347

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
125	314	9	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
126	315	9	9	2	54,02	576 015	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		576 015
127	318	10	1	2	54,22	572 997	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		572 997
128	320	10	2	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
129	321	10	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
130	322	10	2	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
131	324	10	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
132	325	10	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
133	326	10	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
134	328	10	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
135	329	10	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
136	330	10	4	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
137	332	10	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
138	333	10	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
139	334	10	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
140	335	10	6	3	81,52	830 770	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		830 770

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
141	336	10	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
142	337	10	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
143	338	10	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
144	340	10	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
145	341	10	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
146	342	10	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
147	344	10	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
148	345	10	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
149	346	10	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
150	348	10	9	2	54,62	582 413	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		582 413
151	349	10	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
152	350	10	9	2	54,02	576 015	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		576 015
153	351	11	1	2	54,22	572 997	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		572 997
154	355	11	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
155	356	11	2	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
156	358	11	3	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
157	359	11	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от		460 209

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
							использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		
158	360	11	3	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
159	363	11	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
160	364	11	4	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
161	366	11	5	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
162	367	11	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
163	368	11	5	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
164	370	11	6	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
165	371	11	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
166	372	11	6	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
167	374	11	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
168	375	11	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
169	376	11	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
170	379	11	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
171	383	11	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
172	391	12	2	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
173	395	12	3	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209

№ 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.	
174	399	12	4	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
175	403	12	5	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
176	407	12	6	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
177	409	12	7	3	86,17	878 158	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		878 158
178	410	12	7	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
179	411	12	7	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
180	412	12	7	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
181	414	12	8	2	54,62	618 462	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		618 462
182	415	12	8	1	36,67	460 209	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		460 209
183	416	12	8	2	54,02	611 668	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		611 668
184	419	12	9	1	36,67	435 970	Не применялся (обоснование отказа от использования подхода см. в п.10.2. настоящего Отчета)		435 970
-	Итого				9 684,59	-	-		108 881 690

Таблица № 12.2. Итоговый результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
1	2	1	1	3	85,72	808 854
2	4	1	2	2	54,02	611 668
3	8	1	3	2	54,02	611 668
4	12	1	4	2	54,02	611 668
5	16	1	5	2	54,02	611 668
6	19	1	5	3	86,17	878 158
7	20	1	6	2	54,02	611 668
8	22	1	6	2	54,62	618 462
9	24	1	7	2	54,02	611 668
10	26	1	7	2	54,62	618 462

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
11	27	1	7	3	86,17	878 158
12	28	1	8	2	54,02	611 668
13	30	1	8	2	54,62	618 462
14	31	1	8	3	86,17	878 158
15	35	1	9	3	86,17	821 200
16	37	2	1	3	81,02	764 505
17	44	2	3	2	54,62	618 462
18	46	2	3	2	54,02	611 668
19	48	2	4	2	54,62	618 462
20	49	2	4	1	36,67	460 209
21	50	2	4	2	54,02	611 668
22	51	2	5	3	81,52	830 770
23	52	2	5	2	54,62	618 462
24	53	2	5	1	36,67	460 209
25	54	2	5	2	54,02	611 668
26	55	2	6	3	81,52	830 770
27	56	2	6	2	54,62	618 462
28	57	2	6	1	36,67	460 209
29	58	2	6	2	54,02	611 668
30	59	2	7	3	81,52	830 770
31	60	2	7	2	54,62	618 462
32	61	2	7	1	36,67	460 209
33	62	2	7	2	54,02	611 668
34	63	2	8	3	81,52	830 770
35	64	2	8	2	54,62	618 462
36	66	2	8	2	54,02	611 668
37	67	2	9	3	81,52	776 886
38	72	3	1	3	81,02	764 505
39	73	3	1	3	76,42	721 099
40	78	3	3	2	54,02	611 668
41	80	3	3	2	54,62	618 462
42	81	3	3	3	81,52	830 770
43	82	3	4	2	54,02	611 668
44	86	3	5	2	54,02	611 668
45	88	3	5	2	54,62	618 462
46	92	3	6	2	54,62	618 462
47	98	3	8	2	54,02	611 668
48	99	3	8	1	36,67	460 209
49	106	4	1	1	36,82	434 292
50	109	4	2	2	54,02	611 668
51	112	4	2	3	102,10	982 713
52	113	4	3	2	54,02	611 668
53	117	4	4	2	54,02	611 668
54	121	4	5	2	54,02	611 668
55	125	4	6	2	54,02	611 668
56	126	4	6	1	36,67	460 209
57	129	4	7	2	54,02	611 668
58	132	4	7	3	102,10	982 713
59	133	4	8	2	54,02	611 668
60	147	5	2	2	54,02	611 668
61	151	5	3	2	54,02	611 668
62	163	5	6	2	54,02	611 668
63	165	5	7	2	54,62	618 462
64	171	5	8	2	54,02	611 668
65	184	6	3	1	36,67	460 209
66	188	6	4	1	36,67	460 209

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
67	191	6	5	2	54,02	611 668
68	196	6	6	1	36,67	460 209
69	199	6	7	2	54,02	611 668
70	200	6	7	1	36,67	460 209
71	203	6	8	2	54,02	611 668
72	208	6	9	1	36,67	435 970
73	221	7	3	2	54,02	611 668
74	224	7	4	1	36,67	460 209
75	225	7	4	2	54,02	611 668
76	228	7	5	1	36,67	460 209
77	232	7	6	1	36,67	460 209
78	233	7	6	2	54,02	611 668
79	236	7	7	1	36,67	460 209
80	237	7	7	2	54,02	611 668
81	240	7	8	1	36,67	460 209
82	246	8	1	2	54,22	572 997
83	249	8	2	2	54,02	611 668
84	251	8	2	2	54,62	618 462
85	253	8	3	2	54,02	611 668
86	257	8	4	2	54,02	611 668
87	258	8	4	1	36,67	460 209
88	259	8	4	2	54,62	618 462
89	261	8	5	2	54,02	611 668
90	262	8	5	1	36,67	460 209
91	263	8	5	2	54,62	618 462
92	266	8	6	1	36,67	460 209
93	267	8	6	2	54,62	618 462
94	269	8	7	2	54,02	611 668
95	270	8	7	1	36,67	460 209
96	271	8	7	2	54,62	618 462
97	273	8	8	2	54,02	611 668
98	274	8	8	1	36,67	460 209
99	283	9	1	1	36,82	434 292
100	285	9	2	1	36,87	462 719
101	286	9	2	1	36,67	460 209
102	287	9	2	2	54,02	611 668
103	290	9	3	1	36,67	460 209
104	292	9	4	3	102,10	982 713
105	293	9	4	1	36,87	462 719
106	294	9	4	1	36,67	460 209
107	295	9	4	2	54,02	611 668
108	297	9	5	1	36,87	462 719
109	298	9	5	1	36,67	460 209
110	299	9	5	2	54,02	611 668
111	300	9	6	3	102,10	982 713
112	301	9	6	1	36,87	462 719
113	302	9	6	1	36,67	460 209
114	303	9	6	2	54,02	611 668
115	304	9	7	3	102,10	982 713
116	305	9	7	1	36,87	462 719
117	306	9	7	1	36,67	460 209
118	307	9	7	2	54,02	611 668
119	308	9	8	3	102,10	982 713
120	309	9	8	1	36,87	462 719
121	310	9	8	1	36,67	460 209
122	311	9	8	2	54,02	611 668

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
123	312	9	9	3	102,10	915 224
124	313	9	9	1	36,87	438 347
125	314	9	9	1	36,67	435 970
126	315	9	9	2	54,02	576 015
127	318	10	1	2	54,22	572 997
128	320	10	2	2	54,62	618 462
129	321	10	2	1	36,67	460 209
130	322	10	2	2	54,02	611 668
131	324	10	3	2	54,62	618 462
132	325	10	3	1	36,67	460 209
133	326	10	3	2	54,02	611 668
134	328	10	4	2	54,62	618 462
135	329	10	4	1	36,67	460 209
136	330	10	4	2	54,02	611 668
137	332	10	5	2	54,62	618 462
138	333	10	5	1	36,67	460 209
139	334	10	5	2	54,02	611 668
140	335	10	6	3	81,52	830 770
141	336	10	6	2	54,62	618 462
142	337	10	6	1	36,67	460 209
143	338	10	6	2	54,02	611 668
144	340	10	7	2	54,62	618 462
145	341	10	7	1	36,67	460 209
146	342	10	7	2	54,02	611 668
147	344	10	8	2	54,62	618 462
148	345	10	8	1	36,67	460 209
149	346	10	8	2	54,02	611 668
150	348	10	9	2	54,62	582 413
151	349	10	9	1	36,67	435 970
152	350	10	9	2	54,02	576 015
153	351	11	1	2	54,22	572 997
154	355	11	2	1	36,67	460 209
155	356	11	2	2	54,62	618 462
156	358	11	3	2	54,02	611 668
157	359	11	3	1	36,67	460 209
158	360	11	3	2	54,62	618 462
159	363	11	4	1	36,67	460 209
160	364	11	4	2	54,62	618 462
161	366	11	5	2	54,02	611 668
162	367	11	5	1	36,67	460 209
163	368	11	5	2	54,62	618 462
164	370	11	6	2	54,02	611 668
165	371	11	6	1	36,67	460 209
166	372	11	6	2	54,62	618 462
167	374	11	7	2	54,02	611 668
168	375	11	7	1	36,67	460 209
169	376	11	7	2	54,62	618 462
170	379	11	8	1	36,67	460 209
171	383	11	9	1	36,67	435 970
172	391	12	2	1	36,67	460 209
173	395	12	3	1	36,67	460 209
174	399	12	4	1	36,67	460 209
175	403	12	5	1	36,67	460 209
176	407	12	6	1	36,67	460 209
177	409	12	7	3	86,17	878 158
178	410	12	7	2	54,62	618 462

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	
179	411	12	7	1	36,67	460 209
180	412	12	7	2	54,02	611 668
181	414	12	8	2	54,62	618 462
182	415	12	8	1	36,67	460 209
183	416	12	8	2	54,02	611 668
184	419	12	9	1	36,67	435 970
	Итого				9 684,59	108 881 690

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости Имущественных прав по Договорам долевого участия на отдельные двухкомнатные квартиры в количестве 45 шт. расположенные в двенадцати подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер 1, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл. Омский р-он, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:609 по состоянию на 19.09.2022 г.:

108 881 690

(Сто восемь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча шестьсот девяносто) руб.

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

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

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

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Директор Шеин В. В..
2. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Оценщик Вагина А. С.
3. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Оценщик Вагина А. С.
4. Подготовка и оформление Отчета – Оценщик Вагина А. С.

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020 г., протокол № 29.

Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет;
11. Никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
12. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.
13. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
14. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик _____ / Вагина А. С.

Директор _____ / Шеин В. В.

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

Используемая литература

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

Источники информации

14. http://portal.rosreestr.ru
15. http://economy.gov.ru
16. https://yandex.ru/maps
17. https://www.google.com/maps
18. и другие.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ













ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Серия 55 АВ Повторное, взамен свидетельства 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.

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.

КОПИЯ ВЕРНА

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; - Вальгельм 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, номера лицензии, сроки ее действия, орган, выдавший эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связи 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, собственника земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площади 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 108565,89 м.кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: - однокомнатные – 720 шт. – 31 593, 74 м.кв. - двухкомнатные – 862 шт. – 57 858, 34 м.кв. - трехкомнатные – 222 шт. – 19 213, 81 м.кв.
12	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирный дом	Нежилые помещения общей проектной площадью 1238,11 м.кв. для размещения офисов.
13	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого объекта недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Состав общего имущества жилых домов, входящих в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», определяется в соответствии с п.п.2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.
14	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 руберойда, утеплитель – полистеролбетон.
Девятиэтажное здание (№№ 1,5) –фундаменты свайные, стены наружние – 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 руберойда, утеплитель – полистеролбетон.
Площадь застройки –21 756.97м2, строительный объем -547042.32м3.
По применяемому повторному проекту (согласно Заключения ГУ ГСН и ГЭ от 21.04.2008 г. № 01-13-01/1295, проект 51-31/03/2008-АС, ГП, ПОС
Проектная документация, краткие проектные характеристики
Генпроектировщик:ООО «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

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	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 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 приеме 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)	Общество с ограниченной ответственностью «Омский причал» Общество с ограниченной ответственностью «СК «Алгоритм» Общество с ограниченной ответственностью «Полет-Тюмень» Общество с ограниченной ответственностью «УМ-6» Общество с ограниченной ответственностью «Трайт-Строй»

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

КОПИЯ ВЕРНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

№ 1108 от 07.10.2010г.

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., распоодена 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. Бодунова**

ООО Архитектурно-планировочная мастерская № 2
ПКИ «Омский Промстройпроект»

Свидетельство СРО-НП-СПАС-П-5504051250-0080-5

МИКРОРАЙОН «ЖИЛОЙ ПАРК «ВРУБЕЛЕВО» НА ЗЕМЛЯХ БОГОСЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ОМСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОМ-1039-3-ТО

Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома №3

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Главный инженер проекта А.Я. Медведев

2015 г.

Содержание

1. Введение 4
2. Общие сведения 5
3. Цели и задачи обследования 5
4. Конструктивная схема здания 6
5. Методика проведения работ 7
6. Техническое обследование строительных конструкций 7
6.1 Фундаменты 7
6.2 Наружные стены 8
6.3 Внутренние стены (несущие и ненесущие) 8
6.4 Плиты перекрытия 9
6.5 Плиты покрытия, кровля 10
6.6 Лестничные клетки 11
6.7 Перегородки 11
6.8 Ограждения балконов 12
6.9 Лифты 12
6.10 Крыльца 12
7. Техническое обследование систем обеспечения жилого дома 12
7.1 Электрооборудование 12
7.2 Отопление 13
7.3 Вентиляция 13
7.4 Водоснабжение 13
7.5 Канализация 13
8. Техническое обследование отделки жилого дома 13
8.1 штукатурка на стенах 13
8.2 стяжка 14
8.3 Окна, остекление 14
9. Результаты проверочных расчётов 14
10. Анализ результатов обследования 15
11. Выводы и рекомендации 16
12. Список использованной литературы 19
Приложение А. Фотофиксация. 20
Приложение Б. Исполнительные схемы. 52
Приложение В. Дефектные ведомости 53
Приложение Г. Протоколы измерения прочности конструкций 83

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп	Дата
ГИП		Медведев			04.15
Гл. Констр.		Бухтияров			04.15

ОМ-1039-3-ТО

Технический отчет обследования жилого дома №3

Стадия	Лист	Лист
	1	12

ООО АПМ №2
ПКИ «ОмПСП»

Приложение Д. Расчетный анализ 84
Приложение Е. Свидетельство о поверке 85
Приложение Ж. Свидетельство СРО 86
Приложение И. Задание на проведение технического обследования 91

Взаим.инв.№

Подпись и дата

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.

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

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

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 4

4. КОНСТРУКТИВНАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

Запроектированный жилой дом №3, девятиэтажный, с цокольным этажом П-образное в плане, состоящее из 12-ти секций (см. рис. 1). Секции объеденены по две и между собой разделены деформационными швами.

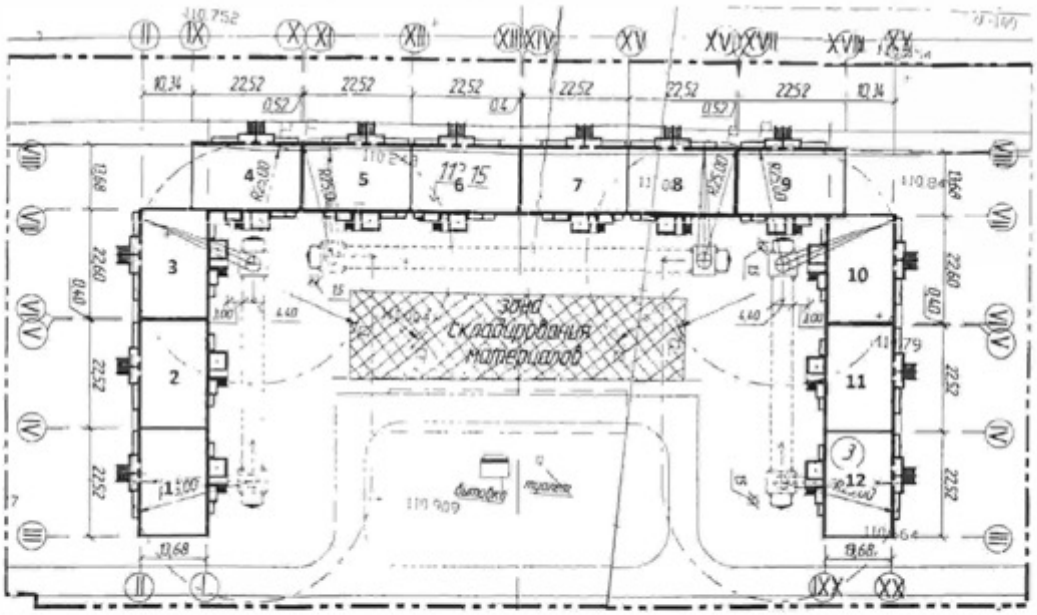


рис. 1.

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.

Взам.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,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 6

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

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

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

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

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

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

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

6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 7

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);
- молниеприемная сетка не соединена с токоотводами (фото 58), ставится под сомнение наличие токоотводов и молниеприемной 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 11

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

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

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

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;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 13

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 15

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 16

ограниченно работоспособное. Штукатурка на стенах, стяжка, и откосы на окнах в 80% отсутствуют либо требуют замены. Штукатурку толщиной более 20мм, выполненную без сетки требуется заменить. Полы подвала требуют 100% ремонта.

Для завершения строительства необходимо выполнение всех мероприятий, приведенных в приложении В.

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).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 18

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ФОТОФИКСАЦИЯ.



Фото 1. Дворовый фасад. Секция 6-12. Состояние на 27.02.2015г.



Фото 2. Главный фасад. Секция 9, 8. Состояние на 01.04.2015г.



Взам.инв.№



Фото 4. Главный фасад, Отсутствие тамбура. Секция 1, 2, 3. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 5 Дворовый фасад, благоустройство. Секция 7-12. Состояние на 01.04.2015г.

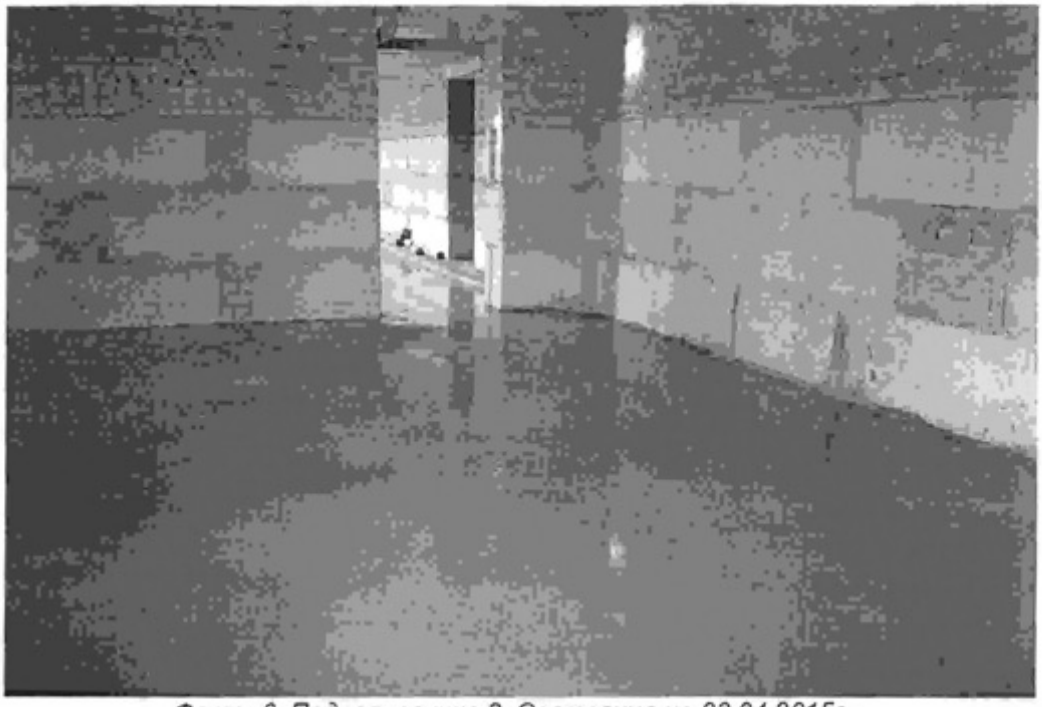


Фото 6. Подвал, секция 3. Состояние на 02.04.2015г.



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



Фото 8. Подвал, секция 9. Состояние на 02.04.2015г.



Фото 9. Подвал, секция 10. Отсутствие перегородок. Состояние на 02.04.2015г.



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

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

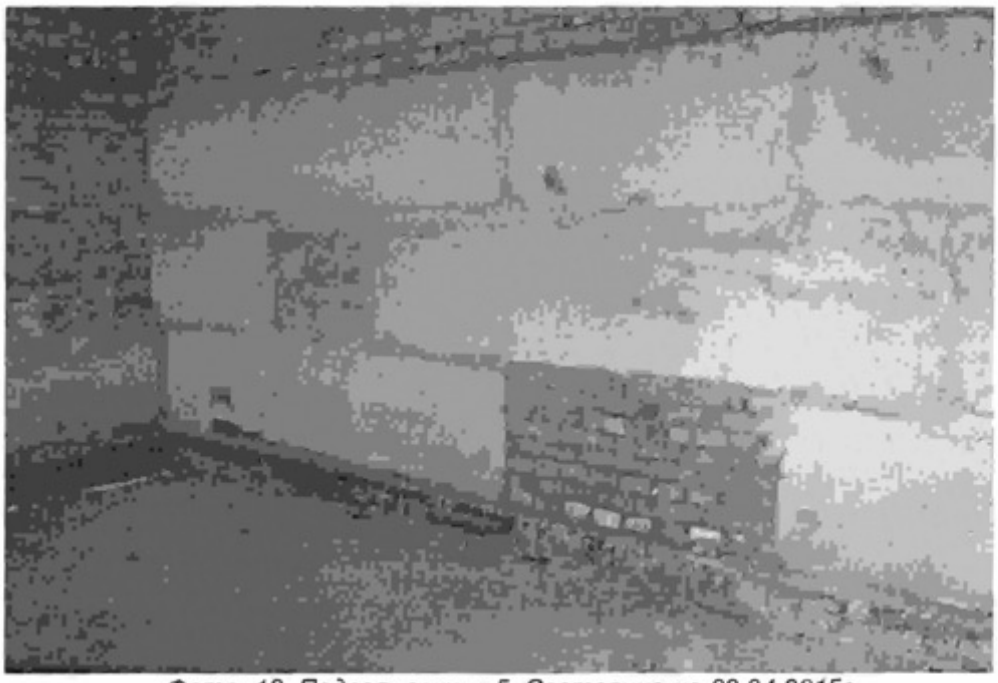


Фото 12. Подвал, секция 5. Состояние на 02.04.2015г.

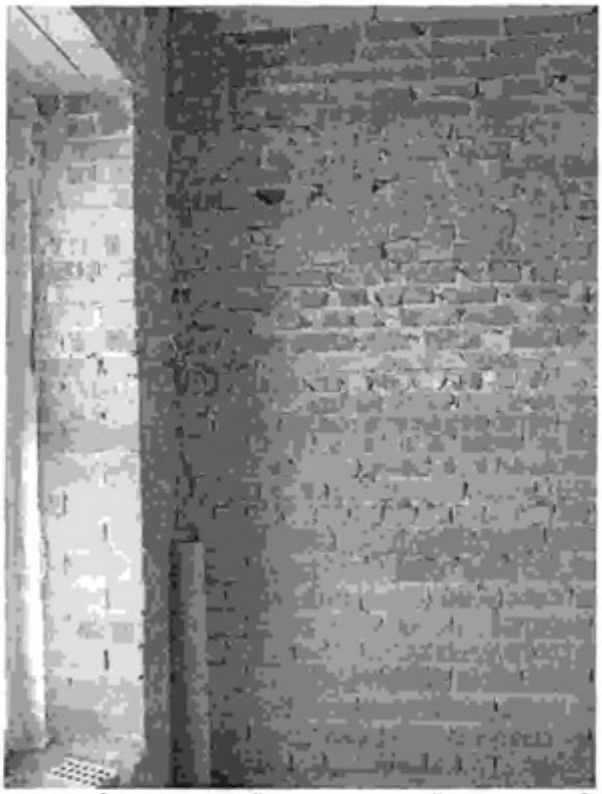


Фото 13. Кирпичная кладка наружной и внутренней стены из 3х видов кирпича. Секция 7, 4 этаж. Состояние на 02.04.2015г.

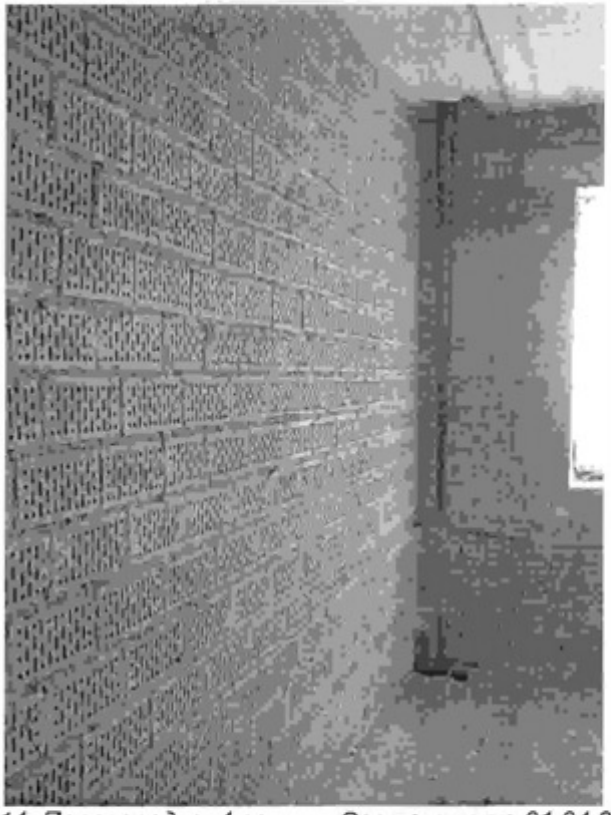


Фото 14. Перегородка. 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

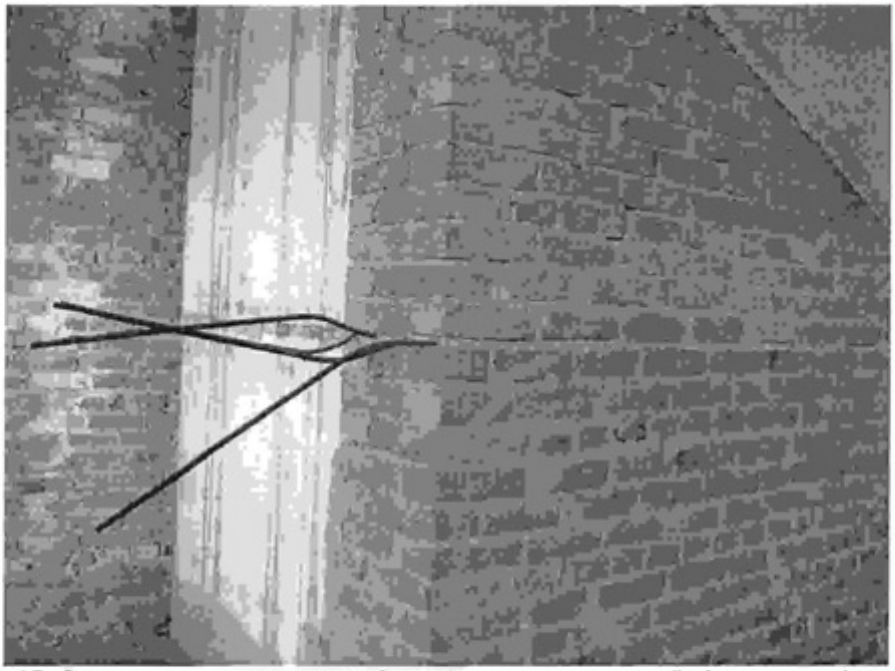


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс. 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

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

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

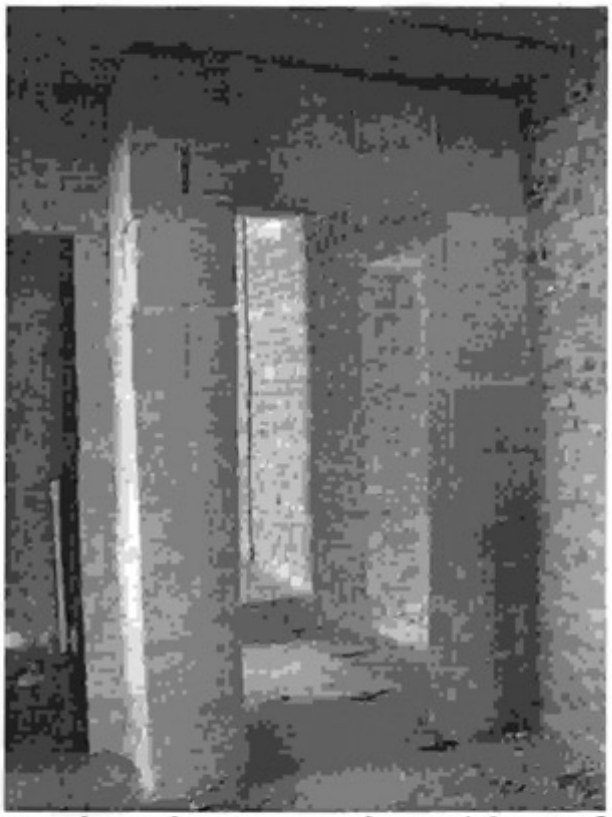


Фото 16. Перегородка входа в квартиру. Секция 4, 8 этаж. Состояние на 01.04.2015г.



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



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

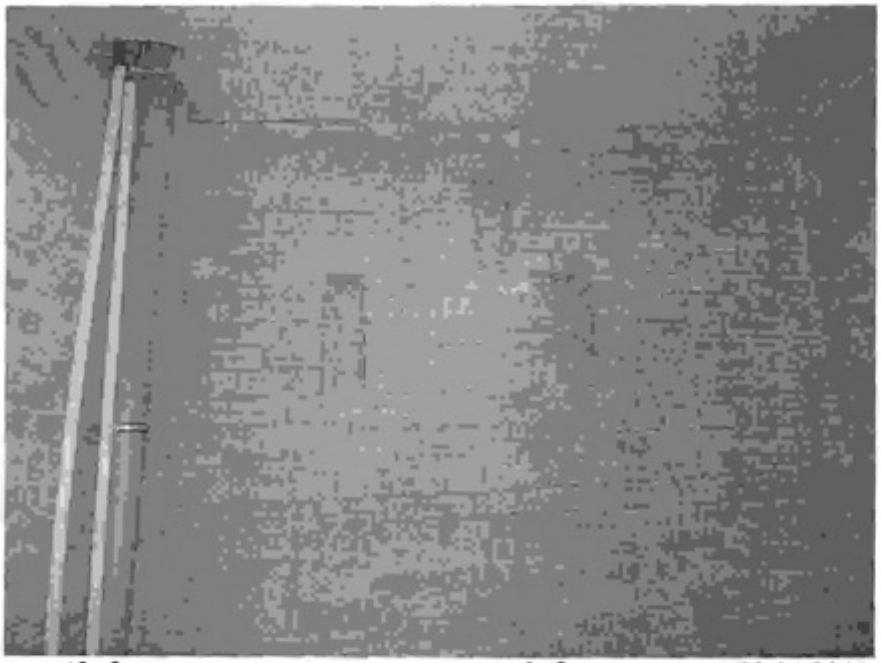


Фото 19. Отверстия вентшахты, секция 6. Состояние на 09.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 27

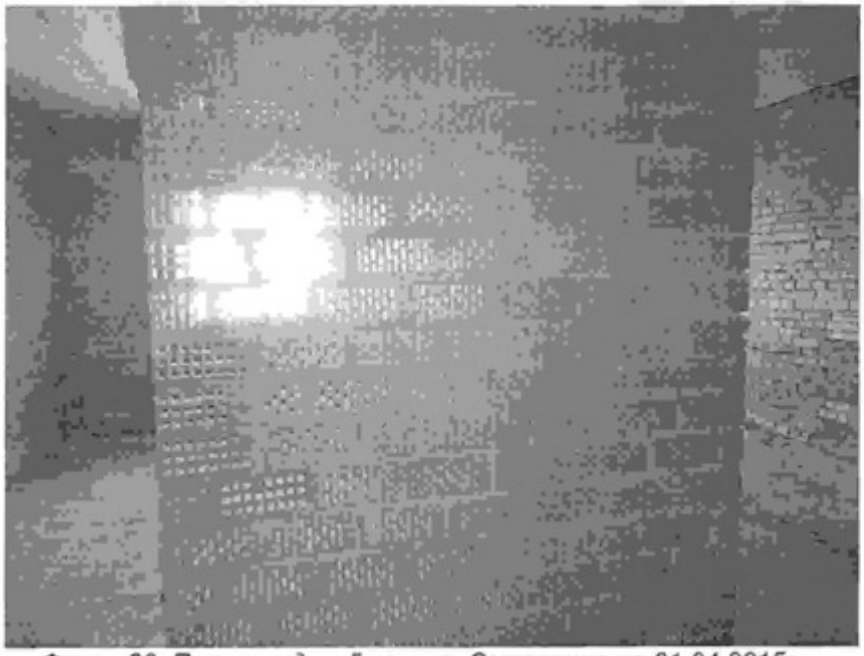


Фото 20. Перегородка. 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.

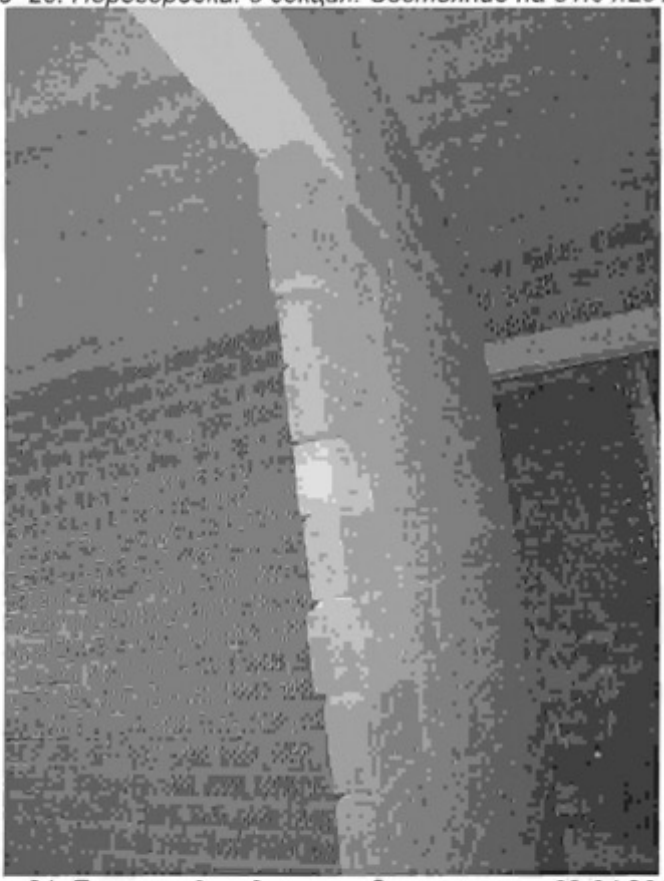


Фото 21. Перегородка. 6 секция. Состояние на 09.04.2015г.

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

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

30

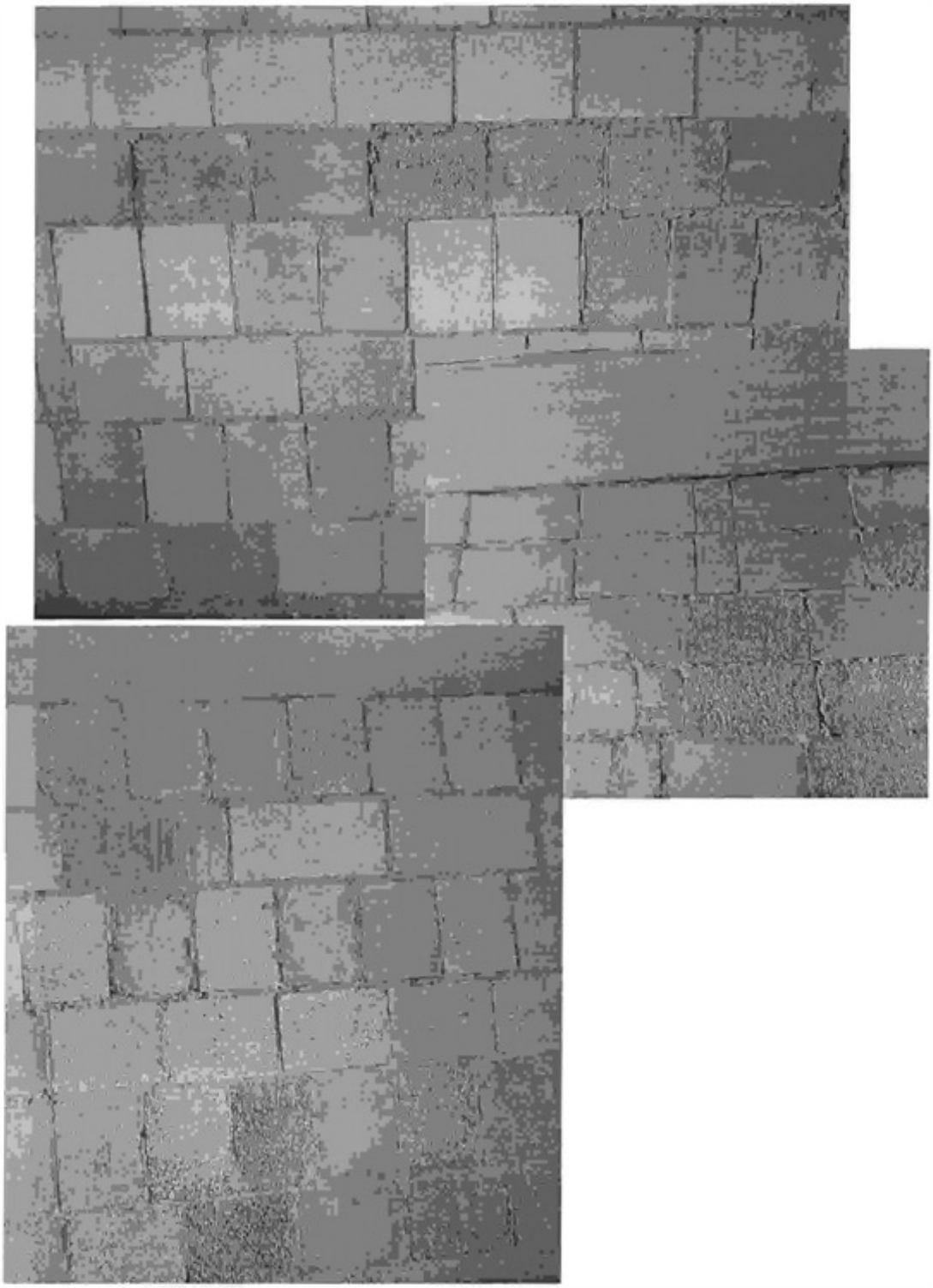


Фото 22. Перегородки. 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

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

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



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

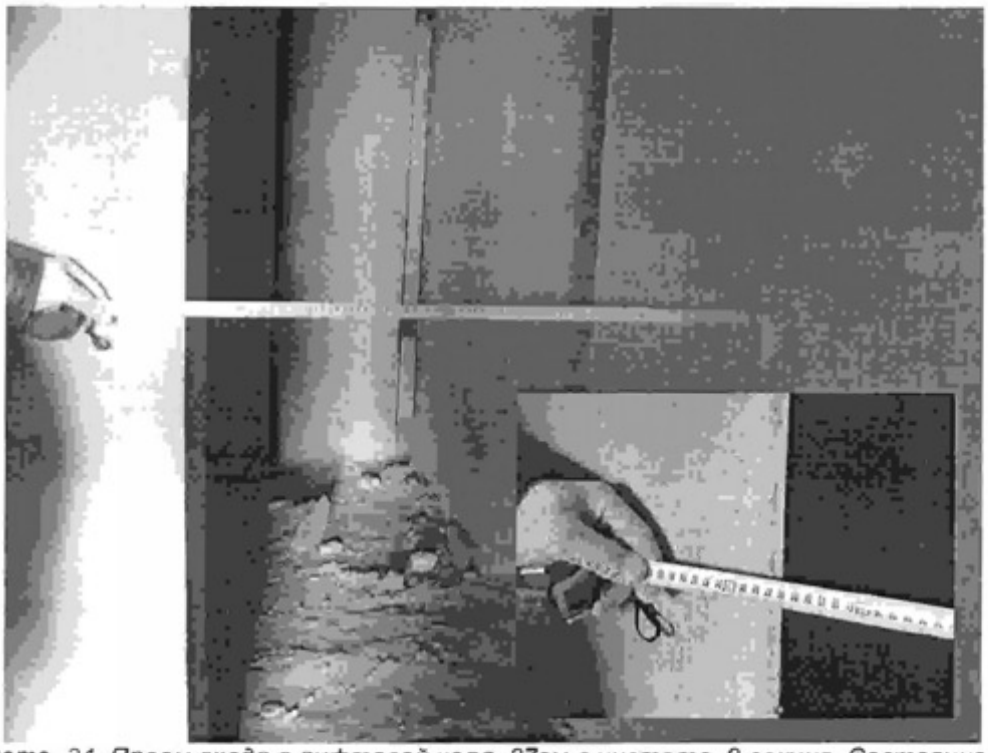


Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

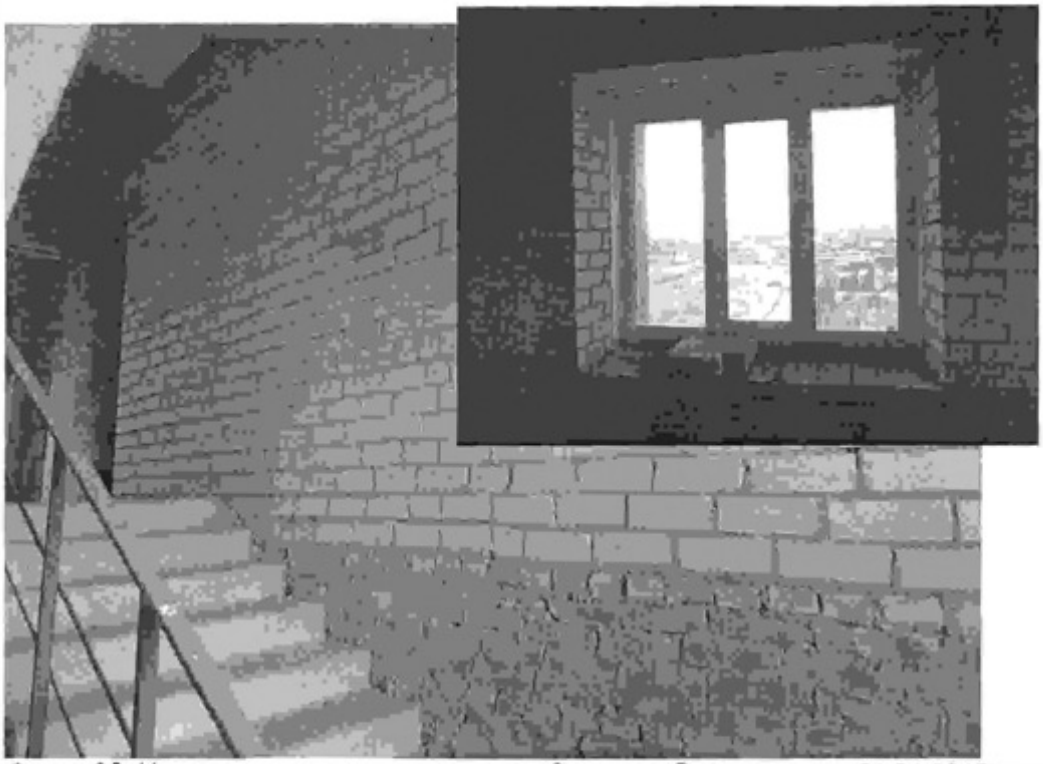


Фото 26. Наружные и внутренние стены. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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



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

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

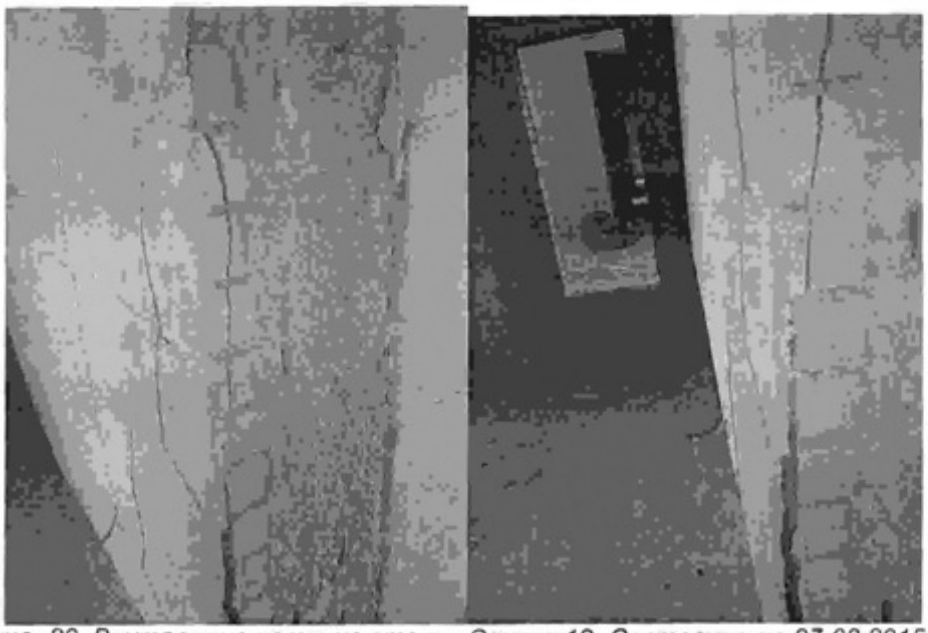


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

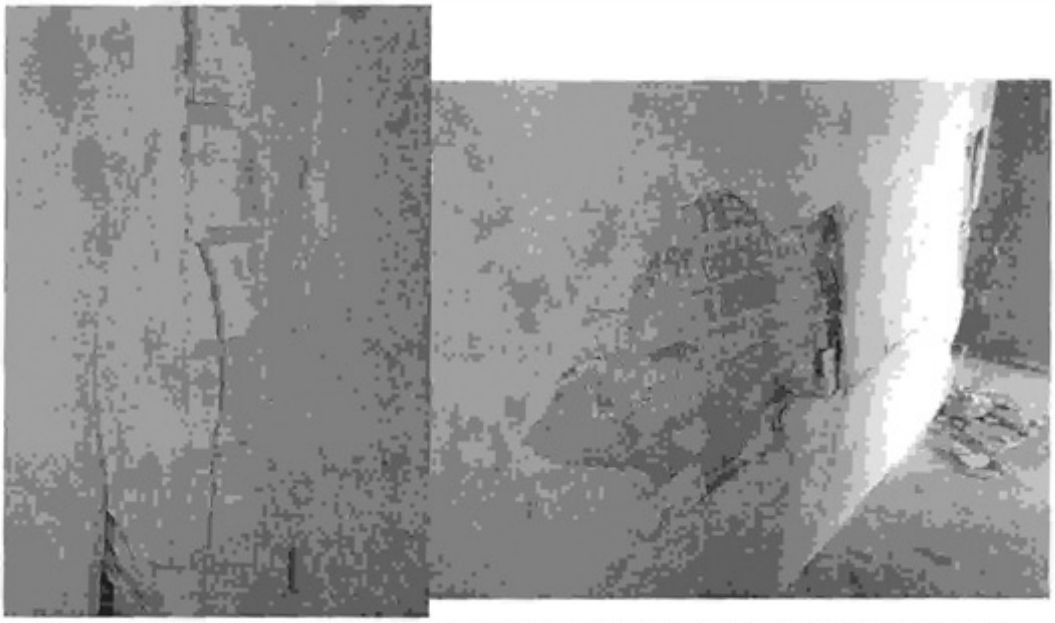


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.



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

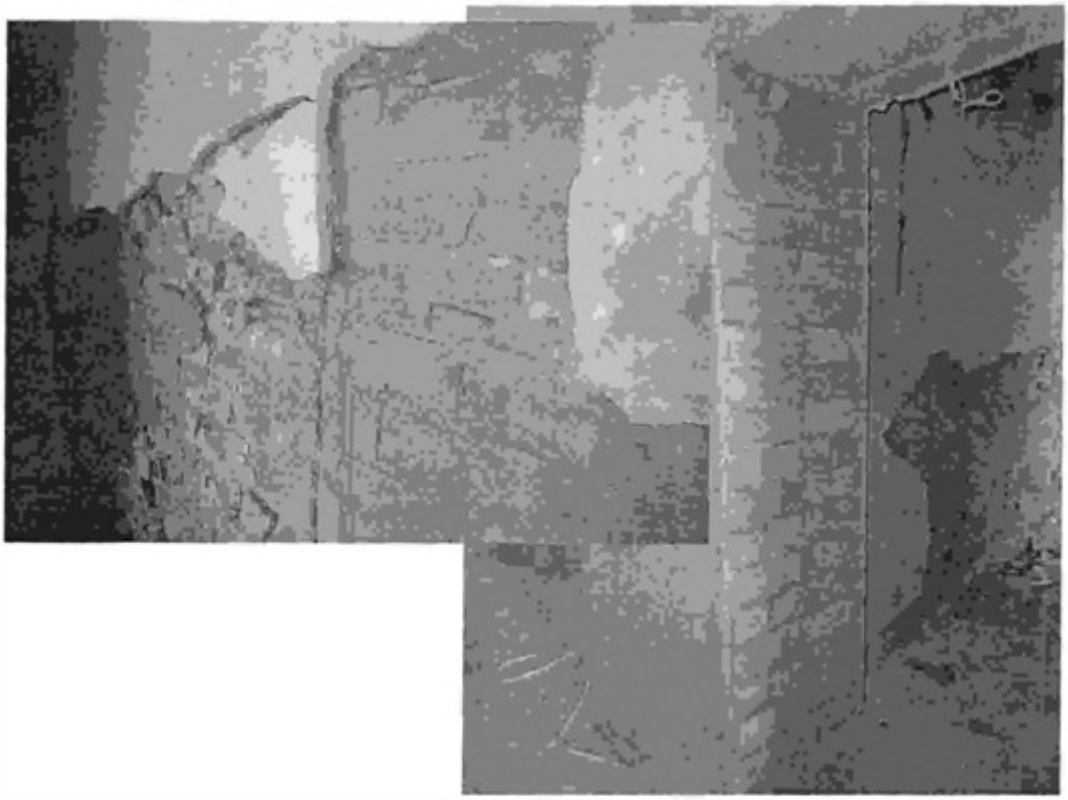


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

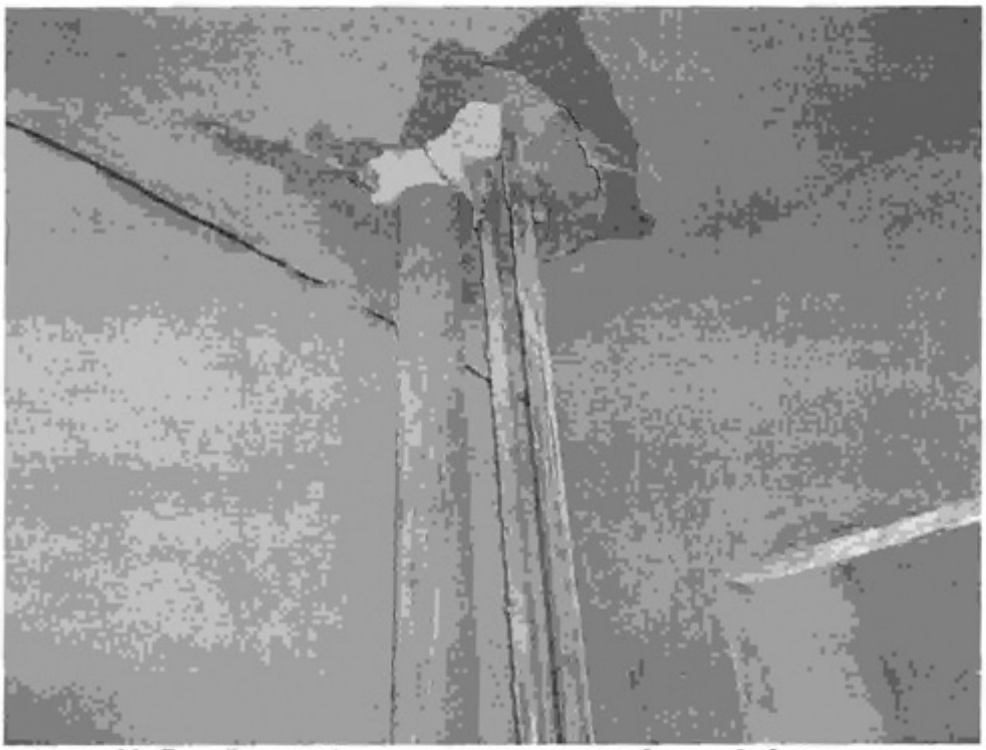


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



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.

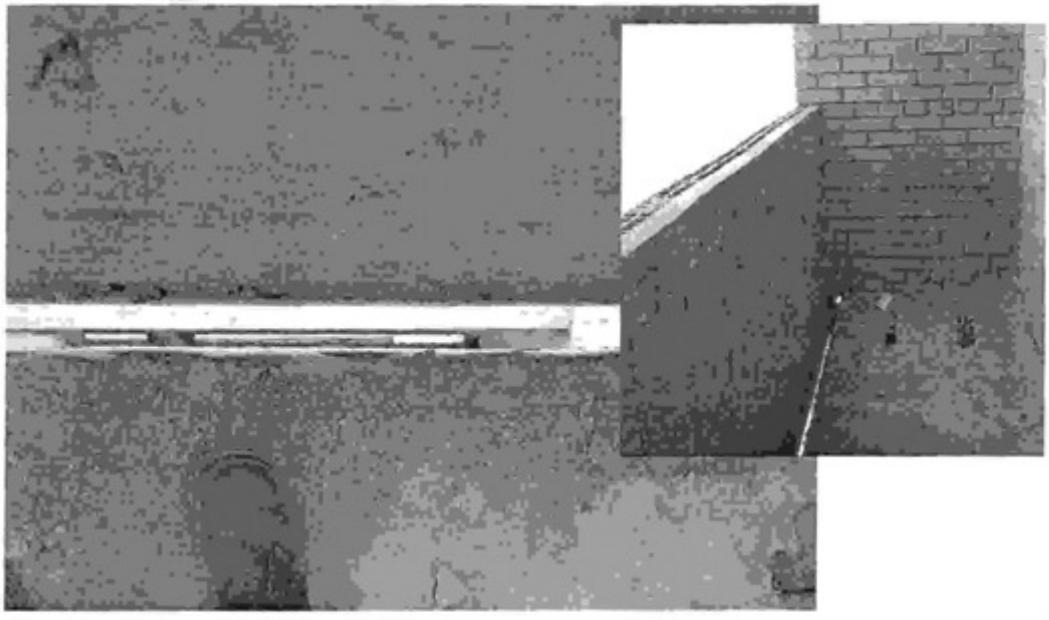


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

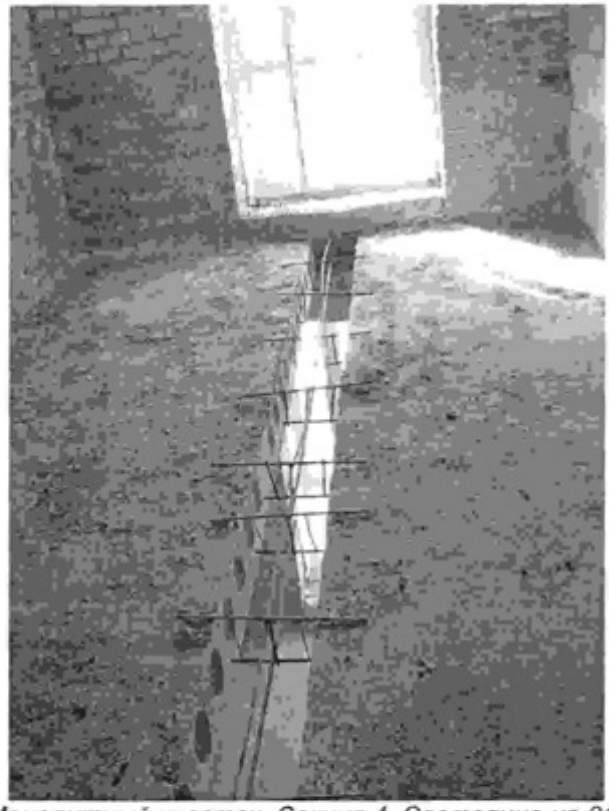


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



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.



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.

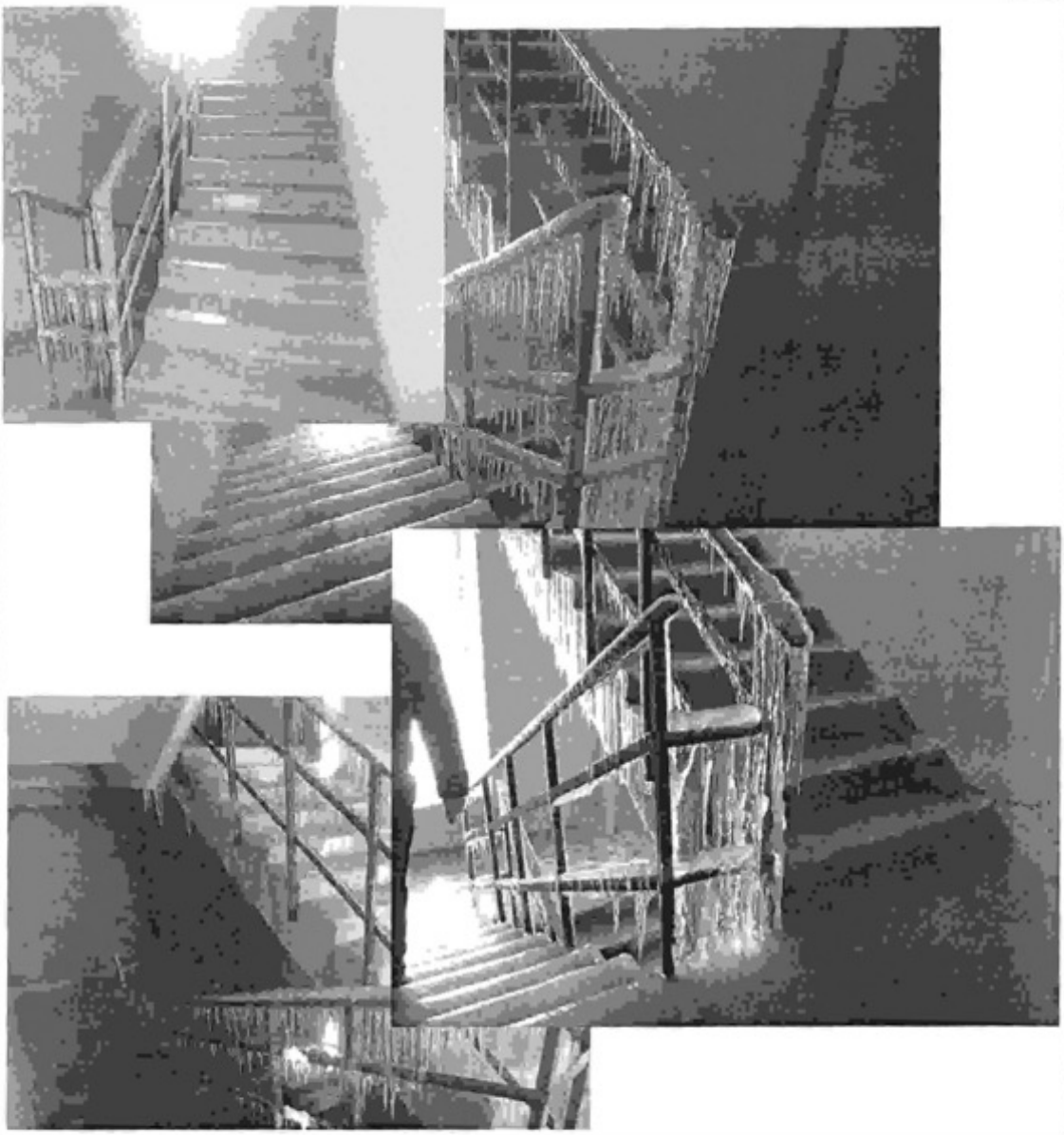


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12 . Состояние на 01.04.2015г.

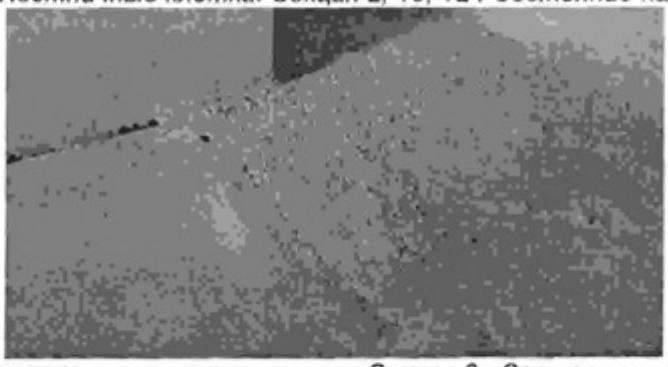


Фото 44. Лестничная клетка и верх плиты. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г

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

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



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

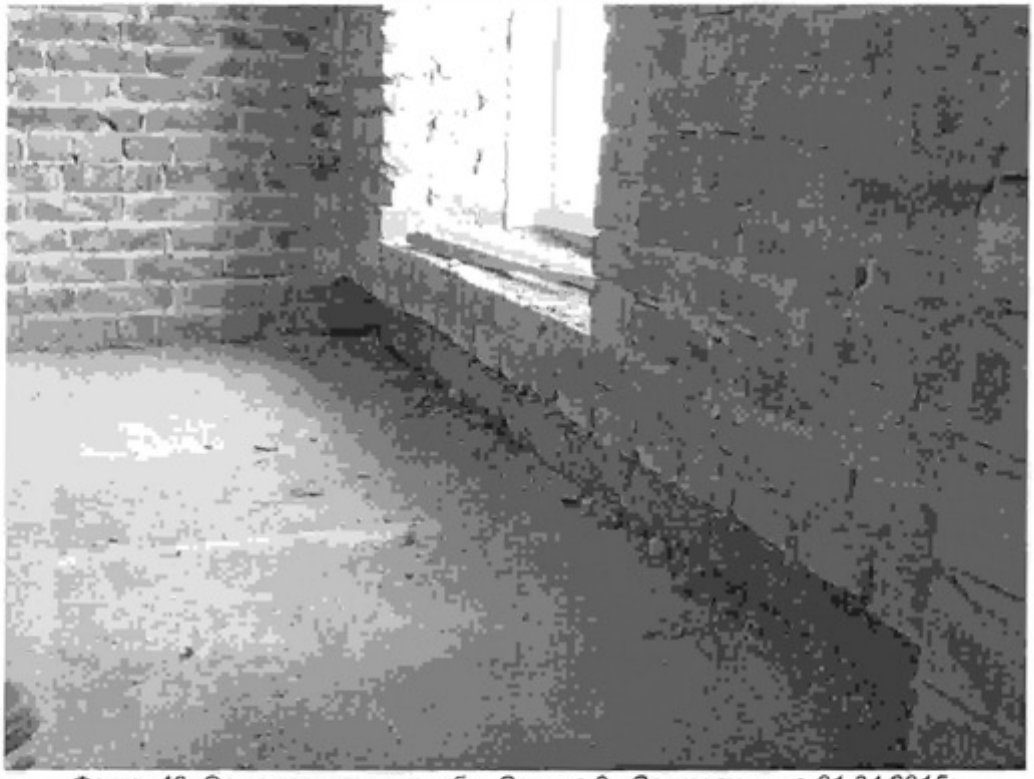


Фото 46. Оставленная штраба. Секция 8 . Состояние на 01.04.2015г

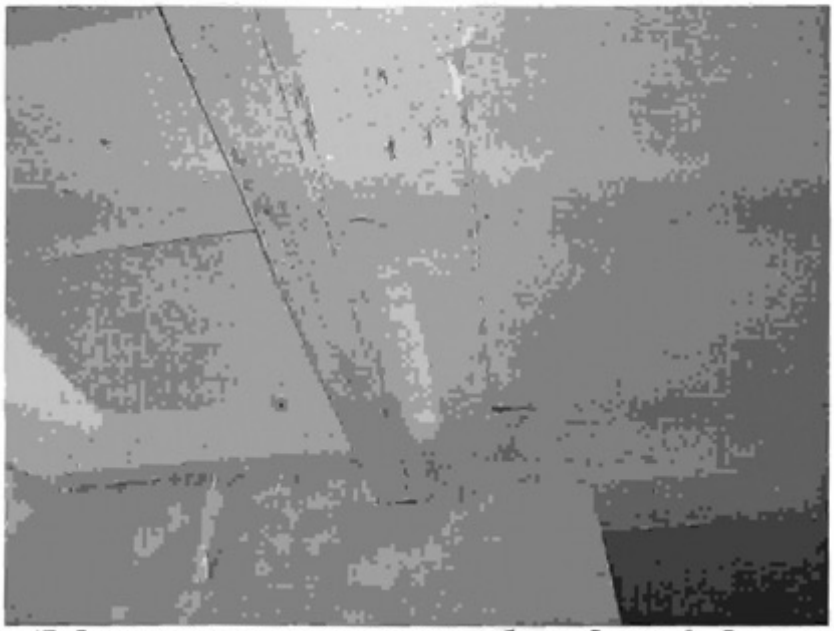


Фото 47. Опирание лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



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 | Взам.инв.№

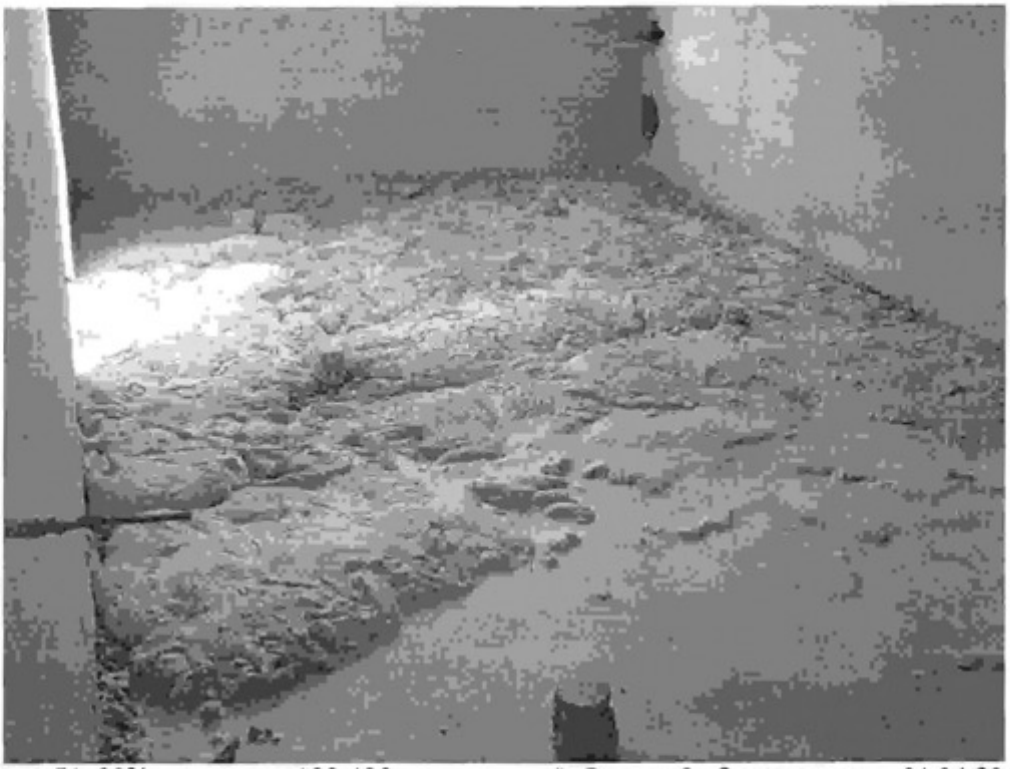


Фото 51. 30% стяжки на 100-120мм толщиной. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г



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

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



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



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

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

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

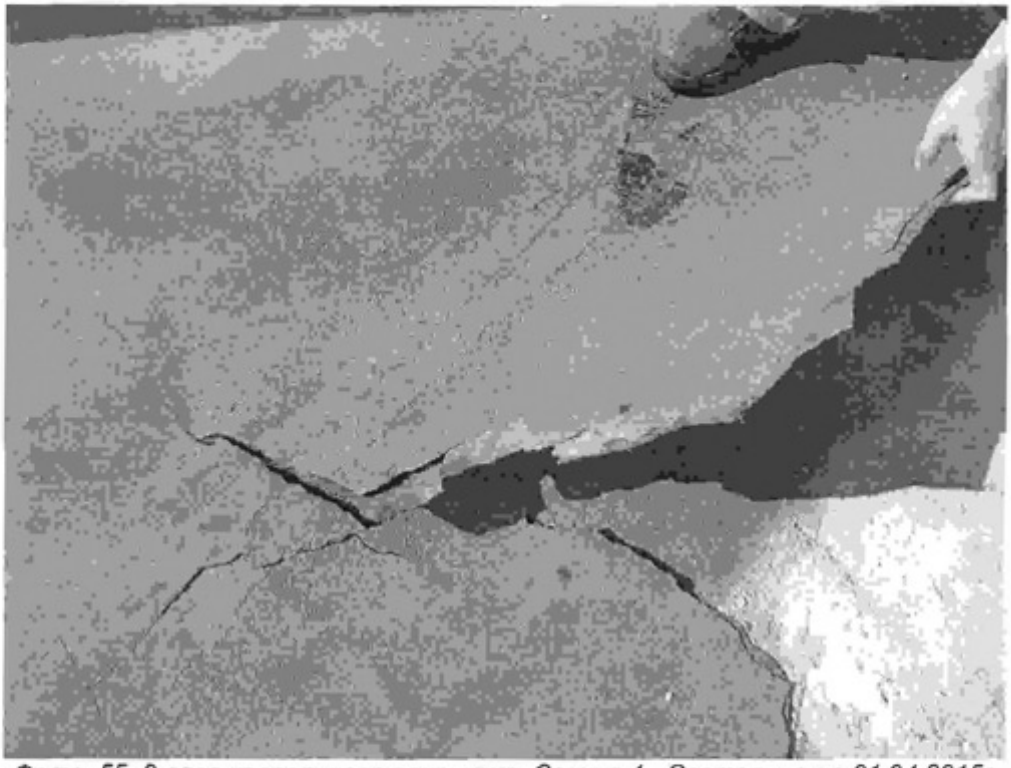


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 47

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

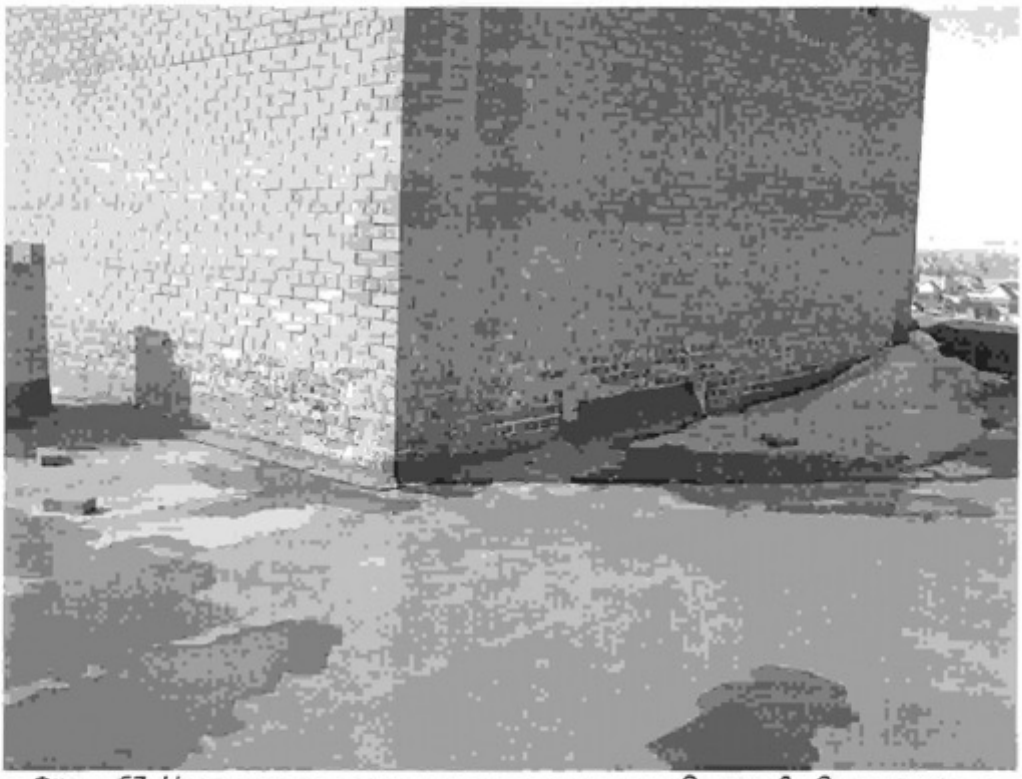


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6 . Состояние на 01.04.2015г

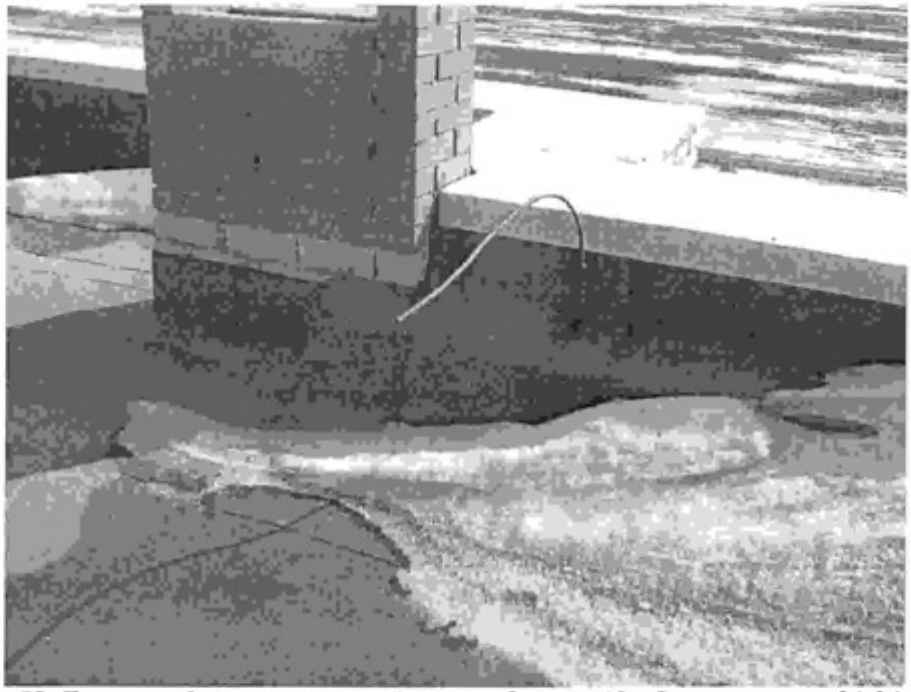


Фото 58. Токоотвод молниеприемной сетки. Секция 12 . Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 48

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



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



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

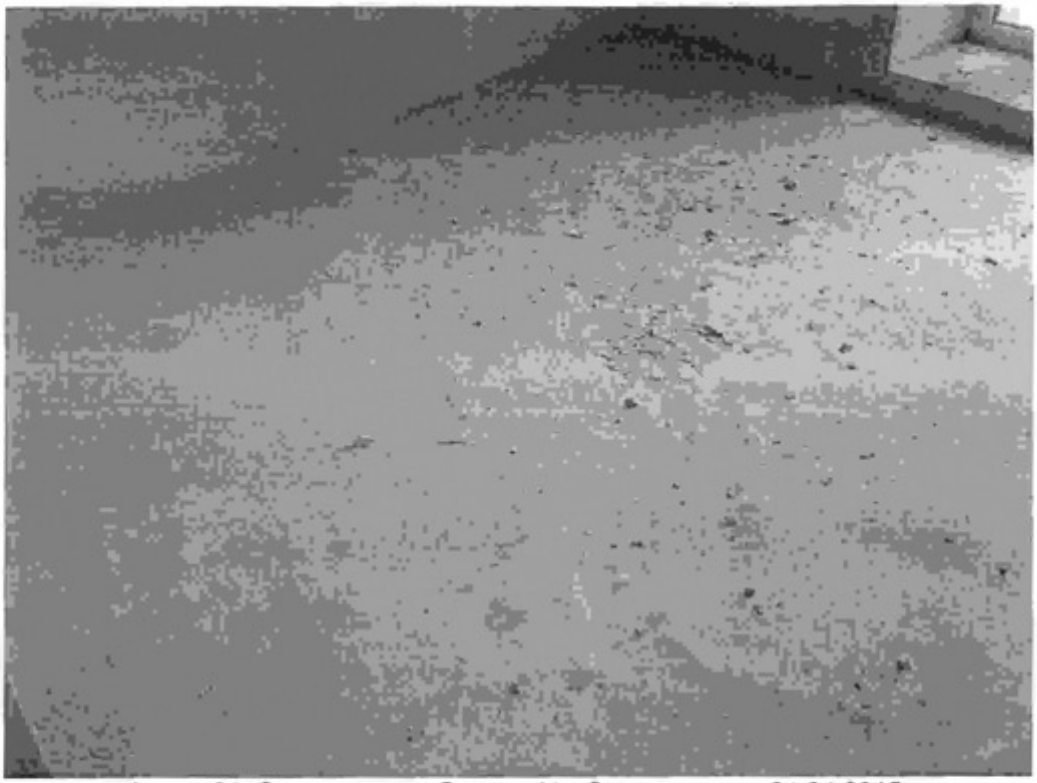


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

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.№ подл.

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

56

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.		

Взам.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%		

Взам.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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 57

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №3

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	100%		
	6	Плита перекрытия имеет продольные трещины из-за не провибрированного бетона на заводе		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	7	Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем		См. раздел "стяжка"
Монолитные участки по перекрытиям	2	1 отсутствует		Выполнить монолитные участки по проекту
	3	1 отсутствует		
	5	2 отсутствуют		
	6	1 монолитный участок заполнен кирпичом		Выбить кирпич, замонолитить заново участок по проекту.
	7	1 монолитный участок заполнен кирпичом		
	9	1 монолитный участок заполнен кирпичом		
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков 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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 58

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

Взам.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.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 60

62

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.		

Взам.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

Взаим.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	Лист 64

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.№ подл.

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 - смазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.

Взам.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

Взам.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

Взам.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		

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

Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 72

	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

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

Лист 74

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	Лист 76

подвал		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1.2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, 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		

Взам.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		

Взам.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		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист 79

81

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:

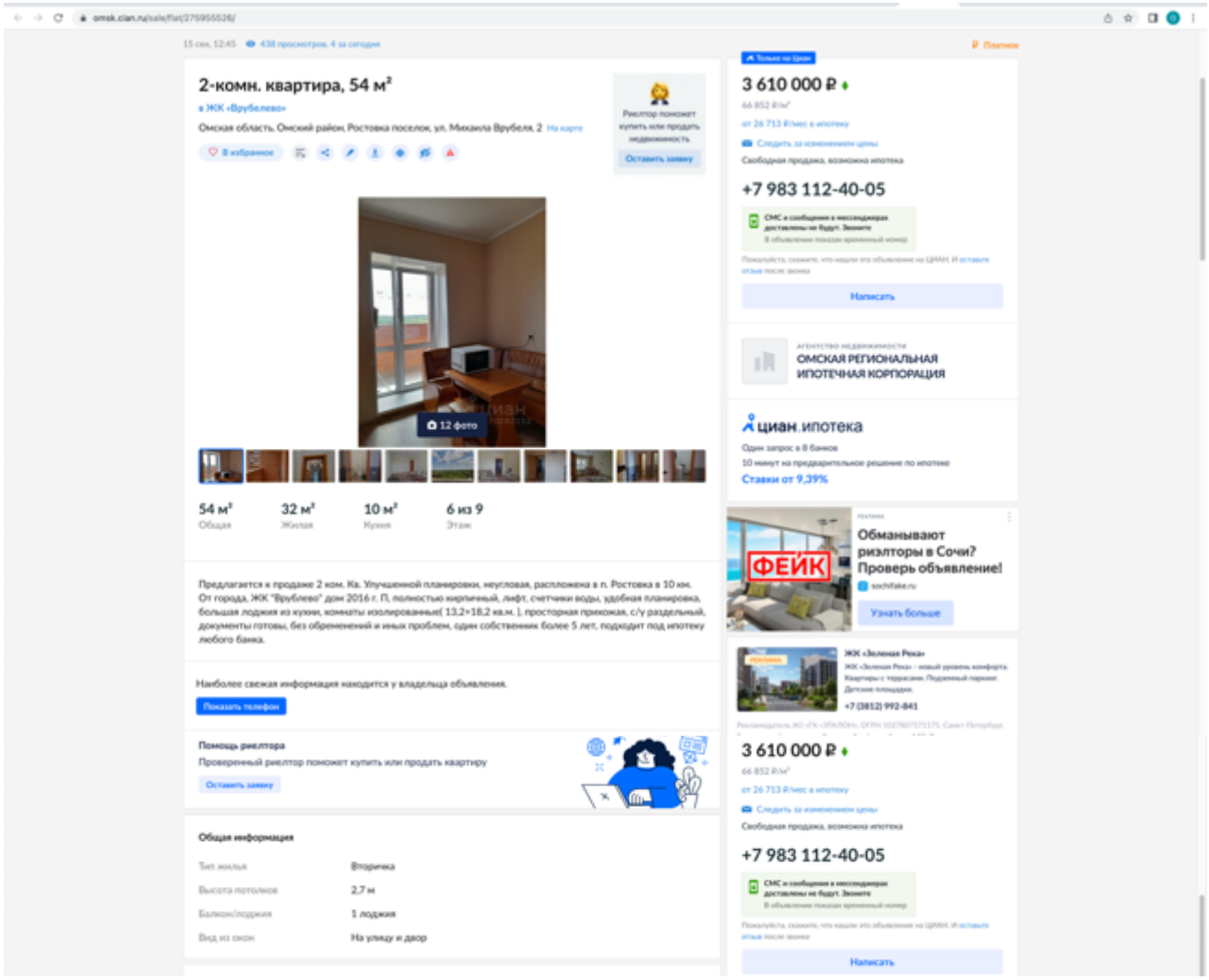
1. В техническом отчете обследования строительных конструкций, проведенным ООО Архитектурно-планировочная мастерская № 2 ПКИ «Омский Промстройпроек» в 2015 году выявлены дефекты и отклонения от норм (смотреть приложение А).
2. За период с 2015 года по 2022 год аварийных и восстанавливающих работ не проводилось (смотреть приложение В)
3. Часть конструкций получили дополнительные повреждения, для выявления которых необходимо срочно провести обследование и выполнить проект консервации.

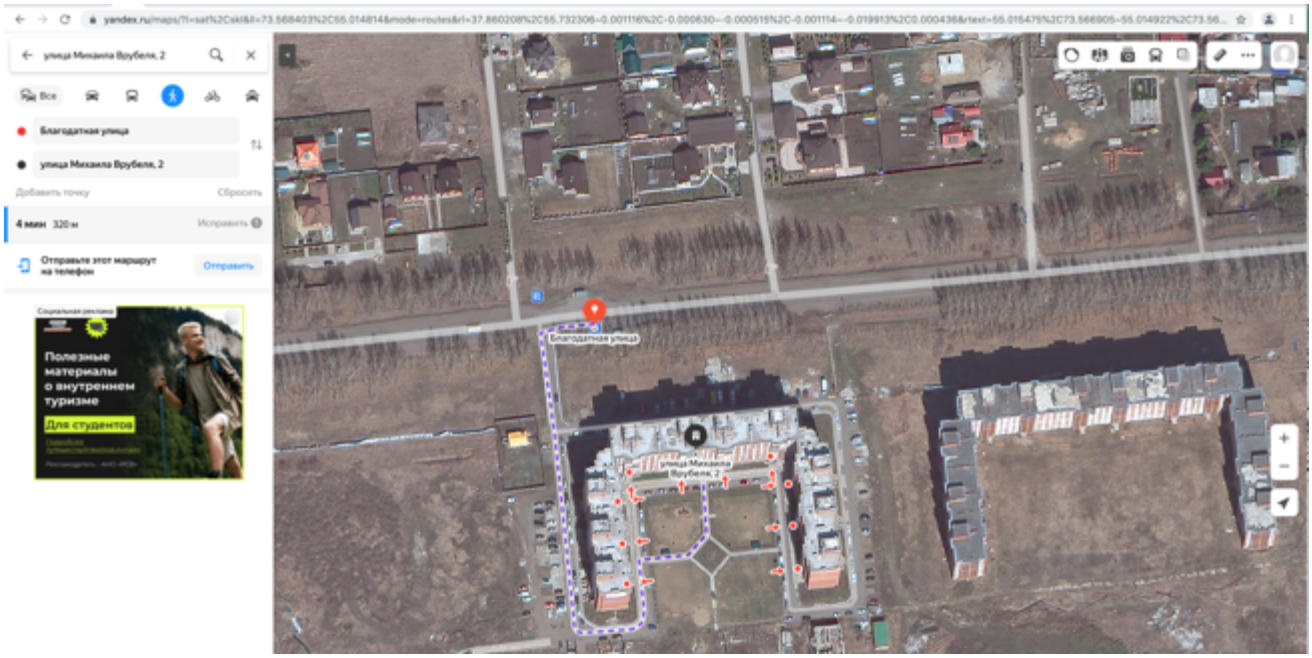
Директор ООО ПЦ «Капитель» А.В. Семахин

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

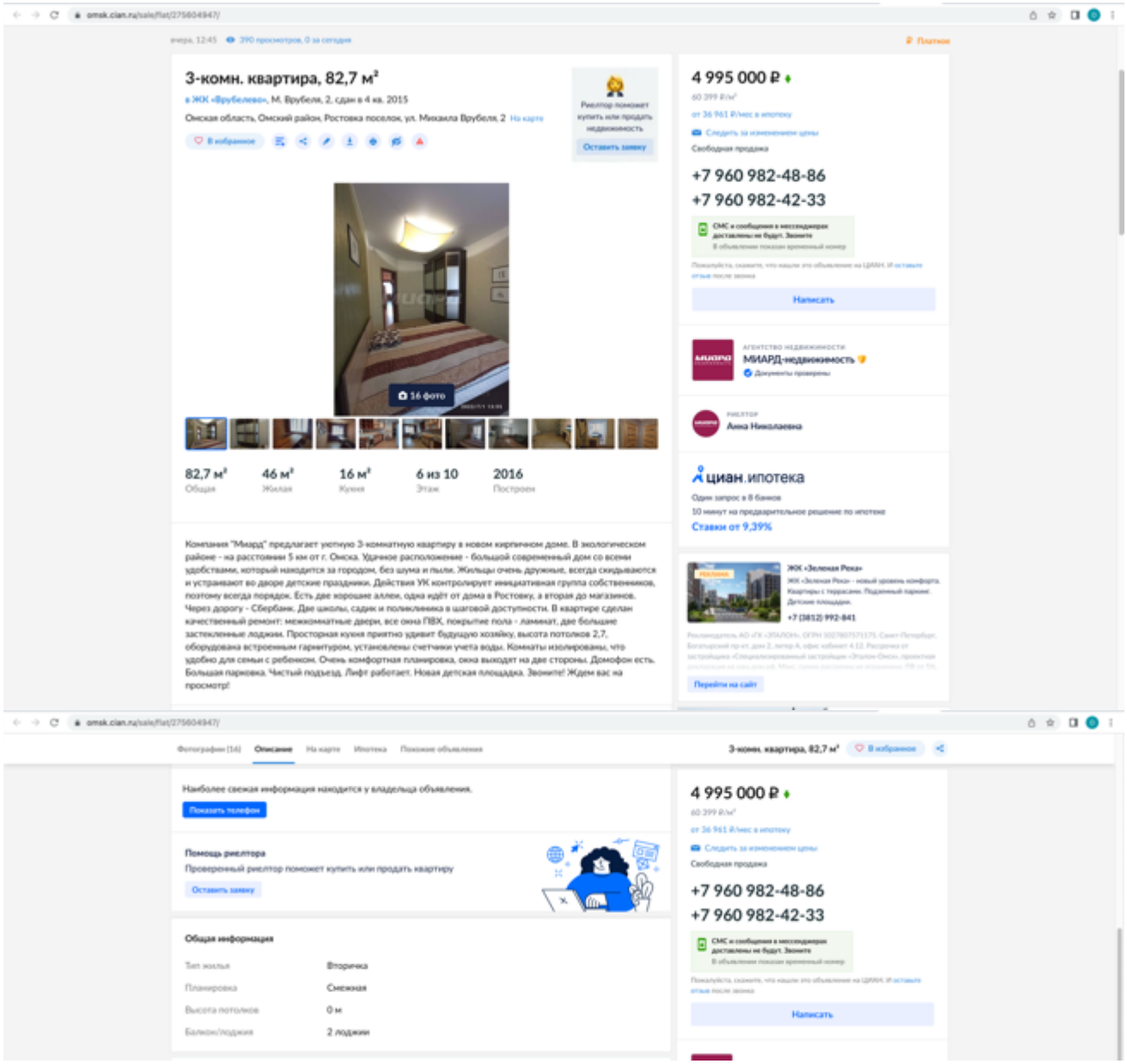
Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

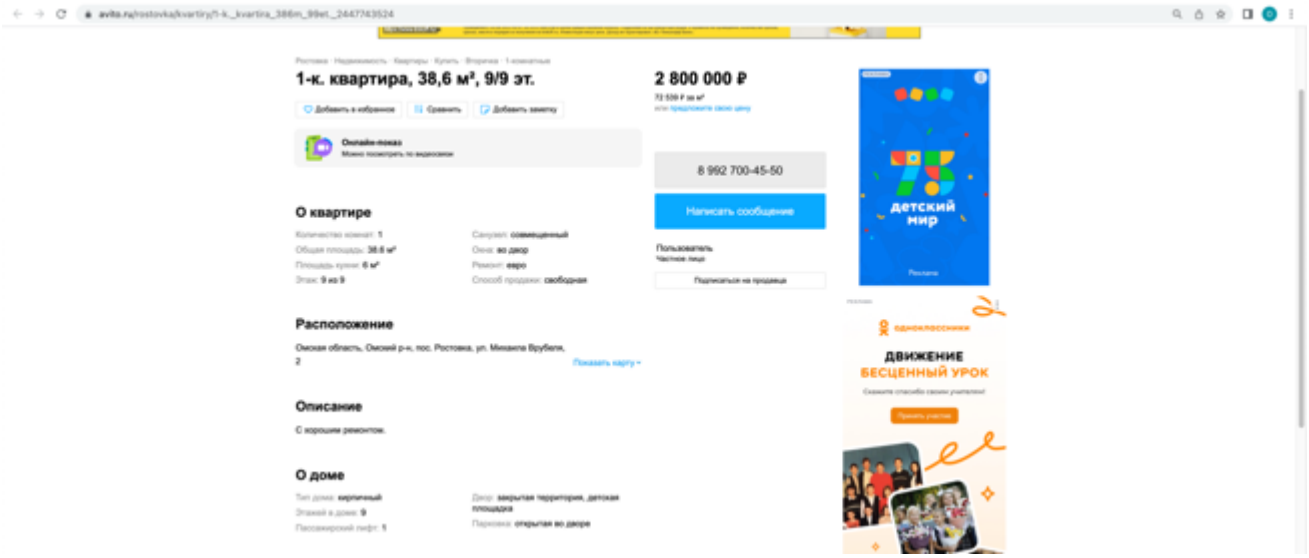




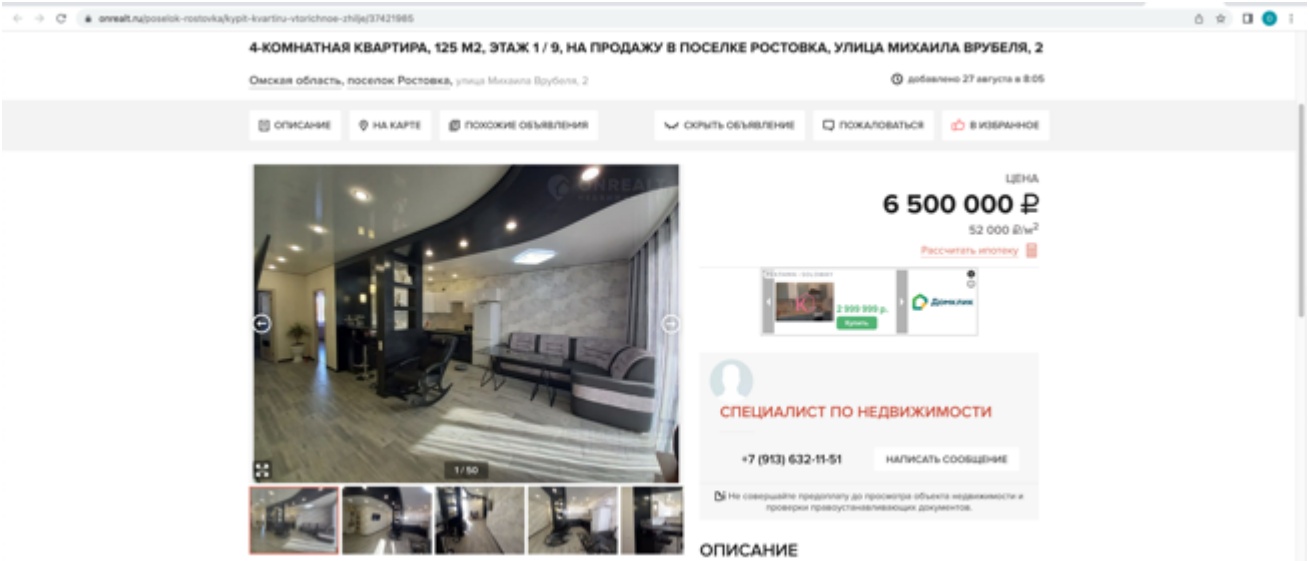
Объект-аналог № 2

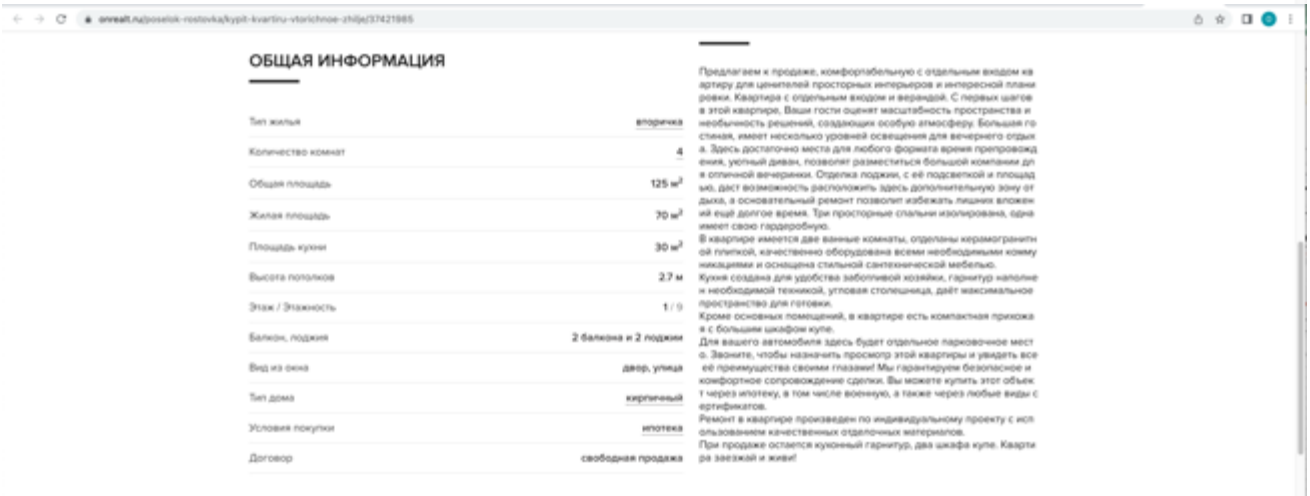


Объект-аналог № 3

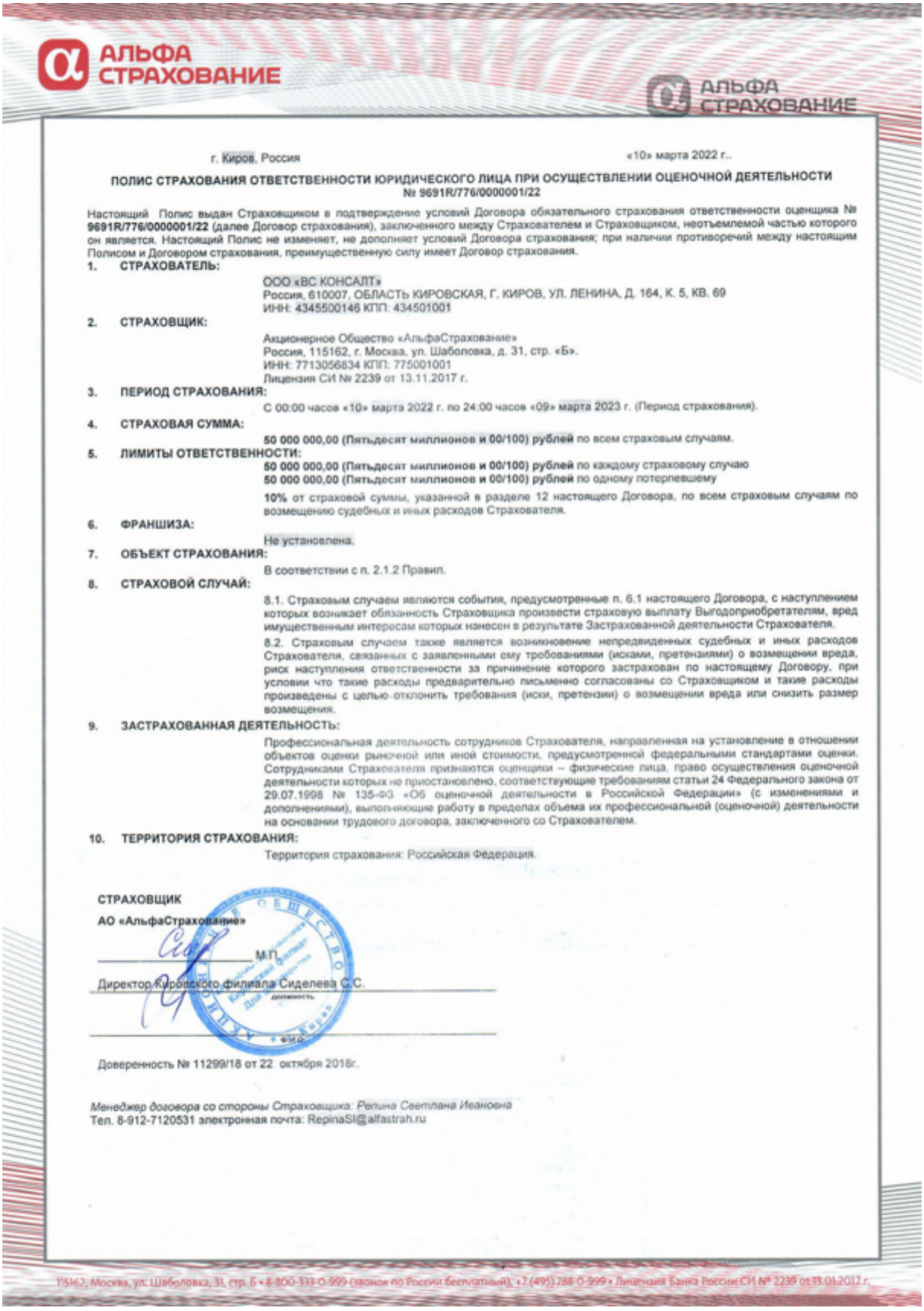


Объект-аналог № 4





ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Киров, Россия «10» марта 2022 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 9691R/776/0000001/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **9691R/776/0000001/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ООО «ВС КОНСАЛТ»
Россия, 610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69
ИНН: 4345500146 КПП: 434501001
2. **СТРАХОВЩИК:**
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «10» марта 2022 г. по 24:00 часов «09» марта 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
_____ М.П.
Директор Кировского филиала Сиделева С.С.
должность
_____ ФИО
Доверенность № 11299/18 от 22 октября 2018г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Репина Светлана Ивановна
Тел. 8-912-7120531 электронная почта: RepinaSI@alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Тюмень, Россия «16» декабря 2021 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 7591R/776/500566/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **7591R/776/500566/21** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Вагина Анна Станиславовна
Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д. 1а, кв. 46
ИНН: 720413820906

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76
ИНН: 7713056834 КПП: 720302002
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «16» декабря 2021 г. по 24:00 часов «15» декабря 2022 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела региональных продаж Блока корпоративных продаж Тюменского филиала Уральского регионального центра АО «АльфаСтрахование»
должность

Пьянкова Ольга Владиславовна
Ф.И.О.

Доверенность № 2046/19 от 15.02.2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
Вагина Анна Станиславовна

Ф.И.О.

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

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 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО» Т.В. Годенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1 « 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

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



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 Ваниной Анне Станиславовне

в том, что он(а) с «25» сентября 2012 по «03» июля 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный университет»
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от «03» июля 2013

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ваниной Анны Станиславовны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Тюмень год 2013