



**VSCONSULT**

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-130323

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

**Заказчик:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»)

**Дата оценки:** 15.03.2023 г.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 6 на проведение оценки от 13 марта 2023 г.

**Дата составления:** 17.03.2023 г.



## Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	7
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	14
3.1. Сведения о Заказчике оценки.....	14
3.2. Сведения об Исполнителе.....	14
3.3. Сведения об Оценщике.....	15
РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
4.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	20
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	24
5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	30
5.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2022 года.....	30
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов...	40
5.5. Выводы по анализу рынка.....	46
РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	47
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	49
7.1. Основные этапы процесса оценки.....	49
7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	49
7.2 Выбор подходов.....	53
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	55
РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ.....	78
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	86
РАЗДЕЛ 11. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	92

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</b>	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 6 от 13 марта 2023 г.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	Для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
<b>Дата оценки:</b>	15 марта 2023 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	13 марта 2023 года – 17 марта 2023 года
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)

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 15.03.2023 г.:

**87 893 436**

*(Восемьдесят семь миллионов восемьсот девяносто три тысячи четыреста тридцать шесть) руб., в том числе:*

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	
1	4	1	2	2	54,02	506 870
2	8	1	3	2	54,02	506 870
3	12	1	4	2	54,02	506 870
4	16	1	5	2	54,02	506 870
5	19	1	5	3	86,17	765 965
6	20	1	6	2	54,02	506 870
7	22	1	6	2	54,62	512 499
8	24	1	7	2	54,02	506 870
9	27	1	7	3	86,17	765 965
10	28	1	8	2	54,02	506 870
11	30	1	8	2	54,62	512 499
12	31	1	8	3	86,17	765 965
13	35	1	9	3	86,17	751 833
14	37	2	1	3	81,02	666 876
15	44	2	3	2	54,62	512 499
16	46	2	3	2	54,02	506 870
17	48	2	4	2	54,62	512 499
18	49	2	4	1	36,67	374 254
19	50	2	4	2	54,02	506 870
20	51	2	5	3	81,52	724 631
21	52	2	5	2	54,62	512 499
22	53	2	5	1	36,67	374 254
23	54	2	5	2	54,02	506 870
24	55	2	6	3	81,52	724 631
25	56	2	6	2	54,62	512 499
26	57	2	6	1	36,67	374 254
27	58	2	6	2	54,02	506 870

№ 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)	
28	59	2	7	3	81,52	724 631
29	60	2	7	2	54,62	512 499
30	61	2	7	1	36,67	374 254
31	62	2	7	2	54,02	506 870
32	63	2	8	3	81,52	724 631
33	66	2	8	2	54,02	506 870
34	67	2	9	3	81,52	711 262
35	72	3	1	3	81,02	666 876
36	73	3	1	3	76,42	629 013
37	78	3	3	2	54,02	506 870
38	81	3	3	3	81,52	724 631
39	82	3	4	2	54,02	506 870
40	86	3	5	2	54,02	506 870
41	88	3	5	2	54,62	512 499
42	92	3	6	2	54,62	512 499
43	98	3	8	2	54,02	506 870
44	99	3	8	1	36,67	374 254
45	106	4	1	1	36,82	351 557
46	109	4	2	2	54,02	506 870
47	112	4	2	3	102,10	907 567
48	113	4	3	2	54,02	506 870
49	117	4	4	2	54,02	506 870
50	121	4	5	2	54,02	506 870
51	125	4	6	2	54,02	506 870
52	126	4	6	1	36,67	374 254
53	129	4	7	2	54,02	506 870
54	132	4	7	3	102,10	907 567
55	133	4	8	2	54,02	506 870
56	147	5	2	2	54,02	506 870
57	151	5	3	2	54,02	506 870
58	163	5	6	2	54,02	506 870
59	165	5	7	2	54,62	512 499
60	171	5	8	2	54,02	506 870
61	184	6	3	1	36,67	374 254
62	188	6	4	1	36,67	374 254
63	191	6	5	2	54,02	506 870
64	196	6	6	1	36,67	374 254
65	199	6	7	2	54,02	506 870
66	200	6	7	1	36,67	374 254
67	203	6	8	2	54,02	506 870
68	208	6	9	1	36,67	368 240
69	221	7	3	2	54,02	506 870
70	224	7	4	1	36,67	374 254
71	225	7	4	2	54,02	506 870
72	228	7	5	1	36,67	374 254
73	232	7	6	1	36,67	374 254
74	233	7	6	2	54,02	506 870
75	236	7	7	1	36,67	374 254
76	237	7	7	2	54,02	506 870
77	240	7	8	1	36,67	374 254
78	246	8	1	2	54,22	473 070
79	249	8	2	2	54,02	506 870
80	251	8	2	2	54,62	512 499
81	253	8	3	2	54,02	506 870
82	257	8	4	2	54,02	506 870
83	258	8	4	1	36,67	374 254
84	259	8	4	2	54,62	512 499



№ 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)	
85	261	8	5	2	54,02	506 870
86	262	8	5	1	36,67	374 254
87	263	8	5	2	54,62	512 499
88	266	8	6	1	36,67	374 254
89	267	8	6	2	54,62	512 499
90	269	8	7	2	54,02	506 870
91	270	8	7	1	36,67	374 254
92	271	8	7	2	54,62	512 499
93	273	8	8	2	54,02	506 870
94	274	8	8	1	36,67	374 254
95	283	9	1	1	36,82	351 557
96	285	9	2	1	36,87	376 295
97	286	9	2	1	36,67	374 254
98	287	9	2	2	54,02	506 870
99	290	9	3	1	36,67	374 254
100	292	9	4	3	102,10	907 567
101	293	9	4	1	36,87	376 295
102	294	9	4	1	36,67	374 254
103	295	9	4	2	54,02	506 870
104	297	9	5	1	36,87	376 295
105	298	9	5	1	36,67	374 254
106	299	9	5	2	54,02	506 870
107	300	9	6	3	102,10	907 567
108	301	9	6	1	36,87	376 295
109	302	9	6	1	36,67	374 254
110	303	9	6	2	54,02	506 870
111	304	9	7	3	102,10	907 567
112	305	9	7	1	36,87	376 295
113	306	9	7	1	36,67	374 254
114	307	9	7	2	54,02	506 870
115	308	9	8	3	102,10	907 567
116	309	9	8	1	36,87	376 295
117	310	9	8	1	36,67	374 254
118	311	9	8	2	54,02	506 870
119	312	9	9	3	102,10	890 823
120	313	9	9	1	36,87	370 249
121	314	9	9	1	36,67	368 240
122	315	9	9	2	54,02	498 010
123	318	10	1	2	54,22	473 070
124	320	10	2	2	54,62	512 499
125	322	10	2	2	54,02	506 870
126	324	10	3	2	54,62	512 499
127	325	10	3	1	36,67	374 254
128	326	10	3	2	54,02	506 870
129	328	10	4	2	54,62	512 499
130	330	10	4	2	54,02	506 870
131	332	10	5	2	54,62	512 499
132	334	10	5	2	54,02	506 870
133	335	10	6	3	81,52	724 631
134	336	10	6	2	54,62	512 499
135	337	10	6	1	36,67	374 254
136	338	10	6	2	54,02	506 870
137	340	10	7	2	54,62	512 499
138	341	10	7	1	36,67	374 254
139	342	10	7	2	54,02	506 870
140	344	10	8	2	54,62	512 499
141	345	10	8	1	36,67	374 254

№ 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)		
142	346	10	8	2	54,02	506 870	
143	348	10	9	2	54,62	503 542	
144	349	10	9	1	36,67	368 240	
145	350	10	9	2	54,02	498 010	
146	351	11	1	2	54,22	473 070	
147	355	11	2	1	36,67	374 254	
148	356	11	2	2	54,62	512 499	
149	358	11	3	2	54,02	506 870	
150	359	11	3	1	36,67	374 254	
151	360	11	3	2	54,62	512 499	
152	363	11	4	1	36,67	374 254	
153	364	11	4	2	54,62	512 499	
154	366	11	5	2	54,02	506 870	
155	367	11	5	1	36,67	374 254	
156	368	11	5	2	54,62	512 499	
157	370	11	6	2	54,02	506 870	
158	371	11	6	1	36,67	374 254	
159	372	11	6	2	54,62	512 499	
160	374	11	7	2	54,02	506 870	
161	375	11	7	1	36,67	374 254	
162	376	11	7	2	54,62	512 499	
163	379	11	8	1	36,67	374 254	
164	383	11	9	1	36,67	368 240	
165	391	12	2	1	36,67	374 254	
166	395	12	3	1	36,67	374 254	
167	399	12	4	1	36,67	374 254	
168	403	12	5	1	36,67	374 254	
169	407	12	6	1	36,67	374 254	
170	409	12	7	3	86,17	765 965	
171	410	12	7	2	54,62	512 499	
172	411	12	7	1	36,67	374 254	
173	412	12	7	2	54,02	506 870	
174	414	12	8	2	54,62	512 499	
175	415	12	8	1	36,67	374 254	
176	416	12	8	2	54,02	506 870	
177	419	12	9	1	36,67	368 240	
-	<b>Итого</b>					<b>9 325,00</b>	<b>87 893 436</b>

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

**Таблица 1. Задание на оценку**

<b>Объект оценки:</b>	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 Имущественные права: право собственности. Собственник: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):</b>	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 4 настоящего Отчета.
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:</b>	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п. 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.»
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 6 от 13 марта 2023 г.
<b>Цель оценки:</b>	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
<b>Указание на соблюдение требований Закона об оценке:</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
<b>Дата оценки:</b>	15 марта 2023 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	13 марта 2023 года – 17 марта 2023 года
<b>Дата составления и порядковый номер Отчета:</b>	17 марта 2023 года, № 03-130323
<b>Специальные допущения:</b>	Специальных допущений не предусмотрено
<b>Иные существенные допущения:</b>	Не предусмотрено
<b>Ограничения оценки:</b>	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке:</b>	Отчет составляется в форме электронного документа
<b>Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847;</li> <li>✔ Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк</li> </ul>

	<p>«ВРУБЕЛЕВО»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г.</li> <li>✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г.</li> <li>✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 (с учетом внесения изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г.) № 7 от 22.04.2008 г.</li> <li>✓ Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013</li> <li>✓ Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013</li> <li>✓ Письмо Исх. №8 от 24.03.2022 г.</li> <li>✓ Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома</li> </ul>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

**Таблица 2. Состав объекта оценки**

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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
41	88	3	5	2	54,62
42	92	3	6	2	54,62
43	98	3	8	2	54,02
44	99	3	8	1	36,67
45	106	4	1	1	36,82
46	109	4	2	2	54,02
47	112	4	2	3	102,10
48	113	4	3	2	54,02
49	117	4	4	2	54,02
50	121	4	5	2	54,02
51	125	4	6	2	54,02
52	126	4	6	1	36,67
53	129	4	7	2	54,02
54	132	4	7	3	102,10
55	133	4	8	2	54,02
56	147	5	2	2	54,02
57	151	5	3	2	54,02
58	163	5	6	2	54,02
59	165	5	7	2	54,62
60	171	5	8	2	54,02
61	184	6	3	1	36,67
62	188	6	4	1	36,67
63	191	6	5	2	54,02
64	196	6	6	1	36,67
65	199	6	7	2	54,02
66	200	6	7	1	36,67
67	203	6	8	2	54,02
68	208	6	9	1	36,67
69	221	7	3	2	54,02
70	224	7	4	1	36,67
71	225	7	4	2	54,02
72	228	7	5	1	36,67
73	232	7	6	1	36,67
74	233	7	6	2	54,02
75	236	7	7	1	36,67
76	237	7	7	2	54,02
77	240	7	8	1	36,67
78	246	8	1	2	54,22
79	249	8	2	2	54,02
80	251	8	2	2	54,62
81	253	8	3	2	54,02
82	257	8	4	2	54,02
83	258	8	4	1	36,67
84	259	8	4	2	54,62
85	261	8	5	2	54,02
86	262	8	5	1	36,67
87	263	8	5	2	54,62
88	266	8	6	1	36,67
89	267	8	6	2	54,62
90	269	8	7	2	54,02
91	270	8	7	1	36,67
92	271	8	7	2	54,62
93	273	8	8	2	54,02
94	274	8	8	1	36,67
95	283	9	1	1	36,82
96	285	9	2	1	36,87
97	286	9	2	1	36,67
98	287	9	2	2	54,02
99	290	9	3	1	36,67
100	292	9	4	3	102,10
101	293	9	4	1	36,87
102	294	9	4	1	36,67
103	295	9	4	2	54,02
104	297	9	5	1	36,87
105	298	9	5	1	36,67
106	299	9	5	2	54,02
107	300	9	6	3	102,10
108	301	9	6	1	36,87
109	302	9	6	1	36,67
110	303	9	6	2	54,02
111	304	9	7	3	102,10
112	305	9	7	1	36,87
113	306	9	7	1	36,67
114	307	9	7	2	54,02
115	308	9	8	3	102,10



№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
116	309	9	8	1	36,87
117	310	9	8	1	36,67
118	311	9	8	2	54,02
119	312	9	9	3	102,10
120	313	9	9	1	36,87
121	314	9	9	1	36,67
122	315	9	9	2	54,02
123	318	10	1	2	54,22
124	320	10	2	2	54,62
125	322	10	2	2	54,02
126	324	10	3	2	54,62
127	325	10	3	1	36,67
128	326	10	3	2	54,02
129	328	10	4	2	54,62
130	330	10	4	2	54,02
131	332	10	5	2	54,62
132	334	10	5	2	54,02
133	335	10	6	3	81,52
134	336	10	6	2	54,62
135	337	10	6	1	36,67
136	338	10	6	2	54,02
137	340	10	7	2	54,62
138	341	10	7	1	36,67
139	342	10	7	2	54,02
140	344	10	8	2	54,62
141	345	10	8	1	36,67
142	346	10	8	2	54,02
143	348	10	9	2	54,62
144	349	10	9	1	36,67
145	350	10	9	2	54,02
146	351	11	1	2	54,22
147	355	11	2	1	36,67
148	356	11	2	2	54,62
149	358	11	3	2	54,02
150	359	11	3	1	36,67
151	360	11	3	2	54,62
152	363	11	4	1	36,67
153	364	11	4	2	54,62
154	366	11	5	2	54,02
155	367	11	5	1	36,67
156	368	11	5	2	54,62
157	370	11	6	2	54,02
158	371	11	6	1	36,67
159	372	11	6	2	54,62
160	374	11	7	2	54,02
161	375	11	7	1	36,67
162	376	11	7	2	54,62
163	379	11	8	1	36,67
164	383	11	9	1	36,67
165	391	12	2	1	36,67
166	395	12	3	1	36,67
167	399	12	4	1	36,67
168	403	12	5	1	36,67
169	407	12	6	1	36,67
170	409	12	7	3	86,17
171	410	12	7	2	54,62
172	411	12	7	1	36,67
173	412	12	7	2	54,02
174	414	12	8	2	54,62
175	415	12	8	1	36,67
176	416	12	8	2	54,02
177	419	12	9	1	36,67
					<b>9 325,00</b>

**Таблица 3. Вид стоимости и предпосылки стоимости**

Вид стоимости		Рыночная стоимость
Предполагается сделка с объектом оценки 1) п.3 ФСО II		Да
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним 1) п.3 ФСО II		Да
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами 2) п.3 ФСО II		Нет
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) 2) п.3 ФСО II		Да
Дата оценки 3) п.3 ФСО II		15.03.2023 г.
Предполагаемое использование объекта 4) п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	-
Характер сделки 5) п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет

## РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

- 1) Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
- 2) Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
- 3) Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- 4) Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- 5) Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- 6) Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
- 7) Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- 8) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
- 9) Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
- 10) Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
- 11) Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
- 12) В соответствии со ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- 13) При оценке не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- 14) Заказчик подтверждает подлинность и достоверность переданной оценщику информации в виде электронных документов, сканированных копий документов, документов в печатной форме, информацию в устной форме. Данная информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.
- 15) Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.

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

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

### 3.1. Сведения о Заказчике оценки

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

### 3.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Адрес местоположения Исполнителя:	610007, Кировская область, Киров город, Ленина улица, дом 164, корпус 5, квартира 69
Банковские реквизиты:	р/с 40702810500001054211 в ООО «Бланк банк», Кор./счет 30101810645250000801, БИК 044525801
Координаты Исполнителя:	Тел.: 8-999-100-01-51 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;</li> <li>✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям</li> </ul>
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	Страховой полис (договор) № 9691R/776/500002/23, выдан АО «АльфаСтрахование», действителен с 13 марта 2023 г. по 12 марта 2024 г., страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) руб., дата выдачи: 13 марта 2023 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



### 3.3. Сведения об Оценщике

<b>Оценщик:</b>	Вагина Анна Станиславовна
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций 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
<b>Местонахождение саморегулируемой организации:</b>	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
<b>Местонахождение Оценщика:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Почтовый адрес:</b>	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
<b>Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:</b>	Тел: 8-999-100-01-51, 8-982-789-11-67 ✉ e-mail: vs-consult@bk.ru
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/500037/22 от 15.12.2022 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2022 г. по 15 декабря 2023 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	С 2013 года
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	Не привлекались
<b>Сведения о независимости Оценщика:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</li> <li>✔ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>✔ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика</li> <li>✔ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</li> </ul>

## РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

**Таблица 4. Документы, предоставленные Заказчиком**

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

### 4.1. 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 5. Общая характеристика объекта оценки**

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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
44	99	3	8	1	36,67
45	106	4	1	1	36,82
46	109	4	2	2	54,02
47	112	4	2	3	102,10
48	113	4	3	2	54,02
49	117	4	4	2	54,02
50	121	4	5	2	54,02
51	125	4	6	2	54,02
52	126	4	6	1	36,67
53	129	4	7	2	54,02
54	132	4	7	3	102,10
55	133	4	8	2	54,02
56	147	5	2	2	54,02
57	151	5	3	2	54,02
58	163	5	6	2	54,02
59	165	5	7	2	54,62
60	171	5	8	2	54,02
61	184	6	3	1	36,67
62	188	6	4	1	36,67
63	191	6	5	2	54,02
64	196	6	6	1	36,67
65	199	6	7	2	54,02
66	200	6	7	1	36,67
67	203	6	8	2	54,02
68	208	6	9	1	36,67
69	221	7	3	2	54,02
70	224	7	4	1	36,67
71	225	7	4	2	54,02
72	228	7	5	1	36,67
73	232	7	6	1	36,67
74	233	7	6	2	54,02
75	236	7	7	1	36,67
76	237	7	7	2	54,02
77	240	7	8	1	36,67
78	246	8	1	2	54,22
79	249	8	2	2	54,02
80	251	8	2	2	54,62
81	253	8	3	2	54,02
82	257	8	4	2	54,02
83	258	8	4	1	36,67
84	259	8	4	2	54,62
85	261	8	5	2	54,02
86	262	8	5	1	36,67
87	263	8	5	2	54,62
88	266	8	6	1	36,67
89	267	8	6	2	54,62
90	269	8	7	2	54,02
91	270	8	7	1	36,67
92	271	8	7	2	54,62
93	273	8	8	2	54,02
94	274	8	8	1	36,67
95	283	9	1	1	36,82
96	285	9	2	1	36,87
97	286	9	2	1	36,67
98	287	9	2	2	54,02
99	290	9	3	1	36,67
100	292	9	4	3	102,10
101	293	9	4	1	36,87
102	294	9	4	1	36,67
103	295	9	4	2	54,02
104	297	9	5	1	36,87
105	298	9	5	1	36,67
106	299	9	5	2	54,02
107	300	9	6	3	102,10
108	301	9	6	1	36,87
109	302	9	6	1	36,67
110	303	9	6	2	54,02
111	304	9	7	3	102,10
112	305	9	7	1	36,87
113	306	9	7	1	36,67
114	307	9	7	2	54,02
115	308	9	8	3	102,10
116	309	9	8	1	36,87
117	310	9	8	1	36,67
118	311	9	8	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
119	312	9	9	3	102,10
120	313	9	9	1	36,87
121	314	9	9	1	36,67
122	315	9	9	2	54,02
123	318	10	1	2	54,22
124	320	10	2	2	54,62
125	322	10	2	2	54,02
126	324	10	3	2	54,62
127	325	10	3	1	36,67
128	326	10	3	2	54,02
129	328	10	4	2	54,62
130	330	10	4	2	54,02
131	332	10	5	2	54,62
132	334	10	5	2	54,02
133	335	10	6	3	81,52
134	336	10	6	2	54,62
135	337	10	6	1	36,67
136	338	10	6	2	54,02
137	340	10	7	2	54,62
138	341	10	7	1	36,67
139	342	10	7	2	54,02
140	344	10	8	2	54,62
141	345	10	8	1	36,67
142	346	10	8	2	54,02
143	348	10	9	2	54,62
144	349	10	9	1	36,67
145	350	10	9	2	54,02
146	351	11	1	2	54,22
147	355	11	2	1	36,67
148	356	11	2	2	54,62
149	358	11	3	2	54,02
150	359	11	3	1	36,67
151	360	11	3	2	54,62
152	363	11	4	1	36,67
153	364	11	4	2	54,62
154	366	11	5	2	54,02
155	367	11	5	1	36,67
156	368	11	5	2	54,62
157	370	11	6	2	54,02
158	371	11	6	1	36,67
159	372	11	6	2	54,62
160	374	11	7	2	54,02
161	375	11	7	1	36,67
162	376	11	7	2	54,62
163	379	11	8	1	36,67
164	383	11	9	1	36,67
165	391	12	2	1	36,67
166	395	12	3	1	36,67
167	399	12	4	1	36,67
168	403	12	5	1	36,67
169	407	12	6	1	36,67
170	409	12	7	3	86,17
171	410	12	7	2	54,62
172	411	12	7	1	36,67
173	412	12	7	2	54,02
174	414	12	8	2	54,62
175	415	12	8	1	36,67
176	416	12	8	2	54,02
177	419	12	9	1	36,67
					<b>9 325,00</b>

**Таблица 6. Общая характеристика здания, в котором расположены объекты оценки**

Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Фундаменты	Свайные
Материал наружных стен	Кирпичные
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Кровля	4-х слойный рубероид
Этажность	9
Техническое состояние здания, в котором расположен объект оценки	Удовлетворительное
Степень готовности	Готовый объект недвижимости (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2. Характеристика местоположения объекта оценки

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

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

Соответственно описание местоположения производится из расположения земельного участка.

**Омская область**<sup>1</sup> — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км<sup>2</sup>, что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

**Омский район**<sup>2</sup> — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России. Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске). Площадь района — 3600 км<sup>2</sup>. Основные реки — Иртыш, Омь.

Территория района расположена вдоль среднего течения реки Иртыш и нижнего течения реки Омь, в лесостепной зоне, между 54,35° и 55,25° с. ш., 72,50° и 74,20° в. д., и занимает площадь 3680 км<sup>2</sup>. Иртыш делит район на левобережье и правобережье. Омь разделяет правобережье на северную и южную части. Схематическое очертание района связано во многом с руслом Иртыша, который южнее впадения в него Оми уходит далеко на запад, а затем постепенно возвращается на восток, образуя глубокую излучину. Протяженность Омского района с севера на юг составляет 120 км, а с востока на запад — 60 км.

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

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

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

Ростовка расположена в 2 км к востоку от городской черты Омска и 18 км к от центра города. Ближайший населённый пункт село Новомосковка расположено к западу от Ростовки.

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

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

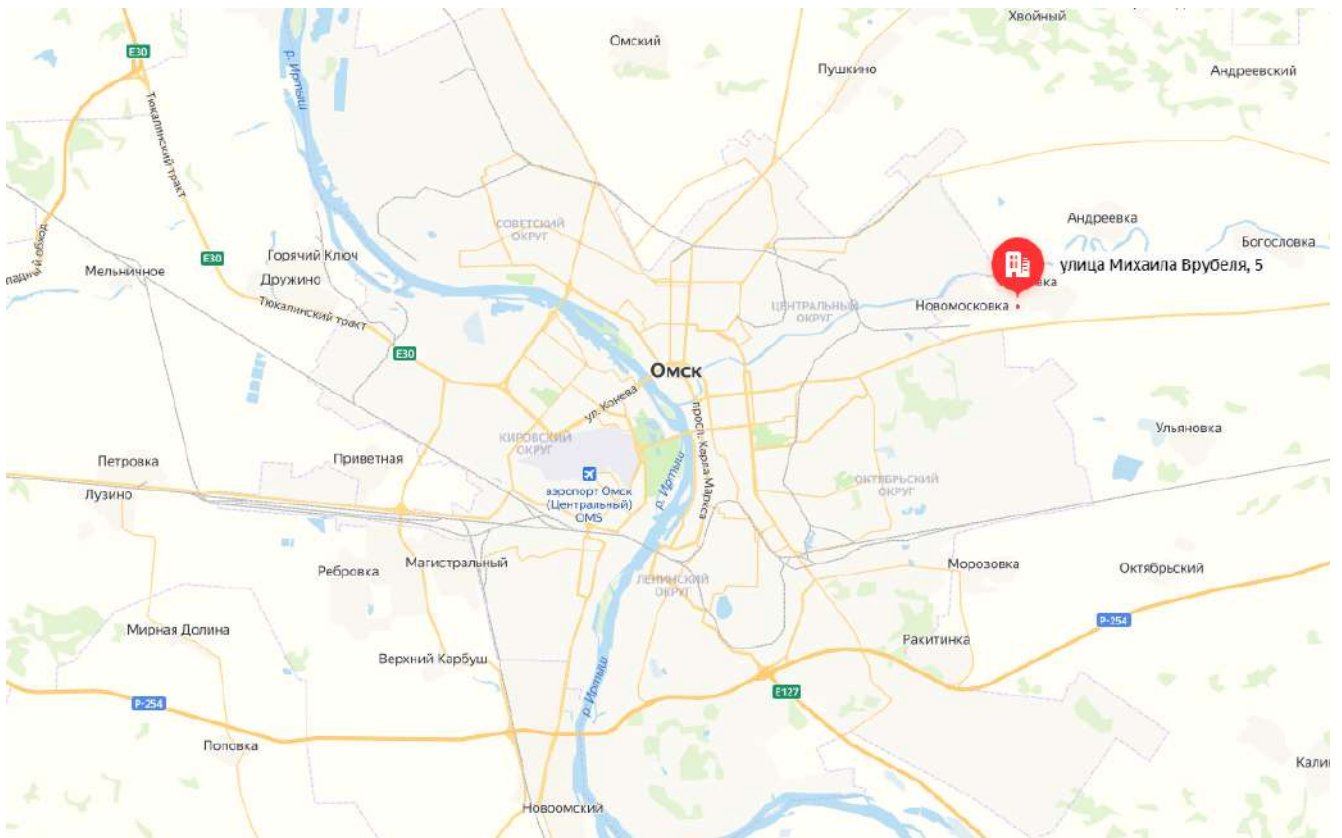
В 21 июня 1977 года была заложена птицефабрика «Сибирская». В 1980 году были вручены первые ордера на квартиры для рабочих, сдан в эксплуатацию детский сад на 280 мест. В 1982 году открылась средняя школа на 840 мест, в 1991 году — Сибирская средняя школа № 2. С 2004 года — административный центр Омского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

---

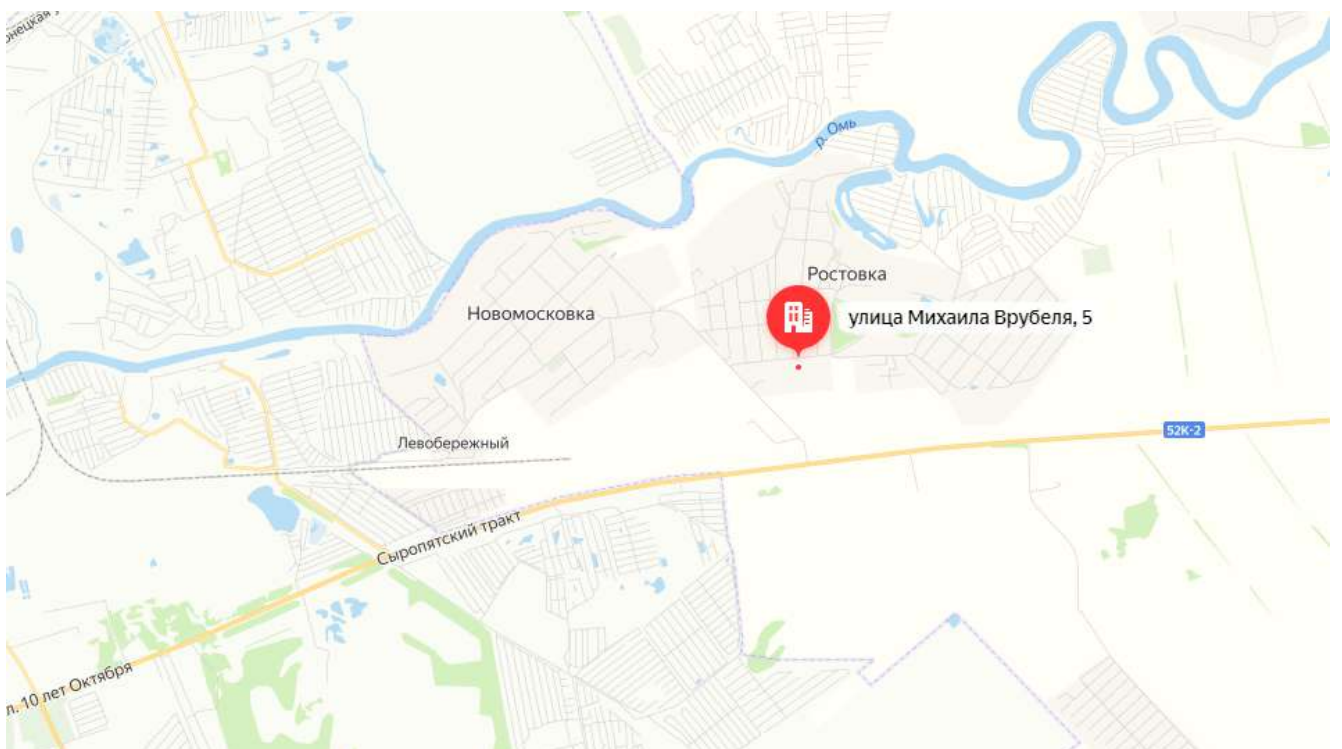
<sup>1</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F\\_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C)

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

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



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



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



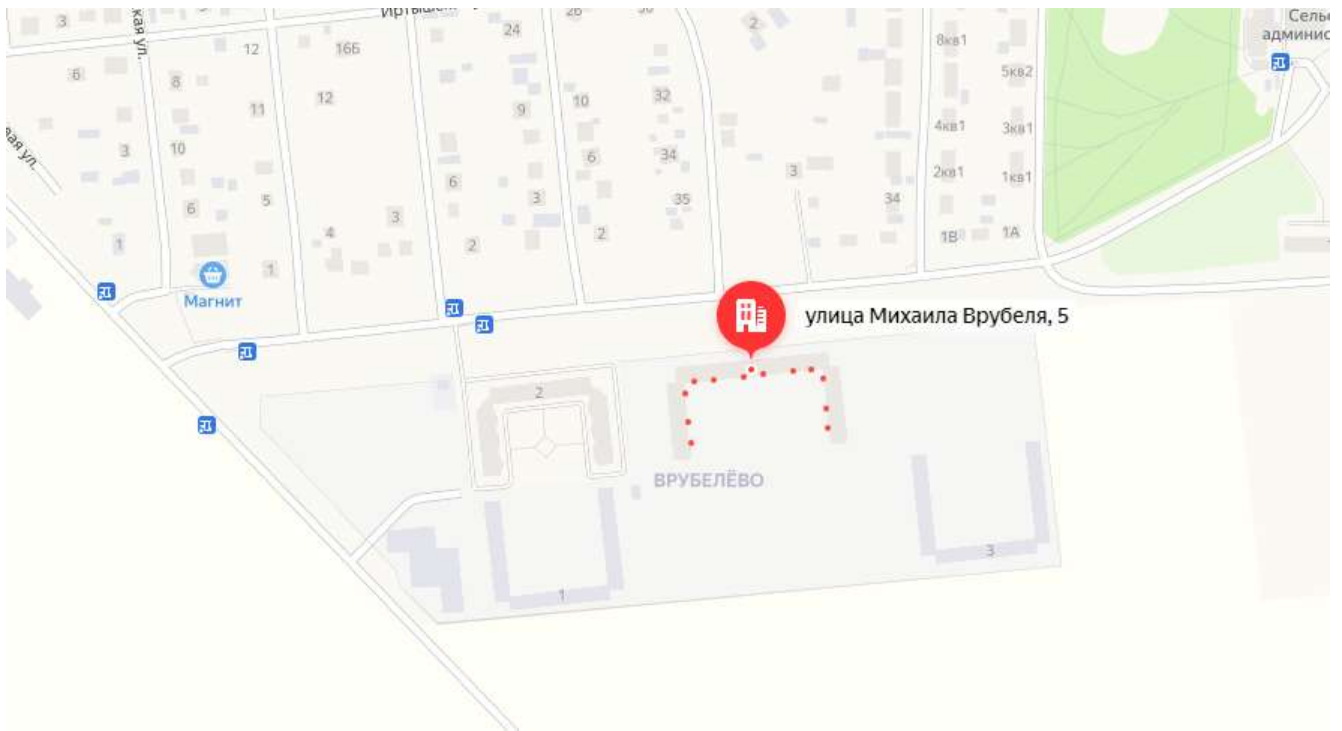


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

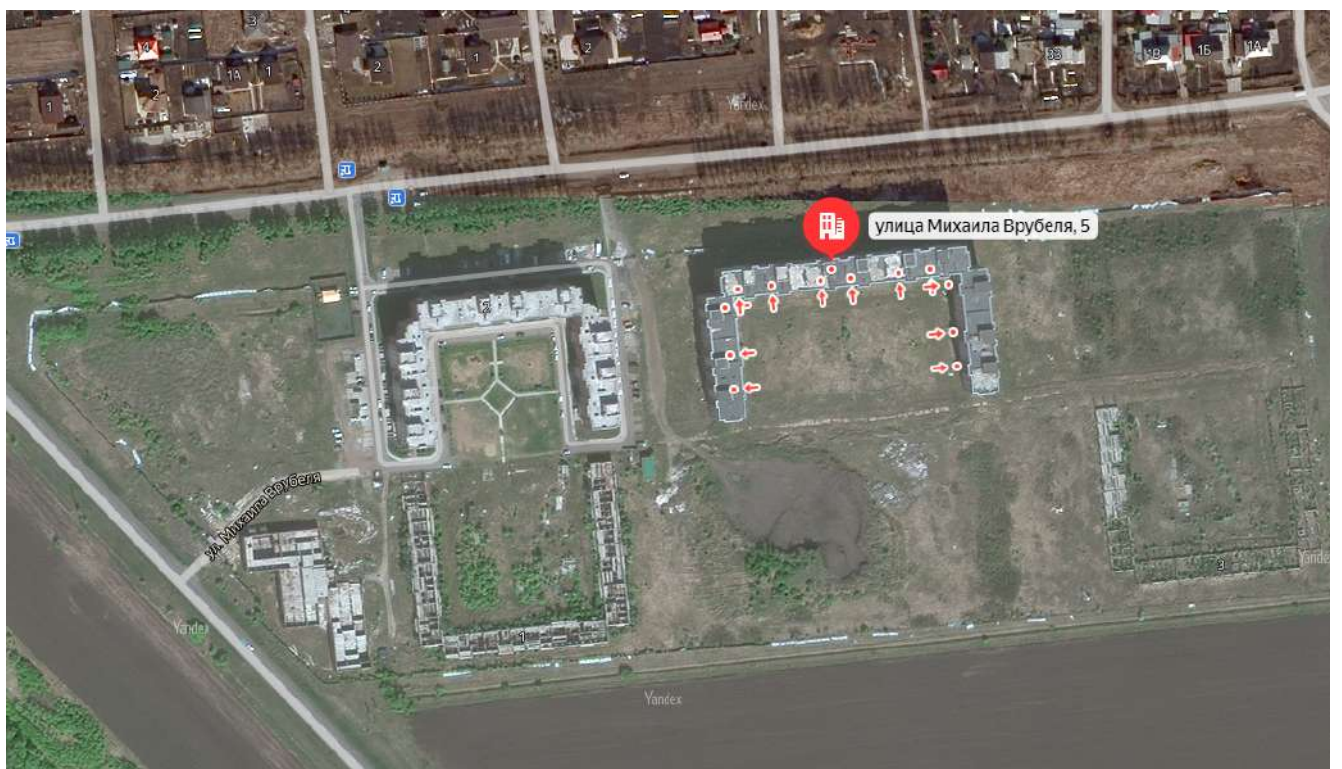


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 7. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости<sup>4</sup>

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

### 5.1. 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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости в марте 2023 года<sup>5</sup>

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

#### Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

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

<sup>5</sup> Источник: <http://statrielt.ru>



Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получили от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономической строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

**Таблица 8. Социально-экономическое положение в марте 2023 года**

	2021/2020		2022, %
	млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	131 015,0	+5,6	-2,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-	+3,2	-1,0
Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	22 945,4	+7,8	+5,9

**Таблица 9. Социально-экономическое положение в марте 2023 года**

	2021/2020, %	2022/2021, %	Январь23 /январь22
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,4

	2021/ 2020,	2022/ 2021,	Янв23 /янв22
	%	%	
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
Строительство (объём СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2	+9,9
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
- жилых помещений	+24,6	+11,0	+18,4
- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
- промышленных		+10,4	н.д.
- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
- административных		+16,6	н.д.
- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
- других (учебн, здравоохран и пр. бюджет)		+8,4	н.д.
Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+3,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,2
- железнодорожного транспорта (доля - около 50%):	+4,3	-0,1	+1,6
- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-5,2	-6,7
- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8	+10,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,7	-6,6
Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+2,3
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+13,0

Таблица 10. Социально-экономическое положение в марте 2023 года

	21/20 г.	22/21 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
- номинальная	+11,5	+12,6
- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+0,6
Ключевая ставка ЦБР с 15.03.2023г. составляет, %:	+8,5	+7,5
Инфляция январь 23/22 года, %		
- промышленная	+24,1	-4,6
- потребительская	+6,5	+11,8
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-12,8
- Сельскохозяйственных (доля - около 2,6%)		-18,1
- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4
- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-22,3
- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,1
- пищевых продуктов		+60,5
- одежды		+51,4
- производство нефтепродуктов		+24,3
- химические производства		+16,6
- металлургическое производство		-42,8
- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0
Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	+17,1
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+22,8
Задолженность по кредитам физическим лицам на 01.02.2023	+23,9	+9,8
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+17,6
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
Доходы консолидированного бюджета России январь-декабрь		+17,7
Международные резервы (ЗВР), на 24.02.22г.: 580,7 млрд. долл. США	+8,3	-7,7
Фонд национального благосостояния на 01.02.23г.: 10,8 трлн. руб. или 155,3 млрд. долл. США (7,2 % от ВВП)	-0,5	-10,6
Государственный внешний долг, на 01.02.23г. 57,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

## Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- ✓ новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- ✓ индивидуальных домов – на 5,6%,
- ✓ земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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 строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

### **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 кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и 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 способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

### **Источники:**

*Социально-экономическое положение России*

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>,

<https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

[https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg).

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

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.03.2023 года.*



Экономическая ситуация в Омской области в январе 2023 года<sup>6</sup>

Таблица 11. Социально-экономическое положение Омской области за январь – сентябрь 2022 года

	Январь 2023 г.	Январь 2023 г. в % к январю 2022 г.	Справочно январь 2022 г. в % к январю 2021 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	-	108,5	106,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей			
Добыча полезных ископаемых	153	43,6	149,1
Обрабатывающие производства	38 404	103,9	49,7
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8 368	114,1	102,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 277	99,0	117,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» <sup>2)</sup> , млн рублей	4 114,8	66,4	107,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади <sup>3)</sup>	87,8	111,5	в 6,8 р.
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-декабрь 2022 года, млн рублей	129 634,8 <sup>4)</sup>	100,0 <sup>5)</sup>	101,9 <sup>6)</sup>
Оборот розничной торговли, млн рублей	34 533,0	98,8	101,7
Объем платных услуг населению, млн рублей	10 307,1	99,1	106,6
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	101,1 <sup>7)</sup>	110,1	110,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>8)</sup> , %	95,9 <sup>7)</sup>	86,2	134,7
Среднесписочная численность работников организаций за декабрь 2022 г., тыс. человек	489,5	98,5 <sup>9)</sup>	98,5 <sup>10)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	40,7 <sup>11)</sup>	64,6 <sup>12)</sup>	73,0 <sup>13)</sup>
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	10,2 <sup>14)</sup>	74,9 <sup>15)</sup>	27,1 <sup>16)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>17)</sup> , %	-	98,8 <sup>18)</sup>	100,8 <sup>19)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата за декабрь 2022 г.			
номинальная, рублей	64 156,8	120,2 <sup>9)</sup>	108,4 <sup>10)</sup>
реальная, %	-	108,3 <sup>9)</sup>	99,1 <sup>10)</sup>

1) По видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

2) Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.

3) С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

4) Предварительные данные за январь-декабрь 2022 года, в фактических ценах.

5) Предварительные данные, январь-декабрь 2022 года в процентах к январю-декабрю 2021 года, в сопоставимых ценах.

6) Январь-декабрь 2021 года в процентах к январю-декабрю 2020 года, в сопоставимых ценах.

7) Январь 2023 года в процентах к декабрю 2022 года.

8) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

9) Декабрь 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.

10) Декабрь 2021 года в процентах к декабрю 2020 года.

11) В среднем за ноябрь 2022 года – январь 2023 года.

12) Данные за ноябрь 2022 года – январь 2023 года в процентах к данным за период ноябрь 2021 года – январь 2022 года.

13) Данные за ноябрь 2021 года – январь 2022 года в процентах к данным за период ноябрь 2020 года – январь 2021 года.

14) Данные на конец января 2023 года.

15) Данные на конец января 2023 года в процентах к концу января 2022 года.

16) Данные на конец января 2022 года в процентах к концу января 2021 года.

17) Предварительные данные.

18) Январь-декабрь 2022 года в процентах к январю-декабрю 2021 года.

19) Январь-декабрь 2021 года в процентах к январю-декабрю 2020 года.

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Таблица 12. Характеристика объекта недвижимости

Наименование	Показатель
В зависимости от назначения объекта недвижимости	Жилая недвижимость (квартиры)
В зависимости от характера полезности	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Пассивный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовый объект недвижимости (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию)

## 5.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2022 года<sup>7</sup>

После того как в России была объявлена частичная мобилизация, многие ожидали чуть ли не панического падения цен на рынке недвижимости. Но пока эти прогнозы не оправдались. Более того, как отмечают эксперты, в сентябре стоимость одного квадратного метра жилья в нашем регионе продолжала, как и в предыдущие месяцы, расти. С другой стороны, собственники стали более сговорчивыми, если речь заходит о торге, и готовы идти на уступки при заключении сделки. NGS55.RU решил выяснить, как изменился омский рынок недвижимости после 21 сентября и стоит ли омичам сейчас приобретать квартиры.

<sup>7</sup> Источник: <https://ngs55.ru/text/realty/2022/10/10/71707619/>



Как бы ни хотелось рядовым омичам услышать новость о том, что квартиры в ближайшее время будут дешеветь, такая тенденция вряд ли предвидится. По данным сервиса МЛСН, по сравнению с августом в сентябре цены на «однушки», «двушки» и «трешки» выросли на 0,34, 0,54 и 0,97% соответственно. Зато снизилась стоимость четырехкомнатных квартир — в среднем на 1,87%. Средняя стоимость одного квадратного метра жилья продолжает ползти вверх: по сравнению с августом в сентябре она увеличилась на 600 рублей — с 79,4 до 80 тысяч. При этом количество предложений в сентябре по сравнению с последним месяцем лета немного снизилось (4445 объектов против 4850).

Называя причины роста стоимости квартир в новостройках специалист агентства «НСБ-Недвижимость» Виктория Доброва в первую очередь говорит о подорожании строительных материалов — этот фактор уже второй год подряд беспощадно бьет по отрасли.

— Стоимость нового жилья однозначно будет только расти, но в каких темпах это будет происходить, пока неизвестно. Сейчас минимальная стоимость одного квадратного метра в новостройках начинается от 89 тысяч рублей, во вторичном жилье эта планка чуть ниже — от 75–77 тысяч рублей, — отмечает Виктория Доброва.

Тем не менее темпы роста стоимости одного квадратного метра вторичного жилья снизились по сравнению с показателями июля. По словам ведущего аналитика компании «Этажи» Александра Иванова, по итогам сентября стоимость квадратного метра «вторички» увеличилась на 0,14%, аналогичная ситуация отмечалась в августе, а в июле рост составлял 0,6%.

Пожалуй, главный благоприятный тренд, который наметился сейчас на рынке вторичного жилья, — собственники стали чуть более сговорчивыми при торге. По словам директора компании «ОМЭКС» Максима Репина, на сегодняшний день они готовы снизить цену квартиры на 5–6% от заявленной изначально стоимости.

— Торг растет с 2–3,5 до 5–6%. Примерно так по всем городам России. Только в Сочи и там, где очевидные космос-цены были, спад значительно, — говорит он.

Несколько иное мнение сложилось у аналитика «Этажей» Александра Иванова. Он считает средний уровень дисконта, на который при продаже квартир соглашаются омские собственники, в сентябре снизился относительно августовских уровней. Хотя в большинстве крупных городов России наблюдается противоположная ситуация.

— Если в августе уровень торга (разница между ценой предложения и конечной ценой продажи квартиры) составлял 5,7%, то по итогам сентября он не превысил 4%. Тем не менее собственники стали более лояльно относиться к торгу при продаже. Основная причина — рост с апреля этого года количества выставленных на продажу квартир. На рынке появляются объекты, когда при срочной продаже собственники готовы делать скидку до 20–25% от начальной цены предложения. Собственники готовы торговаться [при реальной продаже], но не готовы снижать цену своих объектов [при отсутствии реального покупателя], и в краткосрочной перспективе этот тренд будет сохраняться. Ситуация может измениться при росте ипотечных ставок, что способно охладить спрос на недвижимость, — считает Александр Иванов.

Знаюки рынка недвижимости не видят каких-либо неблагоприятных факторов, препятствующих покупке недвижимости в ближайшее время.

— Если раньше при сделках собственники были готовы торговаться на 1,5–2%, то сейчас при реальных сделках соглашаются снизить стоимость на 3–5%. Вообще, сейчас хорошее время для покупки недвижимости — предложение присутствует, и у покупателя есть из чего выбирать. Ипотечные ставки у лидирующих банков страны пока не поднимаются, и тем, кто получил одобрение по ипотеке на прежних условиях, я бы рекомендовал совершать сделки, — говорит директор агентства «НСБ-Недвижимость» Ярослав Сергиенко.

Эксперты рынка рассказывают о единичных случаях существенных дисконтов при заключении сделок в Москве и связывают это с излишне эмоциональной реакцией собственников на последние события.

— Темп снижения цен на рынке жилой недвижимости в РФ в целом не изменился. Недвижимость дешевеет медленно, в пределах нескольких процентов в месяц. Скидки при торге в 10–20% не носят массовый характер. Существенные дисконты в размере 30–50% в Москве — единичны и связаны с потерей ориентиров и продажей «на эмоциях», — передает «Интерфакс» мнение экспертов Российской Гильдии риэлторов.

Еще одна тенденция — снижение интереса к приобретению квартир в новостройках. Как отмечают аналитики федеральной компании «Этажи», в среднем по стране спрос на новостройки снизился на 15–20%. На рынке вторичного жилья покупателей привлекает возможность договориться о дисконте и отсутствие необходимости заниматься ремонтом, ведь зачатую квартиру в новых домах продаются в черновой отделке. Также эксперты полагают, что рынок отреагирует на частичную мобилизацию снижением популярности ипотечного кредитования, в то время как 80% сделок по приобретению жилья в новостройках совершаются через ипотеку.

Ведущий аналитик «Этажей» Александр Иванов отмечает, что в первые дни после объявления частичной мобилизации падение спроса на квартиры в новостройках было действительно ощутимым.

— Спрос на первичное жилье в первые дни после 21 сентября снижался на 20–25%, по большей части из-за того, что часть потенциальных покупателей ставили сделки на паузу. Сейчас спрос постепенно восстанавливается, но отстаёт от уровней начала сентября в среднем на 15%. Вторичный рынок сейчас

создаёт существенную конкуренцию новостройкам, поскольку нередко дольщики готовы продавать квартиры дешевле существующей рыночной цены, плюс многие покупатели хотят приобрести квартиру и сразу переехать в нее, в том числе, чтобы исключить дополнительные затраты на аренду временного жилья, — говорит Александр Иванов.

По мнению Ярослава Сергиенко, частичная мобилизация заставила некоторых омичей пересмотреть свои планы со сделками по недвижимости, но это явление не было массовым.

#### Цены на рынке жилья Омской области во IV квартале 2022 года<sup>8</sup>

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в четвёртом квартале 2022 года относительно третьего квартала средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 6,4 процента, на вторичном рынке жилья – на 3,5 процента.

#### Средние цены на рынке жилья

(на конец периода; рублей за один квадратный метр общей площади)

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	IV квартал 2022 г.	<i>справочно</i> IV квартал 2021 г.	IV квартал 2022 г.	<i>справочно</i> IV квартал 2021 г.
Все типы квартир	89040	68905	80351	62521
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	63808	47988
квартиры среднего качества ( типовые)	79526	57922	74439	59516
квартиры улучшенного качества	101608	76115	89982	69550
элитные квартиры	130722	78020	127025	93274

#### Индексы цен на рынке жилья

(на конец периода; в процентах)

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	IV квартал 2022 г. в % ко III кварталу 2022 г.	<i>справочно</i> IV квартал 2021 г. в % ко III кварталу 2021 г.	IV квартал 2022 г. в % ко III кварталу 2022 г.	<i>справочно</i> IV квартал 2021 г. в % ко III кварталу 2021 г.
Все типы квартир	106,4	110,7	103,5	107,0
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	110,1	104,1
квартиры среднего качества ( типовые)	103,1	106,3	102,8	107,0
квартиры улучшенного качества	110,4	113,3	103,8	107,1
элитные квартиры	107,9	110,6	101,4	116,5

<sup>8</sup> Источник: [https://omsk.gks.ru/storage/mediabank/ic\\_gil\\_12-2022.htm](https://omsk.gks.ru/storage/mediabank/ic_gil_12-2022.htm)

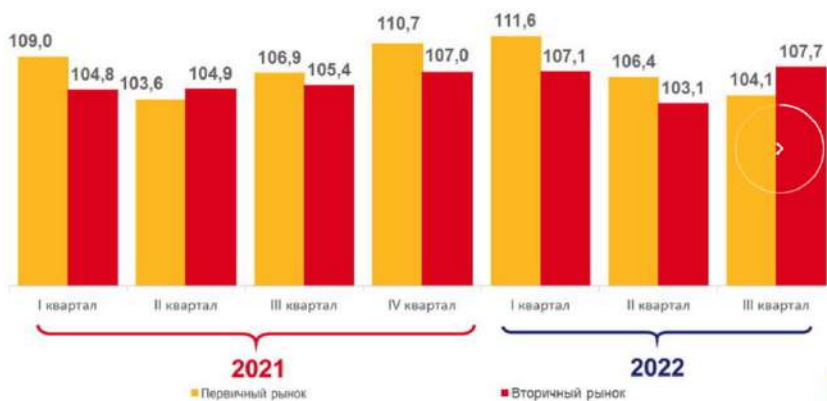
## ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ ЦЕН НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

в процентах к концу предыдущего квартала

### Первичный рынок



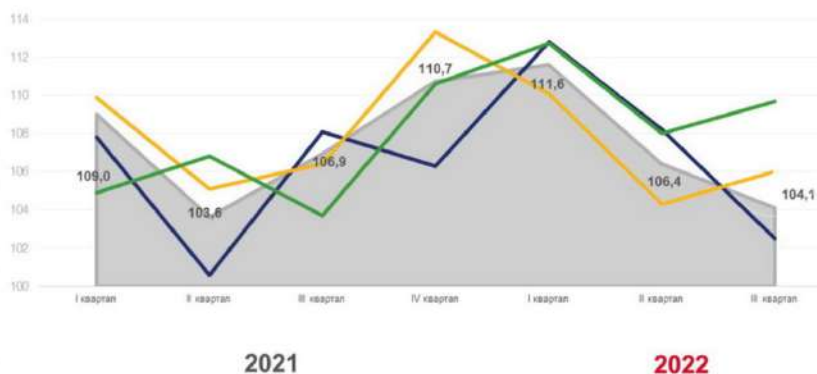
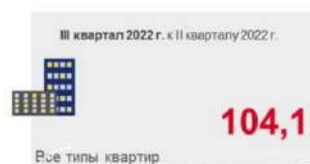
### Вторичный рынок



## ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

по типам квартир

в процентах к концу предыдущего квартала





## ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

по типам квартир

в процентах к концу предыдущего квартала

III квартал 2022 г. к II кварталу 2022 г.



107,7

Все типы квартир



106,8

Квартиры низкого качества



105,7

Квартиры среднего качества типовые



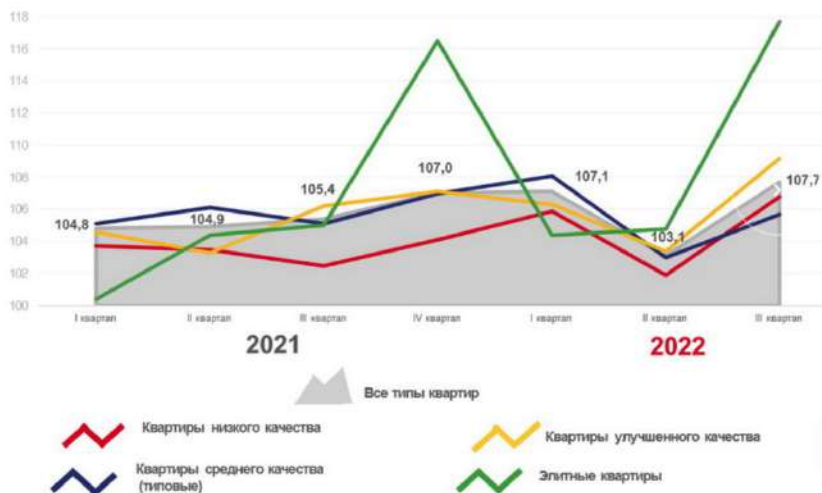
109,2

Квартиры улучшенного качества



117,7

Элитные квартиры



## ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

в процентах к концу IV квартала

По типам квартир

III квартал 2022 г. к IV кварталу 2021 г.



123,7

Все типы квартир



125,0

Квартиры среднего качества



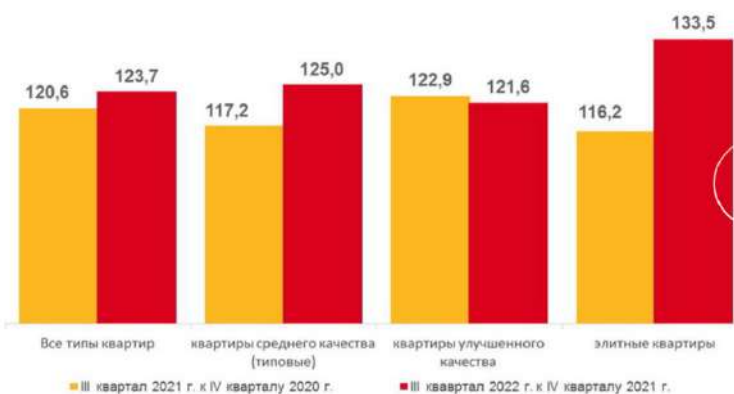
121,6

Квартиры улучшенного качества



133,5

Элитные квартиры



## ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

в процентах к концу IV квартала

По типам квартир

III квартал 2022 г. к IV кварталу 2021 г.



119,0

Все типы квартир



115,2

Квартиры низкого качества



117,6

Квартиры среднего качества



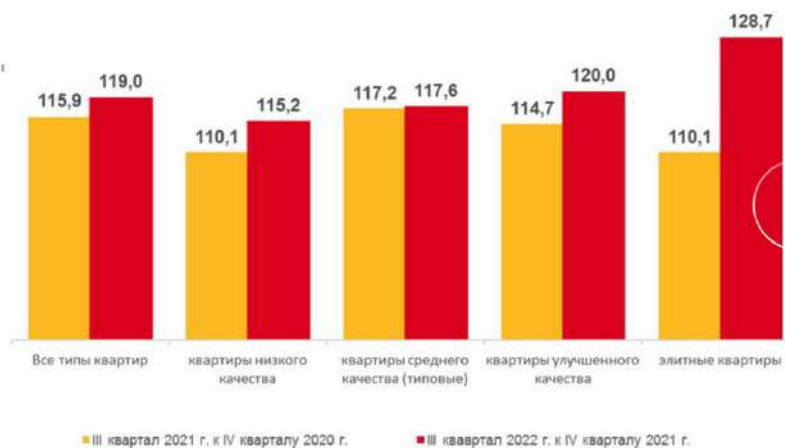
120,0

Квартиры улучшенного качества



128,7

Элитные квартиры





## ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

III квартал в процентах к соответствующему кварталу предыдущего года



## ИНДЕКСЫ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

III квартал в процентах к соответствующему кварталу предыдущего года



## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР

III квартал 2022 г., рублей за 1 квадратный метр общей площади






	ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ
ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР	83701
КВАРТИРЫ НИЗКОГО КАЧЕСТВА	-
КВАРТИРЫ СРЕДНЕГО КАЧЕСТВА (ТИПОВЫЕ)	77152
КВАРТИРЫ УЛУЧШЕННОГО КАЧЕСТВА	92080
ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ	121206

## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ ПО ТИПАМ КВАРТИР

III квартал 2022 г., рублей за 1 квадратный метр общей площади



ВТОРИЧНЫЙ  
РЫНОК ЖИЛЬЯ

 ВСЕ ТИПЫ КВАРТИР	<b>77609</b>
 КВАРТИРЫ НИЗКОГО КАЧЕСТВА	<b>57934</b>
 КВАРТИРЫ СРЕДНЕГО КАЧЕСТВА (ТИПОВЫЕ)	<b>72398</b>
 КВАРТИРЫ УЛУЧШЕННОГО КАЧЕСТВА	<b>86695</b>
 ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ	<b>125311</b>

### Цены на квартиры в Омске вторичное жилье

Средняя цена за март 2023

**83 706 Р/м<sup>2</sup>** ↑ 0,62%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 286 364 Р	↑ 2,67%	91 641 Р/м <sup>2</sup>	↑ 1,24%
Двухкомнатные	4 272 727 Р	↑ 1,75%	83 511 Р/м <sup>2</sup>	↓ 0,38%
Трехкомнатные	5 300 000 Р	↑ 5,93%	77 755 Р/м <sup>2</sup>	↑ 2,09%
Многокомнатные (4+)			84 965 Р/м <sup>2</sup>	↓ 7,65%

Цены на квартиры в новостройках

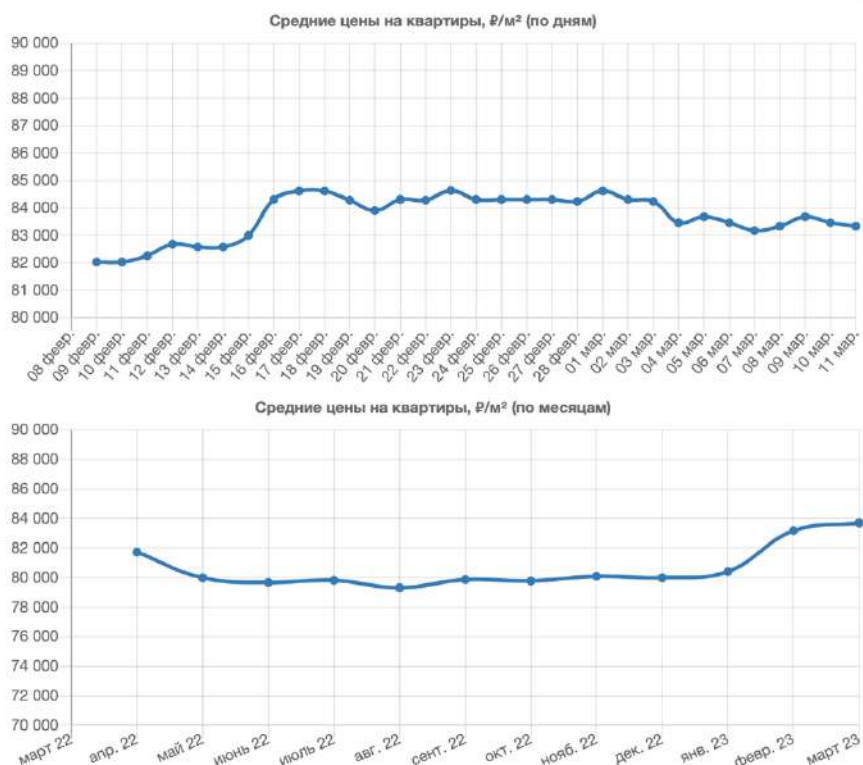


Рисунок 5. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://www.realtymag.ru/omskaya-oblast/omsk/kvartira/prodazha/prices>

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

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814m_510et_2868020080">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814m_510et_2868020080</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля	Продаются квартира , с хорошим ремонтом! Хороший , чистый двор и парковкой! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.	81,4	5 500 000	67 568
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_36m_39et_2540359736">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_36m_39et_2540359736</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	ЖК Врубелево ул. Михаила Врубеля 3 однокомнатная 36 м кв, жилая 18 и кухня 10, 5 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	1 450 000	40 278
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_83m_89et_2773854070">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_83m_89et_2773854070</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новый дом, 15 минут до центра г.Омска, остановка на против, большая детская площадка. Две лоджии. Мебель вся на фото, эл. Камин, варочная панель и духовой шкаф Горенья, посудомоечная машина Бош.	83	8 000 000	96 386
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_541m_69et_2588143999">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_541m_69et_2588143999</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Светлая, уютная, тёплая квартира в ЖК Врубелево. В собственности 6 лет, жили только мы. Ремонт частично от застройщика, частично сами делали. На полу линолеум, на стенах обои, на потолке плитка. В ванной стеновые панели. На кухне в рабочей зоне фартук. Просторный балкон, не застеклён. С балкона всегда чудесный вид. Можно наблюдать закаты. Окна выходят на южную сторону, во двор, ваши дети всегда будут у вас на виду. Во дворе игровая площадка, в следующем году планируется её обновление. Возле дома заканчивают обустройство просторной парковки, на которой хватит места всем. В посёлке Ростовка имеется поликлиника, детский сад, две школы, библиотека, ДК, стадион, спортивная школа и школа искусств. Всё для комфортной жизни и развлечений! Также много различных магазинов, как сетевых, так и индивидуальных. До Ростовки от дома проложена аккуратная тропинка через тополиную аллею и сквер, где здорово гулять в любое время года. Неспешным прогулочным шагом до Ростовки идти 15 минут. Возле дома в небольшом ТЦ расположены супермаркет Магнит, аптека Фармокопейка, банкомат Сбербанка. В посёлке имеется своя доставка суши, пиццы, также действует местное такси. Жильцы дома создали чат, где своевременно обсуждают все проблемы. Старший по дому активно занимается благоустройством и улучшением условий жизни во Врубелево. До центра на авто ехать 20 минут. Транспорт ходит регулярно с 6 утра до 10 вечера. Ваша квартира ждёт вас! По любым вопросам пишите в WhatsApp. Риэлторам просьба не беспокоить.	54,1	3 600 000	66 543
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry</a>	Омская область, Омский р-н, пос.	Компания " Аркада=Стиль" Предлагает к продаже двухкомнатную квартиру на третьем этаже,девятитажного кирпичного дома.	54	3 700 000	68 519

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
y/2- k_kvartira_54m_39 et._2751755348	Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Уютная, светлая, очень теплая. квартира с хорошим косметическим ремонтом. Соседи спокойные, подъезд ухоженный Окна ПВХ, лоджия застеклена, изолированные комнаты входная дверь металлическая. Сан.узел раздельный, ванной комнате современная кафельная плитка. установлена душевая кабина В шаговой доступности сеть супермаркетов Магнит , Победа, Пятерочка, Марафет, Детская школа искусств, музыкальная школа, секция хоккей/футбол, новый стадион, остановка общественного транспорта и всё что необходимо для комфортного проживания. Чистая продажа! Звоните! Юридическое сопровождение! Гарантия безопасной сделки! Ипотека, маткапитал. Один собственник.Возможен торг.			
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartira/y/4-k_kvartira_90m_19_et._2872431420">https://www.avito.ru/rostovka/kvartira/y/4-k_kvartira_90m_19_et._2872431420</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продам квартиру в экологически чистом развивающемся районе "Врубелево" с развитой инфраструктурой. Магазины, школа и детский сад находятся в шаговой доступности. Остановки общественного транспорта находятся недалеко от дома. Квартира просторная, 4 комнатная, в квартире 2 совмещенных санузла, 2 спальни, одна детская проходная комната, и большая совмещенная гостиная с кухней. 3 лоджии, застекленные 6-ти камерными стеклопакетами. В ванной установлен проточный водонагреватель на 3 кВт. Заложена трасса для установки кондиционера	90	7 600 000	84 444
<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartira/y/1-k_kvartira_403m_89et._2569129792">https://www.avito.ru/rostovka/kvartira/y/1-k_kvartira_403m_89et._2569129792</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продам однокомнатную квартиру в 9этажном кирпичном доме ,квартира теплая,с балконом светлая, натяжные потолки, чистая свежий ремонт ,в 20 минутах от центра города, транспорт 10-15 минут регулярно большая детская площадка, тихо без посторонних только жильцы одного дома .Рассмотрю обмен на двухкомнатную в городе	40,3	3 100 000	76 923
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/283341601/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/283341601/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	Срочно на чистой продаже, возможно приобрести по ипотеке.	53	2 100 000	39 623
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/283811338/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/283811338/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Агентство недвижимости "Полезные люди" предлагает квартиру в новом доме с дизайнерским ремонтом и удобной планировкой в которой все продумано до мелочей. Квартира очень теплая, вся техника и сантехника в квартире новая, никто не проживал. По всей квартире по зонам сделаны теплые полы. Шикарный вид из окон. Просторная кухня. Две лоджии одну из которых можно переделать, под кабинет с панорамным видом. Закрытый двор, где могут играть дети. Никаких проблем с парковкой. Сельские тарифы на ЖКХ, интернет и ТВ уже проведён. В квартире все готово для проживания. Остановка в 5 минутах от дома до центра города Омска ехать 15-20 минут на машине даже в час пик, на общественном транспорте 20-25 минут. Квартиру с таким ремонтом и такой квадратурой по такой цене найти почти не возможно. По всем вопросам звоните. Документы готовы показ в удобное для вас время.	84,1	5 500 000	65 398
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/284208613/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/284208613/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	На продаже 1-к квартира в Жилом парке Врубелево дом 5 стр. В доме производится капитальный ремонт, заселение дома планируется 4-й квартал 2023г. Квартиры продаются с чистовой отделкой. В продаже так же имеются 2 и 3 комнатные, стоимость уточняйте. Цена на данную квартиру действительна до 01.04.2023 года, далее планируется повышение цен. На ваши вопросы отвечу по	35	1 700 000	48 571

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		телефону, звоните, возможен выезд на объект.			
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/283153619/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/283153619/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Квартира с современным ремонтом, есть большая кладовка(гардеробная). Хорошие соседи. Парковочное место на один автомобиль. Административно дом относится к с. Богословка Омского р-на. Звоните ответу на все вопросы. Вопрос торга рассмотрим.	38	2 960 000	77 895
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/281857144/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/281857144/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная 38 кв.м. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения. Две просторные спальни, две лоджии. Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, даёт максимальное пространство для готовки. Кроме основных помещений, в квартире есть компактная Прихожая. 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.	82,3	4 600 000	55 893
<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/</a>	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новая квартира с хорошим ремонтом, светлая, тёплая. Очень комфортная, отличная планировка. Шикарный вид из окон. Кухня 18 кв.м. Две лоджии одну из которых можно переделать, например под кабинет с панорамным видом, размеры позволяют поставить стол шириной 2 метра. Закрытый двор, где могут играть дети. Никаких проблем с парковкой. Сельские тарифы на ЖКХ, интернет и ТВ уже проведён. Ничего делать не нужно. Заходи и живи. Даже 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

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 39 623 рублей за кв.м. до 96 386 рублей за кв.м., среднее значение 65 538 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

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

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании данных <https://statirelt.ru> и данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022 г.)».

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 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
<b>Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.</b>	<b>3,7</b>	<b>6,1</b>	<b>5,3</b>	<b>8,0</b>	<b>5,0</b>	<b>8,6</b>	<b>6,3</b>	<b>9,7</b>	<b>10,1</b>
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9)	-	7-10 (8,5)	-	8-10 (9)	-	9-12 (10,5)	11-12 (11,5)
Ставрополь	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	10-12 (11)
Тверь	4-5 (4,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
<b>Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.</b>	<b>4,2</b>	<b>7,2</b>	<b>5,2</b>	<b>8,8</b>	<b>5,4</b>	<b>8,9</b>	<b>6,4</b>	<b>10,2</b>	<b>10,9</b>

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №31) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022 г., стр. 21

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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	1,600	1	0,889	0,842	0,800
МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

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

### **Местоположение**

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

Таблица 21

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	0,92	0,91	0,94
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,82	0,79	0,85
Окраины городов, промзоны	0,71	0,67	0,75
4. Жилье повышенной комфортности			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности города, зоны точечной застройки	0,93	0,91	0,95
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,84	0,82	0,87
Окраины городов, промзоны	0,76	0,72	0,79

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 109

#### Расположение в жилом комплексе

Таблица 39

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	1,08	1,07	1,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 140

#### 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 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье			
Отношение удельной цены квартиры, в доме непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,05	1,04	1,06

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 125



## Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022)», 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 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье <sup>15</sup>				
Площадь, кв. м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 162

## Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 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 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 174

## 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 (2022 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 54

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	1,08
	монолитные стены	0,98	1,00	1,06
	панельные стены	0,93	0,94	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 156

### 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» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год, стр. 164

### Тип парковки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 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 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме без парковки	1,08	1,07	1,09

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 145

### Состояние отделки

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 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 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 205

### Физическое состояние

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

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	0,97
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (покальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,61	0,86	0,73
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	0,29	0,56	0,41
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,07	0,27	0,14

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrekcirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/287-korrekcirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2990-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrekcirovki-na-01-01-2023-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	1,03	1,02

Источник: <https://statru.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2989-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2023-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.

#### **5.5. Выводы по анализу рынка**

- ❑ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ❑ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ❑ 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 (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию).
- ❑ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 39 623 рублей за кв.м. до 96 386 рублей за кв.м., среднее значение 65 538 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.
- ❑ Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.



## РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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



Таблица 14. Тестирование на НЭИ

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

**Вывод по тестированию НЭИ:**

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

## РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 7.1. Основные этапы процесса оценки

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

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

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

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

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

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

#### Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

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

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

### Доходный подход

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

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

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- ✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- ✓ приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:



- ✓ вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- ✓ допущения оценки;
- ✓ вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- ✓ факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - срок полезного использования объекта оценки;
  - специфические риски объекта оценки.

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

### **Затратный подход**

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

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

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

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

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

### ***Согласование результатов***

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

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

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

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

#### ***Затратный подход***

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

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

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

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

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

## РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

### 1. Метод ценовых индексов.

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

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

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

### 3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

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

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

### 5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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



### *Метод парных продаж*

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

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

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

### *Экспертные методы расчета и внесения поправок*

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

### *Статистические методы расчета поправок*

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

### *Выбор метода внесения корректировок:*

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

### *Выбор единиц сравнения*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Отбор объектов-аналогов

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

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

Также к оценке представлены 177 квартир разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на первом этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

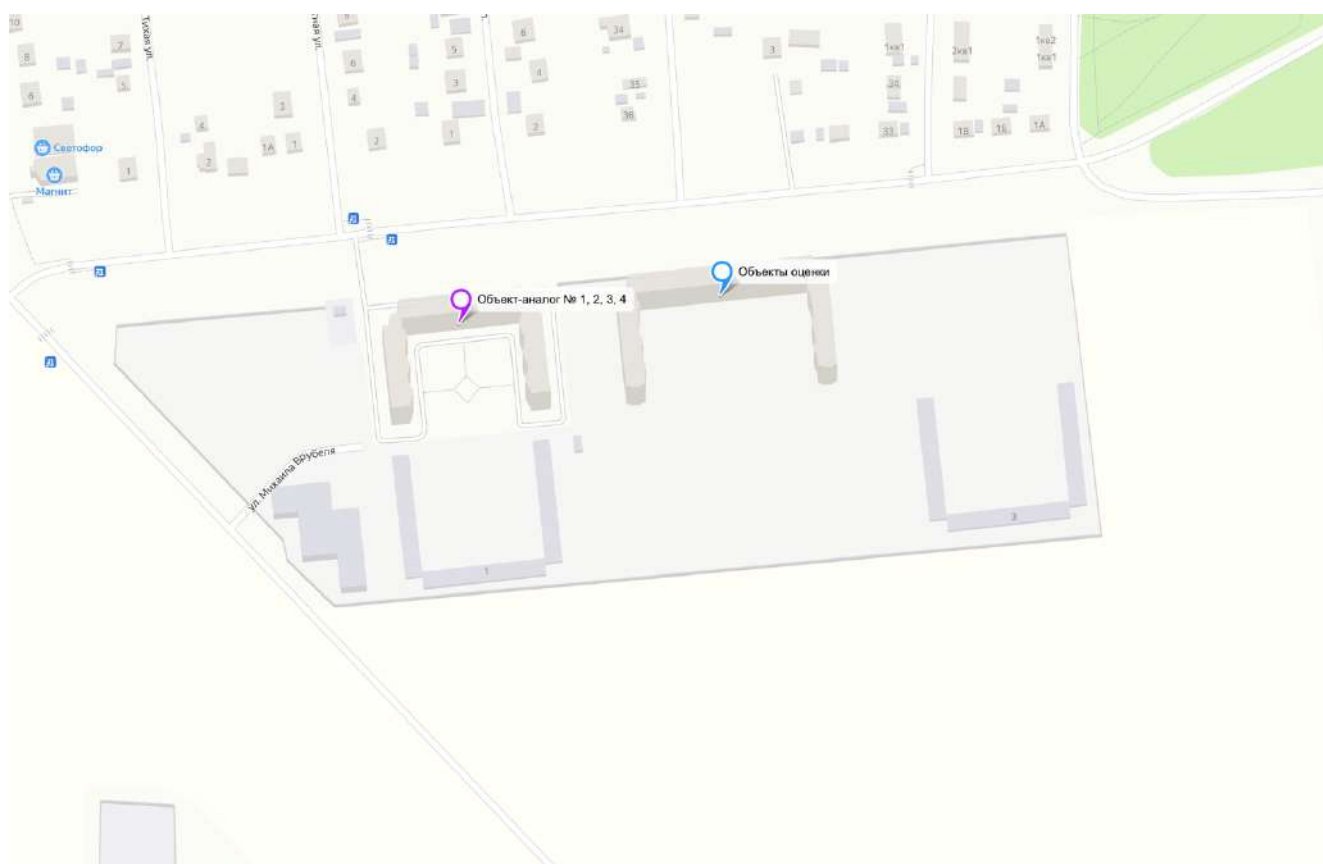
Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге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

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

**Таблица 15. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814m_510et_2868020080">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814m_510et_2868020080</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_541m_69et_2588143999">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_541m_69et_2588143999</a>	<a href="https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/283811338/">https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/283811338/</a>	<a href="https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/248324943/">https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/248324943/</a>
Цена предложения, руб.		5 500 000	3 600 000	5 500 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		67 568	66 543	65 398	63 953
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	15.03.2023	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	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 5	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции	4 мин. пешком от остановки	4 мин. пешком от остановки	4 мин. пешком от остановки	4 мин. пешком от остановки	4 мин. пешком от остановки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
метрополитена	общественного транспорта "Благодатная улица"	общественного транспорта "Благодатная улица"	общественного транспорта "Благодатная улица"	общественного транспорта "Благодатная улица"	общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	81,02	81,4	54,1	84,1	86,0
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	5/10 этаж	6/9 этаж	9/10 этаж	8/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимым и коммуникациями	Обеспечен необходимым и коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Нет
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Современный	Комфортный	Комфортный



**Рисунок 6. 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 16. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки**

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	65 866
Максимальное значение руб./кв.м.	67 568
Минимальное значение руб./кв.м.	63 953
Размах вариации руб./кв.м.	3 615
Медиана руб./кв.м.	65 971
Стандартное отклонение руб./кв.м.	1 553
Коэффициент вариации, %	2,4%

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

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

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

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

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

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 2,4%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Обоснование корректировок**

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

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

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

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

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

#### **Скидки к ценам предложений**

Данная поправка учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена предложения, как правило, изначально завышена на так называемый «торг». Кроме того, в цену предложения, как правило «заложены» комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев, цена предложения и цена сделки могут совпадать. 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 источника: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №31) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е.

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



Таблица 1.3.2

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-5 (3,5)	6-7 (6,5)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	7-11 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	9-11 (10)
Москва	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Новосибирск	2-5 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	5-10 (7,5)	5-6 (5,5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	5-8 (6)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	3-7 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2022 г.	3,7	6,1	5,3	8,0	5,0	8,6	6,3	9,7	10,1
<b>Средние города</b>									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)
Омск	2-4 (3)	6-8 (7)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)

**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 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/shSp3W8Hh2NN8cJ.pdf](http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cJ.pdf)) в размере -50,0%.

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

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

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

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

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

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

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predeterminedенных 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).**

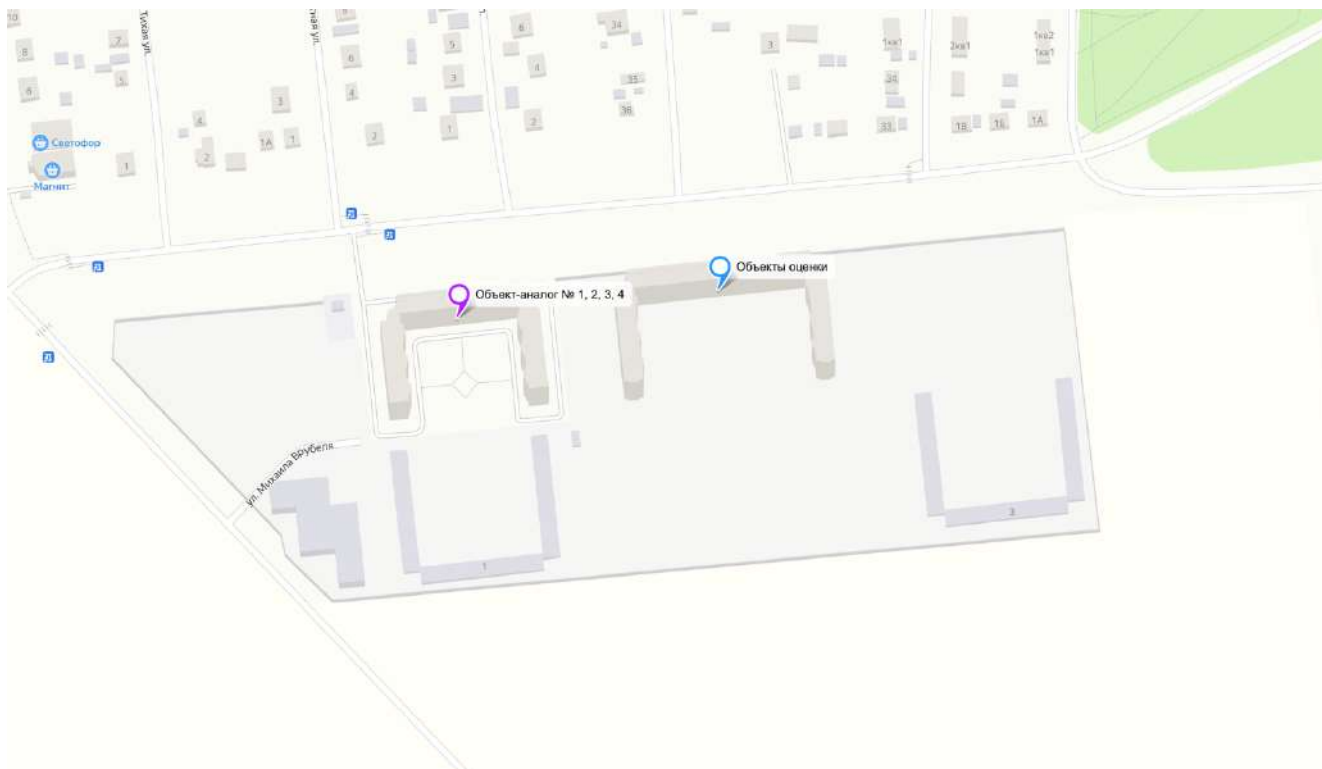
Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или 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-аналогими. 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 7. 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022)», 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022)», стр. 162.

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье <sup>15</sup>				
Площадь, кв.м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 17. 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	81,02	81,4	54,1	84,1	86,0
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

#### Количество комнат

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

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

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 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 18. Расчет корректировки на количество комнат

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

### Этаж расположения

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 174.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Таблица 19. 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	5/10 этаж	6/9 этаж	9/10 этаж	8/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-8%	-8%	-8%	-8%

### Материал стен дома

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

### Физическое состояние дома

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

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

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

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

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

В секциях 9, 10, 11, 12 в качестве несущей кладки наружной стены, на которую опираются плиты перекрытия и покрытия, применен серый силикатный кирпич с очень низкой прочностью. Применение данного материала не допустимо и требует демонтажа либо усиления. Армирование кладки выполнено местами не по проекту, нерегулярно, через 1 ряд кладки, затем через 6...9 рядов кладки.



Там, где требуется проектом, армирование отсутствует, армопоясов под плитами перекрытия в уровне плит перекрытия 5, 7, 9 этажа не обнаружено, кроме 5 этажа секции 4.

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

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

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

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

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

- верхний слой выполнен из двух слоёв рубероида, на секции 4, 7, 6 отсутствует верхний слой;
- стяжка по утелителю 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 вентиляционных шахтах;
- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений;
- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники;
- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение;
- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

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

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

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

- керамзитобетонные блоки толщиной 100 и 200 мм;
- полистиролбетонные блоки толщиной 100 и 200 мм;
- газобетонные блоки толщиной 100 мм;
- керамический полнотелый кирпич одинарного размера толщиной 120 мм и 65 мм (на ребро);

- керамический пустотелый кирпич полнотелого и одинарного размера, в том числе поставленного на ребро;
- серый силикатный кирпич толщиной 120 мм.

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

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

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

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

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

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2990-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-01-2023-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	0,91	1,00	0,97
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	0,61	0,86	0,73
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	0,29	0,56	0,41
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,07	0,27	0,14

**Таблица 20. Расчет корректировки на физическое состояние дома**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное (новостройка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-19,78% ( $= (0,73/0,91-1)^*$ 100%)	-19,78% ( $= (0,73/0,91-1)^*$ 100%)	-19,78% ( $= (0,73/0,91-1)^*$ 100%)	-19,78% ( $= (0,73/0,91-1)^*$ 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-01-01-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/287-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2023-g/2989-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>, учитывая, что техника и мебель находится в отличном состоянии.

№	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	1,03	1,02

**Таблица 21. Расчет корректировки на наличие мебели техники**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		-1,96% ( $= (1,0/1,02-1)^*$ 100%)	-1,96% ( $= (1,0/1,02-1)^*$ 100%)	-1,96% ( $= (1,0/1,02-1)^*$ 100%)	0%

**Тип отделки**

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (2022 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 205.

Таблица 91

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Требуется капитального ремонта	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	-22313
Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	-5182	-10128	-15990
Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	-2025	-6971	-12833
Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Таблица 22. Расчет корректировки на тип отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Современный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-14 971	-10 025	-14 971	-14 971

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

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

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

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

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

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

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

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

где  $\sigma$  – стандартное отклонение;

-  $i$ -й элемент выборки;

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

$n$  - объём выборки.

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



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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

### **Веса аналогов**

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

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

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

**Таблица 23. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода при расчете объекта**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814m_510et_2868020080">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814m_510et_2868020080</a>	<a href="https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_541m_69et_2588143999">https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_541m_69et_2588143999</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/283811338/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/283811338/</a>	<a href="https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/">https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/</a>
Цена предложения, руб.		5 500 000	3 600 000	5 500 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		67 568	66 543	65 398	63 953
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		62 838	61 885	60 820	59 476
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738
Дата публикации	15.03.2023	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
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.		31 419	30 943	30 410	29 738
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 5	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738
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.		31 419	30 943	30 410	29 738
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738
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.		31 419	30 943	30 410	29 738
Общая площадь, кв.м.	81,02	81,4	54,1	84,1	86,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	30 943	30 410	29 738
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	2 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	-5%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 419	29 396	30 410	29 738
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	5/10 этаж	6/9 этаж	9/10 этаж	8/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 905	27 044	27 977	27 359

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 905	27 044	27 977	27 359
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.		28 905	27 044	27 977	27 359
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-19,78%	-19,78%	-19,78%	-19,78%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 188	21 695	22 443	21 947
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		-1,96%	-1,96%	-1,96%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		22 734	21 270	22 003	21 947
Состояние отделки	Без отделки	Комфортный	Современный	Комфортный	Комфортный
Корректировка на состояние отделки		-14 971	-10 025	-14 971	-14 971
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 763	11 245	7 032	6 976
Итоговая корректировка		-86,74%	-91,74%	-86,74%	-84,78%
Коэффициент вариации	24,5%				
Весовые коэффициенты		0,25097	0,24443	0,25097	0,25363
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	8 231				

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



К оценке представлены 177 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 – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год, стр. 174.

Таблица 65

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
Объект оценки	средний этаж	1,00	1,02	1,08
	последний этаж	0,98	1,00	1,06
	первый этаж	0,92	0,94	1,00

Корректировка на общую площадь вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2022)», стр. 162.

Таблица 59

Данные для корректировки цен квартир в г. Москва из групп: 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье <sup>15</sup>				
Площадь, кв. м.		аналог		
		<30	30-50	50-150
объект оценки	<30	1,00	1,24	1,30
	30-50	0,81	1,00	1,05
	50-150	0,77	0,95	1,00

Примечание: квартиры, площадью более 150 кв. м. не рассматривались.

Таблица 24. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	4	1	2	6%	2	8%	54,02	0%	9 383	506 870
2	8	1	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
3	12	1	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870
4	16	1	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
5	19	1	3	0%	5	8%	86,17	0%	8 889	765 965
6	20	1	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
7	22	1	2	6%	6	8%	54,62	0%	9 383	512 499
8	24	1	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
9	27	1	3	0%	7	8%	86,17	0%	8 889	765 965
10	28	1	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
11	30	1	2	6%	8	8%	54,62	0%	9 383	512 499
12	31	1	3	0%	8	8%	86,17	0%	8 889	765 965
13	35	1	3	0%	9	6%	86,17	0%	8 725	751 833
14	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	8 231	666 876
15	44	2	2	6%	3	8%	54,62	0%	9 383	512 499
16	46	2	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
17	48	2	2	6%	4	8%	54,62	0%	9 383	512 499
18	49	2	1	11%	4	8%	36,67	5%	10 206	374 254
19	50	2	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870
20	51	2	3	0%	5	8%	81,52	0%	8 889	724 631
21	52	2	2	6%	5	8%	54,62	0%	9 383	512 499
22	53	2	1	11%	5	8%	36,67	5%	10 206	374 254
23	54	2	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
24	55	2	3	0%	6	8%	81,52	0%	8 889	724 631
25	56	2	2	6%	6	8%	54,62	0%	9 383	512 499
26	57	2	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
27	58	2	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
28	59	2	3	0%	7	8%	81,52	0%	8 889	724 631
29	60	2	2	6%	7	8%	54,62	0%	9 383	512 499
30	61	2	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
31	62	2	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
32	63	2	3	0%	8	8%	81,52	0%	8 889	724 631
33	66	2	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
34	67	2	3	0%	9	6%	81,52	0%	8 725	711 262
35	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	8 231	666 876
36	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	8 231	629 013
37	78	3	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
38	81	3	3	0%	3	8%	81,52	0%	8 889	724 631
39	82	3	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870
40	86	3	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
41	88	3	2	6%	5	8%	54,62	0%	9 383	512 499
42	92	3	2	6%	6	8%	54,62	0%	9 383	512 499

№ 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	98	3	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
44	99	3	1	11%	8	8%	36,67	5%	10 206	374 254
45	106	4	1	11%	1	0%	36,82	5%	9 548	351 557
46	109	4	2	6%	2	8%	54,02	0%	9 383	506 870
47	112	4	3	0%	2	8%	102,1	0%	8 889	907 567
48	113	4	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
49	117	4	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870
50	121	4	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
51	125	4	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
52	126	4	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
53	129	4	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
54	132	4	3	0%	7	8%	102,1	0%	8 889	907 567
55	133	4	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
56	147	5	2	6%	2	8%	54,02	0%	9 383	506 870
57	151	5	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
58	163	5	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
59	165	5	2	6%	7	8%	54,62	0%	9 383	512 499
60	171	5	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
61	184	6	1	11%	3	8%	36,67	5%	10 206	374 254
62	188	6	1	11%	4	8%	36,67	5%	10 206	374 254
63	191	6	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
64	196	6	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
65	199	6	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
66	200	6	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
67	203	6	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
68	208	6	1	11%	9	6%	36,67	5%	10 042	368 240
69	221	7	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
70	224	7	1	11%	4	8%	36,67	5%	10 206	374 254
71	225	7	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870
72	228	7	1	11%	5	8%	36,67	5%	10 206	374 254
73	232	7	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
74	233	7	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
75	236	7	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
76	237	7	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
77	240	7	1	11%	8	8%	36,67	5%	10 206	374 254
78	246	8	2	6%	1	0%	54,22	0%	8 725	473 070
79	249	8	2	6%	2	8%	54,02	0%	9 383	506 870
80	251	8	2	6%	2	8%	54,62	0%	9 383	512 499
81	253	8	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
82	257	8	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870
83	258	8	1	11%	4	8%	36,67	5%	10 206	374 254
84	259	8	2	6%	4	8%	54,62	0%	9 383	512 499
85	261	8	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
86	262	8	1	11%	5	8%	36,67	5%	10 206	374 254

№ 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	263	8	2	6%	5	8%	54,62	0%	9 383	512 499
88	266	8	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
89	267	8	2	6%	6	8%	54,62	0%	9 383	512 499
90	269	8	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
91	270	8	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
92	271	8	2	6%	7	8%	54,62	0%	9 383	512 499
93	273	8	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
94	274	8	1	11%	8	8%	36,67	5%	10 206	374 254
95	283	9	1	11%	1	0%	36,82	5%	9 548	351 557
96	285	9	1	11%	2	8%	36,87	5%	10 206	376 295
97	286	9	1	11%	2	8%	36,67	5%	10 206	374 254
98	287	9	2	6%	2	8%	54,02	0%	9 383	506 870
99	290	9	1	11%	3	8%	36,67	5%	10 206	374 254
100	292	9	3	0%	4	8%	102,1	0%	8 889	907 567
101	293	9	1	11%	4	8%	36,87	5%	10 206	376 295
102	294	9	1	11%	4	8%	36,67	5%	10 206	374 254
103	295	9	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870
104	297	9	1	11%	5	8%	36,87	5%	10 206	376 295
105	298	9	1	11%	5	8%	36,67	5%	10 206	374 254
106	299	9	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
107	300	9	3	0%	6	8%	102,1	0%	8 889	907 567
108	301	9	1	11%	6	8%	36,87	5%	10 206	376 295
109	302	9	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
110	303	9	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
111	304	9	3	0%	7	8%	102,1	0%	8 889	907 567
112	305	9	1	11%	7	8%	36,87	5%	10 206	376 295
113	306	9	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
114	307	9	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
115	308	9	3	0%	8	8%	102,1	0%	8 889	907 567
116	309	9	1	11%	8	8%	36,87	5%	10 206	376 295
117	310	9	1	11%	8	8%	36,67	5%	10 206	374 254
118	311	9	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
119	312	9	3	0%	9	6%	102,1	0%	8 725	890 823
120	313	9	1	11%	9	6%	36,87	5%	10 042	370 249
121	314	9	1	11%	9	6%	36,67	5%	10 042	368 240
122	315	9	2	6%	9	6%	54,02	0%	9 219	498 010
123	318	10	2	6%	1	0%	54,22	0%	8 725	473 070
124	320	10	2	6%	2	8%	54,62	0%	9 383	512 499
125	322	10	2	6%	2	8%	54,02	0%	9 383	506 870
126	324	10	2	6%	3	8%	54,62	0%	9 383	512 499
127	325	10	1	11%	3	8%	36,67	5%	10 206	374 254
128	326	10	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
129	328	10	2	6%	4	8%	54,62	0%	9 383	512 499
130	330	10	2	6%	4	8%	54,02	0%	9 383	506 870



№ 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	332	10	2	6%	5	8%	54,62	0%	9 383	512 499
132	334	10	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
133	335	10	3	0%	6	8%	81,52	0%	8 889	724 631
134	336	10	2	6%	6	8%	54,62	0%	9 383	512 499
135	337	10	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
136	338	10	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
137	340	10	2	6%	7	8%	54,62	0%	9 383	512 499
138	341	10	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
139	342	10	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
140	344	10	2	6%	8	8%	54,62	0%	9 383	512 499
141	345	10	1	11%	8	8%	36,67	5%	10 206	374 254
142	346	10	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
143	348	10	2	6%	9	6%	54,62	0%	9 219	503 542
144	349	10	1	11%	9	6%	36,67	5%	10 042	368 240
145	350	10	2	6%	9	6%	54,02	0%	9 219	498 010
146	351	11	2	6%	1	0%	54,22	0%	8 725	473 070
147	355	11	1	11%	2	8%	36,67	5%	10 206	374 254
148	356	11	2	6%	2	8%	54,62	0%	9 383	512 499
149	358	11	2	6%	3	8%	54,02	0%	9 383	506 870
150	359	11	1	11%	3	8%	36,67	5%	10 206	374 254
151	360	11	2	6%	3	8%	54,62	0%	9 383	512 499
152	363	11	1	11%	4	8%	36,67	5%	10 206	374 254
153	364	11	2	6%	4	8%	54,62	0%	9 383	512 499
154	366	11	2	6%	5	8%	54,02	0%	9 383	506 870
155	367	11	1	11%	5	8%	36,67	5%	10 206	374 254
156	368	11	2	6%	5	8%	54,62	0%	9 383	512 499
157	370	11	2	6%	6	8%	54,02	0%	9 383	506 870
158	371	11	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
159	372	11	2	6%	6	8%	54,62	0%	9 383	512 499
160	374	11	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
161	375	11	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
162	376	11	2	6%	7	8%	54,62	0%	9 383	512 499
163	379	11	1	11%	8	8%	36,67	5%	10 206	374 254
164	383	11	1	11%	9	6%	36,67	5%	10 042	368 240
165	391	12	1	11%	2	8%	36,67	5%	10 206	374 254
166	395	12	1	11%	3	8%	36,67	5%	10 206	374 254
167	399	12	1	11%	4	8%	36,67	5%	10 206	374 254
168	403	12	1	11%	5	8%	36,67	5%	10 206	374 254
169	407	12	1	11%	6	8%	36,67	5%	10 206	374 254
170	409	12	3	0%	7	8%	86,17	0%	8 889	765 965
171	410	12	2	6%	7	8%	54,62	0%	9 383	512 499
172	411	12	1	11%	7	8%	36,67	5%	10 206	374 254
173	412	12	2	6%	7	8%	54,02	0%	9 383	506 870
174	414	12	2	6%	8	8%	54,62	0%	9 383	512 499

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
175	415	12	1	11%	8	8%	36,67	5%	10 206	374 254
176	416	12	2	6%	8	8%	54,02	0%	9 383	506 870
177	419	12	1	11%	9	6%	36,67	5%	10 042	368 240
-	-	-	-	-	<b>9 325,00</b>	-	-	-	-	<b>87 893 436</b>

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 15.03.2023 г.:

**87 893 436**

*(Восемьдесят семь миллионов восемьсот девяносто три тысячи четыреста тридцать шесть) руб.*

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ

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

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

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

Таблица 25. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	4	1	2	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
2	8	1	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
3	12	1	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
4	16	1	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
5	19	1	5	3	86,17	765 965	Не применялся		765 965
6	20	1	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
7	22	1	6	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
8	24	1	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
9	27	1	7	3	86,17	765 965	Не применялся		765 965
10	28	1	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
11	30	1	8	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
12	31	1	8	3	86,17	765 965	Не применялся		765 965
13	35	1	9	3	86,17	751 833	Не применялся		751 833
14	37	2	1	3	81,02	666 876	Не применялся		666 876
15	44	2	3	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
16	46	2	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
17	48	2	4	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
18	49	2	4	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
19	50	2	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
20	51	2	5	3	81,52	724 631	Не применялся		724 631
21	52	2	5	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499

№ 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.	
22	53	2	5	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
23	54	2	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
24	55	2	6	3	81,52	724 631	Не применялся		724 631
25	56	2	6	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
26	57	2	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
27	58	2	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
28	59	2	7	3	81,52	724 631	Не применялся		724 631
29	60	2	7	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
30	61	2	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
31	62	2	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
32	63	2	8	3	81,52	724 631	Не применялся		724 631
33	66	2	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
34	67	2	9	3	81,52	711 262	Не применялся		711 262
35	72	3	1	3	81,02	666 876	Не применялся		666 876
36	73	3	1	3	76,42	629 013	Не применялся		629 013
37	78	3	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
38	81	3	3	3	81,52	724 631	Не применялся		724 631
39	82	3	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
40	86	3	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
41	88	3	5	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
42	92	3	6	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
43	98	3	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
44	99	3	8	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
45	106	4	1	1	36,82	351 557	Не применялся		351 557
46	109	4	2	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
47	112	4	2	3	102,10	907 567	Не применялся		907 567
48	113	4	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
49	117	4	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
50	121	4	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
51	125	4	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
52	126	4	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
53	129	4	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
54	132	4	7	3	102,10	907 567	Не применялся		907 567
55	133	4	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
56	147	5	2	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
57	151	5	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
58	163	5	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
59	165	5	7	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
60	171	5	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
61	184	6	3	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
62	188	6	4	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
63	191	6	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
64	196	6	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
65	199	6	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
66	200	6	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
67	203	6	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
68	208	6	9	1	36,67	368 240	Не применялся		368 240
69	221	7	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
70	224	7	4	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
71	225	7	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
72	228	7	5	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
73	232	7	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254



№ 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.	
74	233	7	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
75	236	7	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
76	237	7	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
77	240	7	8	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
78	246	8	1	2	54,22	473 070	Не применялся		473 070
79	249	8	2	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
80	251	8	2	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
81	253	8	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
82	257	8	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
83	258	8	4	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
84	259	8	4	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
85	261	8	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
86	262	8	5	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
87	263	8	5	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
88	266	8	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
89	267	8	6	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
90	269	8	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
91	270	8	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
92	271	8	7	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
93	273	8	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
94	274	8	8	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
95	283	9	1	1	36,82	351 557	Не применялся		351 557
96	285	9	2	1	36,87	376 295	Не применялся		376 295
97	286	9	2	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
98	287	9	2	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
99	290	9	3	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
100	292	9	4	3	102,10	907 567	Не применялся		907 567
101	293	9	4	1	36,87	376 295	Не применялся		376 295
102	294	9	4	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
103	295	9	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
104	297	9	5	1	36,87	376 295	Не применялся		376 295
105	298	9	5	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
106	299	9	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
107	300	9	6	3	102,10	907 567	Не применялся		907 567
108	301	9	6	1	36,87	376 295	Не применялся		376 295
109	302	9	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
110	303	9	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
111	304	9	7	3	102,10	907 567	Не применялся		907 567
112	305	9	7	1	36,87	376 295	Не применялся		376 295
113	306	9	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
114	307	9	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
115	308	9	8	3	102,10	907 567	Не применялся		907 567
116	309	9	8	1	36,87	376 295	Не применялся		376 295
117	310	9	8	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
118	311	9	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
119	312	9	9	3	102,10	890 823	Не применялся		890 823
120	313	9	9	1	36,87	370 249	Не применялся		370 249
121	314	9	9	1	36,67	368 240	Не применялся		368 240
122	315	9	9	2	54,02	498 010	Не применялся		498 010
123	318	10	1	2	54,22	473 070	Не применялся		473 070
124	320	10	2	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
125	322	10	2	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870

№ 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	324	10	3	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
127	325	10	3	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
128	326	10	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
129	328	10	4	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
130	330	10	4	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
131	332	10	5	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
132	334	10	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
133	335	10	6	3	81,52	724 631	Не применялся		724 631
134	336	10	6	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
135	337	10	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
136	338	10	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
137	340	10	7	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
138	341	10	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
139	342	10	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
140	344	10	8	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
141	345	10	8	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
142	346	10	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
143	348	10	9	2	54,62	503 542	Не применялся		503 542
144	349	10	9	1	36,67	368 240	Не применялся		368 240
145	350	10	9	2	54,02	498 010	Не применялся		498 010
146	351	11	1	2	54,22	473 070	Не применялся		473 070
147	355	11	2	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
148	356	11	2	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
149	358	11	3	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
150	359	11	3	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
151	360	11	3	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
152	363	11	4	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
153	364	11	4	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
154	366	11	5	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
155	367	11	5	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
156	368	11	5	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
157	370	11	6	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
158	371	11	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
159	372	11	6	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
160	374	11	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
161	375	11	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
162	376	11	7	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
163	379	11	8	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
164	383	11	9	1	36,67	368 240	Не применялся		368 240
165	391	12	2	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
166	395	12	3	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
167	399	12	4	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
168	403	12	5	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
169	407	12	6	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
170	409	12	7	3	86,17	765 965	Не применялся		765 965
171	410	12	7	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
172	411	12	7	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
173	412	12	7	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
174	414	12	8	2	54,62	512 499	Не применялся		512 499
175	415	12	8	1	36,67	374 254	Не применялся		374 254
176	416	12	8	2	54,02	506 870	Не применялся		506 870
177	419	12	9	1	36,67	368 240	Не применялся		368 240

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
-	Итого				9 325,00	-	-	-	87 893 436

Таблица 26. 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	4	1	2	2	54,02	506 870
2	8	1	3	2	54,02	506 870
3	12	1	4	2	54,02	506 870
4	16	1	5	2	54,02	506 870
5	19	1	5	3	86,17	765 965
6	20	1	6	2	54,02	506 870
7	22	1	6	2	54,62	512 499
8	24	1	7	2	54,02	506 870
9	27	1	7	3	86,17	765 965
10	28	1	8	2	54,02	506 870
11	30	1	8	2	54,62	512 499
12	31	1	8	3	86,17	765 965
13	35	1	9	3	86,17	751 833
14	37	2	1	3	81,02	666 876
15	44	2	3	2	54,62	512 499
16	46	2	3	2	54,02	506 870
17	48	2	4	2	54,62	512 499
18	49	2	4	1	36,67	374 254
19	50	2	4	2	54,02	506 870
20	51	2	5	3	81,52	724 631
21	52	2	5	2	54,62	512 499
22	53	2	5	1	36,67	374 254
23	54	2	5	2	54,02	506 870
24	55	2	6	3	81,52	724 631
25	56	2	6	2	54,62	512 499
26	57	2	6	1	36,67	374 254
27	58	2	6	2	54,02	506 870
28	59	2	7	3	81,52	724 631
29	60	2	7	2	54,62	512 499
30	61	2	7	1	36,67	374 254
31	62	2	7	2	54,02	506 870
32	63	2	8	3	81,52	724 631
33	66	2	8	2	54,02	506 870
34	67	2	9	3	81,52	711 262
35	72	3	1	3	81,02	666 876
36	73	3	1	3	76,42	629 013
37	78	3	3	2	54,02	506 870
38	81	3	3	3	81,52	724 631
39	82	3	4	2	54,02	506 870
40	86	3	5	2	54,02	506 870
41	88	3	5	2	54,62	512 499
42	92	3	6	2	54,62	512 499
43	98	3	8	2	54,02	506 870
44	99	3	8	1	36,67	374 254
45	106	4	1	1	36,82	351 557
46	109	4	2	2	54,02	506 870

№ 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)	
47	112	4	2	3	102,10	907 567
48	113	4	3	2	54,02	506 870
49	117	4	4	2	54,02	506 870
50	121	4	5	2	54,02	506 870
51	125	4	6	2	54,02	506 870
52	126	4	6	1	36,67	374 254
53	129	4	7	2	54,02	506 870
54	132	4	7	3	102,10	907 567
55	133	4	8	2	54,02	506 870
56	147	5	2	2	54,02	506 870
57	151	5	3	2	54,02	506 870
58	163	5	6	2	54,02	506 870
59	165	5	7	2	54,62	512 499
60	171	5	8	2	54,02	506 870
61	184	6	3	1	36,67	374 254
62	188	6	4	1	36,67	374 254
63	191	6	5	2	54,02	506 870
64	196	6	6	1	36,67	374 254
65	199	6	7	2	54,02	506 870
66	200	6	7	1	36,67	374 254
67	203	6	8	2	54,02	506 870
68	208	6	9	1	36,67	368 240
69	221	7	3	2	54,02	506 870
70	224	7	4	1	36,67	374 254
71	225	7	4	2	54,02	506 870
72	228	7	5	1	36,67	374 254
73	232	7	6	1	36,67	374 254
74	233	7	6	2	54,02	506 870
75	236	7	7	1	36,67	374 254
76	237	7	7	2	54,02	506 870
77	240	7	8	1	36,67	374 254
78	246	8	1	2	54,22	473 070
79	249	8	2	2	54,02	506 870
80	251	8	2	2	54,62	512 499
81	253	8	3	2	54,02	506 870
82	257	8	4	2	54,02	506 870
83	258	8	4	1	36,67	374 254
84	259	8	4	2	54,62	512 499
85	261	8	5	2	54,02	506 870
86	262	8	5	1	36,67	374 254
87	263	8	5	2	54,62	512 499
88	266	8	6	1	36,67	374 254
89	267	8	6	2	54,62	512 499
90	269	8	7	2	54,02	506 870
91	270	8	7	1	36,67	374 254
92	271	8	7	2	54,62	512 499
93	273	8	8	2	54,02	506 870
94	274	8	8	1	36,67	374 254
95	283	9	1	1	36,82	351 557
96	285	9	2	1	36,87	376 295
97	286	9	2	1	36,67	374 254
98	287	9	2	2	54,02	506 870
99	290	9	3	1	36,67	374 254
100	292	9	4	3	102,10	907 567
101	293	9	4	1	36,87	376 295
102	294	9	4	1	36,67	374 254
103	295	9	4	2	54,02	506 870

№ 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)	
104	297	9	5	1	36,87	376 295
105	298	9	5	1	36,67	374 254
106	299	9	5	2	54,02	506 870
107	300	9	6	3	102,10	907 567
108	301	9	6	1	36,87	376 295
109	302	9	6	1	36,67	374 254
110	303	9	6	2	54,02	506 870
111	304	9	7	3	102,10	907 567
112	305	9	7	1	36,87	376 295
113	306	9	7	1	36,67	374 254
114	307	9	7	2	54,02	506 870
115	308	9	8	3	102,10	907 567
116	309	9	8	1	36,87	376 295
117	310	9	8	1	36,67	374 254
118	311	9	8	2	54,02	506 870
119	312	9	9	3	102,10	890 823
120	313	9	9	1	36,87	370 249
121	314	9	9	1	36,67	368 240
122	315	9	9	2	54,02	498 010
123	318	10	1	2	54,22	473 070
124	320	10	2	2	54,62	512 499
125	322	10	2	2	54,02	506 870
126	324	10	3	2	54,62	512 499
127	325	10	3	1	36,67	374 254
128	326	10	3	2	54,02	506 870
129	328	10	4	2	54,62	512 499
130	330	10	4	2	54,02	506 870
131	332	10	5	2	54,62	512 499
132	334	10	5	2	54,02	506 870
133	335	10	6	3	81,52	724 631
134	336	10	6	2	54,62	512 499
135	337	10	6	1	36,67	374 254
136	338	10	6	2	54,02	506 870
137	340	10	7	2	54,62	512 499
138	341	10	7	1	36,67	374 254
139	342	10	7	2	54,02	506 870
140	344	10	8	2	54,62	512 499
141	345	10	8	1	36,67	374 254
142	346	10	8	2	54,02	506 870
143	348	10	9	2	54,62	503 542
144	349	10	9	1	36,67	368 240
145	350	10	9	2	54,02	498 010
146	351	11	1	2	54,22	473 070
147	355	11	2	1	36,67	374 254
148	356	11	2	2	54,62	512 499
149	358	11	3	2	54,02	506 870
150	359	11	3	1	36,67	374 254
151	360	11	3	2	54,62	512 499
152	363	11	4	1	36,67	374 254
153	364	11	4	2	54,62	512 499
154	366	11	5	2	54,02	506 870
155	367	11	5	1	36,67	374 254
156	368	11	5	2	54,62	512 499
157	370	11	6	2	54,02	506 870
158	371	11	6	1	36,67	374 254
159	372	11	6	2	54,62	512 499
160	374	11	7	2	54,02	506 870



№ 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)	
161	375	11	7	1	36,67	374 254
162	376	11	7	2	54,62	512 499
163	379	11	8	1	36,67	374 254
164	383	11	9	1	36,67	368 240
165	391	12	2	1	36,67	374 254
166	395	12	3	1	36,67	374 254
167	399	12	4	1	36,67	374 254
168	403	12	5	1	36,67	374 254
169	407	12	6	1	36,67	374 254
170	409	12	7	3	86,17	765 965
171	410	12	7	2	54,62	512 499
172	411	12	7	1	36,67	374 254
173	412	12	7	2	54,02	506 870
174	414	12	8	2	54,62	512 499
175	415	12	8	1	36,67	374 254
176	416	12	8	2	54,02	506 870
177	419	12	9	1	36,67	368 240
-	<b>Итого</b>				<b>9 325,00</b>	<b>87 893 436</b>

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 15.03.2023 г.:

**87 893 436**

*(Восемьдесят семь миллионов восемьсот девяносто три тысячи четыреста тридцать шесть) руб.*

## РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») объектов оценки по состоянию на 15 марта 2023 г., не округленно:

**87 893 436**

*(Восемьдесят семь миллионов восемьсот девяносто три тысячи четыреста тридцать шесть) руб., в том числе:*

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	
1	4	1	2	2	54,02	506 870
2	8	1	3	2	54,02	506 870
3	12	1	4	2	54,02	506 870
4	16	1	5	2	54,02	506 870
5	19	1	5	3	86,17	765 965
6	20	1	6	2	54,02	506 870
7	22	1	6	2	54,62	512 499
8	24	1	7	2	54,02	506 870
9	27	1	7	3	86,17	765 965
10	28	1	8	2	54,02	506 870
11	30	1	8	2	54,62	512 499
12	31	1	8	3	86,17	765 965
13	35	1	9	3	86,17	751 833
14	37	2	1	3	81,02	666 876
15	44	2	3	2	54,62	512 499
16	46	2	3	2	54,02	506 870
17	48	2	4	2	54,62	512 499
18	49	2	4	1	36,67	374 254
19	50	2	4	2	54,02	506 870
20	51	2	5	3	81,52	724 631
21	52	2	5	2	54,62	512 499
22	53	2	5	1	36,67	374 254
23	54	2	5	2	54,02	506 870
24	55	2	6	3	81,52	724 631
25	56	2	6	2	54,62	512 499
26	57	2	6	1	36,67	374 254
27	58	2	6	2	54,02	506 870
28	59	2	7	3	81,52	724 631
29	60	2	7	2	54,62	512 499
30	61	2	7	1	36,67	374 254
31	62	2	7	2	54,02	506 870
32	63	2	8	3	81,52	724 631
33	66	2	8	2	54,02	506 870
34	67	2	9	3	81,52	711 262
35	72	3	1	3	81,02	666 876
36	73	3	1	3	76,42	629 013
37	78	3	3	2	54,02	506 870
38	81	3	3	3	81,52	724 631
39	82	3	4	2	54,02	506 870
40	86	3	5	2	54,02	506 870
41	88	3	5	2	54,62	512 499
42	92	3	6	2	54,62	512 499
43	98	3	8	2	54,02	506 870
44	99	3	8	1	36,67	374 254
45	106	4	1	1	36,82	351 557
46	109	4	2	2	54,02	506 870
47	112	4	2	3	102,10	907 567

№ 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)	
48	113	4	3	2	54,02	506 870
49	117	4	4	2	54,02	506 870
50	121	4	5	2	54,02	506 870
51	125	4	6	2	54,02	506 870
52	126	4	6	1	36,67	374 254
53	129	4	7	2	54,02	506 870
54	132	4	7	3	102,10	907 567
55	133	4	8	2	54,02	506 870
56	147	5	2	2	54,02	506 870
57	151	5	3	2	54,02	506 870
58	163	5	6	2	54,02	506 870
59	165	5	7	2	54,62	512 499
60	171	5	8	2	54,02	506 870
61	184	6	3	1	36,67	374 254
62	188	6	4	1	36,67	374 254
63	191	6	5	2	54,02	506 870
64	196	6	6	1	36,67	374 254
65	199	6	7	2	54,02	506 870
66	200	6	7	1	36,67	374 254
67	203	6	8	2	54,02	506 870
68	208	6	9	1	36,67	368 240
69	221	7	3	2	54,02	506 870
70	224	7	4	1	36,67	374 254
71	225	7	4	2	54,02	506 870
72	228	7	5	1	36,67	374 254
73	232	7	6	1	36,67	374 254
74	233	7	6	2	54,02	506 870
75	236	7	7	1	36,67	374 254
76	237	7	7	2	54,02	506 870
77	240	7	8	1	36,67	374 254
78	246	8	1	2	54,22	473 070
79	249	8	2	2	54,02	506 870
80	251	8	2	2	54,62	512 499
81	253	8	3	2	54,02	506 870
82	257	8	4	2	54,02	506 870
83	258	8	4	1	36,67	374 254
84	259	8	4	2	54,62	512 499
85	261	8	5	2	54,02	506 870
86	262	8	5	1	36,67	374 254
87	263	8	5	2	54,62	512 499
88	266	8	6	1	36,67	374 254
89	267	8	6	2	54,62	512 499
90	269	8	7	2	54,02	506 870
91	270	8	7	1	36,67	374 254
92	271	8	7	2	54,62	512 499
93	273	8	8	2	54,02	506 870
94	274	8	8	1	36,67	374 254
95	283	9	1	1	36,82	351 557
96	285	9	2	1	36,87	376 295
97	286	9	2	1	36,67	374 254
98	287	9	2	2	54,02	506 870
99	290	9	3	1	36,67	374 254
100	292	9	4	3	102,10	907 567
101	293	9	4	1	36,87	376 295
102	294	9	4	1	36,67	374 254
103	295	9	4	2	54,02	506 870
104	297	9	5	1	36,87	376 295
105	298	9	5	1	36,67	374 254

№ 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)	
106	299	9	5	2	54,02	506 870
107	300	9	6	3	102,10	907 567
108	301	9	6	1	36,87	376 295
109	302	9	6	1	36,67	374 254
110	303	9	6	2	54,02	506 870
111	304	9	7	3	102,10	907 567
112	305	9	7	1	36,87	376 295
113	306	9	7	1	36,67	374 254
114	307	9	7	2	54,02	506 870
115	308	9	8	3	102,10	907 567
116	309	9	8	1	36,87	376 295
117	310	9	8	1	36,67	374 254
118	311	9	8	2	54,02	506 870
119	312	9	9	3	102,10	890 823
120	313	9	9	1	36,87	370 249
121	314	9	9	1	36,67	368 240
122	315	9	9	2	54,02	498 010
123	318	10	1	2	54,22	473 070
124	320	10	2	2	54,62	512 499
125	322	10	2	2	54,02	506 870
126	324	10	3	2	54,62	512 499
127	325	10	3	1	36,67	374 254
128	326	10	3	2	54,02	506 870
129	328	10	4	2	54,62	512 499
130	330	10	4	2	54,02	506 870
131	332	10	5	2	54,62	512 499
132	334	10	5	2	54,02	506 870
133	335	10	6	3	81,52	724 631
134	336	10	6	2	54,62	512 499
135	337	10	6	1	36,67	374 254
136	338	10	6	2	54,02	506 870
137	340	10	7	2	54,62	512 499
138	341	10	7	1	36,67	374 254
139	342	10	7	2	54,02	506 870
140	344	10	8	2	54,62	512 499
141	345	10	8	1	36,67	374 254
142	346	10	8	2	54,02	506 870
143	348	10	9	2	54,62	503 542
144	349	10	9	1	36,67	368 240
145	350	10	9	2	54,02	498 010
146	351	11	1	2	54,22	473 070
147	355	11	2	1	36,67	374 254
148	356	11	2	2	54,62	512 499
149	358	11	3	2	54,02	506 870
150	359	11	3	1	36,67	374 254
151	360	11	3	2	54,62	512 499
152	363	11	4	1	36,67	374 254
153	364	11	4	2	54,62	512 499
154	366	11	5	2	54,02	506 870
155	367	11	5	1	36,67	374 254
156	368	11	5	2	54,62	512 499
157	370	11	6	2	54,02	506 870
158	371	11	6	1	36,67	374 254
159	372	11	6	2	54,62	512 499
160	374	11	7	2	54,02	506 870
161	375	11	7	1	36,67	374 254
162	376	11	7	2	54,62	512 499
163	379	11	8	1	36,67	374 254

№ 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)		
164	383	11	9	1	36,67	368 240	
165	391	12	2	1	36,67	374 254	
166	395	12	3	1	36,67	374 254	
167	399	12	4	1	36,67	374 254	
168	403	12	5	1	36,67	374 254	
169	407	12	6	1	36,67	374 254	
170	409	12	7	3	86,17	765 965	
171	410	12	7	2	54,62	512 499	
172	411	12	7	1	36,67	374 254	
173	412	12	7	2	54,02	506 870	
174	414	12	8	2	54,62	512 499	
175	415	12	8	1	36,67	374 254	
176	416	12	8	2	54,02	506 870	
177	419	12	9	1	36,67	368 240	
-	<b>Итого</b>					<b>9 325,00</b>	<b>87 893 436</b>

**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.

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шейн В. В.



## РАЗДЕЛ 11. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 26.04.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г., и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

№ п/п	Использование в отчете	Краткое название	Полное название	Нормативный акт, утвердивший стандарт
1	Применяется	ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
2	Применяется	ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
3	Применяется	ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
4	Применяется	ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
5	Применяется	ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
6	Применяется	ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
7	Применяется	ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
8	Не применяется	ФСО N 8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
9	Не применяется	ФСО N 9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
10	Не применяется	ФСО N 10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
11	Не применяется	ФСО N 11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385

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

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

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

Используемые в настоящем Отчете стандарты 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 РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

### 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 № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки № III «Процесс оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки № IV «Задание на оценку», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;

8. Федеральный стандарт оценки № V «Подходы и методы оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки № VI «Отчет об оценке», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
11. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.
12. Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.
13. 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
14. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», Ассоциация авторов и издателей «Тандем», Москва, 2000.
16. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2008.
17. «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2022 год
18. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2020 год

#### **Источники информации**

19. <http://www.cbr.ru>
20. <http://www.sroroo.ru>
21. <http://portal.rosreestr.ru>
22. <http://economy.gov.ru>
23. <http://pkk5.rosreestr.ru>
24. <https://yandex.ru/maps>
25. и другие.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





# ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

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

**Единый государственный реестр прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**о государственной регистрации права**

**Дата выдачи** 12 ноября 2007 года

**Документы-основания** Договор купли - продажи земельного участка от 21.06.2007г., № 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

**регистрация №** 55-55-24/012/2007-264

**Государственный регистратор** Ишкова Е.В.

  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
2007  
М.П.



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

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

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

№ 4 от 22.02.2008 года

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

Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешает строительство

**Микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» общей жилой площадью 108665,89 м2, в составе:**

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

- Двенадцатиподъездный 9-этажный жилой дом - 1 шт (№3),

**общей сметной стоимостью в ценах 2007 года – 3 259 950 000 руб**

Наименование объекта капитального строительства

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

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

**По типовому проекту (согласно Заключения ГУ ГСН и ГЭ от 22.02.2008 г. № 01-13-01/476), проект 082007-АР, ГП, ПОС.**

Проектная документация, краткие проектные характеристики

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

Земельный участок, площадью 16 га с кадастровым номером 55-20-03-20-01-0213, предоставлен в собственность ООО «Сибирская технологическая компания», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права « 552847 от 12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель поселений:

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

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

Особые условия:

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

Глава муниципального района

А.А.Баранов

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

г. Омск

22.02.2008 г.

I. Информация о застройщике	
1	Фирменное наименование (полное/сокращенное), место нахождения застройщика, а также режим его работы Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск, ул. Лермонтова, 21. Тел. 8 (3812) 37-77-37, 37-71-01 Время работы: пн. - птн.: 09.00 – 19.00 Выходной: суббота, воскресенье
2	Государственная регистрация застройщика Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 02.03.2007 г. серия 55 №002873937, выданное Инспекцией ФНС РФ по Кировскому АО г. Омска
3	Учредители (участники) застройщика Граждане РФ: - Галиганов Алексей Анатольевич – 50 % уставного капитала; - Вильгельм Андрей Викторович – 50 % уставного капитала.
4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принял участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию В строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости общество ранее не участвовало.
5	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением хозяйственной деятельности по привлечению денежных средств в целях строительства для многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Строительство зданий и сооружений I и II второго уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом, Лицензия от 15.01.2008 г. №ГС-6-95-02-27-0-5507088232-005250-1, 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, даты и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом Цель проекта: Строительство микрорайона «Жилый парк «ВРУБЕЛЕВО». Срок реализации проекта: февраль 2008 г. – август 2011 г. Положительное заключение государственной экспертизы от 07.02.2008г. №55-1/1-

8	Разрешение на строительство РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО N RU 55520000 № 4, выданное 22.02.2008 г.
9	Права застройщика на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права от 12.11.2007 г. серия 55 АВ № 552847, выданное Управлением ФРС по Омской области. Общая площадь земельного участка 160 000,00 м кв. Квартальный номер 55.20.03.20.01.0213. Расположен в границах Богословского СП.
10	Многоэтапное строительство (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 «Жилый парк «ВРУБЕЛЕВО», в состав которого входят пять многоквартирных жилых домов, из которых: - четыре десятиэтажных девятиэтажных жилых дома (№№1, 2, 4, 5 строительных номера), - один двенадцатиэтажный девятиэтажный жилой дом (№3 строительный).
11	Количество и состав строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией Квартиры общей проектной площадью 108665,89 м кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: - однокомнатные – 720 шт. – 31 593, 74 м кв. - двухкомнатные – 862 шт. – 57 858, 34 м кв. - трехкомнатные – 222 шт. – 19 213, 81 м кв.
12	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом Нежилые помещения общей проектной площадью 1238,11 м кв. для размещения офисов.
13	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иного объекта недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства и/или определено на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства Состав общего имущества жилых домов, входящих в состав микрорайона «Жилый парк «ВРУБЕЛЕВО», определяется в соответствии с п.п.2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.
14	Предельные сроки изготовления разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного - жилой дом №1 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 квартал 2010 г. - жилой дом №2 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 квартал 2010 г.



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

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

(с учетом внесенных изменений к выданному ранее разрешению № 4 от  
22.02.2008 г. и на основании заявления Инвестора ООО «Сибирская  
технологическая компания» от 21.04.2008 г. № 86/01  
№ 7 от 22.04, 2008 года

Администрация Омского муниципального района Омской области  
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)  
Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации  
разрешает строительство

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

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

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

Наименование объекта капитального строительства

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

Десятиэтажное здание (№№ 1,5) –фундаменты свайные, стены наружные – внутренний  
слой: керамзитобетонные блоки толщ.=300 мм, утеплитель – пенополистерол (50 кг/м2)  
толщ. 120мм, кирпич М-75 толщ. 120 мм. Стеклопластиковые связи. Перекрытие – сборные  
ж/б, крыша – 4-х слойная из рубероида, утеплитель – полистеролбетон.

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

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

Проектная документация, краткие проектные характеристики

Генпроектировщик:ООО «Капиталь» лицензия: на проектирование зданий и  
сооружений I и II уровней ответственности в соответствии с государственным стандартом №  
Д 858531 от 14.05.2007 года.

Земельный участок, площадью 16 га с кадастровым номером 55.20.03.20.01.0213,  
предоставлен собственностью ООО «Сибирская технологическая компания», что  
подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права №552847 от  
12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель  
поселений: расположенного по адресу Омская область, Омский район, Борословское  
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  
семь рабочих дней до начала строительства должен уведомить орган Государственного  
строительного надзора и Государственной инспекции Омской области о начале таких работ.

Генеральный директор ООО «Сибирская технологическая компания» А.А. Гаврилов



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.
8	Разрешение на строительство
11	В составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, соответствующее в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство
14	Предельный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, через органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приеме указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
16	Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости
17	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)

Цель проекта: строительство микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»  
Срок реализации проекта: февраль 2008г. – август 2011г.  
Заключение государственной экспертизы № 01-13-01/476 от 22.02.2008г., выданное ГУ ГСН в ГЭ по Омской области (в редакции Разрешения №01-13-01/1293 от 21.04.2008г.)

Разрешение на строительство № 4 от 22.02.2008г. выданное Главой Омского муниципального района Омской области (в редакции Разрешения №7 от 22.04.2008г.)

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)

Квартирнй 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	Предельный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, через органы государственной власти, органы местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приеме указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	- 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 строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)	Общество с ограниченной ответственностью «Омский причал» Общество с ограниченной ответственностью «СК «Алгоритм» Общество с ограниченной ответственностью «Полюс-Тюмень» Общество с ограниченной ответственностью «УМ-6» Общество с ограниченной ответственностью «Транс-Строй»

Директор ООО «Сибирская  
технологическая компания»



*(Handwritten signature)*

А.А.Гагаганов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

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

№ АСЗ/01СЗ/16.2016г.

ООО «УК «ННТ»-Д.У. ЗПИФ  
«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](mailto:stk@omsk07@mail.ru).

Директор



В.В.Решетников



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

Арбитражный суд Омской области (АС Омской области)

---

/  
АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

№ дела

**А46-8819/2013**  
14 октября 2013 года  
Город Омск

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 года.

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

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

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

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

при участии в судебном заседании:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛ:

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



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

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

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

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

Явка лиц, участвующих в деле, обязательна.

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

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

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

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

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

Судья

С. А. Бодункова

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул.Учебная, 51, г.Омск, 644024, тел./факс (3812) 31-56-51 / 53-02-05, <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

(резолютивная часть)

город Омск

22 января 2014 года

№ дела

А46-8819/2013

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

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

**О П Р Е Д Е Л И Л :**

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

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

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

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











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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

















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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Судья

С.А. Бодунова

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

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

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

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОМ-1039-3-ТО

Технический отчет обследования  
строительных конструкций жилого дома №3

Главный инженер проекта



А.Я. Медведев

2015 г.

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



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

Подпись и Дата	Взятим инв. №
----------------	---------------



### 1. ВВЕДЕНИЕ

Данный отчет содержит материалы обследования технического состояния несущих конструкций жилого дома №3.

Работа выполнена на основании договора №... от ... .

Обследование выполнено с 27 марта по 9 апреля 2015 года специалистами ООО «АПМ №2 ПКИ «Омский Промстройпроект» главным конструктором Бухтияровым А.В., ведущим инженером Яншаевым О.Р., ведущим инженером Нефедовым И.Г., главным инженером проекта Медведевым А.Я. и ведущим архитектором Крячко С.Е.

В Отчёте приведены основные объёмно-планировочные параметры здания и конструктивные решения обследуемого объекта, результаты технического обследования основных несущих конструкций, выводы и рекомендации.

При составлении Отчёта использованы материалы натурного обследования и фотофиксации объекта, отдельных конструкций и узлов, а также другая техническая документация:

- 1) альбом 51-31/03/2008-АС. Архитектурно-строительные решения выше 0,000. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 2) альбом 51-31/03/2008-КС. Конструкции строительные. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 3) альбом 51-31/03/2008-КЖ.И-1. Конструкции железобетонные индивидуальные. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 4) отдельные листы альбома 51-31/03/2008-ВК. Водоснабжение и канализация. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.
- 5) отдельные листы альбома 51-31/03/2008-ОВ. Отопление и вентиляция. ООО ПФ "Капитель", г. Омск, 2008г.

Работы по техническому обследованию строительных конструкций здания выполнялись на основании свидетельства СРО-НП-СПАС-П-5504051250-0080-5 от 30.10.2012 г.

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, незавершенное.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими параметрами:

Климатический район -	1В
Расчётная зимняя температуры наружного воздуха	- 37 <sup>0</sup> С
Снеговой район -	III
Ветровой район -	II

## 3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ

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

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

В процессе выполнения работы будут решены следующие задачи:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						4

ОМ-1039-3-ТО

### 4. КОНСТРУКТИВНАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

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

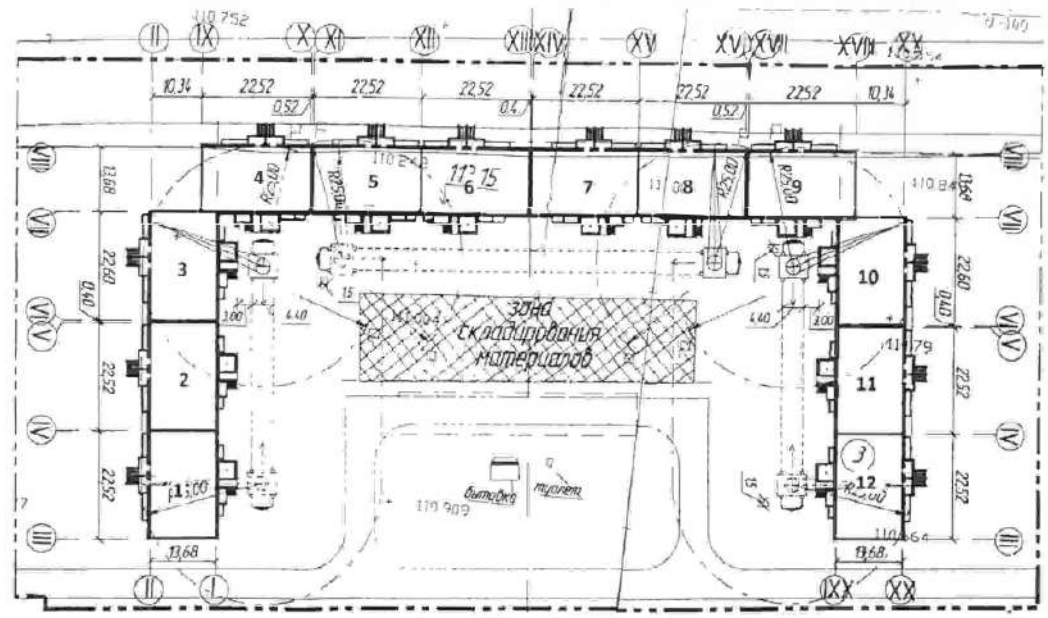


рис. 1.

Строение представлено жесткой конструктивной схемой со стенами из кирпичной кладки и сборными пустотными плитами перекрытий и покрытия. Пространственная устойчивость здания обеспечивается его жесткой конструктивной схемой, лестничными клетками и совместной работой вертикальных и горизонтальных конструктивных элементов. Фундаменты запроектированы свайными на ленточных ростверках.

Лестничные клетки запроектированы из сборных конструкций заводского изготовления – лестничных маршей по серии 1.050.9-4.93.

Наружные стены запроектированы однослойными, с применением забутовочного полнотелого и лицевого кирпича.

Кровля плоская с внутренним водостоком, в качестве покрытия применен рубероид марки РКК по 3 слоям рубероида РПП (по проекту).

Заполнение оконных проемов запроектировано оконными блоками с двухкамерными стеклопакетами.

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

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



## 5. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

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

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

Результаты испытаний приведены ниже (см. приложение Г).

## 6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

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

### 6.1 ФУНДАМЕНТЫ

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

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



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

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

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

## 6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

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

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

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

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

## 6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)

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

Так как здание находится на стадии не завершённой 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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.					Кол.уч.					Лист					№ док					Подп.					Дата					Лист				
																														8				

ОМ-1039-3-ТО



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 вентилях (фото 5, 56)
- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений (фото);
- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники (фото 54);
- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение (фото 5);
- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами (фото 58), ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

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

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

**6.6 ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ**

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

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

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

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

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

**6.7 ПЕРЕГОРОДКИ**

Перегородки выполнены из семи типов материалов:

- 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

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

						<b>ОМ-1039-3-ТО</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		10



сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

### 6.8 ОГРАЖДЕНИЯ БАЛКОНОВ

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

Ограждения балконов выполнены из облицовочного керамического кирпича толщиной 120мм и смонтированы на металлический уголок, местами взятый не по проекту. Уголок не прикреплен к балконным плитам (фото 36), имеет большой зазор между плитой и ограждением и имеет прогиб выше допустимого (фото 59), что визуально видно из далека. Это повлекло за собой как прогиб в плоскости ограждения, так и выгиб ограждения из плоскости стены (фото 59). Также отсутствует антикоррозионная защита.

### 6.9 ЛИФТЫ

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

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

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

### 6.10 КРЫЛЬЦА

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

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

## 7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

### 7.1 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

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

В средней несущей стене в лестничной клетке отсутствуют шахты для прокладки коммуникаций (фото 60).

Из-за воровства проводов требуется замена 95% проводки (фото 27). Ввод и электрощитовая не была обнаружена.

## 7.2 ОТОПЛЕНИЕ

Отопление по всем секциям представлено только в виде вертикальных стояков с отводами к батареям систем отопления (фото 14, 37, 50). Металлические трубы не имеют антикоррозионной защиты (фото 14). Тепловой узел не смонтирован, имеются только вводы (фото 7).

## 7.3 ВЕНТИЛЯЦИЯ

Вентканалы выполнены не по проекту, местами попадают в перегородки (фото 18). Отверстия выполнены удлиненными (фото 17), не под перекрытием (фото 19) и по несколько штук в комнате (фото 17, 19). В подвале выполнены дополнительные шахты видимо для прочистки, но визуально забиты мусором и раствором.

На крыше на всех секциях отсутствуют зонтики на вентшахтах (фото 54, 56).

Окончательный вывод по работоспособности вентиляции можно принять только после отдельного обследования.

## 7.4 ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Водоснабжение по всем секциям представлено только в виде вертикальных стояков из труб ПВХ (фото 19), местами требующие замены.

## 7.5 КАНАЛИЗАЦИЯ

Стояки ливневой канализации в лестничных клетках из-за протечек и замерзания пришли в негодность и требуют замены (фото 10, 41). По всем секциям кроме секций №8, 9, 11, 12 канализация представлена только в виде вертикальных стояков (фото 19).

Стояки канализации квартир на кровли не имели заглушек и разрушены из-за протечек с кровли и требуют замены.

## 8. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ОТДЕЛКИ ЖИЛОГО ДОМА

### 8.1 ШТУКАТУРКА НА СЕНАХ

Изм. № подл.	Подпись и дата						Взвешив. №	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО		
							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;

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						13
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	



4 - 0,865.

Таким образом требуется демонтаж стен в секциях с 9 по 12 выполненных из кладочного материала низкой маркой.

Расчеты выполнены по СП 15.13330.2012 программой "Камин" в составе программного комплекса "Scad Office".

### 10. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Здание построено с отклонениями по проекту. Из-за неправильно выполненной кровли и отсутствия чердака, а также большого периода прерывания строительства, несущие конструкции подверглись значительным разрушениям. Для завершения строительства в первую очередь необходимо демонтировать и заменить кровлю и демонтировать и заменить разрушающиеся стены и перекрытия на секциях 9-12.

Также 100% демонтажу и капитальному ремонту подлежит:

- наружная гидроизоляция стен подвала,
- пол подвала;
- перегородки выполненные с отклонениями требований текущих норм;
- системы обеспечения здания (канализация, водопровод, электрооборудование).

Система вентиляции выполнена с большими отклонениями от проекта и норм проектирования. В первую очередь необходимо выполнить прочистку системы и заложить лишние отверстия каналов. Окончательный вывод по работоспособности вентиляции можно принять только после отдельного обследования.

В приложении В приведены аргументы подтверждающие не нормативное состояние основных несущих конструкций, систем обеспечения здания и отделки. Для завершения строительства необходимо выполнение всех мероприятий, приведенных в приложении В.

Инв.№ подл.	Подпись и дата						Взаим. инв. №	Лист 14
	ОМ-1039-3-ТО							
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			



## 11. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

На основании анализа результатов обследования и выполненных расчетов делаются следующие выводы сделаны следующие выводы:

Согласно СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений" категория технического состояния конструкций рассматриваемого здания в общем оценивается как **ограниченно работоспособное состояние**, т. е. техническое состояние конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации.

**Фундаменты** находятся в исправном состоянии, дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности не обнаружено. На боковых гранях фундаментов со стороны подвала отсутствует гидроизоляция.

**Наружные стены секции 1-8** находятся в исправном состоянии, **наружные стены секции 9, 10, 11, 12 с 8 по 9 этаж** находятся в **аварийном состоянии**. Повреждения и деформациями стен, свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий). Армирование стен с подвального по 3 этаж в некоторых секциях выполнено не по проекту. Кирпичная кладка наружных стен местами из обычного рядового полнотелого кирпича, что недопустимо при однослойной конструкции из соображения теплопроводности.

**Внутренние стены секции 1-8 (несущие и ненесущие)** находятся в исправном состоянии, **внутренние стены секции 9, 10, 11, 12 с 8 по 9 этаж** находятся в **аварийном состоянии**. Повреждения и деформациями стен, свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий).

**Плиты перекрытия** в целом находятся в работоспособном состоянии. Плиты перекрытий с перебитой рабочей арматурой из-за монтажа стояков сетей требуют усиления. Количество усиливаемых плит от общего числа плит не более 20%.

Категория технического состояния **плит покрытия** секций 10, 11, 12 характеризующаяся как **недопустимое** и указанные в приложении В и Г плиты

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взйм.инв.№							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						15
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.	Дата	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

16

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

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

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



## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. СНиП 2.01.07-85\*, СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия», Актуализированная редакция. Москва, 2011.
2. СП 63.13330.2012. Свод правил. Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003. (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/8).
3. СП 15.13330.2012. Свод правил. "Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81\*" (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/5).
4. Пособие по обследованию строительных конструкций зданий. ОАО «ЦНИИ Промзданий», 1997 г.
5. М.Д. Бойко «Диагностика повреждений и методы восстановления эксплуатационных качеств зданий» Л. Стройиздат, 1975 г.
6. Гроздов В.Т. «Дефекты строительных конструкций и их последствия» СПб., 2008. – 140 с.
7. СП 13-102-2003 "Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений".
8. ГОСТ 27751-88 «Надёжность строительных конструкций и оснований».
9. СП 54.13330.2011. Свод правил. "Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 24.12.2010 N 778).
10. СП 1.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы. (утв. Приказом МЧС России от 25.03.2009 N 171) (ред. от 09.12.2010).
11. СП 137.13330.2012. Свод правил. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования. (утв. Приказом Госстроя от 27.12.2012 N 119/ГС).
12. СП 70.13330.2012. Свод правил. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87. (утв. Приказом Минрегиона России от 25.12.2012 N 109/ГС).

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



**ПРИЛОЖЕНИЕ А. ФОТОФИКСАЦИЯ.**

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



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



эта	Власт. инв. №
-----	---------------



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



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

И-в.№ подл.	Подпись и дата	Взв.И-в.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

20

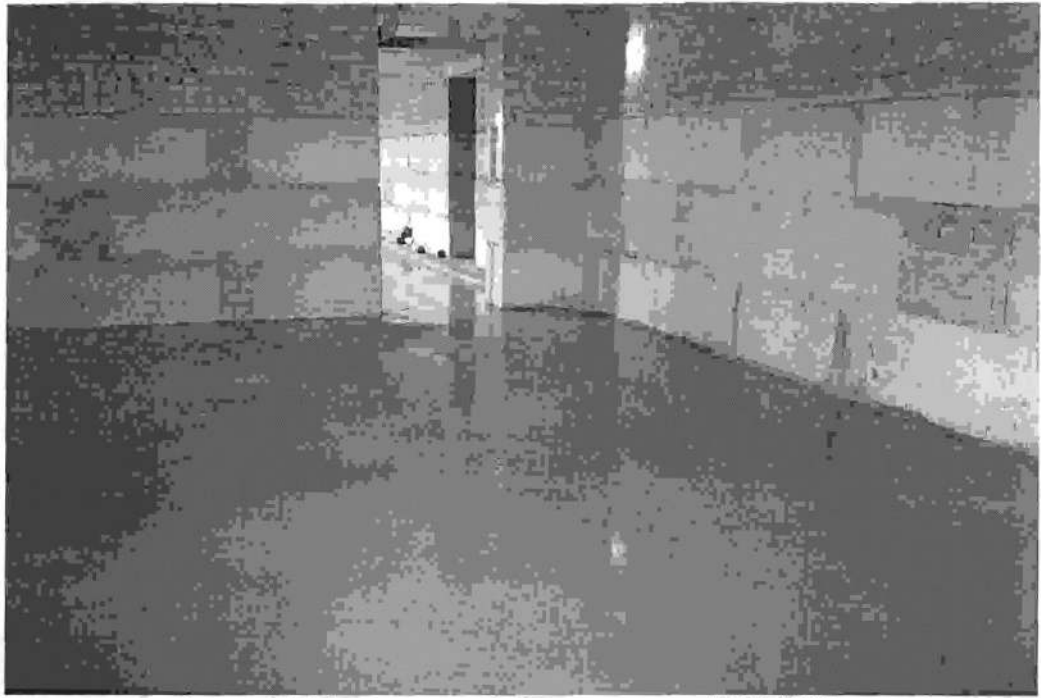


Фото 6. Подвал, секция 3. Состояние на 02.04.2015г.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
21





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



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

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





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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
23



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

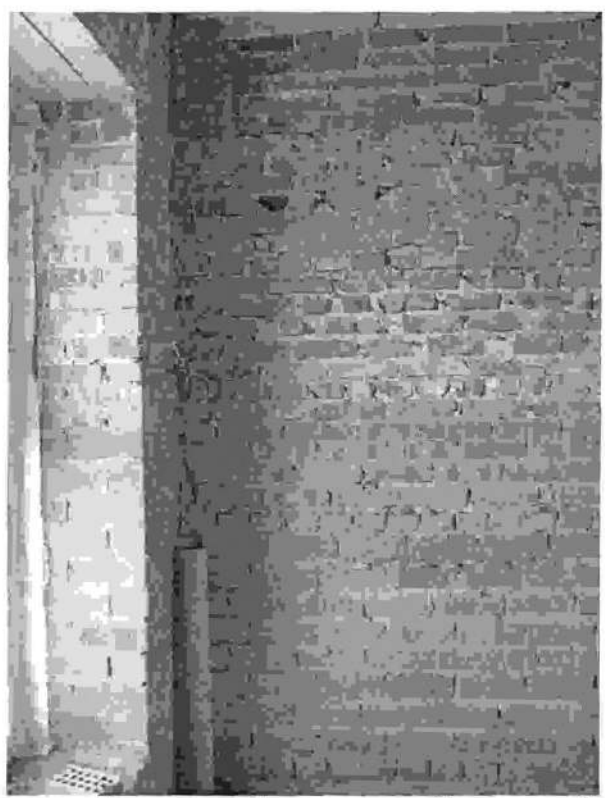


Фото 13. Кирпичная кладка наружной и внутренней стены из 3х видов кирпича. Секция 7, 4 этаж. Состояние на 02.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

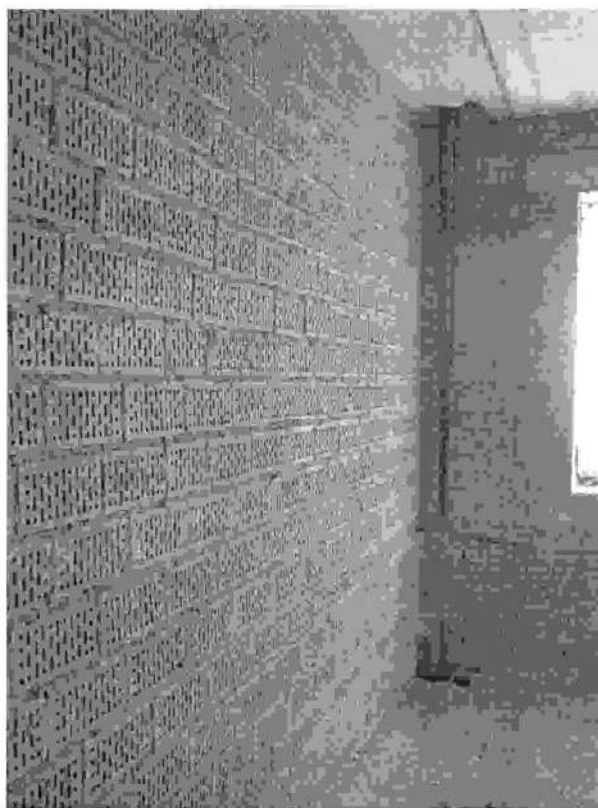


Фото 14. Перегородка. 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

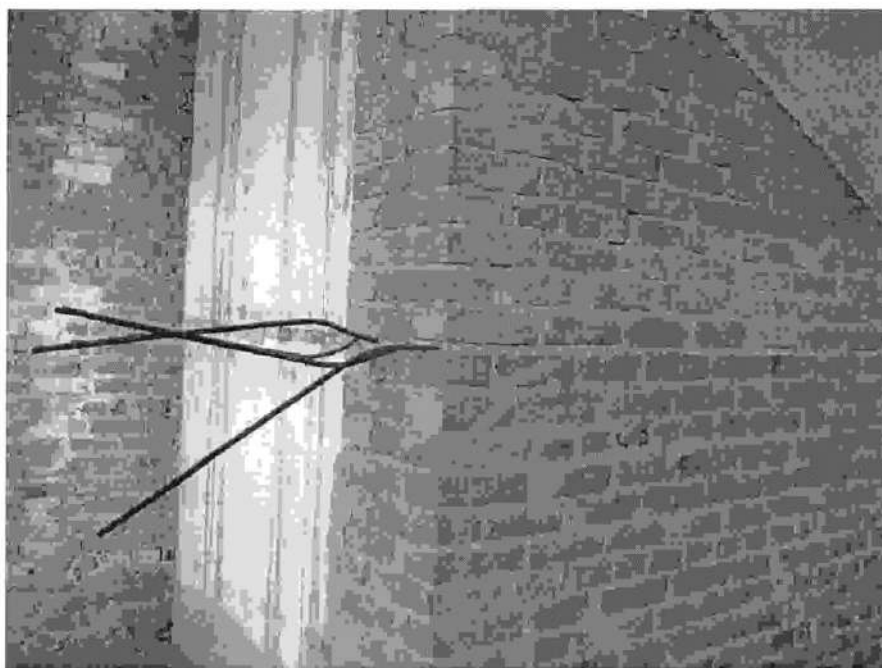


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс. 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

Име.№ подл.	Подпись и дата					Взаим. име.№	
						ОМ-1039-3-ТО	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист	
						25	





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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
26





Фото 18. Отверстие вентиляционной шахты, секция 5. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 19. Отверстия вентиляционной шахты, секция 6. Состояние на 09.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

27

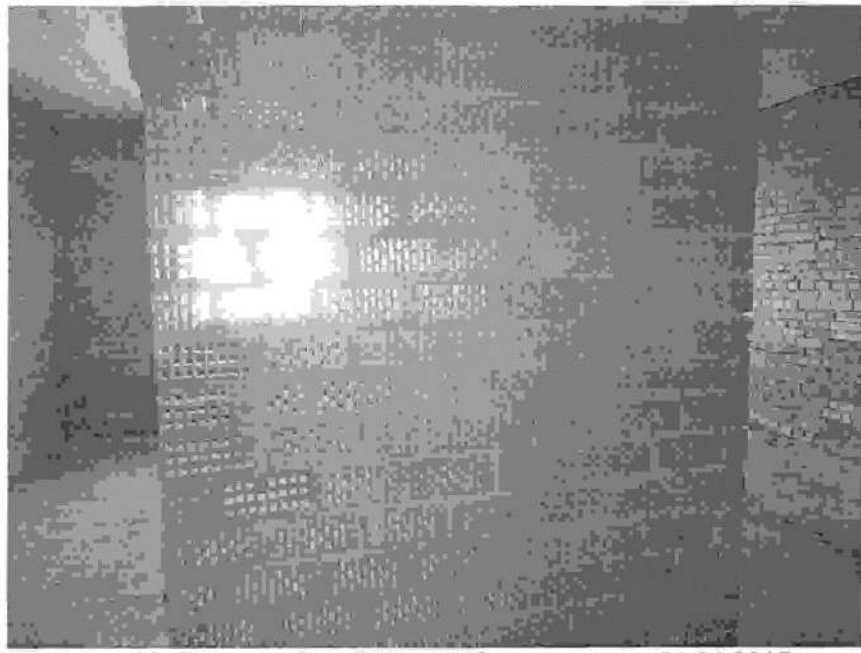


Фото 20. Перегородка, 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

**ОМ-1039-3-ТО**

Лист
28

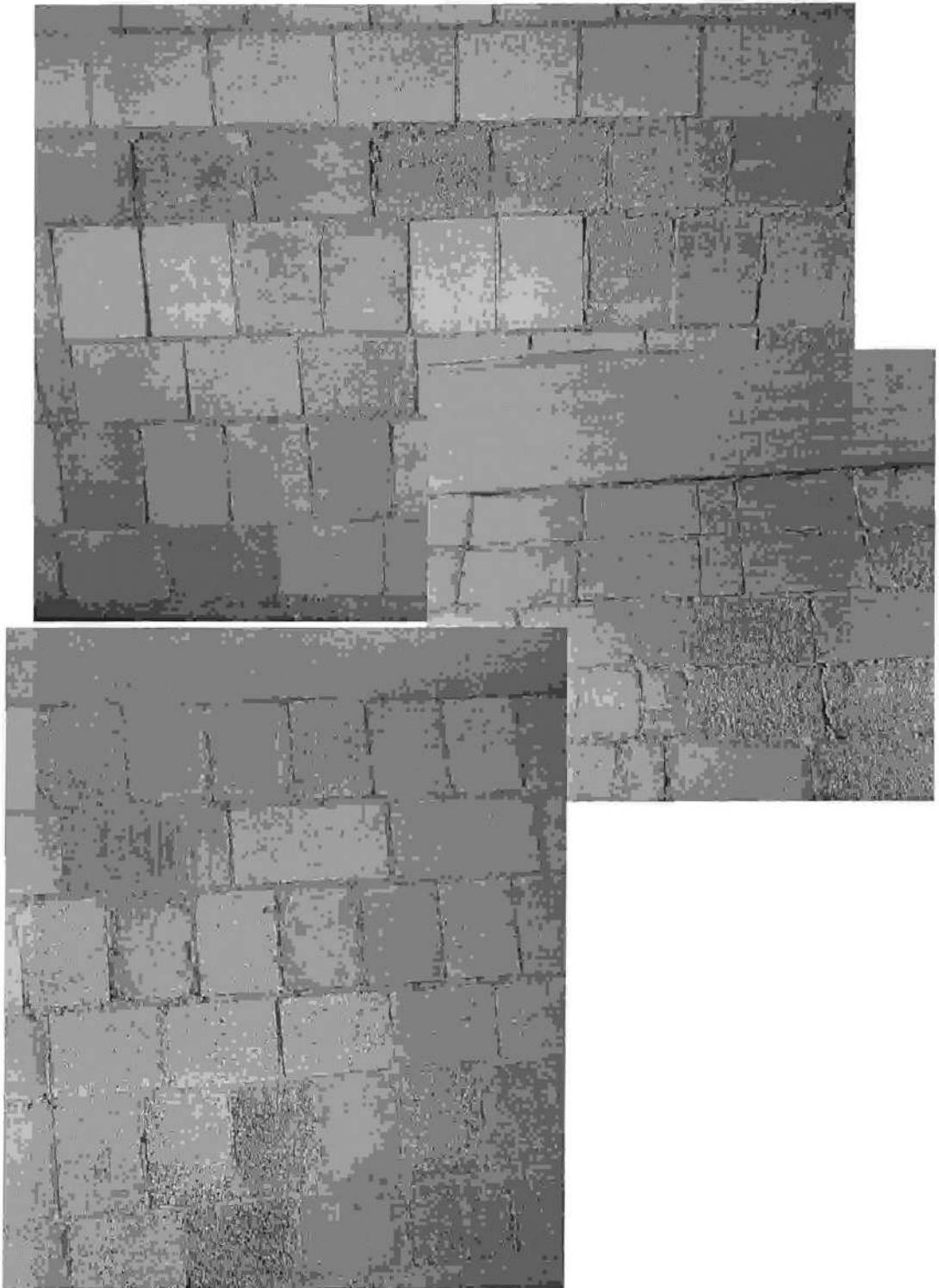


Фото 22. Перегородки, 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.№ подп.

Подпись и дата

Взаим. и №

ОМ-1039-3-ТО

Лист

29





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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

30



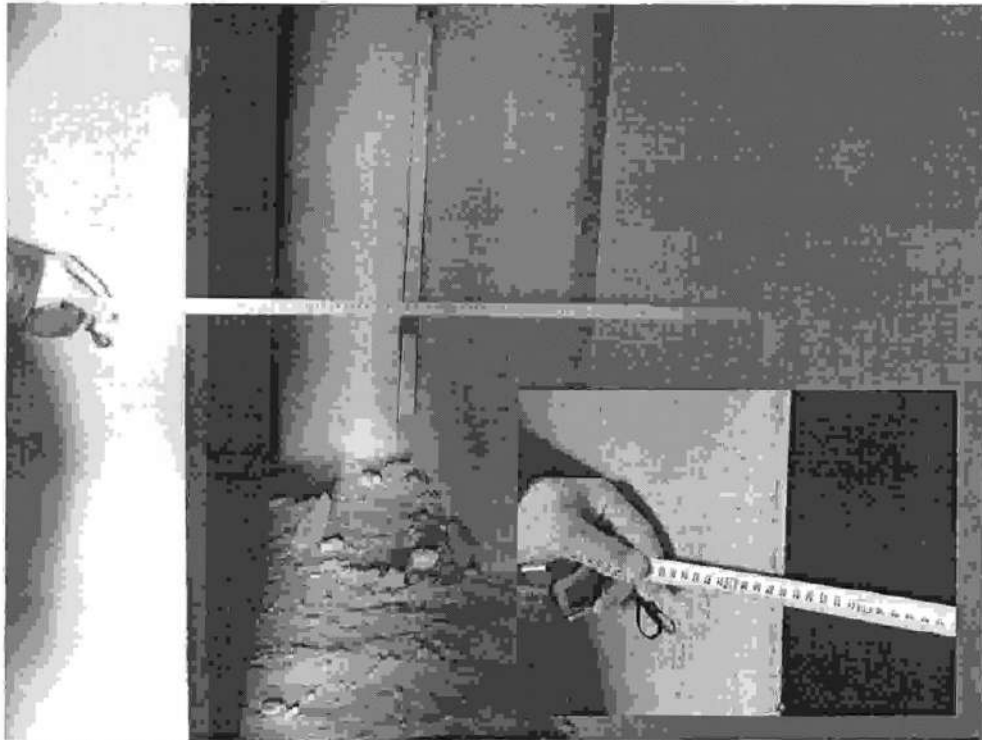


Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

31



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
32



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
33



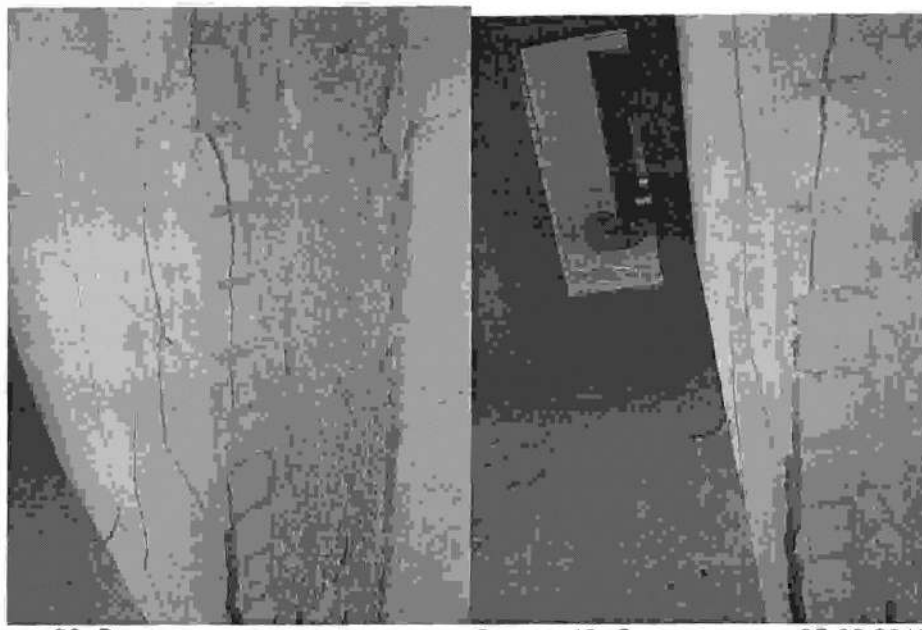


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

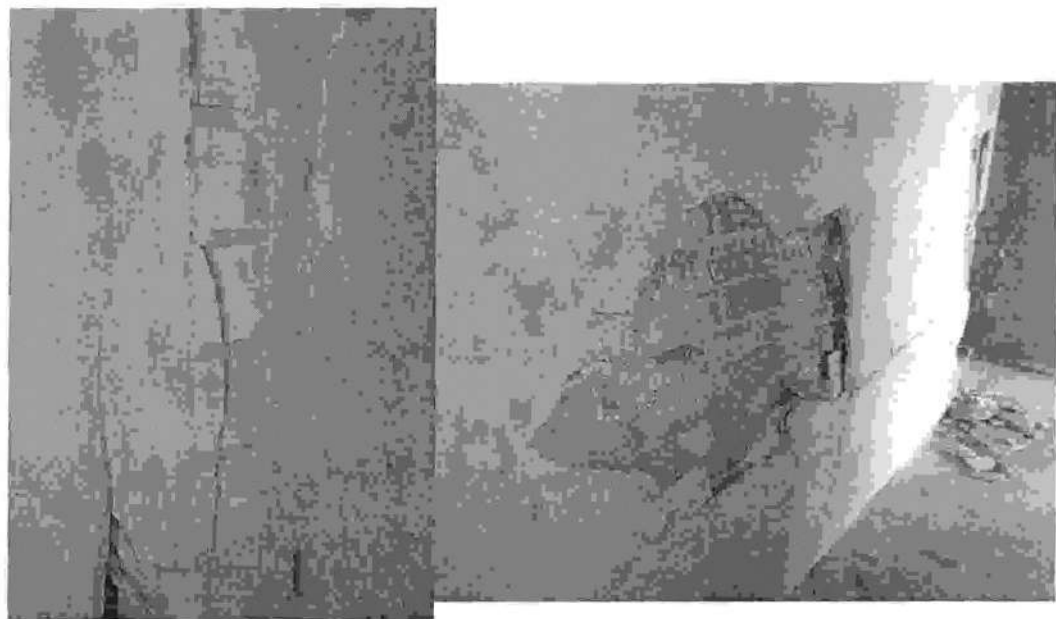


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

Инициалы подп.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
34





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

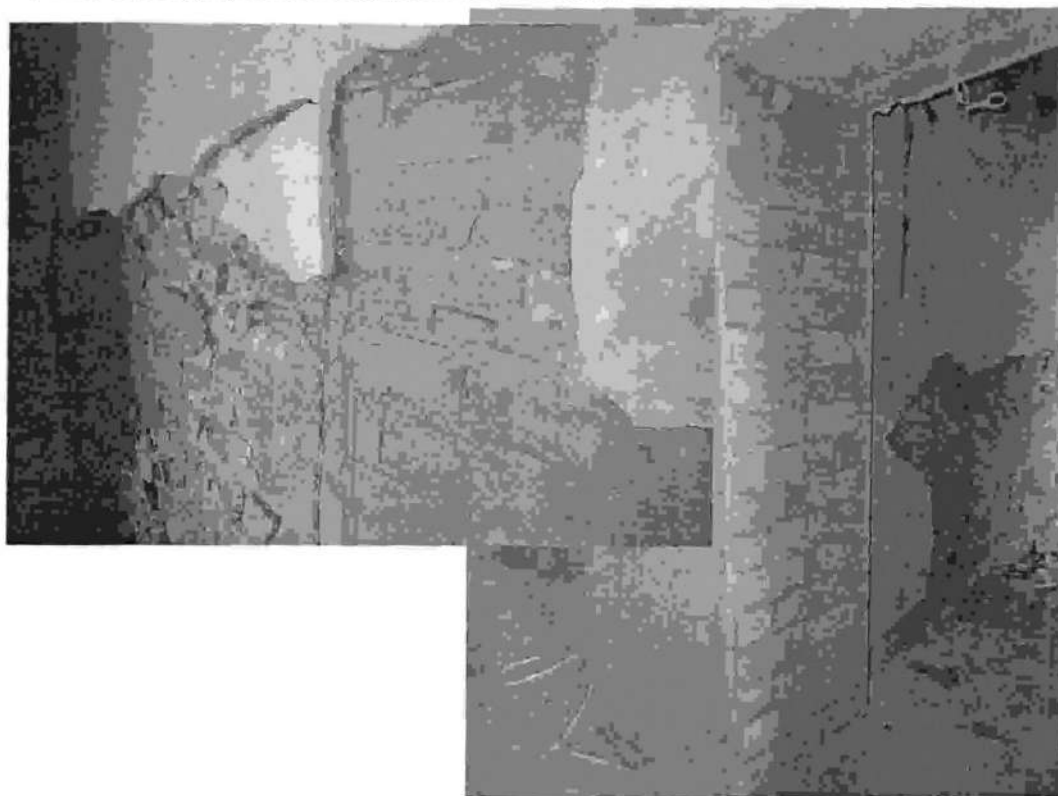


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаимный №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

35

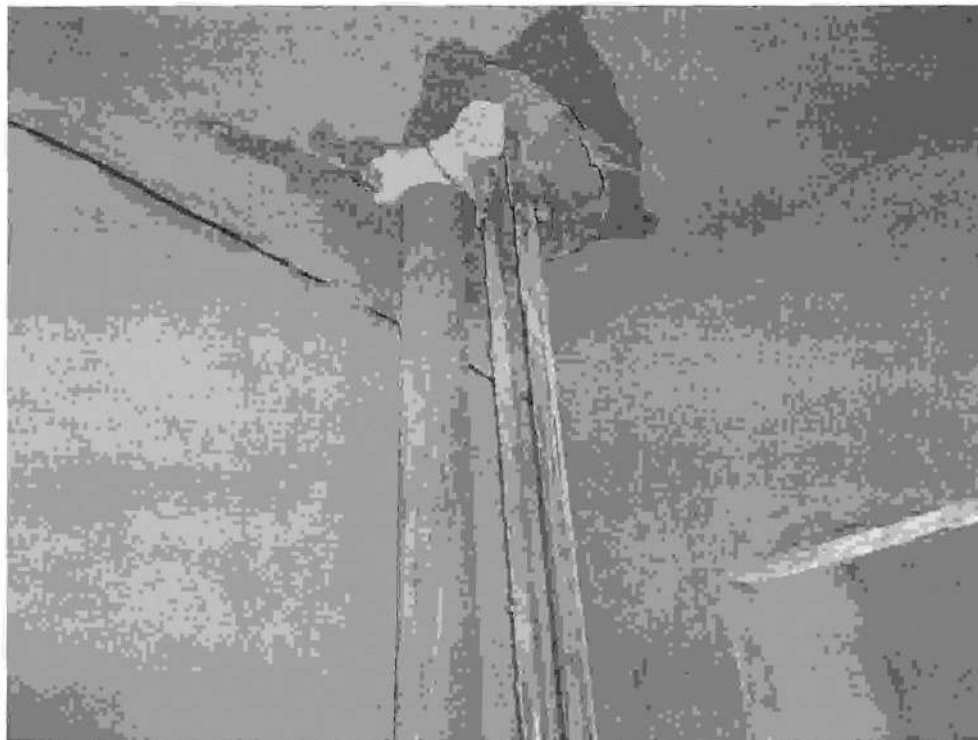


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

36



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

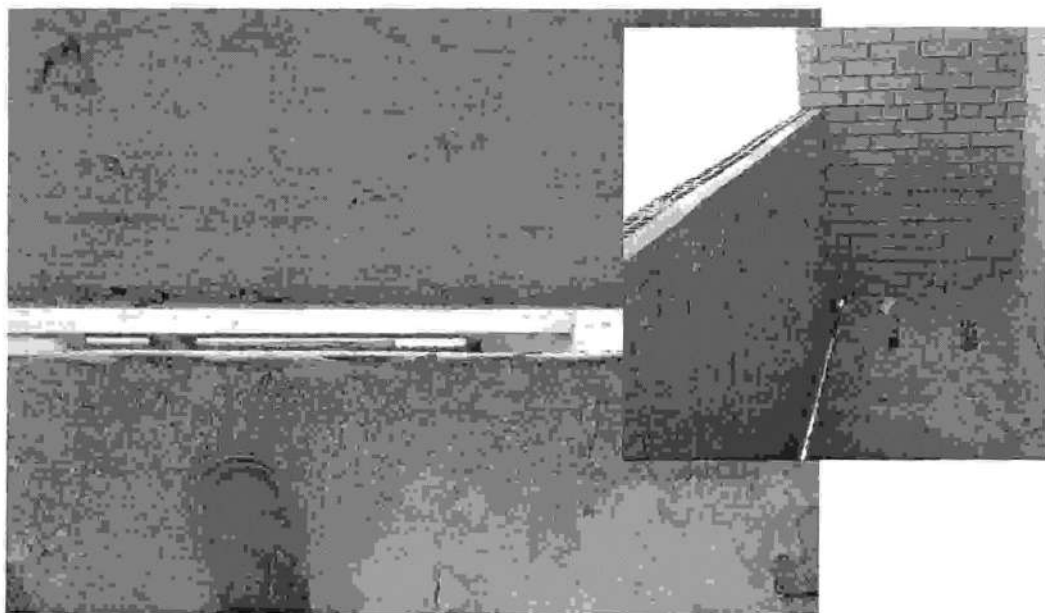


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

37



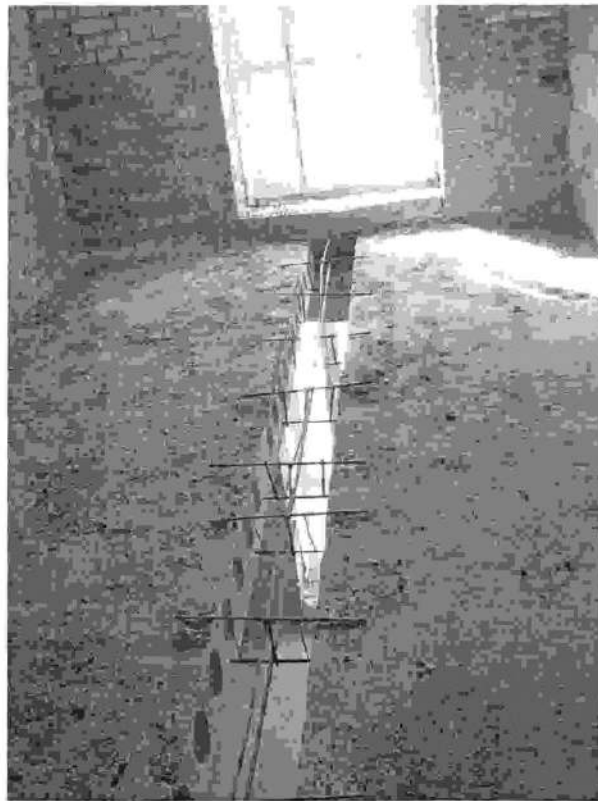


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



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

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взвешивание №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

38





Фото 39. Отверстие в плите, перебито 4 пустоты. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 40. Монолитный участок, плиты в разных уровнях. Секция 5. Состояние на 09.04.2015г.

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

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист  
39



Фото 41. Разбито 2/3 плиты у опоры. Секция 8. Состояние на 01.04.2015г.



Фото 42. Продольная трещина плиты покрытия. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №			

ОМ-1039-3-ТО

Лист

40

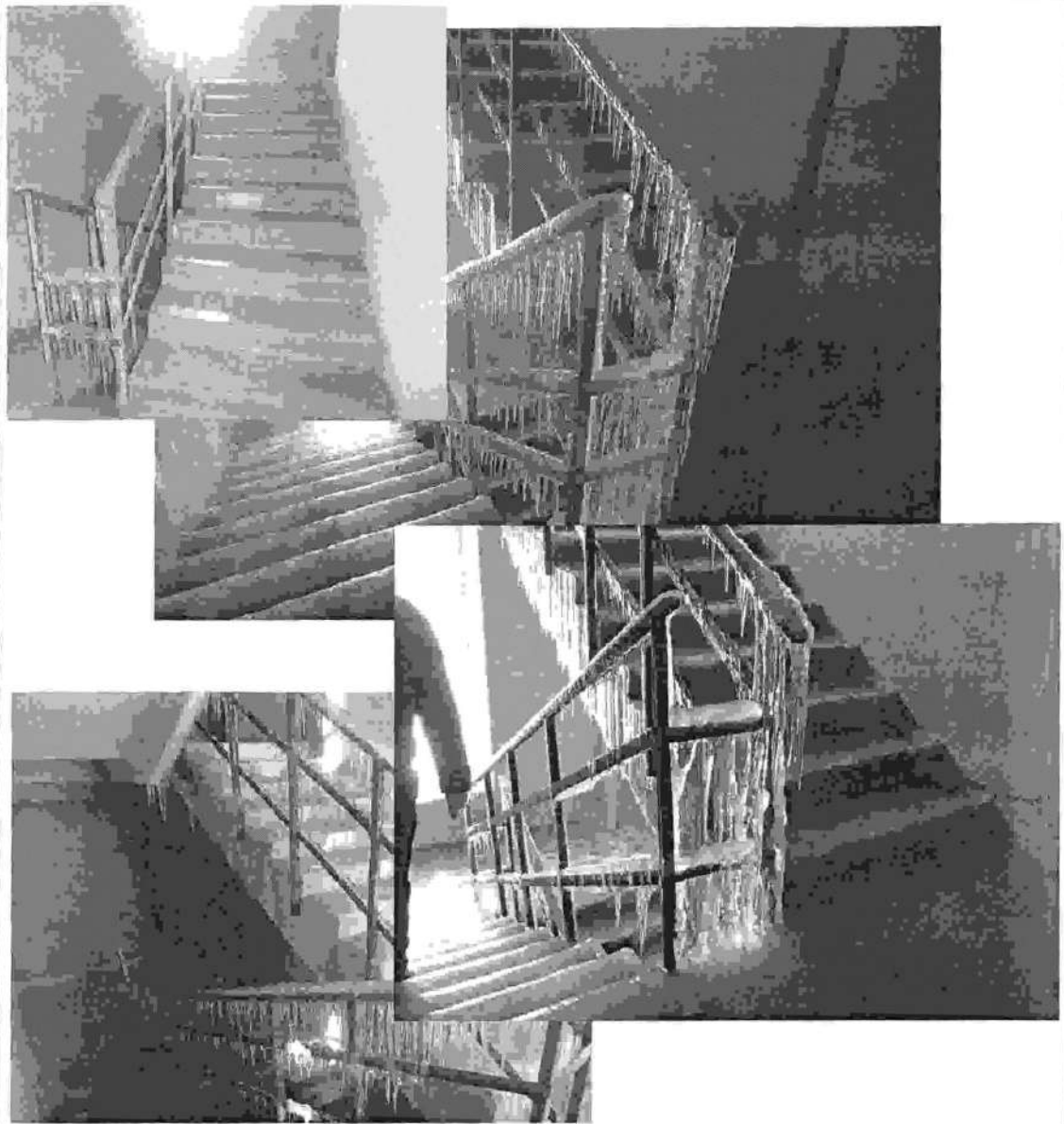


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12. Состояние на 01.04.2015г.

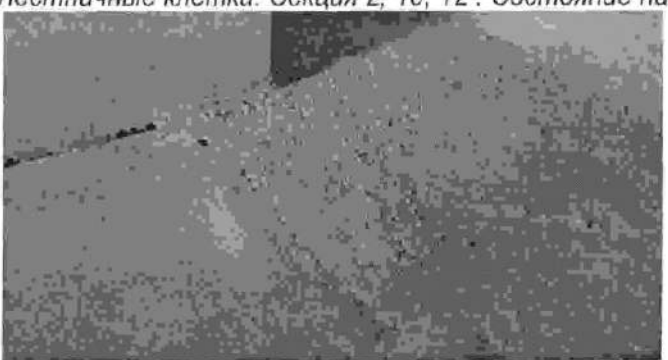


Фото 44. Лестничная клетка и верх плиты. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г

Исх. № подл.	Подпись и дата	Взаим. исх. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
41





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

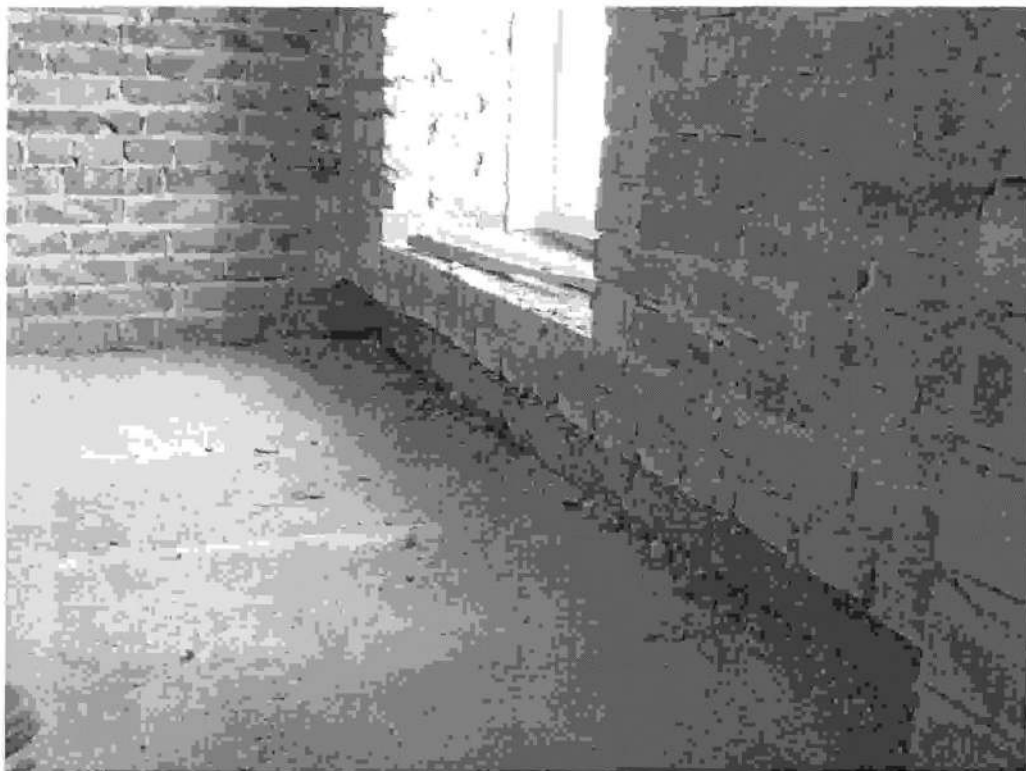


Фото 46. Оставленная штраба. Секция 8. Состояние на 01.04.2015г

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

42



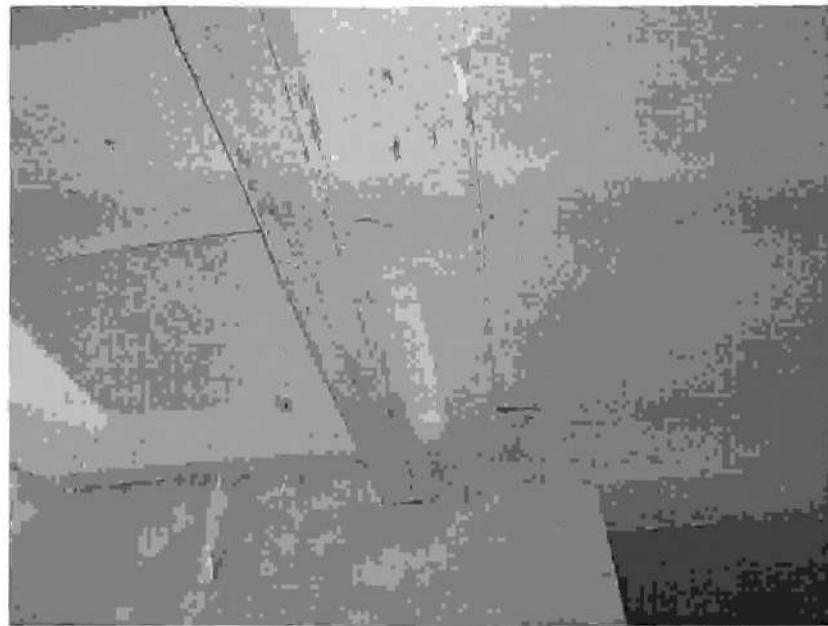


Фото 47. Опираение лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взвешив. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
43



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

44



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

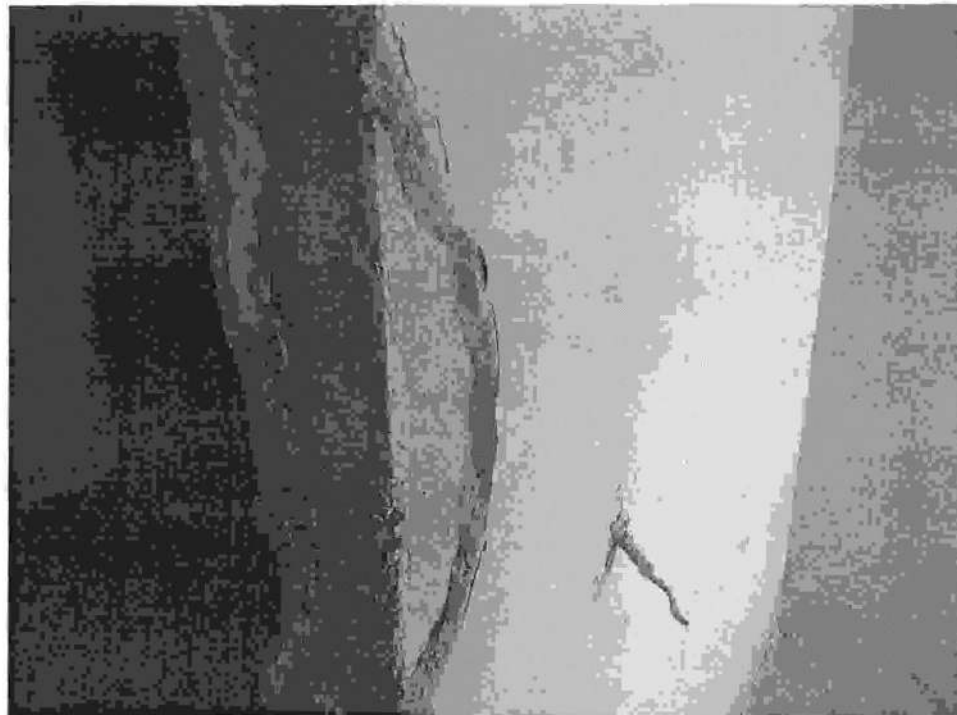


Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10 . Состояние на 01.04.2015г

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





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

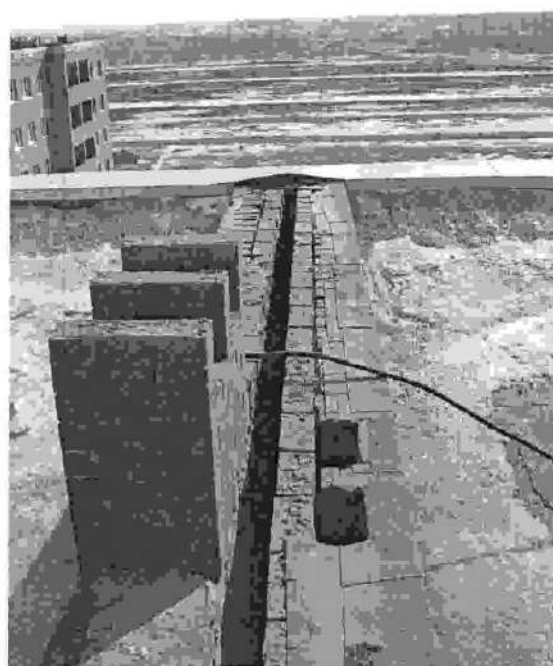


Фото 54. Вентшахты. Секция 8 . Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
46



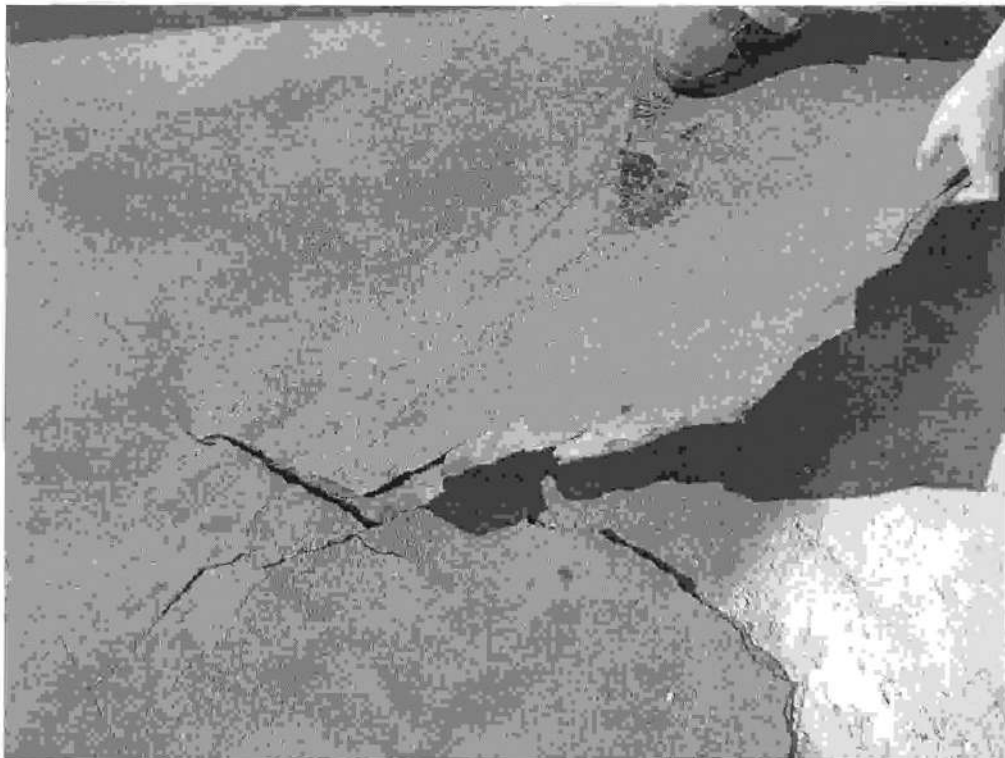


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

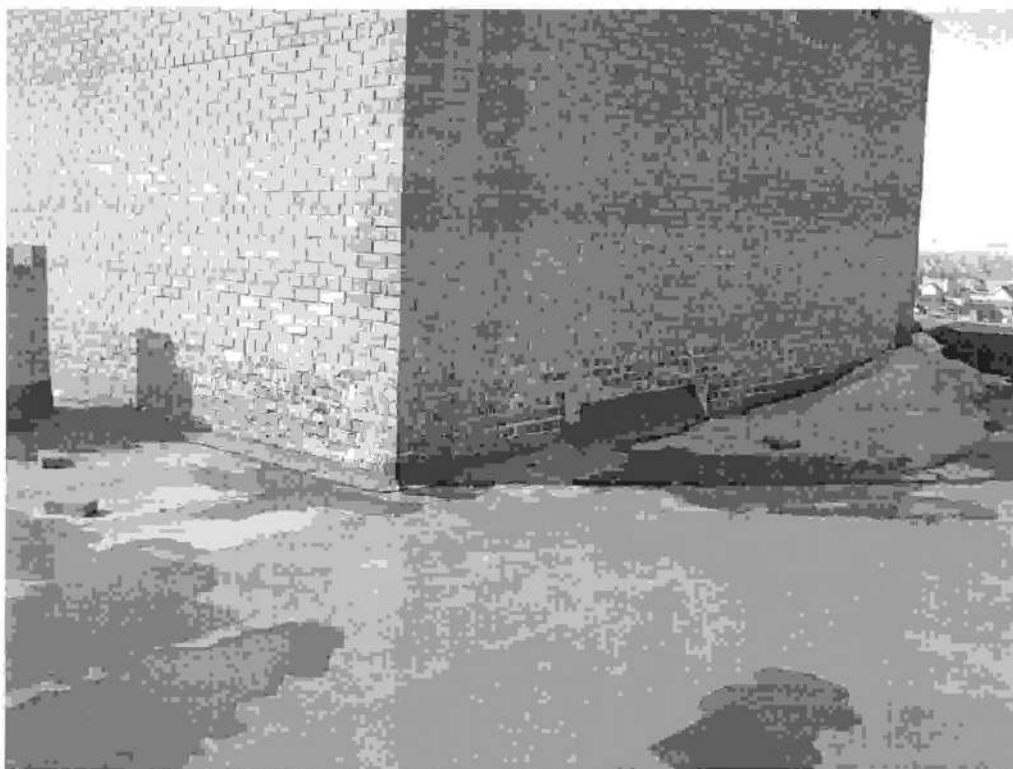


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6. Состояние на 01.04.2015г

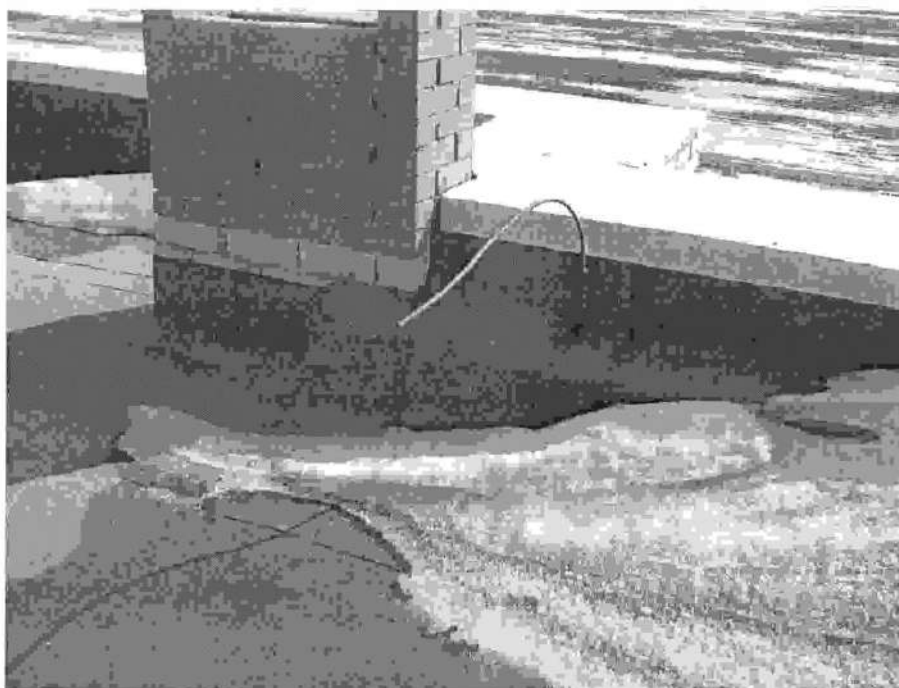


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

48



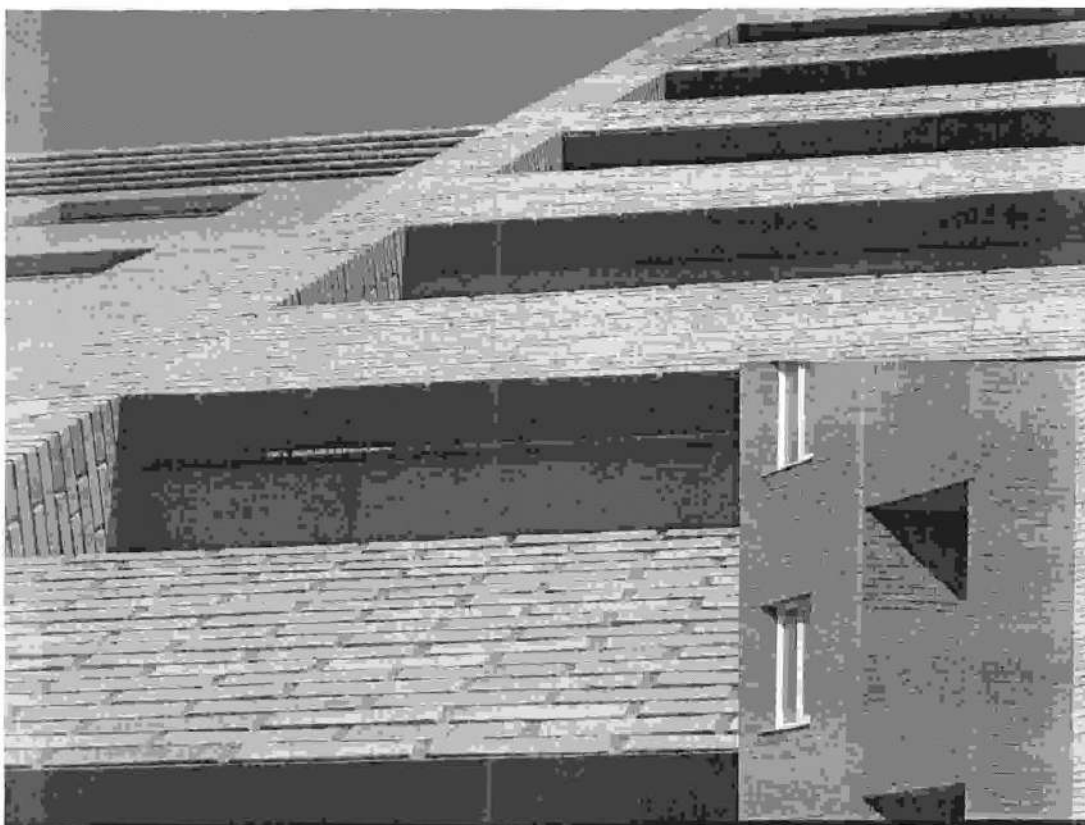


Фото 59. Незакрепленный уголок ограждения балконов . Состояние на 01.04.2015г



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

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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист
49

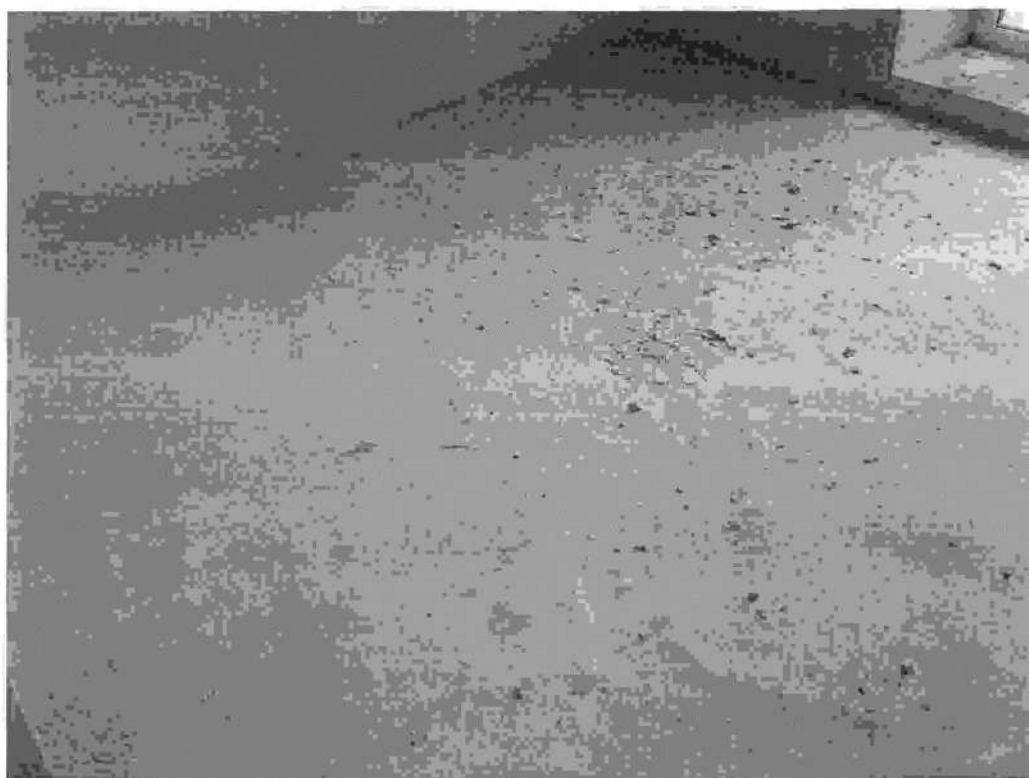


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

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



ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.

В отдельном файле

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

### ПРИЛОЖЕНИЕ В. ДЕФЕКТНЫЕ ВЕДОМОСТИ

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №1

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%			
	6	монолитный участок закидан кирпичами и строительным мусором, оголена арматура, тотальная коррозия		Выбить старый бетон, заменить арматуру, замонolitить заново участок.	
Наружные стены	1-9	100%			
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%			
Перегородки (проемы)	1-9	50% Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		30% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		70% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.			
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.			
				Лист	
OM-1039-3-TO				52	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.					
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход							
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]						
Ограждения балконов		30% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.					
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту					
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.					
<b>Инженерное оборудование</b>									
Электро-оборудование	1-9	40% кабельной проводки		Восстановить прокладку проводки согласно проекта					
		2-7 этаж отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Прощтрабить ниши согласно проекта					
Отопление	1-9	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления							
водоснабжение	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки							
канализация	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки 20% в целом состоянии							
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции					
<b>Отделка</b>									
Штукатурка на стенах	1-8	100%							
	9	70% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО		Лист	53

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

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

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№							Лист
			OM-1039-3-TO						54
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №2

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
<b>Несущие конструкции</b>				
Плиты перекрытия	1-9	По 2 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%		
	3	непровибрированный монолитный участок, оголена арматура		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	5	монолитный участок закидан кирпичами и строительным мусором, оголена арматура, тотальная коррозия		Выбить старый бетон, заменить арматуру, замонолитить заново участок.
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	4	разбит проем		Капитальный ремонт с восстановлением проема
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		80% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, прямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.		
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Доступ в машинное помещение ограничен.		

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

						Лист
ОМ-1039-3-ТО						55
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		50% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>				
Электро-оборудование		1-9	70% кабельной проводки	Восстановить прокладку проводки согласно проекта
			1-5 этаж отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.	Проштрабить ниши согласно проекта
Отопление		1-9	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления	
водоснабжение		1-9	Смонтированы только вертикальные стояки	
канализация		1-9	Смонтированы только вертикальные стояки 50% в целом состоянии	
вентиляция		1-9	50% помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту	Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
<b>Отделка</b>				
Штукатурка на		1-8	100%	
Инв.№ подп.				
Подпись и дата				
Взам.инв.№				
OM-1039-3-ТО				Лист
				56
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.
				Дата

стенах	9	90% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.
Стяжка	1-9	85% Имеются трещины		Капитальный ремонт
Затирка швов на потолке	1-8	95%		Капитальный ремонт
	9	30% осыпание		Капитальный ремонт
Окна, стеклопакеты	1	-2		Заменить разбитые стеклопакеты
	2	-1		
	8	-2		
	9	-1		
Откосы	1-9	90% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

57



## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №3

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
<b>Несущие конструкции</b>					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
	6	Плита перекрытия имеет продольные трещины из-за не провибрированного бетона на заводе		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
	7	Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем		См. раздел "стяжка"	
Монолитные участки по перекрытиям	2	1 отсутствует		Выполнить монолитные участки по проекту	
	3	1 отсутствует			
	5	2 отсутствуют			
	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 не провибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приемок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.			
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
OM-1039-3-TO				Лист 58	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата



		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 закреплён к плите перекрытия,		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам. Нет нащельников на деформационном шве.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>				
Электро-оборудование	1	5% кабельной проводки		Восстановить прокладку проводки согласно проекта
	2-9	87% кабельной проводки		
		отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки		
канализация	1-9	70% вертикальных стояков в целом состоянии		
<b>Инв. № подл.</b>				
<b>Изм.</b>				
<b>Кол.уч.</b>				
<b>Лист</b>				
<b>№ док</b>				
<b>Подп.</b>				
<b>Дата</b>				
<b>ОМ-1039-3-ТО</b>				<b>Лист</b>
				<b>59</b>

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

вентиляция	1-9	30% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
<b>Отделка</b>				
Штукатурка на стенах	1	0%		
	2-9	80% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.
Стяжка	1	0%		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	2	50%		
	3	90%		
	4	40% Выставлены маяки для стяжки высотой 110мм		Для уменьшения нагрузки на перекрытия засыпать 50-70мм керамзитом, 40-50мм выполнить стяжку армированную ПВХ-сеткой.
	5	20% Состав стяжки – цементно-песчаный раствор $\gamma=2т/м^3$		
	6	20%		
	7	0% Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем		
	8	0%		
9	20%		Выполнить минимальную стяжку в квартирах К лестничным маршам выполнить уклон с затиркой верха плиты.	
Затирка швов на потолке	1	0%		
	2	50%		Капитальный ремонт
	3-8	100%		
	9	10% осыпание		Капитальный ремонт
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	5	-2		
	9	-1		
Откосы	1-9	90% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

60

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №4

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	По 4 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.
Монолитные участки по перекрытиям	1	1 МУ залит ниже плит перекрытий на 20мм.		Сбить лишний бетон монолитного участка. Если арматура МУ ниже плит перекрытия, выполнить МУ заново. Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII
	2	1 отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали		
	3	3 отсутствуют		
	4	3 отсутствуют		
	5	5 отсутствуют		
	6	1 отсутствует		
	7	2 отсутствуют		
	8	1 отсутствует		
	9	1 отсутствует		
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	9	Оставлена штраба при монтаже лестничных маршей	п. 9.1.8 [12]	Заполнить штрабу полнотелым кирпичом на растворе
Лифты (обор-е)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабин.		

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Инва.№ подг.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

61



						63
маш.пом-я, приямки, стены шахты, лифт, двери лифта)		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия		
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту		
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту		
Фундаменты, подвал		50% пола разрушена подтоплением и пучением		Капитальный ремонт		
		75% перегородок выполнено				
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.		
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход				
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия, большой зазор между уголком и плитой перекрытия.		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия. Выполнить монолитный участок между уголком и плитой перекрытия.		
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту		
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.		
Инженерное оборудование						
Электро- оборудование	1-9	0%				
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта		
Имя № подл.						Лист
	ОМ-1039-3-ТО					62
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата



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

Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

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 АIII
	3	3 отсутствуют. Уложена арматура из гладкой стали.		
	4	2 отсутствуют		
	5	4 отсутствуют		
	6	2 отсутствует		
	7	1 отсутствует		
	8	1 отсутствует		
	9	1 отсутствует		
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
		Выполнены из пустотелого кирпича на ребро	п. 9.24 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
		Перегородки между квартирой и общим коридором выполнены из полистиролбетонных блоков толщиной 200мм	п. 8.8 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозийной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е)	1-9	90% металлических элементов отделки дверей имеют тотальную коррозию		Заменить элементы отделки

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

64

маш.пом-я, прямая, стены шахты, лифт, двери лифта)		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>					
Электро- оборудование	1-9	0%			
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Протрабить ниши согласно проекта	
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки			
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии			
				Лист	
				65	
				<b>OM-1039-3-TO</b>	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

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

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			OM-1039-3-ТО						66
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №6

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	100%		
Монолитные участки по перекрытиям	2-6	3 МУ отсутствуют. Уложена арматура из гладкой стали.		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	2, 5	80% перегородок выполнены из пустотелого кирпича на ребро	п. 9.24 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
	6, 8	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки и заполнения раствором швов.	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	5-9	50% обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		10% пола разрушена подтоплением и лучением		Капитальный ремонт
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откалыванием и восстановлением гидроизоляции.
Изм. Кол.уч. Лист № док Подв. Дата				Лист
ОМ-1039-3-ТО				67

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1 м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>					
Электро-оборудование	1-9	0%			
Отопление	1-9	100%			
водоснабжение	1-9	100%			
канализация	1-9	90%			
вентиляция	1-9	80%		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	3	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	4	-1			
	5	-1			
Откосы	1-9	50%		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки	
Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата		OM-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 АIII
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	6	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца.		Не выполнен главный вход		
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №	ОМ-1039-3-ТО	
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подп.
				Дата
				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, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>					
Электро-оборудование	1-9	0%			
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки			
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии			
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-2		Заменить разбитые стеклопакеты	
	3	-2			
	5	-1			
	6	-1			
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки	
				Лист	
ОМ-1039-3-ТО				70	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.	Дата

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



## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №8

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	6	2/3 плиты ПТА разбито у опоры		Усилить дополнительной балкой
Монолитные участки по перекрытиям	4	1 МУ отсутствует у лифта.		Выполнить монолитный участок
	7	1 МУ заложен кирпичом		Выбить кирпич, выполнить монолитный участок по проекту
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам, нет крепления и перевязки между перегородками из разного материала	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	3, 4	Перегородки выполнены из кирпича и полистиролбетонных блоков без перевязки	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
	4	Перемычки выполнены из арматуры и имеют большой прогиб		Демонтировать перегородки с перемычками, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
	4	Оставлена штраба при монтаже лестничных маршей	п. 9.1.8 [12]	Заполнить штрабу полнотелым кирпичом на растворе
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. имя, №
--------------	----------------	---------------

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, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
<b>Инженерное оборудование</b>					
Электро-оборудование	1-9	0%			
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	30% смонтированных вертикальных стояков			
канализация	1-9	10% вертикальных стояков в целом состоянии			
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентиляту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1, 2	80%			
	3-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-4		Заменить разбитые стеклопакеты	
	2	-1			
ОМ-1039-3-ТО				Лист	
				72	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

	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

Имя № подл.	Подпись и дата	Бланк/Имя №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист
							73



## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №9

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания				
Несущие конструкции								
Плиты перекрытия	1-9	По 2 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.				
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	1 МУ заложен кирпичом		Выбить кирпич, выполнить монолитный участок по проекту				
Наружные стены	8, 9	60% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту				
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту				
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки				
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам, нет крепления и перевязки между перегородками из разного материала	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки				
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена				
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами				
		Опорная балка смонтирована не по центру опоры лестничных маршей		Подвести дополнительную балку под опору				
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия				
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту				
Фундаменты,		5% перегородок выполнено						
Инв.№ подл.	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		
			Дверовые 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 коара к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>					
Электро-оборудование	1, 2, 6-9	0%			
	3	50%			
	4	80%			
	5	30%			
Отопление	1-9	80%	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	60%	смонтированных вертикальных стояков		
канализация	1-9	0%			
вентиляция	1-9	90%	помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
<b>Отделка</b>					
Штукатурка на стенах	1, 2	95%			
	3-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-1			Заменить разбитые стеклопакеты
	4	-1			
	5	-1			
	6	-3			
	9	-2			
<b>Итого</b>					
					Лист
					75
<b>OM-1039-3-TO</b>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

## Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №10

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 3 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	2	Не выполнено 3 МУ, 1 МУ выполнен из кирпича		Демонтировать стяжку, выполнить монолитные участки по проекту	
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам 90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 4.3.4 [10] п. 9.1, 9.18 [3]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		40% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
		Не выполнена обналичка дверей лифтов вместе с кнопкой			
		Двери установлены с большими отклонениями по вертикали			
Фундаменты,		5% перегородок выполнено			
				Лист	
				76	
ОМ-1039-3-ТО					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

подвал		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1.2м от ур.ч.л., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшактам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.

## 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%		Капитальный ремонт
Стяжка	1-9	80%		Капитальный ремонт
		Имеются трещины		
Затирка швов на потолке	1	0%		
	2-9	80%		
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2		
	4	-1		
	6	-1		
	8	-2		
	9	-2		

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

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 перебитая рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%			
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	20% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		50% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - смазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца,		Не выполнен главный вход			
				Лист	
				79	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО



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, вентшактам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
<b>Инженерное оборудование</b>				
Электро-оборудование	1-4	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
<b>Отделка</b>				
Штукатурка на стенах	1-5	80%		
	6-9	40% осыпание		Капитальный ремонт
Стяжка	1	80% Имеются трещины		Капитальный ремонт
	2-6	20%		
	7	50%		
	8-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-7	80%		
	8-9	50%		
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	4	-2		
	6	-1		
	9	-1		
Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата				
ОМ-1039-3-ТО				Лист 79

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

## 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 антикоррозийной защиты либо замена	
		50% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозийного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
				Лист	
				OM-1039-3-TO	
				80	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту		
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.		
<b>Инженерное оборудование</b>						
Электро-оборудование	1	50%				
	2-3	10%				
	4-9	40%				
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9	0%				
канализация	1-9	0%				
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции		
<b>Отделка</b>						
Штукатурка на стенах	1-6	90%				
	7-9	60% осыпание		Капитальный ремонт		
Стяжка	1	60% Имеются трещины		Капитальный ремонт		
	2-3, 5-7	80%				
	4	60%				
	8-9	50%				
Затирка швов на потолке	1-8	90%				
	9	60%				
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты		
	3	-1				
	4	-1				
	6	-1				
	7	-1				
	8	-3				
	9	-4				
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки		
Изм. № подл.					ОМ-1039-3-ТО	Лист
	Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

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

Исх. №8 от 24.03.2022

Е.Г. Микаеляну

Уважаемый Егия Гайкович!

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

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

Директор ООО ПЦ «Капитель»

А.В. Семахин



# ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

## Объекты-аналоги для сравнительного подхода

### Объект-аналог № 1

Ростовская область, Октябрьский район, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля

### 3-к. квартира, 81,4 м², 5/10 эт.

5 500 000 ₽  
87 508 ₽ за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 44 373 ₽/мес.  
Посмотреть ипотеку

8 913 631-79-62

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш подарок? • Подарить? • Какую цену предложить?

Пользователь: Частное лицо  
Зеленый значок - 8 и CO.  
Подписаться на продавца

Онлайн-панорама  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 81,4 м²	Оснащение: во двор, на улицу
Площадь кухни: 30 м²	Ремонт: евро
Этаж: 5 из 10	Способ продажи: свободная
Балкон или лоджия: Балкон	Вид сделки: возможна ипотека
Тип комнат: изолированные	

#### Расположение

Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля [Показать карту](#)

#### Описание

Продается квартира, с хорошим ремонтом! Хороший, чистый двор и парковка! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.

#### О доме

Тип дома: кирпичный	Двор: детская площадка
Этажей в доме: 10	Парковка: за шлагбаумом во дворе
Пассажирский лифт: 1	

№ 2808020060 - 14 февраля в 10:39 - 250 просмотров (+2 отзыва) [Показать все](#)

#### Спросите у продавца

8 913 631-79-62

Написать сообщение

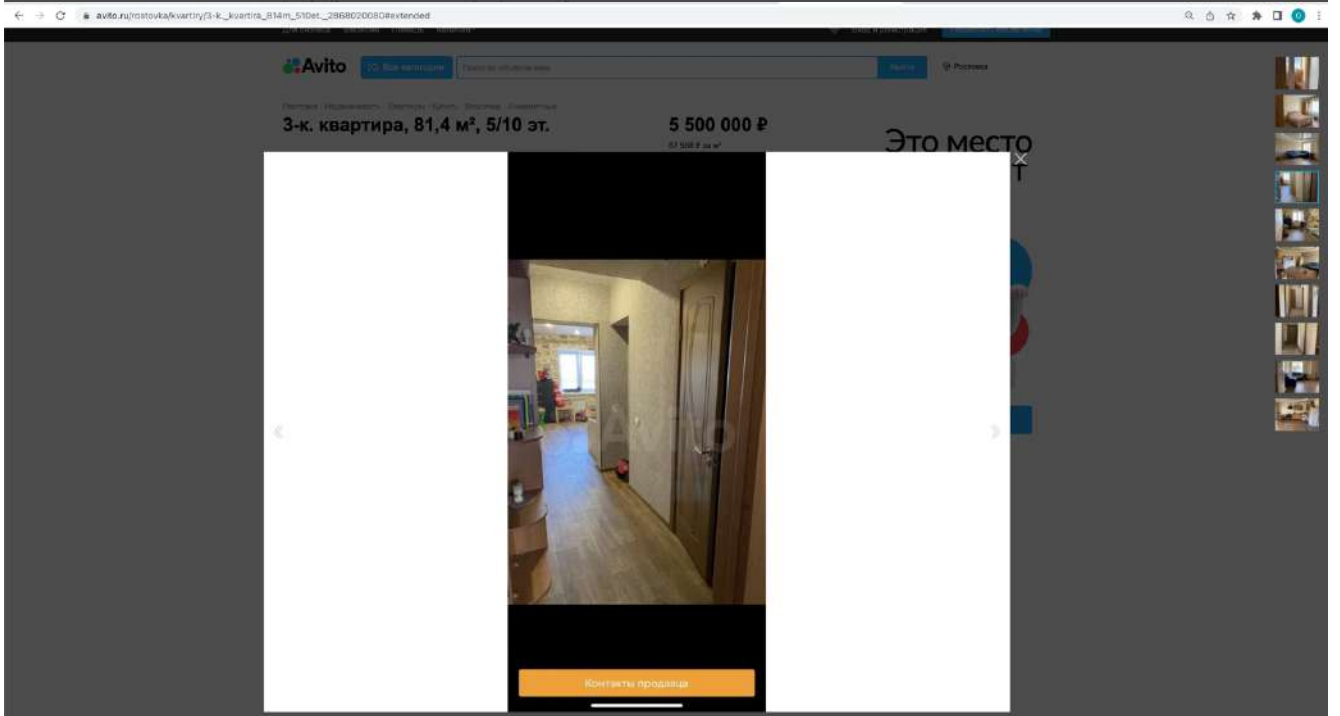
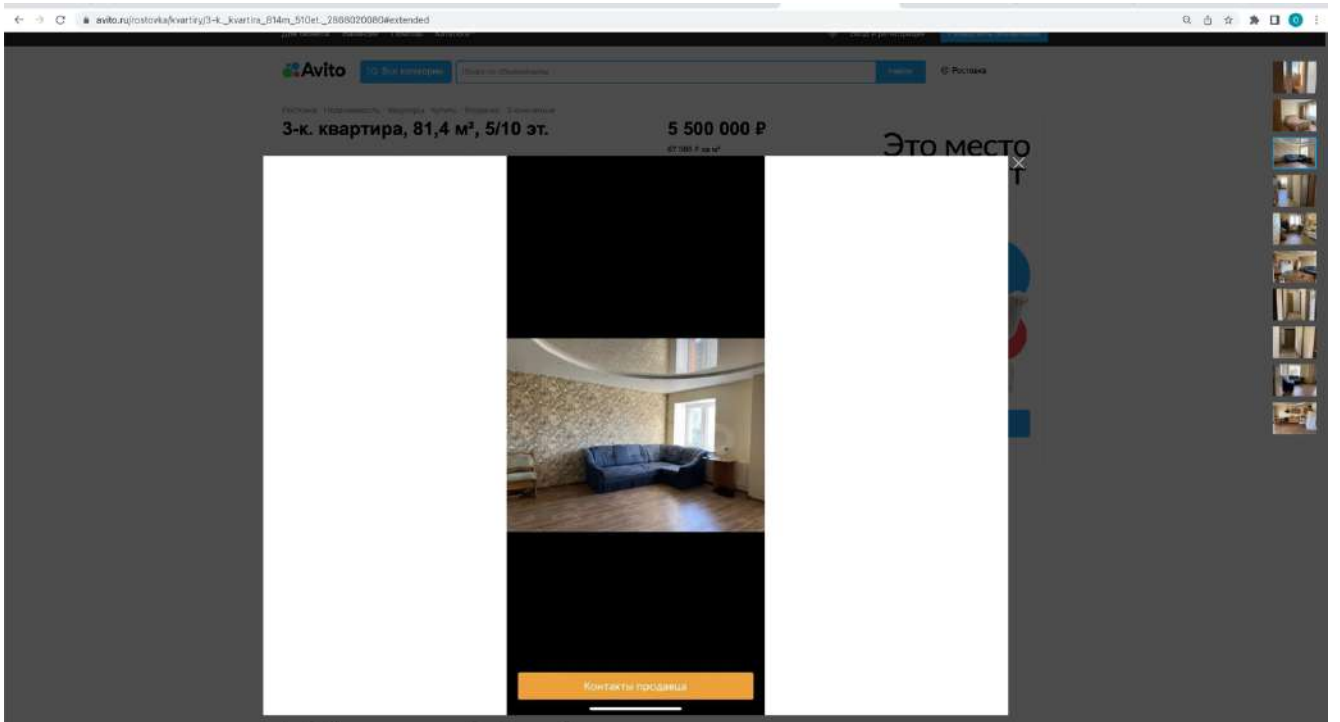
Avito

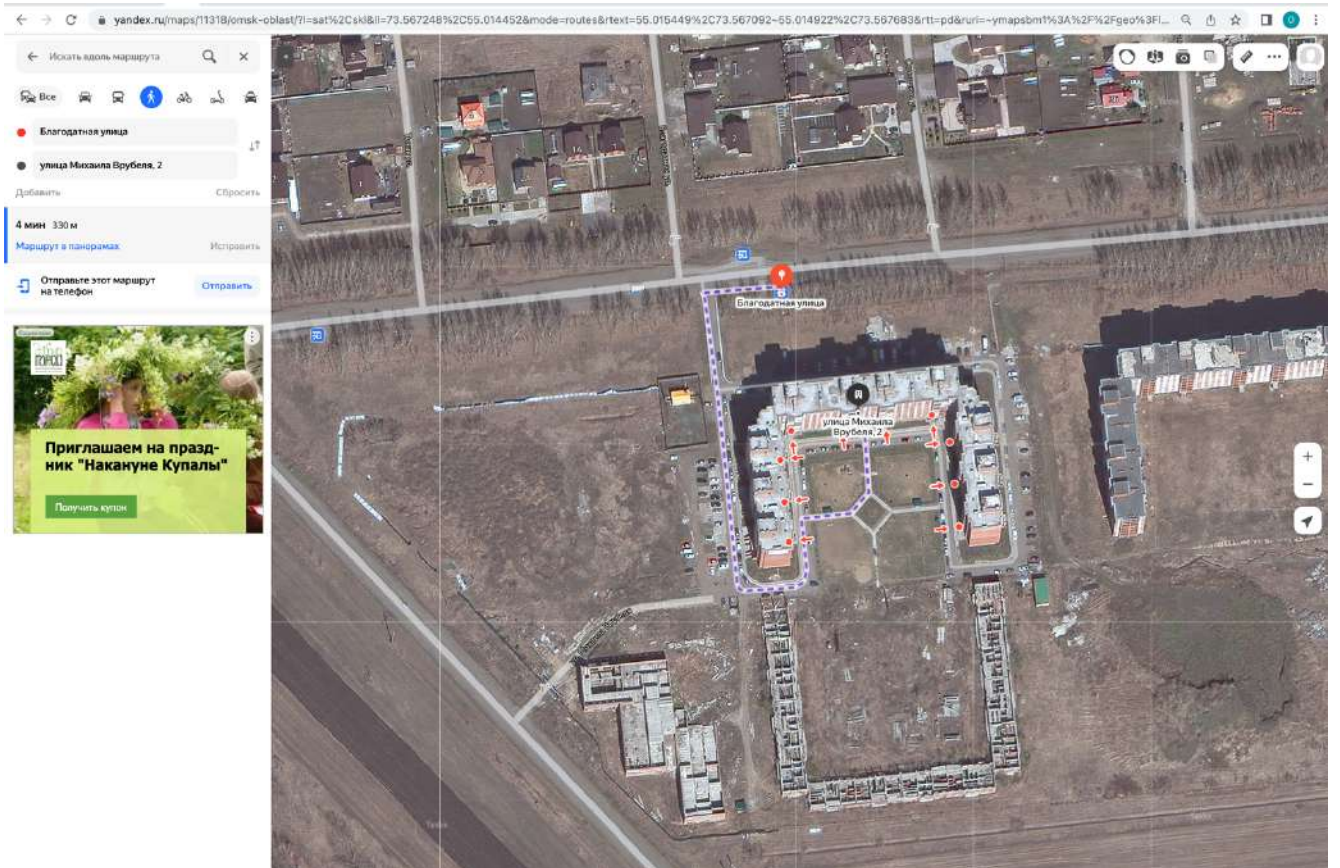
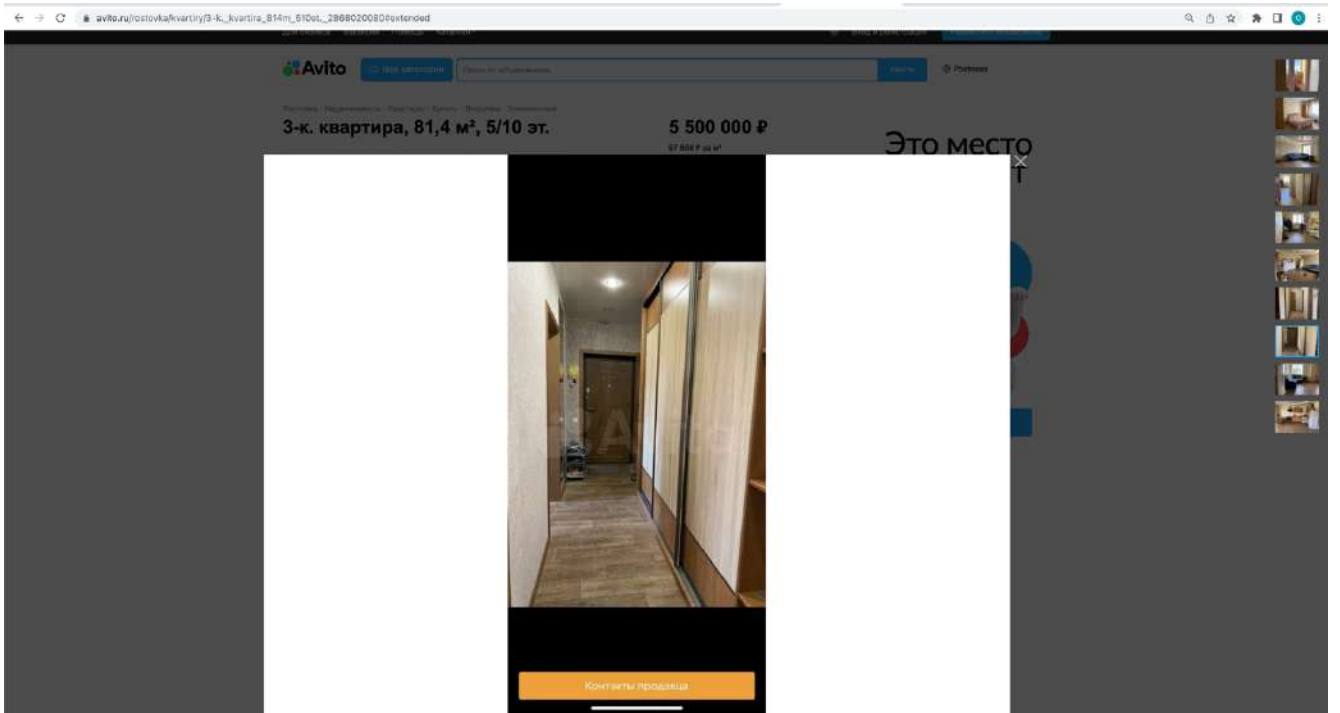
### 3-к. квартира, 81,4 м², 5/10 эт.

5 500 000 ₽  
87 508 ₽ за м²

Это место приносит удачу

Контакты продавца





## Объект-аналог № 2

svito.ru/rostovka/kvartiry/2-k\_kvartira\_541m\_6bet\_2088143999

Ростов-на-Дону | Недвижимость | Квартиры | Купить | Весенняя | 2-комнатная

### 2-к. квартира, 54,1 м², 6/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**3 600 000 ₺**  
86 543 ₺ за м²  
или [предложить свою цену](#)  
В ипотеку от 29 044 ₺ в мес.  
[Посмотреть сходки](#)

8 934 334-07-30

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца



Здравствуйте!

Еще продать? | Так же продать?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)



**Онлайн-тура**  
Можно посмотреть по видеосвязи

#### О квартире

Количество комнат: 2	Высота потолков: 2,7 м
Общая площадь: 54,1 м²	Санузлы: раздельный
Площадь кухни: 9,7 м²	Окна: во двор, на солнечную сторону
Жилая площадь: 34,1 м²	Ремонт: косметический
Этаж: 6 из 9	Способ продажи: свободный
Балкон или лоджия: Балкон	Вид сделки: возможна ипотека
Тип кооператива: <b>использованные</b>	

#### Расположение

Огоний район, посёлок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2 [Скрыть карту](#)

svito.ru/rostovka/kvartiry/2-k\_kvartira\_541m\_6bet\_2088143999

### Описание

Светлая, уютная, тихая квартира в ЖК Врубелево. В собственности 6 лет, жили только мы.

Ремонт частично от застройщика, частично сами делали. На полу ламинат, на стенах обои, на потолке плитка. В ванной стеновые панели. На кухне в рабочей зоне фартук. Просторный балкон, на застеклен. С балкона всегда чудный вид. Можно наблюдать заветы. Окна выходят на южную сторону, во двор, наши дети всегда будут у нас на виду.

Во дворе играла площадка, в следующем году планируется её обновление. Воле дома заканчивают обустройство просторной парковки, на которой хватит места всем.

В посёлке Ростовка имеются поликлиника, детский сад, две школы, библиотека, ДК, стадион, спортивная школа и школа искусств. Всё для комфортной жизни и развлечения! Также много различных магазинов, как сетевых, так и индивидуальных.

До Ростовки от дома проложена асфальтовая тропинка через тополиную аллею и сквер, где здорово гулять в любое время года. Неплохим прогулочным шагом до Ростовки идти 15 минут.

Воле дома в небольшом ТЦ расположены супермаркет Мегнет, аптека, фармакология, банкomat Сбербанка. В посёлке имеется своя доставка суши, пидца, также действует местное такси.

Жильцы дома создали чат, где своевременно обсуждают все проблемы. Старший по дому активно занимается благоустройством и улучшением условий жизни во Врубелево.

До центра на авто ехать 20 минут. Транспорт ходит регулярно с 6 утра до 10 вечера. Ваша квартира ждёт вас!

По любым вопросам пишите в WhatsApp.

Риэлторам просьба не беспокоить.

#### О доме

Тип дома: <b>карточный</b>	Грузовой лифт: нет
Под застройку: 2016	Двор: <b>детская площадка</b>
Этажей в доме: 9	Парковка: <b>открытая во дворе</b>
Пассажирский лифт: 1	

№ 2506143999 | 4 марта в 21:30 | 1013 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**3 600 000 ₺**  
86 543 ₺ за м²  
или [предложить свою цену](#)  
В ипотеку от 29 044 ₺ в мес.  
[Посмотреть сходки](#)

8 934 334-07-30

[Написать сообщение](#)

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

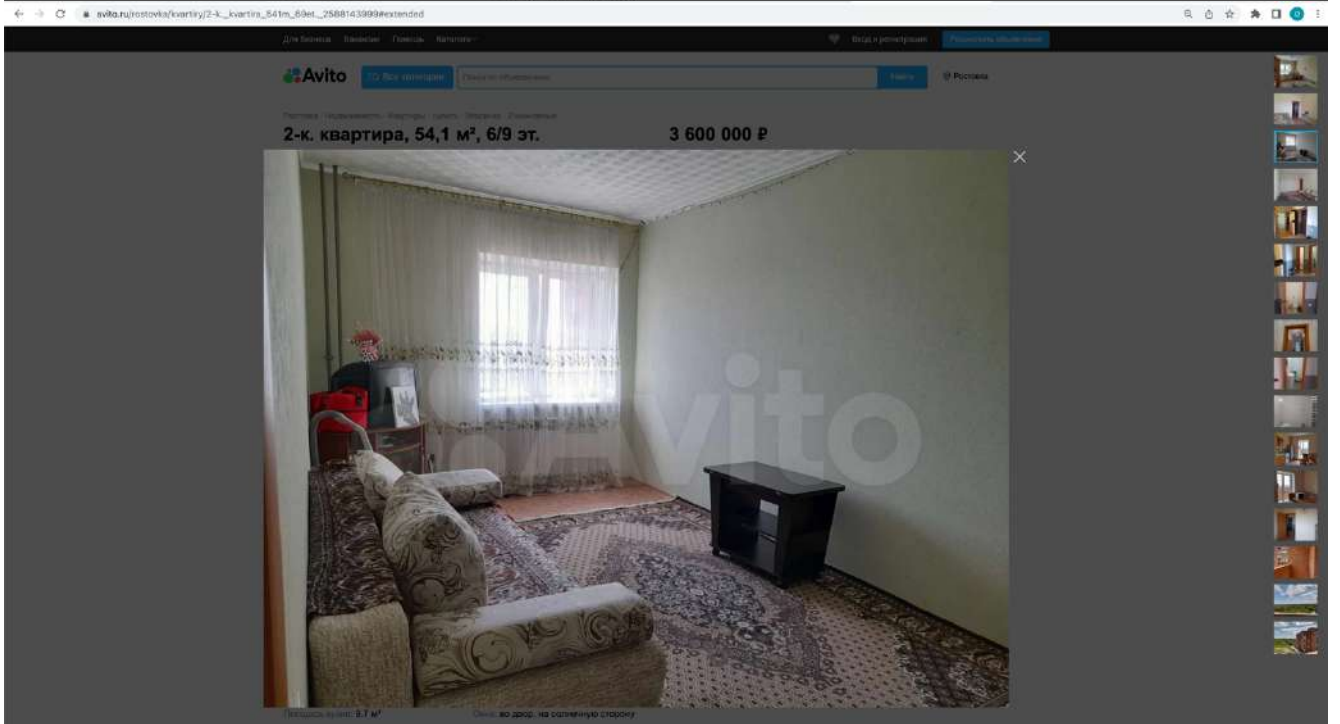
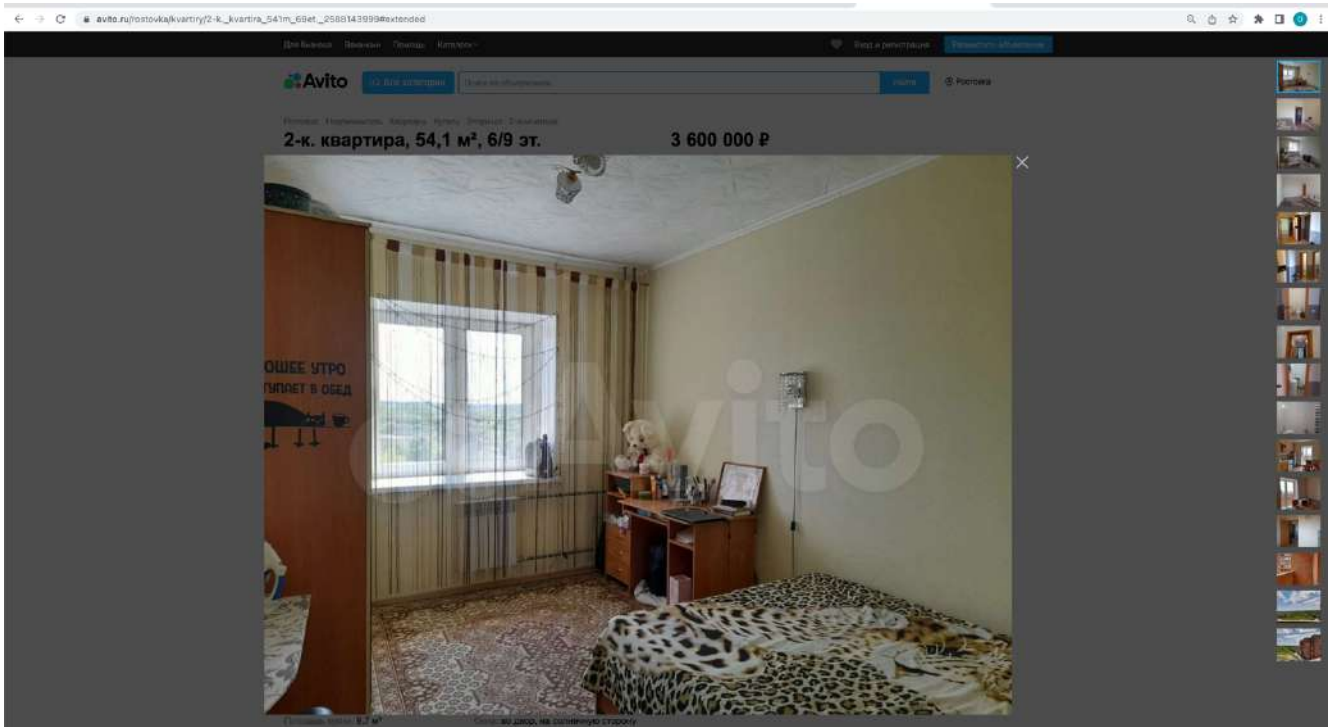
Еще продать? | Так же продать?

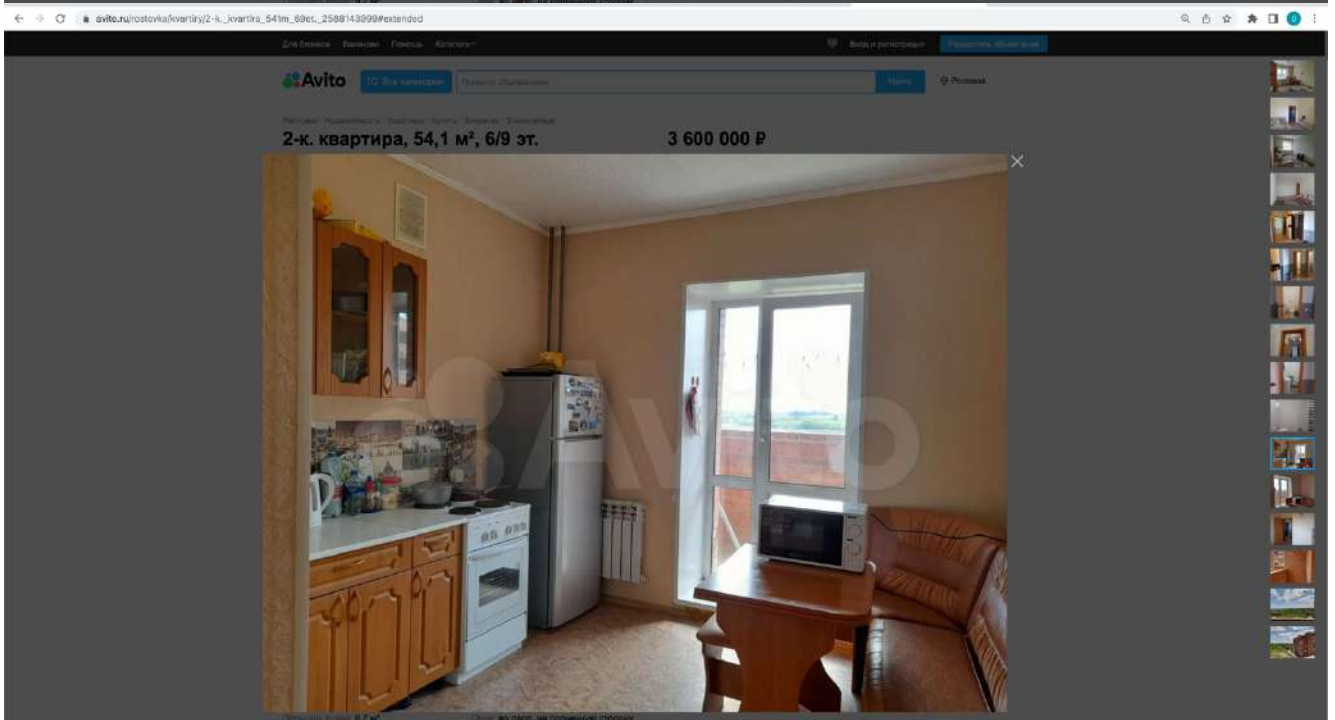
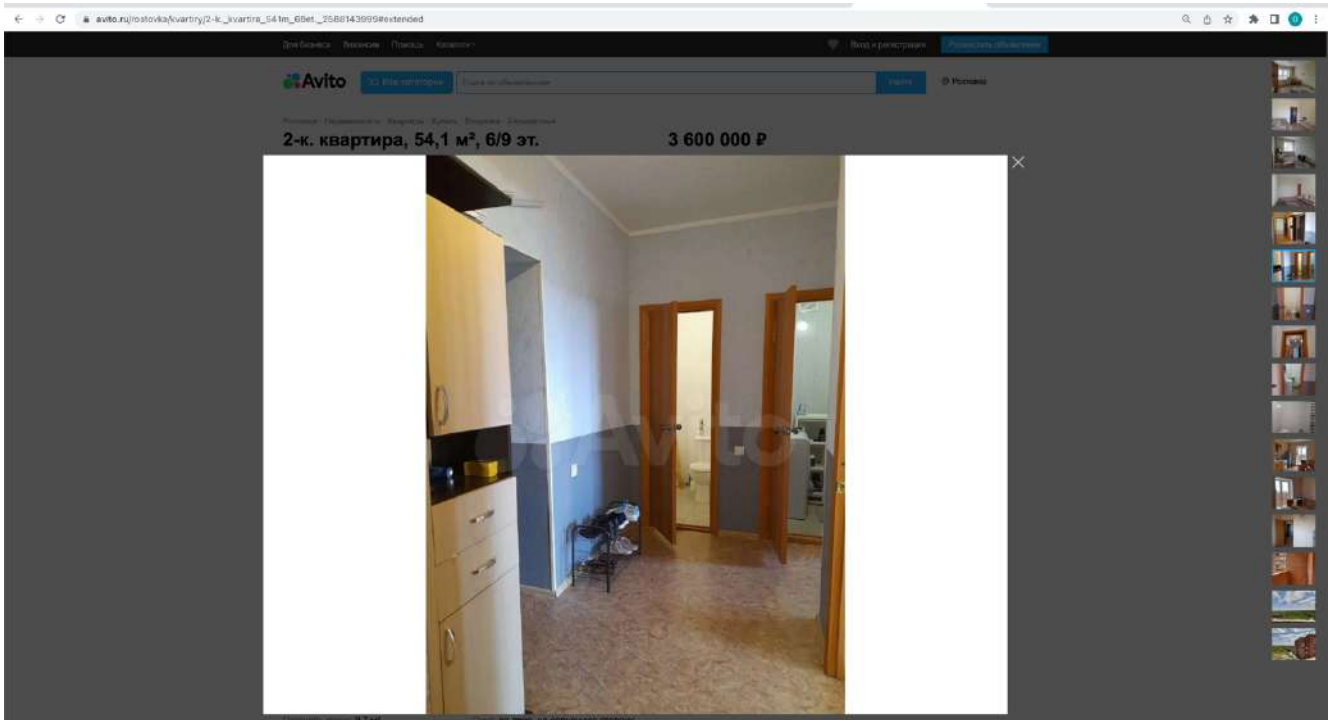
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

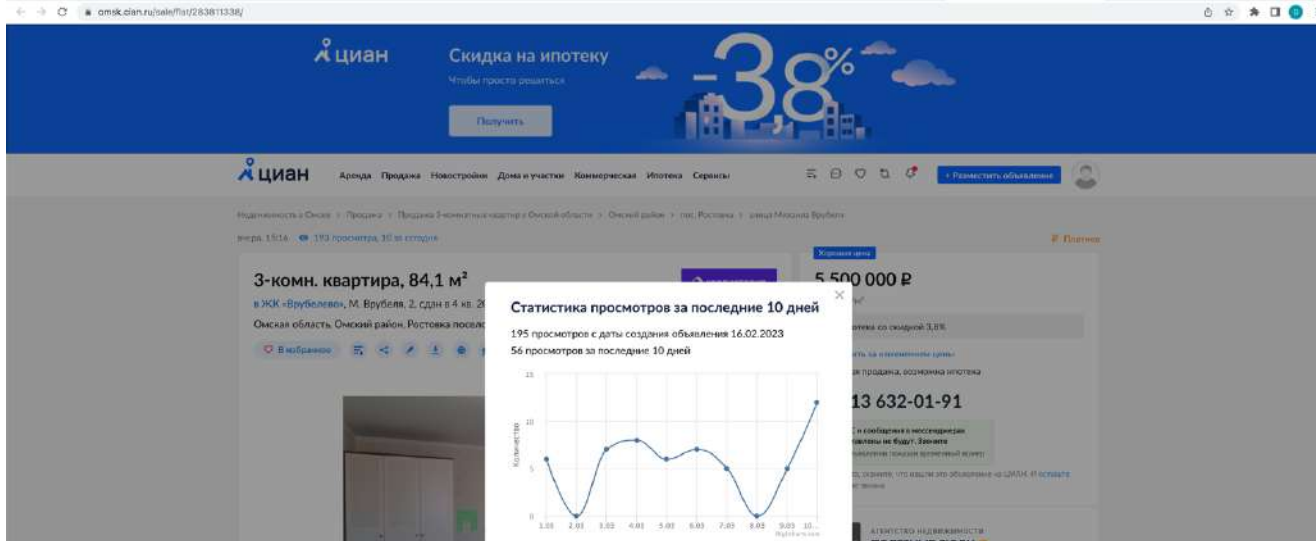
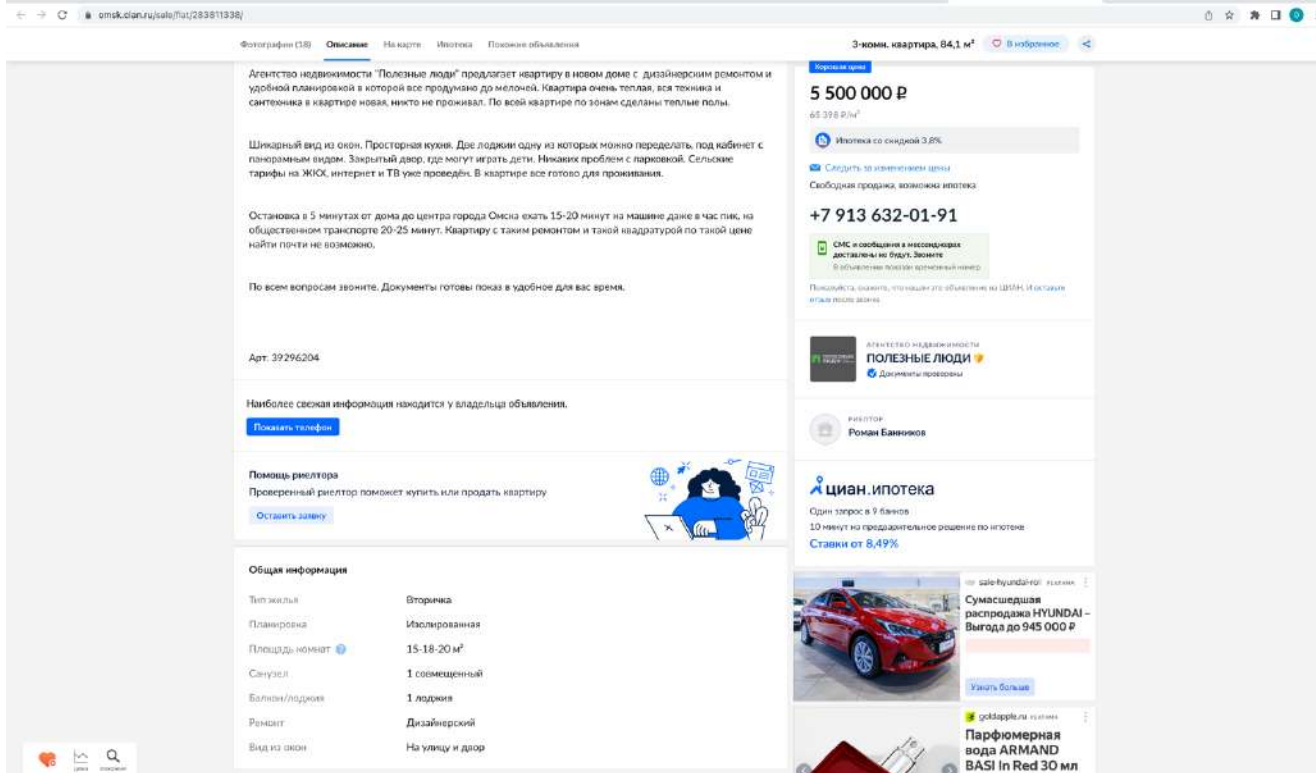
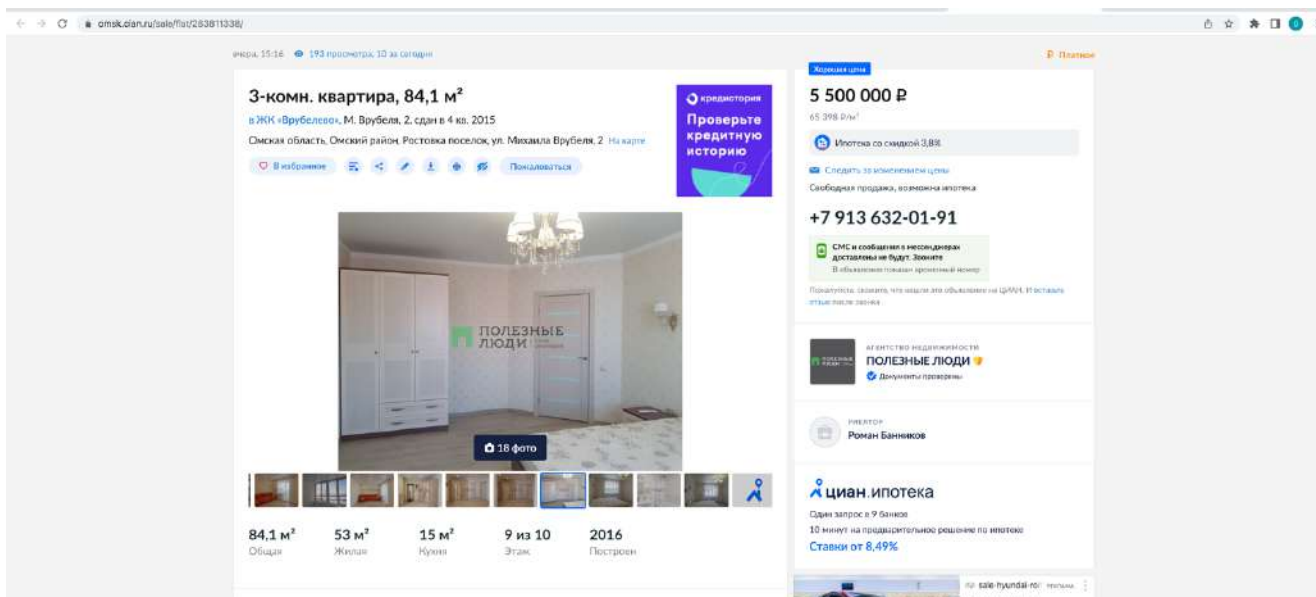
[Подписаться на продавца](#)



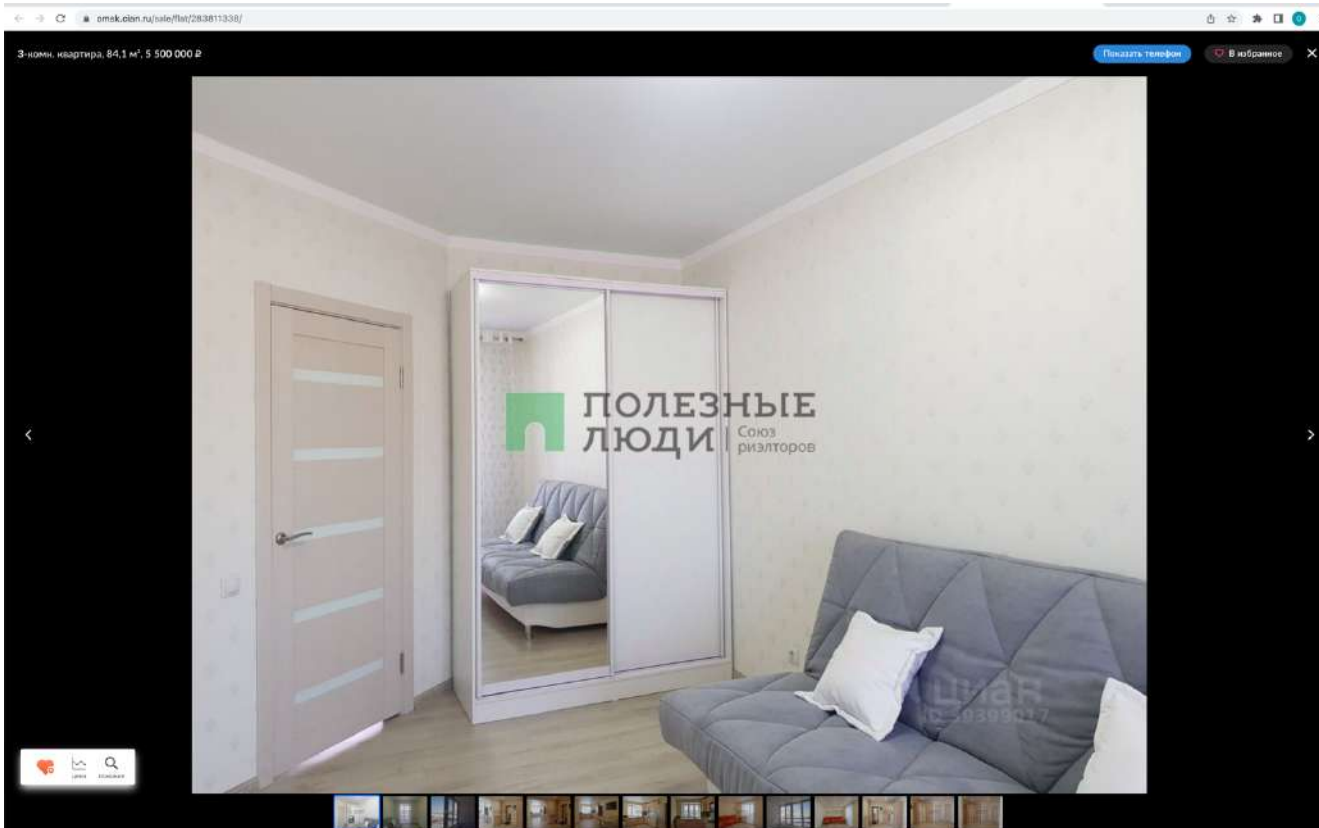




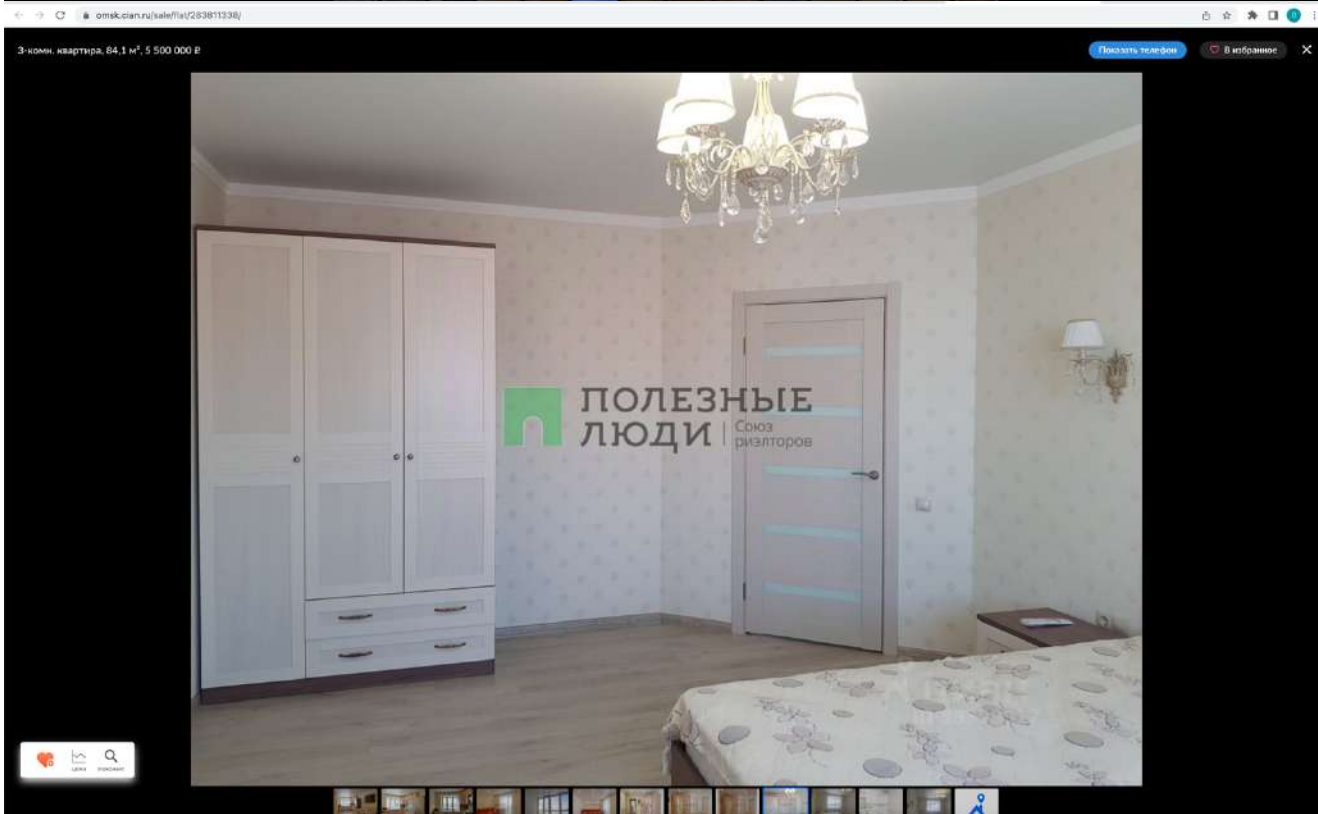
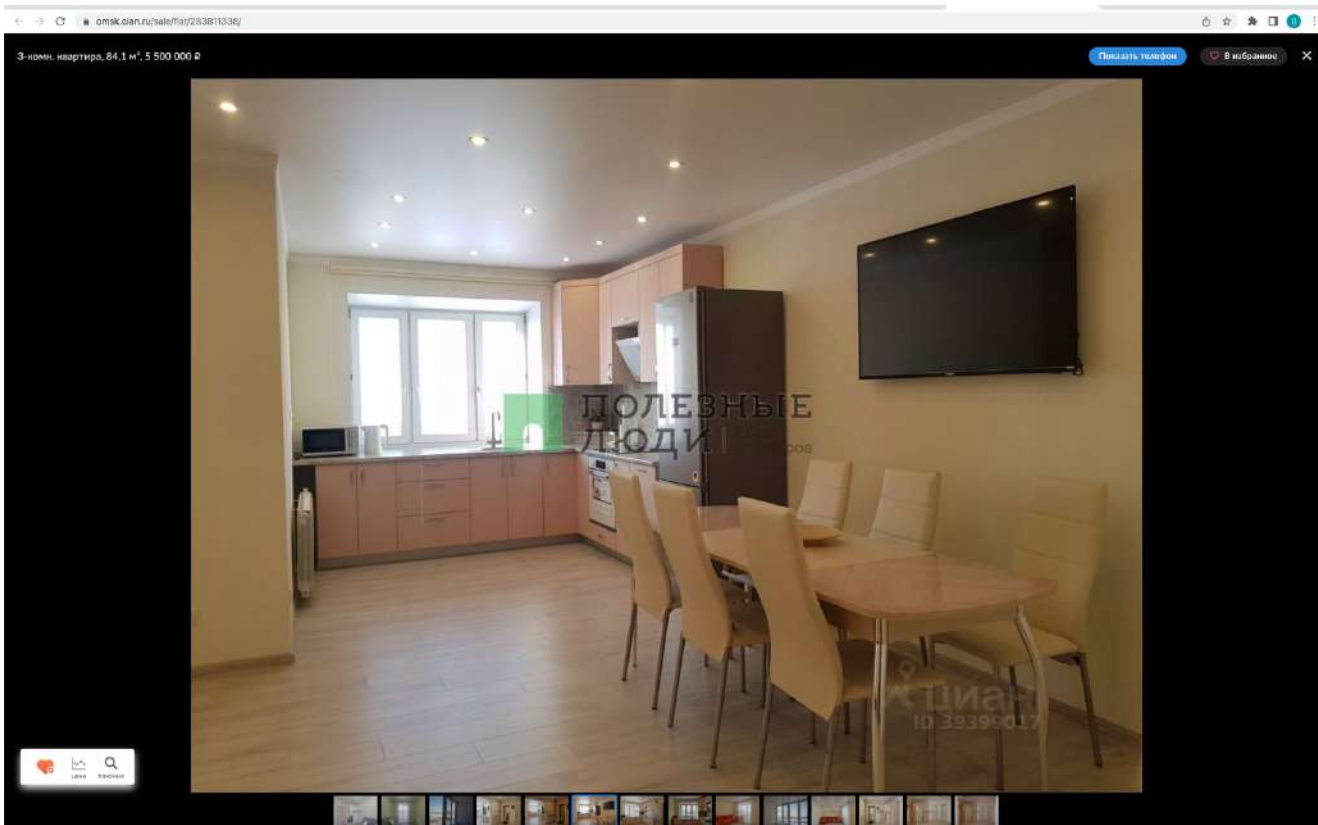
# Объект-аналог № 3











# Объект-аналог № 4

Надвижность в Омске > Продажи > Продажи 3-комнатных квартир в Омской области > Омский район > пос. Ростава > улица Михаила Врубеля

25 июл, 19:30 • 1 307 просмотров, 1 за сегодня

### 3-комн. квартира, 86 м<sup>2</sup>

ЖК «Врубелево», М. Врубеля, 2, сдан в 4 кв. 2015  
Омская область, Омский район, Ростава поселок, ул. Михаила Врубеля, 2 На карте

В избранное

Проверьте кредитную историю

5 500 000 ₽  
63 953 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека со ставкой 3.8%

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 913 141-64-34

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются вбуд. Звонки  
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление в ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

ЦИАН.ипотека

Одним запросом в 9 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 8.49%

Собственник  
ID: 44559888

Газоанализаторы и комплектующие  
Широкий спектр газоанализаторов, сигнализаторов газа, поверенного оборудования.

Узнать цену

Сумасшедшая распродажа SONATA – Выгода до 565 000 ₽  
Выгода до 995 000 ₽ на Hyundai

86 м<sup>2</sup> Общая  
49 м<sup>2</sup> Жилая  
18 м<sup>2</sup> Кухня  
8 из 9 Этаж

Новая квартира с хорошим ремонтом, свежая, теплая. 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 проведены. Ничего делать не нужно. Заходи и живи. Даже гаджеты уже есть. Чистая продажа, я собственник. Покажу в любое удобное время. Можно в ипотеку в т.ч. и сельскую.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Фотографии (19) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Оставить заявку

Общая информация

Тип жилья	Вторичка
Планировка	Изолированная
Санузел	1 раздельный
Балкон/лоджия	2 балкона, 1 лоджия
Ремонт	Евроремонт
Вид из окон	На улицу и двор

Инфраструктура

Другие ЖК рядом

Построить маршрут

3-комн. квартира, 86 м<sup>2</sup> В избранное

5 500 000 ₽  
63 953 ₽/м<sup>2</sup>

Ипотека со ставкой 3.8%

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 913 141-64-34

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются вбуд. Звонки  
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление в ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

ЦИАН.ипотека

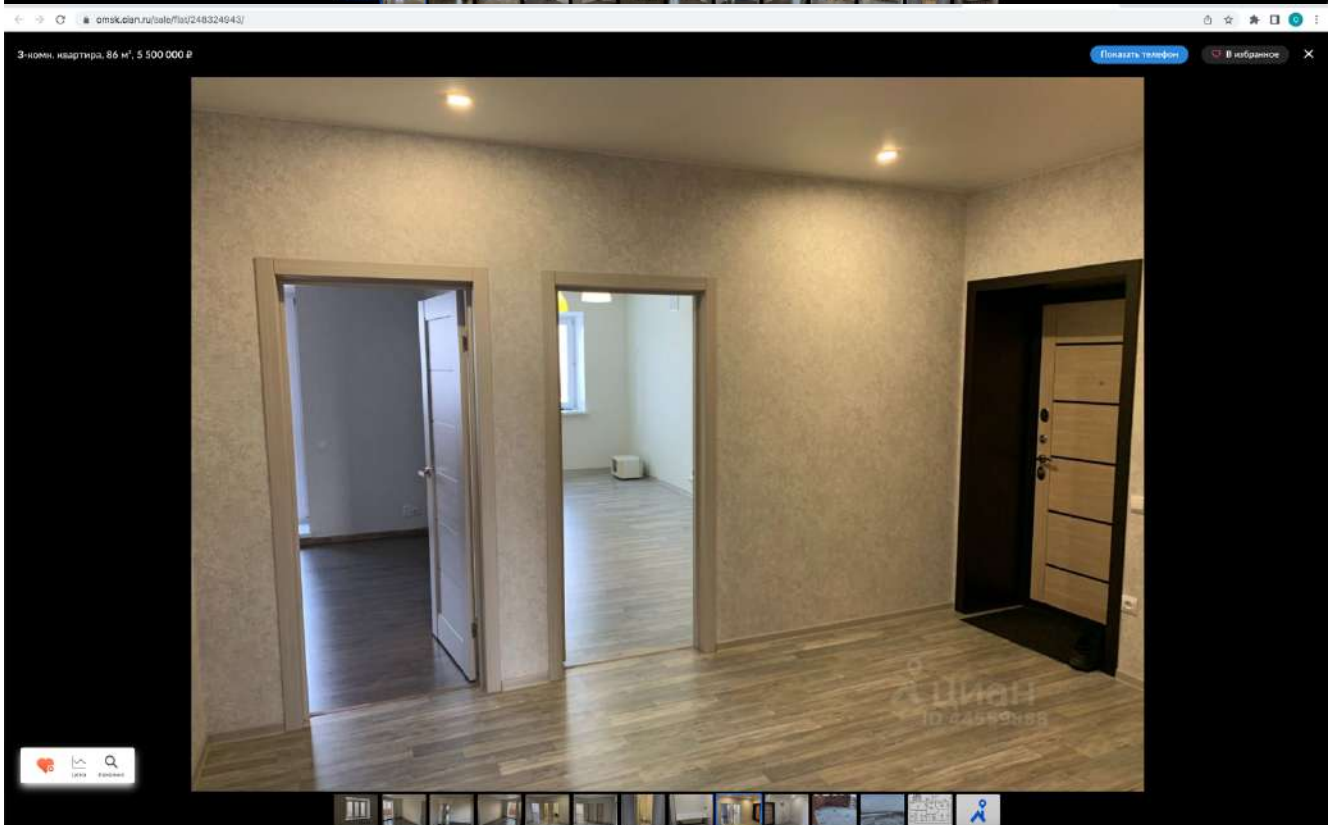
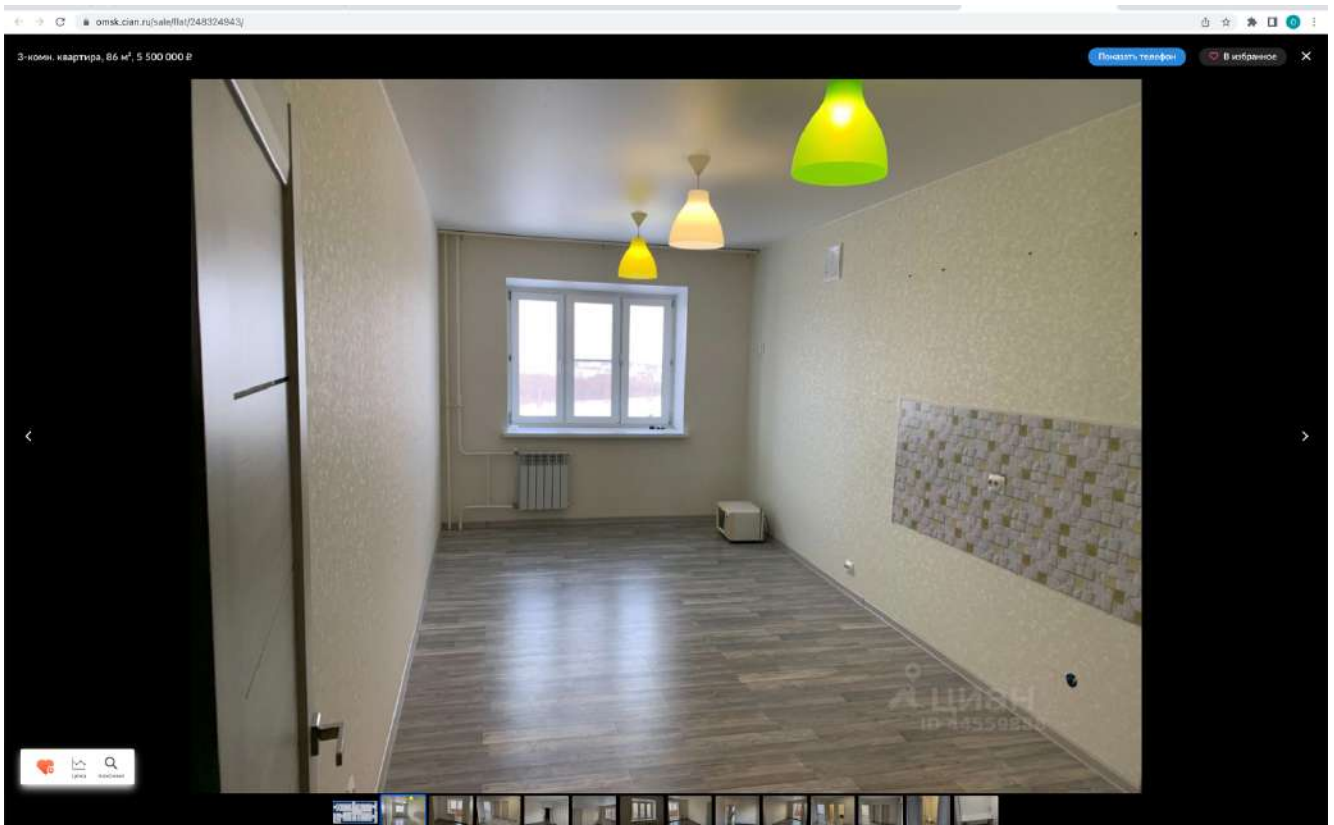
Одним запросом в 9 банках  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 8.49%

Собственник  
ID: 44559888

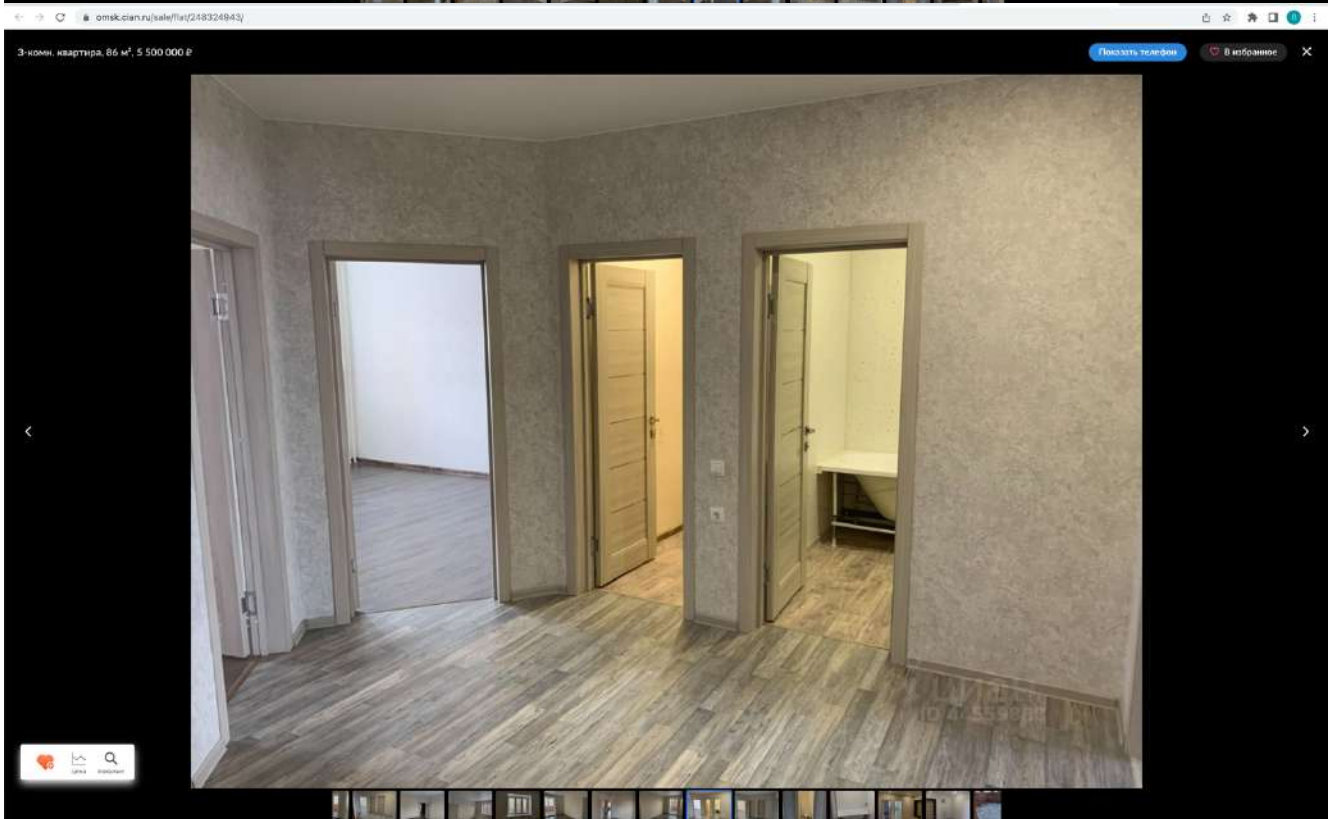
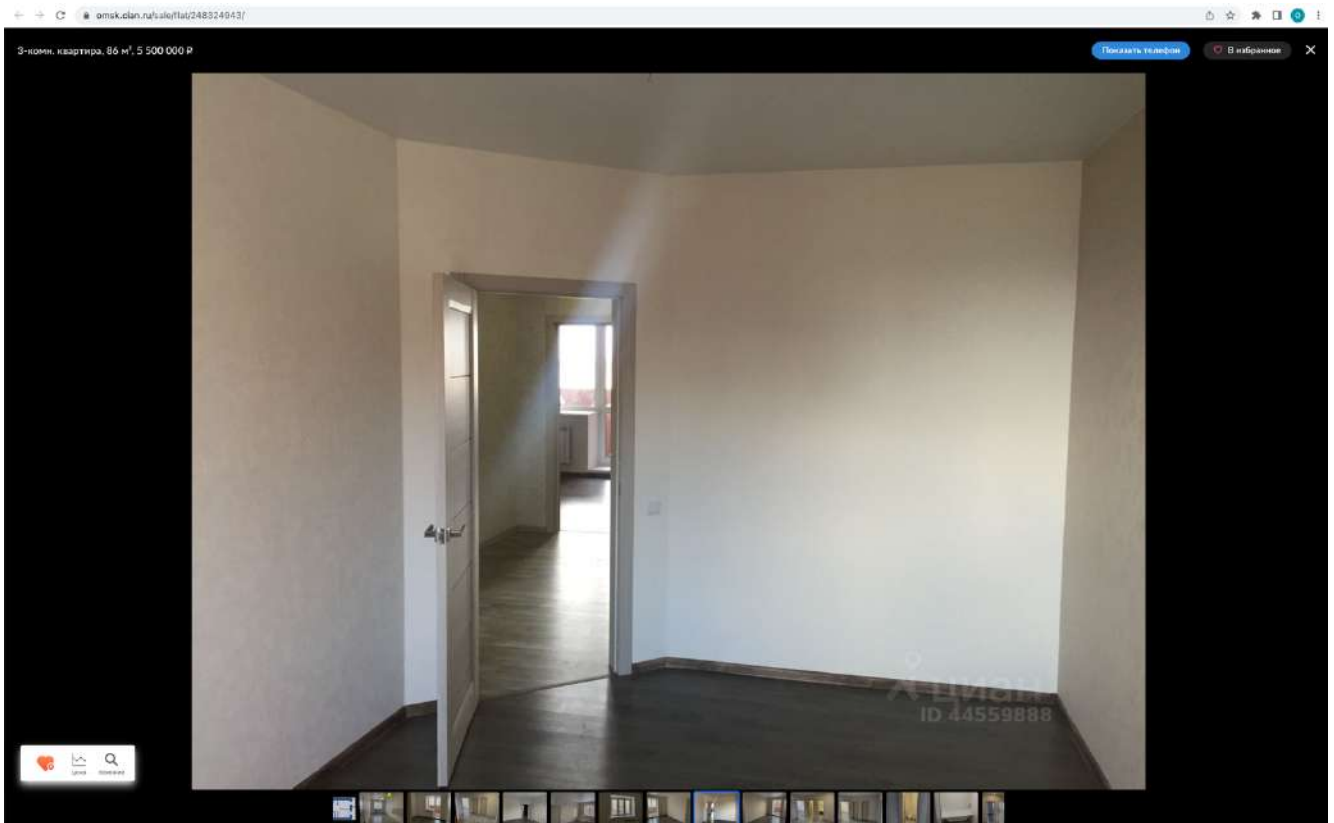
Газоанализаторы и комплектующие  
Широкий спектр газоанализаторов, сигнализаторов газа, поверенного оборудования.

Узнать цену

Сумасшедшая распродажа SONATA – Выгода до 565 000 ₽  
Выгода до 995 000 ₽ на Hyundai









# ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



г. Киров, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» марта 2023 г.

## ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 9691R/776/500002/23

### 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ВС КОНСАЛТ»  
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: 772501001  
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

### 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях. Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 438 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферты на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оферта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;

### 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «13» марта 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «12» марта 2024 г. (Период страхования)

### 5. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

### 6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.  
иные лимиты в отношении:

### 7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 10 000,00 (Десять тысяч и 00/100) рублей  
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «13» марта 2023 г.

### 8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

### 9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному  
страхованию

Алгатовая Ирина Анатольевна



Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

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

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

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

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

ОГРН 

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

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации

28.02.2020

*(число, месяц, год)*

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

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

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

*(наименование налогового органа и его код)*

и ей присвоен

ИНН/КПП 

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

 / 

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

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

Р. В. Суслов

МП





г. Тюмень, Россия

«15» декабря 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 7528R/776/500037/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7528R/776/500037/22 (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:**  
Вагина Анна Станиславовна  
Россия, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46  
ИНН: 720413820906
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 «16» декабря 2022 г. по 24:00 часов «15» декабря 2023 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 УРЦ  
\_\_\_\_\_  
Пьянкова Ольга Владиславовна  
должность  
\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.  
Доверенность №1351/22N от 15.02.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пьянкова Ольга Владиславовна  
Тел. (3452) 53-83-51 доб. (74)6766 электронная почта: PyankovaOV@alfastrah.ru





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ  
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕФР 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 2023 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 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

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

АО «СЭВАО», Москва, ВДНХ, в/п. № 1316/454





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

*Валимие*  
*Айне*

в том, что она(а) с *08.03.2023* по *08.03.2023*

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

*«Ташкентский государственный университет»*

по *«Менеджменту»*

*«Менеджмент»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *08.03.2023*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Валимие*

*Айне*

на ведение профессиональной деятельности в

*«Менеджмент»*

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Резилов (директор)

Город *Ташкент* № *016905*

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности.

Регистрационный номер *1823*



# ДИПЛОМ

является государственными документами  
в профессиональной переподготовке

