



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-290823

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: 11.09.2023 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 10 на проведение оценки от 01 сентября 2023 г.

Дата составления: 11.09.2023 г.



Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ.....	8
РАЗДЕЛ 2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	16
3.1. Сведения о Заказчике оценки.....	16
3.2. Сведения об Исполнителе.....	16
3.3. Сведения об Оценщике	17
РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
4.2. Характеристика местоположения объекта оценки.....	24
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
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.....	28
5.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	34
5.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2023 года	35
5.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ...	41
5.5. Выводы по анализу рынка.....	48
РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....	49
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	51
7.1. Основные этапы процесса оценки	51
7.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	51
7.2 Выбор подходов.....	57
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	59
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.....	85
РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	93
РАЗДЕЛ 11. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	100
РАЗДЕЛ 12. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	104
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	106

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 10 от 01 сентября 2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	11 сентября 2023 года
Срок проведения оценки:	01 сентября 2023 года – 11 сентября 2023 года
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость.

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 11.09.2023 г.:

70 285 733

(Семьдесят миллионов двести восемьдесят пять тысяч семьсот тридцать три) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, 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 11.09.2023 г.:

48 075 442

(Сорок восемь миллионов семьдесят пять тысяч четыреста сорок два) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	4	1	2	2	54,02	427 298	292 272
2	8	1	3	2	54,02	427 298	292 272
3	12	1	4	2	54,02	427 298	292 272
4	16	1	5	2	54,02	427 298	292 272
5	19	1	5	3	86,17	645 758	441 698

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
6	20	1	6	2	54,02	427 298	292 272
7	22	1	6	2	54,62	432 044	295 518
8	24	1	7	2	54,02	427 298	292 272
9	27	1	7	3	86,17	645 758	441 698
10	28	1	8	2	54,02	427 298	292 272
11	30	1	8	2	54,62	432 044	295 518
12	31	1	8	3	86,17	645 758	441 698
13	35	1	9	3	86,17	633 780	433 506
14	37	2	1	3	81,02	562 198	384 543
15	44	2	3	2	54,62	432 044	295 518
16	46	2	3	2	54,02	427 298	292 272
17	48	2	4	2	54,62	432 044	295 518
18	49	2	4	1	36,67	315 509	215 808
19	50	2	4	2	54,02	427 298	292 272
20	51	2	5	3	81,52	610 911	417 863
21	52	2	5	2	54,62	432 044	295 518
22	53	2	5	1	36,67	315 509	215 808
23	54	2	5	2	54,02	427 298	292 272
24	55	2	6	3	81,52	610 911	417 863
25	56	2	6	2	54,62	432 044	295 518
26	57	2	6	1	36,67	315 509	215 808
27	58	2	6	2	54,02	427 298	292 272
28	59	2	7	3	81,52	610 911	417 863
29	60	2	7	2	54,62	432 044	295 518
30	61	2	7	1	36,67	315 509	215 808
31	62	2	7	2	54,02	427 298	292 272
32	63	2	8	3	81,52	610 911	417 863
33	66	2	8	2	54,02	427 298	292 272
34	67	2	9	3	81,52	599 580	410 113
35	72	3	1	3	81,02	562 198	384 543
36	73	3	1	3	76,42	530 278	362 710
37	78	3	3	2	54,02	427 298	292 272
38	81	3	3	3	81,52	610 911	417 863
39	82	3	4	2	54,02	427 298	292 272
40	86	3	5	2	54,02	427 298	292 272
41	88	3	5	2	54,62	432 044	295 518
42	92	3	6	2	54,62	432 044	295 518
43	98	3	8	2	54,02	427 298	292 272
44	99	3	8	1	36,67	315 509	215 808
45	106	4	1	1	36,82	296 364	202 713
46	109	4	2	2	54,02	427 298	292 272
47	112	4	2	3	102,10	765 137	523 354
48	113	4	3	2	54,02	427 298	292 272
49	117	4	4	2	54,02	427 298	292 272
50	121	4	5	2	54,02	427 298	292 272
51	125	4	6	2	54,02	427 298	292 272
52	126	4	6	1	36,67	315 509	215 808
53	129	4	7	2	54,02	427 298	292 272
54	132	4	7	3	102,10	765 137	523 354
55	133	4	8	2	54,02	427 298	292 272
56	151	5	3	2	54,02	427 298	292 272

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
57	163	5	6	2	54,02	427 298	292 272
58	165	5	7	2	54,62	432 044	295 518
59	171	5	8	2	54,02	427 298	292 272
60	184	6	3	1	36,67	315 509	215 808
61	188	6	4	1	36,67	315 509	215 808
62	191	6	5	2	54,02	427 298	292 272
63	196	6	6	1	36,67	315 509	215 808
64	199	6	7	2	54,02	427 298	292 272
65	200	6	7	1	36,67	315 509	215 808
66	203	6	8	2	54,02	427 298	292 272
67	208	6	9	1	36,67	310 448	212 346
68	225	7	4	2	54,02	427 298	292 272
69	228	7	5	1	36,67	315 509	215 808
70	232	7	6	1	36,67	315 509	215 808
71	233	7	6	2	54,02	427 298	292 272
72	236	7	7	1	36,67	315 509	215 808
73	237	7	7	2	54,02	427 298	292 272
74	240	7	8	1	36,67	315 509	215 808
75	246	8	1	2	54,22	398 788	272 771
76	249	8	2	2	54,02	427 298	292 272
77	251	8	2	2	54,62	432 044	295 518
78	253	8	3	2	54,02	427 298	292 272
79	257	8	4	2	54,02	427 298	292 272
80	261	8	5	2	54,02	427 298	292 272
81	262	8	5	1	36,67	315 509	215 808
82	263	8	5	2	54,62	432 044	295 518
83	266	8	6	1	36,67	315 509	215 808
84	267	8	6	2	54,62	432 044	295 518
85	269	8	7	2	54,02	427 298	292 272
86	270	8	7	1	36,67	315 509	215 808
87	271	8	7	2	54,62	432 044	295 518
88	273	8	8	2	54,02	427 298	292 272
89	274	8	8	1	36,67	315 509	215 808
90	283	9	1	1	36,82	296 364	202 713
91	285	9	2	1	36,87	317 229	216 985
92	286	9	2	1	36,67	315 509	215 808
93	287	9	2	2	54,02	427 298	292 272
94	290	9	3	1	36,67	315 509	215 808
95	292	9	4	3	102,10	765 137	523 354
96	293	9	4	1	36,87	317 229	216 985
97	294	9	4	1	36,67	315 509	215 808
98	295	9	4	2	54,02	427 298	292 272
99	297	9	5	1	36,87	317 229	216 985
100	298	9	5	1	36,67	315 509	215 808
101	299	9	5	2	54,02	427 298	292 272
102	300	9	6	3	102,10	765 137	523 354
103	301	9	6	1	36,87	317 229	216 985
104	302	9	6	1	36,67	315 509	215 808
105	303	9	6	2	54,02	427 298	292 272
106	304	9	7	3	102,10	765 137	523 354
107	305	9	7	1	36,87	317 229	216 985

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
108	306	9	7	1	36,67	315 509	215 808
109	307	9	7	2	54,02	427 298	292 272
110	308	9	8	3	102,10	765 137	523 354
111	309	9	8	1	36,87	317 229	216 985
112	310	9	8	1	36,67	315 509	215 808
113	311	9	8	2	54,02	427 298	292 272
114	312	9	9	3	102,10	750 946	513 647
115	313	9	9	1	36,87	312 141	213 504
116	314	9	9	1	36,67	310 448	212 346
117	315	9	9	2	54,02	419 843	287 173
118	318	10	1	2	54,22	398 788	272 771
119	320	10	2	2	54,62	432 044	295 518
120	322	10	2	2	54,02	427 298	292 272
121	324	10	3	2	54,62	432 044	295 518
122	325	10	3	1	36,67	315 509	215 808
123	326	10	3	2	54,02	427 298	292 272
124	328	10	4	2	54,62	432 044	295 518
125	330	10	4	2	54,02	427 298	292 272
126	332	10	5	2	54,62	432 044	295 518
127	334	10	5	2	54,02	427 298	292 272
128	335	10	6	3	81,52	610 911	417 863
129	336	10	6	2	54,62	432 044	295 518
130	337	10	6	1	36,67	315 509	215 808
131	338	10	6	2	54,02	427 298	292 272
132	340	10	7	2	54,62	432 044	295 518
133	341	10	7	1	36,67	315 509	215 808
134	342	10	7	2	54,02	427 298	292 272
135	344	10	8	2	54,62	432 044	295 518
136	346	10	8	2	54,02	427 298	292 272
137	348	10	9	2	54,62	424 507	290 363
138	349	10	9	1	36,67	310 448	212 346
139	350	10	9	2	54,02	419 843	287 173
140	351	11	1	2	54,22	398 788	272 771
141	355	11	2	1	36,67	315 509	215 808
142	356	11	2	2	54,62	432 044	295 518
143	358	11	3	2	54,02	427 298	292 272
144	359	11	3	1	36,67	315 509	215 808
145	360	11	3	2	54,62	432 044	295 518
146	363	11	4	1	36,67	315 509	215 808
147	364	11	4	2	54,62	432 044	295 518
148	366	11	5	2	54,02	427 298	292 272
149	367	11	5	1	36,67	315 509	215 808
150	368	11	5	2	54,62	432 044	295 518
151	370	11	6	2	54,02	427 298	292 272
152	371	11	6	1	36,67	315 509	215 808
153	372	11	6	2	54,62	432 044	295 518
154	374	11	7	2	54,02	427 298	292 272
155	375	11	7	1	36,67	315 509	215 808
156	376	11	7	2	54,62	432 044	295 518
157	383	11	9	1	36,67	310 448	212 346
158	403	12	5	1	36,67	315 509	215 808

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)			
159	407	12	6	1	36,67	315 509	215 808	
160	409	12	7	3	86,17	645 758	441 698	
161	410	12	7	2	54,62	432 044	295 518	
162	411	12	7	1	36,67	315 509	215 808	
163	412	12	7	2	54,02	427 298	292 272	
164	414	12	8	2	54,62	432 044	295 518	
165	416	12	8	2	54,02	427 298	292 272	
166	419	12	9	1	36,67	310 448	212 346	
-	Итого					8 868,98	70 285 733	48 075 442

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 Имущественные права: право собственности. Собственник: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 4 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.» Согласно п. 3. ФСО №9 «под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.» Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 10 от 01 сентября 2023 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной стоимости (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной стоимости объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ»
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»); Ликвидационная стоимость.
Дата оценки:	11 сентября 2023 года
Срок проведения оценки:	01 сентября 2023 года – 11 сентября 2023 года
Дата составления и порядковый номер Отчета:	11 сентября 2023 года, № 03-290823
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено

Ограничения оценки:	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847; ✓ Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» ✓ Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г. ✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г. ✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 (с учетом внесения изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г.) № 7 от 22.04.2008 г. ✓ Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013 ✓ Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013 ✓ Письмо Иск. №8 от 24.03.2022 г. ✓ Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
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
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	151	5	3	2	54,02
57	163	5	6	2	54,02
58	165	5	7	2	54,62
59	171	5	8	2	54,02
60	184	6	3	1	36,67
61	188	6	4	1	36,67
62	191	6	5	2	54,02
63	196	6	6	1	36,67
64	199	6	7	2	54,02
65	200	6	7	1	36,67
66	203	6	8	2	54,02
67	208	6	9	1	36,67
68	225	7	4	2	54,02
69	228	7	5	1	36,67
70	232	7	6	1	36,67

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
71	233	7	6	2	54,02
72	236	7	7	1	36,67
73	237	7	7	2	54,02
74	240	7	8	1	36,67
75	246	8	1	2	54,22
76	249	8	2	2	54,02
77	251	8	2	2	54,62
78	253	8	3	2	54,02
79	257	8	4	2	54,02
80	261	8	5	2	54,02
81	262	8	5	1	36,67
82	263	8	5	2	54,62
83	266	8	6	1	36,67
84	267	8	6	2	54,62
85	269	8	7	2	54,02
86	270	8	7	1	36,67
87	271	8	7	2	54,62
88	273	8	8	2	54,02
89	274	8	8	1	36,67
90	283	9	1	1	36,82
91	285	9	2	1	36,87
92	286	9	2	1	36,67
93	287	9	2	2	54,02
94	290	9	3	1	36,67
95	292	9	4	3	102,10
96	293	9	4	1	36,87
97	294	9	4	1	36,67
98	295	9	4	2	54,02
99	297	9	5	1	36,87
100	298	9	5	1	36,67
101	299	9	5	2	54,02
102	300	9	6	3	102,10
103	301	9	6	1	36,87
104	302	9	6	1	36,67
105	303	9	6	2	54,02
106	304	9	7	3	102,10
107	305	9	7	1	36,87
108	306	9	7	1	36,67
109	307	9	7	2	54,02
110	308	9	8	3	102,10
111	309	9	8	1	36,87
112	310	9	8	1	36,67
113	311	9	8	2	54,02
114	312	9	9	3	102,10
115	313	9	9	1	36,87
116	314	9	9	1	36,67
117	315	9	9	2	54,02
118	318	10	1	2	54,22
119	320	10	2	2	54,62
120	322	10	2	2	54,02
121	324	10	3	2	54,62
122	325	10	3	1	36,67
123	326	10	3	2	54,02
124	328	10	4	2	54,62
125	330	10	4	2	54,02
126	332	10	5	2	54,62
127	334	10	5	2	54,02
128	335	10	6	3	81,52
129	336	10	6	2	54,62
130	337	10	6	1	36,67
131	338	10	6	2	54,02
132	340	10	7	2	54,62

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
133	341	10	7	1	36,67
134	342	10	7	2	54,02
135	344	10	8	2	54,62
136	346	10	8	2	54,02
137	348	10	9	2	54,62
138	349	10	9	1	36,67
139	350	10	9	2	54,02
140	351	11	1	2	54,22
141	355	11	2	1	36,67
142	356	11	2	2	54,62
143	358	11	3	2	54,02
144	359	11	3	1	36,67
145	360	11	3	2	54,62
146	363	11	4	1	36,67
147	364	11	4	2	54,62
148	366	11	5	2	54,02
149	367	11	5	1	36,67
150	368	11	5	2	54,62
151	370	11	6	2	54,02
152	371	11	6	1	36,67
153	372	11	6	2	54,62
154	374	11	7	2	54,02
155	375	11	7	1	36,67
156	376	11	7	2	54,62
157	383	11	9	1	36,67
158	403	12	5	1	36,67
159	407	12	6	1	36,67
160	409	12	7	3	86,17
161	410	12	7	2	54,62
162	411	12	7	1	36,67
163	412	12	7	2	54,02
164	414	12	8	2	54,62
165	416	12	8	2	54,02
166	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 868,98

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	11.09.2023 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

Таблица 4. Вид стоимости и предпосылки стоимости

Вид стоимости	Ликвидационная 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		11.09.2023 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	Нет
	сделка в условиях вынужденной продажи	Да

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 7735520922/770201001
Юридический адрес:	129110, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, ул. Щепкина, д.51/4, стр.1

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:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Банковские реквизиты:	р/с 40702810500001054211 в ООО «Бланк банк», Кор./счет 30101810645250000801, БИК 044525801
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ООО «ВС Консалт» соблюдает требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками; ✓ ООО «ВС Консалт» обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки и предоставляет копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета; ✓ ООО «ВС Консалт» известит Заказчика о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки; ✓ ООО «ВС Консалт» не разглашает информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности, и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; ✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности; ✓ ООО «ВС Консалт» предоставляет в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их

	требованиям
Сведения о страховании юридического лица при осуществлении оценочной деятельности:	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

Оценщик:	Вагина Анна Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
Местонахождение саморегулируемой организации:	г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606
Местонахождение Оценщика:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Почтовый адрес:	625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46
Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:	Тел: 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №025603-1 от 22.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 22.07.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 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.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 2013 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости Оценщика:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Настоящим оценщик Вагина Анна Станиславовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. ✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. ✓ Оценщик Вагина Анна Станиславовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика ✓ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не



	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
--	------------------------------------------------------------------------------------------------



РАЗДЕЛ 4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 5. Документы, предоставленные Заказчиком

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

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 6. 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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
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
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	151	5	3	2	54,02
57	163	5	6	2	54,02
58	165	5	7	2	54,62
59	171	5	8	2	54,02
60	184	6	3	1	36,67
61	188	6	4	1	36,67
62	191	6	5	2	54,02
63	196	6	6	1	36,67
64	199	6	7	2	54,02
65	200	6	7	1	36,67
66	203	6	8	2	54,02
67	208	6	9	1	36,67
68	225	7	4	2	54,02
69	228	7	5	1	36,67
70	232	7	6	1	36,67
71	233	7	6	2	54,02
72	236	7	7	1	36,67
73	237	7	7	2	54,02
74	240	7	8	1	36,67
75	246	8	1	2	54,22
76	249	8	2	2	54,02
77	251	8	2	2	54,62
78	253	8	3	2	54,02
79	257	8	4	2	54,02
80	261	8	5	2	54,02
81	262	8	5	1	36,67
82	263	8	5	2	54,62
83	266	8	6	1	36,67
84	267	8	6	2	54,62
85	269	8	7	2	54,02
86	270	8	7	1	36,67
87	271	8	7	2	54,62
88	273	8	8	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
89	274	8	8	1	36,67
90	283	9	1	1	36,82
91	285	9	2	1	36,87
92	286	9	2	1	36,67
93	287	9	2	2	54,02
94	290	9	3	1	36,67
95	292	9	4	3	102,10
96	293	9	4	1	36,87
97	294	9	4	1	36,67
98	295	9	4	2	54,02
99	297	9	5	1	36,87
100	298	9	5	1	36,67
101	299	9	5	2	54,02
102	300	9	6	3	102,10
103	301	9	6	1	36,87
104	302	9	6	1	36,67
105	303	9	6	2	54,02
106	304	9	7	3	102,10
107	305	9	7	1	36,87
108	306	9	7	1	36,67
109	307	9	7	2	54,02
110	308	9	8	3	102,10
111	309	9	8	1	36,87
112	310	9	8	1	36,67
113	311	9	8	2	54,02
114	312	9	9	3	102,10
115	313	9	9	1	36,87
116	314	9	9	1	36,67
117	315	9	9	2	54,02
118	318	10	1	2	54,22
119	320	10	2	2	54,62
120	322	10	2	2	54,02
121	324	10	3	2	54,62
122	325	10	3	1	36,67
123	326	10	3	2	54,02
124	328	10	4	2	54,62
125	330	10	4	2	54,02
126	332	10	5	2	54,62
127	334	10	5	2	54,02
128	335	10	6	3	81,52
129	336	10	6	2	54,62
130	337	10	6	1	36,67
131	338	10	6	2	54,02
132	340	10	7	2	54,62
133	341	10	7	1	36,67
134	342	10	7	2	54,02
135	344	10	8	2	54,62
136	346	10	8	2	54,02
137	348	10	9	2	54,62
138	349	10	9	1	36,67
139	350	10	9	2	54,02
140	351	11	1	2	54,22
141	355	11	2	1	36,67
142	356	11	2	2	54,62
143	358	11	3	2	54,02
144	359	11	3	1	36,67
145	360	11	3	2	54,62
146	363	11	4	1	36,67
147	364	11	4	2	54,62
148	366	11	5	2	54,02
149	367	11	5	1	36,67
150	368	11	5	2	54,62

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
151	370	11	6	2	54,02
152	371	11	6	1	36,67
153	372	11	6	2	54,62
154	374	11	7	2	54,02
155	375	11	7	1	36,67
156	376	11	7	2	54,62
157	383	11	9	1	36,67
158	403	12	5	1	36,67
159	407	12	6	1	36,67
160	409	12	7	3	86,17
161	410	12	7	2	54,62
162	411	12	7	1	36,67
163	412	12	7	2	54,02
164	414	12	8	2	54,62
165	416	12	8	2	54,02
166	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 868,98

Таблица 7. 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 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 подошел) 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 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 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 область¹ — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге,

1

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

с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

Омский район² — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на юге центральной части Омской области России. Административный центр — посёлок Ростовка (администрация в городе Омске). Площадь района — 3600 км². Основные реки — Иртыш, Омь.

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

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

Ростовка³ — 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.

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

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

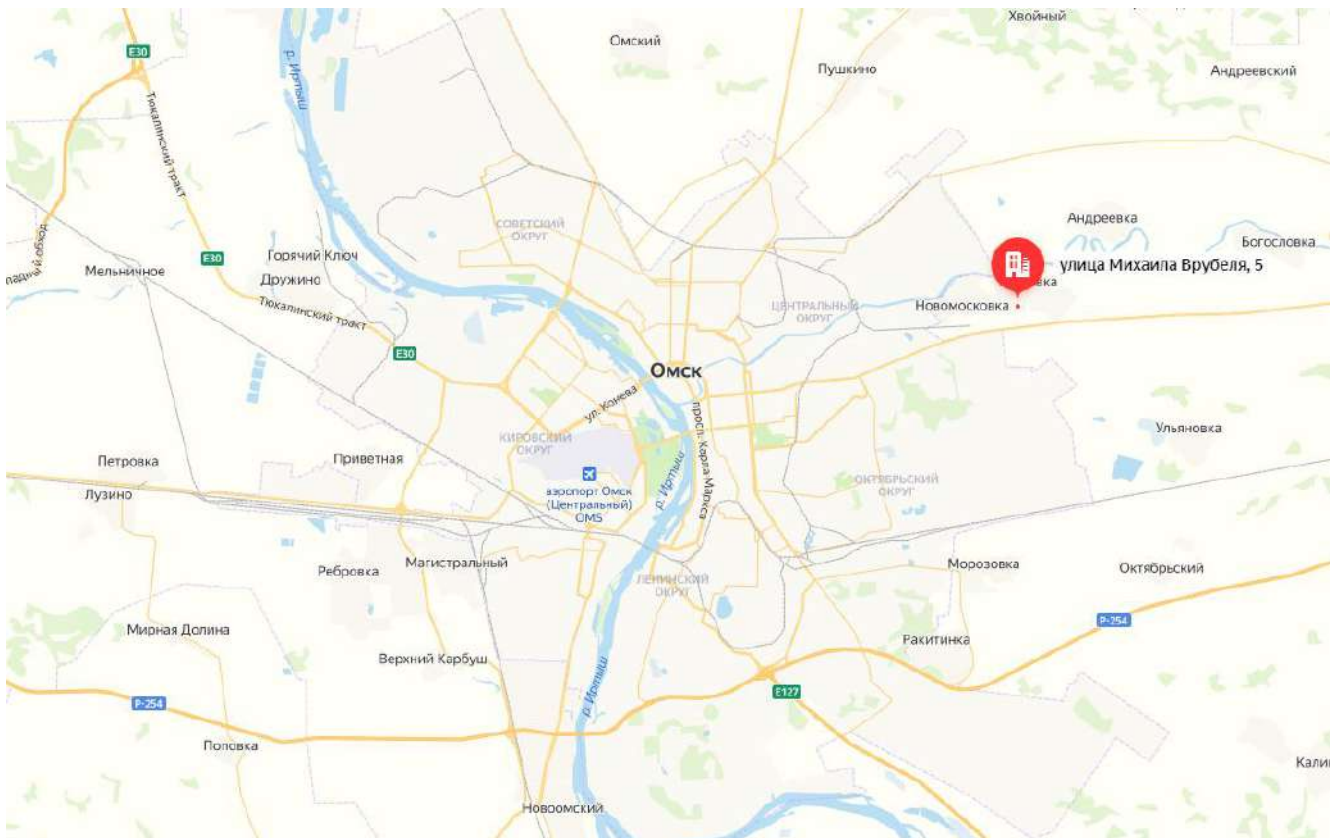


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

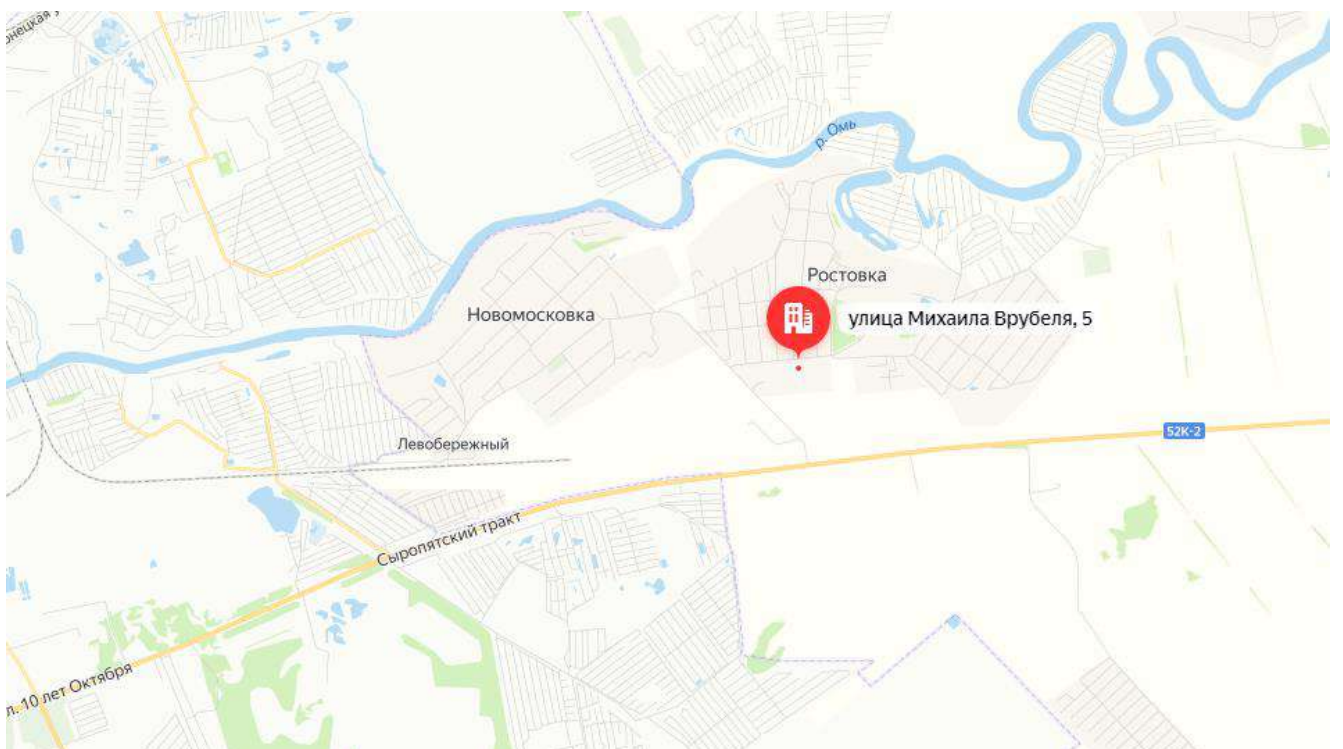


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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 8. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁴

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

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 августе 2023 года⁵

⁴ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁵ Источник: <http://statielt.ru>

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

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

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США 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 (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и 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.

Таблица 9. Основные экономические показатели России

	21/20	22/21	1 кв.23/22
-	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г

Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
	21/20	22/21	1плг.23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

Таблица 10. Основные экономические показатели России

	22/21	янв-июнь 23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г
Промышленное производство	-0,6	+2,6
Продукция сельского хозяйства	+10,2	+2,9
Строительство (объём СМР)	+5,2	+9,2
Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:		
- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+11,0	-0,9
Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+1,1	+18,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-2,6	-2,5
- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	-0,1	+1,4
- Трубопроводного (около 45%)	-7,3	-7,4
- Автомобильного (около 5%)	+1,8	+8,6
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	-6,7	+1,1
Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+3,6	+3,8
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+4,7	+14,7

Таблица 11. Основные экономические показатели России

	22/21г., %	янв-май 23/22г., %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
- номинальная	+12,6	+12,4
- реальная (учитывает инфляцию)	-1,0	+6,0
Ключевая ставка ЦБР с 24.07.23г. составляет, %:	+8,5	+8,5
Инфляция, %		
- промышленная	-3,3	-6,7
- потребительская	+11,9	+5,6

Таблица 12. Основные экономические показатели России

	22/21г., %	янв-май 23/22г., %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-21,3
- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-21,3
- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,4 раза
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-30,2
- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-55,7
- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+14,2
- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+60,5
Кредиторская задолженность организаций на 01.06.	+3,3	+19,8
в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,4 % от кредиторск
Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.06.	+8,4	+12,0
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.	+10,0	+16,0
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+21,4
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
Международные резервы (ЗВР), на 28.07.23г.: 594,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,0
Фонд национального благосостояния на 01.07.23г.: 12,67 трлн. руб. или 145,6млрд. долл. США (8,4 % от ВВП)	-18,8	+17,6
Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-3,3

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: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание.









Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

-  новых квартир в среднем по РФ на 5%,
-  квартир вторичного рынка – на 5%,
-  индивидуальных домов – на 8%,
-  земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
-  Торговых помещений и зданий – на 4%,
-  Административных помещений и зданий – на 2%,
-  Складских помещений и зданий – на 6%,
-  Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. 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, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ-строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутриполитическая игра в самих США.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

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 общества, экономики, 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 строительства 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 социальной и инженерной 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 за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), 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-06-2023.pdf>,

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

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

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.08.2023 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – мае 2023 года⁶

Таблица 13. Социально-экономическое положение Омской области

	Май 2023 г.	Май 2023 г. в % к маю 2022 г.	Январь-май 2023 г.	Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.	Справочно январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	111,7	-	108,3	105,9
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	216	59,3	886	52,5	126,2
Обрабатывающие производства	51 769	123,5	220 438	107,9	47,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	3 964	111,2	33 535	113,6	104,2
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 483	101,5	7 202	105,4	110,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн рублей	10 475,1	123,7	39 911,9	91,2	107,3
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. метров общей площади	49,4	142,7	305,7	103,1	в 2,9 р.
Оборот розничной торговли, млн рублей	37 330,9	110,5	177 641,1	101,9	101,0
Объем платных услуг населению, млн рублей	11 300,8	100,9	54 588,2	100,0	103,2
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,4 ⁴⁾	101,3	-	102,1 ⁵⁾	111,9 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных	101,3 ⁴⁾	96,9	-	106,1 ⁵⁾	100,6 ⁶⁾

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

	Май 2023 г.	Май 2023 г. в % к маю 2022 г.	Январь-май 2023 г.	Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.	Справочно январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
товаров ⁷⁾ , %					
Среднеписочная численность работников организаций (апрель, январь-апрель соответственно), тыс. человек	491,8	98,0 ⁸⁾	492,1	98,5 ⁹⁾	99,5 ¹⁰⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ¹¹⁾ , тыс. человек	39,7 ¹²⁾	59,7 ¹³⁾	39,7	59,8	87,8
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	9,4 ¹⁴⁾	75,0 ¹⁵⁾	9,9 ¹⁶⁾	75,4	36,0
Среднемесячная начисленная заработная плата (апрель, январь-апрель соответственно)					
номинальная, рублей	52 271,8	114,7 ⁸⁾	49 577,2	116,1 ⁹⁾	110,8 ¹⁰⁾
реальная, %	-	113,7 ⁸⁾	-	110,4 ⁹⁾	96,5 ¹⁰⁾
<p>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».</p> <p>²⁾ Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.</p> <p>³⁾ С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.</p> <p>⁴⁾ Май 2023 года в процентах к апрелю 2023 года.</p> <p>⁵⁾ Май 2023 года в процентах к декабрю 2022 года.</p> <p>⁶⁾ Май 2022 года в процентах к декабрю 2021 года.</p> <p>⁷⁾ 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».</p> <p>⁸⁾ Апрель 2023 года в процентах к апрелю 2022 года.</p> <p>⁹⁾ Январь-апрель 2023 года в процентах к январю-апрелю 2022 года.</p> <p>¹⁰⁾ Январь-апрель 2022 года в процентах к январю-апрелю 2021 года.</p> <p>¹¹⁾ Начиная с итогов за январь 2023 года, данные рассчитываются на демографическом массиве, учитывающем итоги Всероссийской переписи населения 2020 года.</p> <p>¹²⁾ Данные приведены в среднем за март-май 2023 года.</p> <p>¹³⁾ Данные за март-май 2023 года в процентах к данным за март-май 2022 года.</p> <p>¹⁴⁾ Данные на конец мая 2023 года.</p> <p>¹⁵⁾ Данные на конец мая 2023 года в процентах к концу мая 2022 года.</p> <p>¹⁶⁾ В среднем за период.</p>					

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 широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию).

Таблица 14. 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 2023 года⁷

Аналитики Омскстата отследили изменение цен на жилье в Омской области в первом квартале 2023 года. Средний рост цен на рынке жилой недвижимости, как сообщили в Омскстате в четверг, 4 мая 2023 года, составил от 2,5 до 4,5 %.

«По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в первом квартале 2023 года относительно четвертого квартала 2022 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 4,5 процента, на вторичном рынке жилья – на 2,5 процента», - заявили в статистическом ведомстве.

Так, средняя цена квадратного метра в новостройке достигла 94 589 рублей, на вторичном рынке – 82 556 рублей.

Судя по данным статистиков, сильнее всего в первом квартале года подорожали типовые квартиры среднего качества в новостройках. Аналитики оценили квадрат в такой квартире в порядка 84,3 тысячи рублей, что на 9 % дороже предыдущего квартала.

⁷ Источник: https://superomsk.ru/news/125017-v_omske_v_2023_godu_vrosla_tsena_na_vse_tip_kvarti/

Меньше всего подорожали квартиры улучшенного качества в новостройках (на 0,8 %), где средняя цена квадрата в январе-марте составила 103,6 тысячи рублей.

Цены на рынке жилья Омской области во II квартале 2023 года⁸

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, во втором квартале 2023 года относительно первого квартала средние цены за один квадратный метр общей площади квартир повысились на первичном рынке жилья на 0,7 процента, на вторичном рынке жилья – на 3,6 процента.

Средние цены на рынке жилья

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

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	II квартал 2023 г.	справочно II квартал 2022 г.	II квартал 2023 г.	справочно II квартал 2022 г.
Все типы квартир	95284	80382	85561	72055
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	71775	54269
квартиры среднего качества (типовые)	86437	75285	79907	68504
квартиры улучшенного качества	102697	86875	96730	79427
элитные квартиры	142625	110465	129963	106508

Индексы цен на рынке жилья

(на конец периода; в процентах)

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	II квартал 2023 г. в % к I кварталу 2023 г.	справочно II квартал 2022 г. в % к I кварталу 2022 г.	II квартал 2023 г. в % к I кварталу 2023 г.	справочно II квартал 2022 г. в % к I кварталу 2022 г.
Все типы квартир	100,7	106,4	103,6	103,1
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	100,6	101,9
квартиры среднего качества (типовые)	102,5	108,2	103,9	103,0
квартиры улучшенного качества	99,1	104,3	104,2	103,4
элитные квартиры	102,4	108,0	101,2	104,8

⁸ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_06-2023.htm

Цены на квартиры в Омске вторичное жильё

Средняя цена за август 2023

89 247 Р/м² ↑ 3,04%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 619 000 Р	↑ 3,38%	93 201 Р/м²	↓ 4,55%
Двухкомнатные	4 441 000 Р	↑ 3,12%	86 786 Р/м²	↑ 2,70%
Трёхкомнатные	5 608 333 Р	↑ 1,47%	84 296 Р/м²	↓ 0,91%
Многокомнатные (4+)			131 063 Р/м²	↑ 27,34%

Цены на квартиры в новостройках

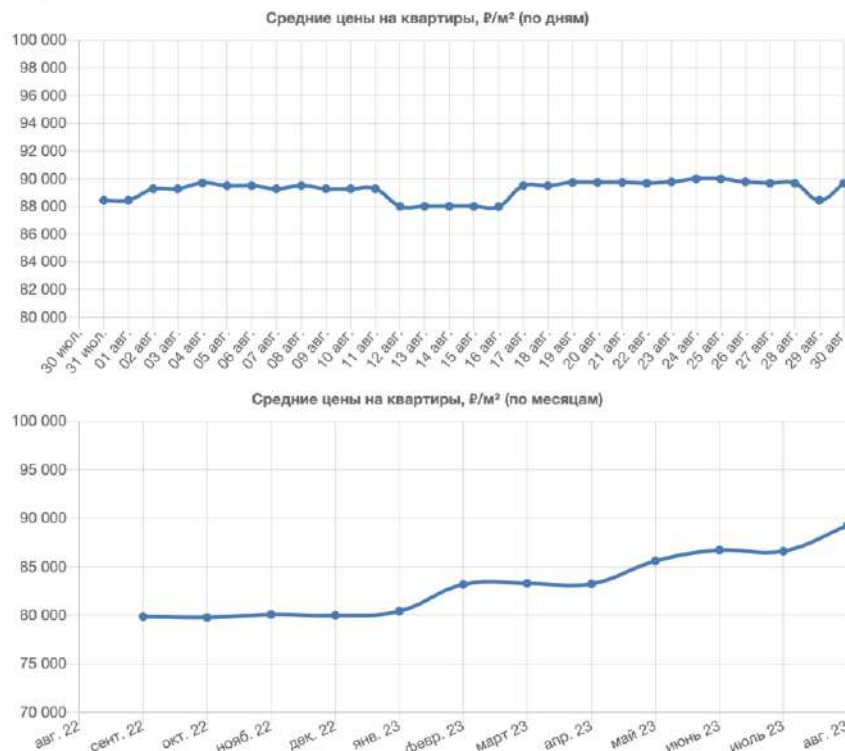


Рисунок 5. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://www.realtymag.ru/omskaya-oblast/omsk/kvartira/prodazha/prices>

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

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_36m_39et._2540359736	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
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467	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. Выполнен качественный ремонт.	38	3 000 000	78 947
https://omsk.cian.ru/sale/flat/288359715/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем в продажу 3 х комнатную квартиру в с. Богословка. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (1,4+1,7+2,7) кв.м. Окна ПВХ.	90	6 590 000	73 222
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/58915252	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Арт. 38509032 АН "Ледон" предлагает: 3 -х комнатную квартиру на 6 этаже в 9 этажном кирпичном доме, расположенную в поселке Ростовка, ул. Михаила Врубеля д. 2. Остановка улица Благодатная. Квартира с хорошей планировкой, теплая, изолированные комнаты, санузел совмещен, выполнен ремонт, просторная кухня объединена с гостиной и утепленной лоджией. Дом расположен в посёлке Ростовка (17 км от центра города по ул 10 лет Октября, проезжая супермаркеты Лента и Бауцентр, 2 км от черты города) Посёлок с развитой инфраструктурой, детский сад, школы, сети магазинов, стадион, озеленение, общественный транспорт - с интервалом в 15 минут от Драм Театра. Заинтересовало предложение звоните! Организуем показ в удобное для Вас время, ответим на интересующие вопросы!	82,7	4 890 000	59 129
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/57748791	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	82,3	4 700 000	57 108

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов.			
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/64077175	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продам однокомнатную квартиру в пригороде Омска десять минут езды от центра города транспорт регулярно остановка рядом с домом дом новый теплый кирпичный, 40 кв м общая площадь, кухня просторная, квартира находится в собственности более 3 лет, один взрослый прописан, обременения нет, долгов нет. Магазины, школа, больница, детсад все рядом, в доме тихо, спокойно детская площадка для одного дома, детей много, соседи нормальные.	40,3	3 050 000	75 682
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/60582084	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаются квартира, с хорошим ремонтом! Хороший, чистый двор и парковка! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.	81,4	5 500 000	67 568
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/60567294	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаётся однокомнатная квартира в экологически чистом развивающемся районе "Врубелево" на девятом этаже, девятиэтажного кирпичного дома. Уютная, светлая, очень теплая. Хорошие соседи, подъезд ухоженный Окна ПВХ, балкон застекленный, входная дверь металлическая. В шаговой доступности сеть супермаркетов Магнит, Победа, Пятёрочка, Марафет, Детская школа искусств, музыкальная школа, секция хоккей/футбол, новый стадион, всё находится в шаговой доступности. остановка общественного транспорта и всё что необходимо для комфортного проживания. Звоните! Гарантия безопасной сделки!	35,9	2 700 000	75 209
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/59095115	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
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54m_310et_3046496734	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	На срочной продаже квартира в новом доме в микрорайоне Врубелево расположенного на въезде в Ростовку, на доме начались работы по завершению строительства, коммуникации все подведены, разрешительные документы все подписаны на присоединение к сетям, продажа от собственника, право подтверждено решением суда, дом полностью кирпичный, квартира с расположением комнат на две стороны, солнечная, стены оштукатурены, стяжка пола, окна ПВХ, планируемая сдача дома конец 2023 года. документы готовы, чистая продажа.	54	2 054 000	38 037
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_36m_39et_2540359736	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,	36	1 450 000	40 278

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
		больница, остановка.			
https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467	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. Выполнен качественный ремонт.	38	3 000 000	78 947
https://omsk.cian.ru/sale/flat/288359715/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем в продажу 3 х комнатную квартиру в с. Богословка. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (1,4+1,7+2,7) кв.м. Окна ПВХ.	90	6 590 000	73 222

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 38 037 рублей за кв.м. до 96 386 рублей за кв.м., среднее значение 66 157 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://statrielt.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	
Крупные города									
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
Средние города									
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)
Среднее по средним городам в ноябре 2022 г.	4,2	7,2	5,2	8,8	5,4	8,9	6,4	10,2	10,9

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»

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	0,925	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 среднетажной 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 среднетажной 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 ¹⁵				
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		
Объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	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 капитальный ремонт	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	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,58	0,85	0,71
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	0,40	0,51	0,45
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,11	0,22	0,15

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3140-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2023-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	1,02	1,05	1,04

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-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 38 037 рублей за кв.м. до 96 386 рублей за кв.м., среднее значение 66 157 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 16. 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, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

✓ определение денежного потока.

- В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
- В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
 - определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

✓ определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

✓ приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

✓ оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

✓ период, на который доступна информация для составления прогноза;

- ✓ период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- ✓ вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- ✓ допущения оценки;

✓ вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

✓ факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- срок полезного использования объекта оценки;
- специфические риски объекта оценки.

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

Затратный подход

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

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

✓ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

✓ надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

✓ метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

✓ метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

✓ полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

✓ затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:



метод математического взвешивания;

метод субъективного взвешивания.

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

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 166 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 17. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации	https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467	https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/57748791	https://omsk.cian.ru/sale/flat/288359715/	https://onreal.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/60582084
Цена предложения, руб	3 000 000	4 700 000	6 590 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.	78 947	57 108	73 222	67 568

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	16.05.2023	01.06.2023	29.08.2023	24.07.2023
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	38,0	82,3	90,0	81,4
Количество комнат	1 комната	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	7/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж	5/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациям и	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациям и
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Да	Нет	Да	Да
Состояние отделки	Комфортный	Современный	Комфортный	Комфортный

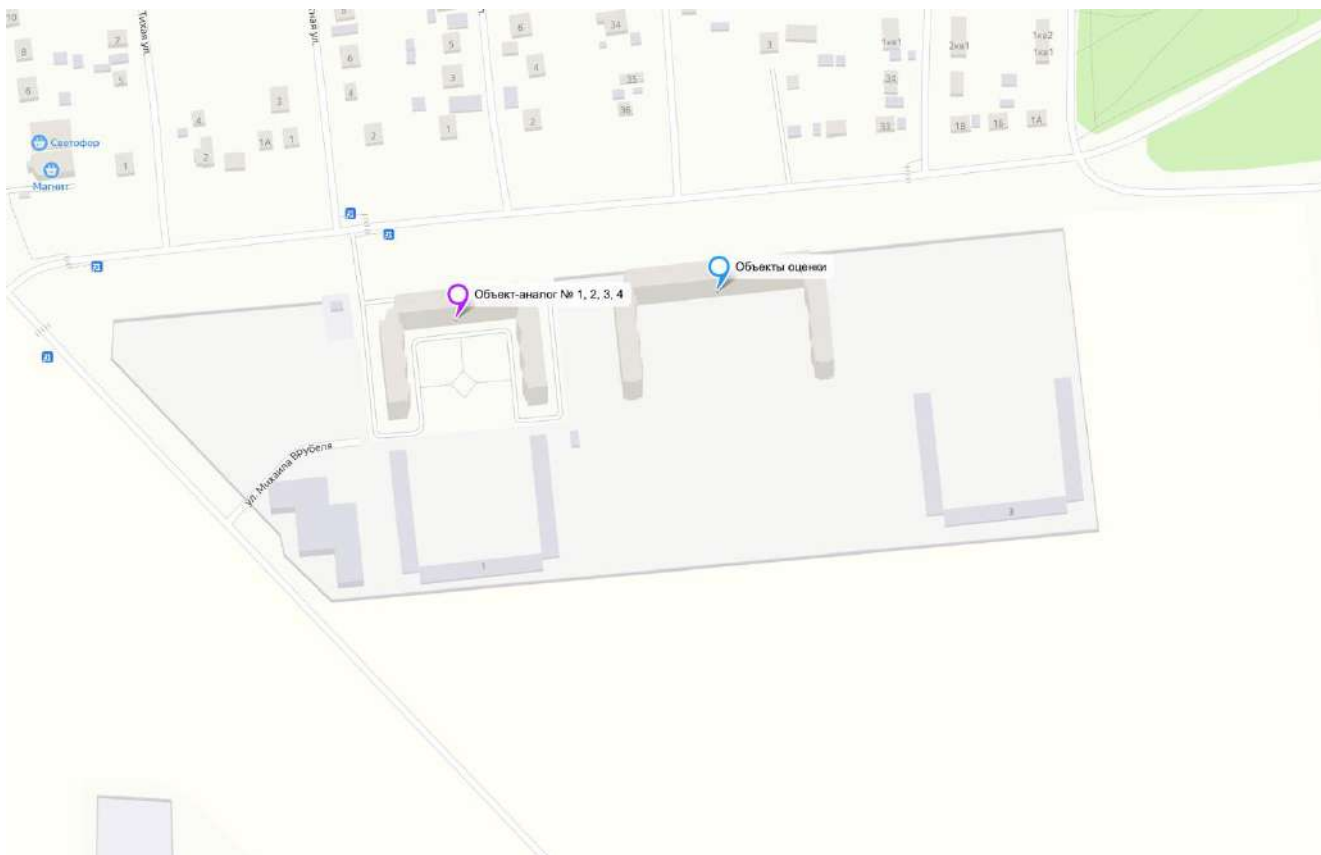


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: [https://yandex.ru/map-
constructor/](https://yandex.ru/map-constructor/)

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 18. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	69 211
Максимальное значение руб./кв.м.	78 947
Минимальное значение руб./кв.м.	57 108
Размах вариации руб./кв.м.	21 839
Медиана руб./кв.м.	70 395
Стандартное отклонение руб./кв.м.	9 311
Коэффициент вариации, %	13,5%

Показатели, используемые в таблице⁹:

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

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 – 13,5%, 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. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2022 г., стр. 21 в размере максимального значения -8,0% для г. Омска, учитывая, что жилой дом, в котором расположены объекты оценки, имеет отложенную дату ввода в эксплуатацию.

Таблица 1.3.2

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
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 (9)	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
Средние города									
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/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf) в размере -50,0%.

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

объект оценки	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
аналог					
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,825	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.

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

На основании источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3163-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-07-2023-goda>, срок ликвидности для квартир первичного рынка, площадью до 100 кв.м., по России составляет 2-6 месяцев, в среднем 4 месяцев. Разница между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки составляет меньше срока экспозиции по данному сегменту рынка: менее 6 месяцев, на основании данного факта корректировка не применяется.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	4	7	5	4	5	6
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	4	9	6	5	6	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	5	12	8	7	8	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	6	15	10	8	9	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	5
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	3	7	5	4	5	6
7	Парковочные места, машино-места	2	6	4	3	4	5

Тип объекта и функциональное назначение

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

Местоположение

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

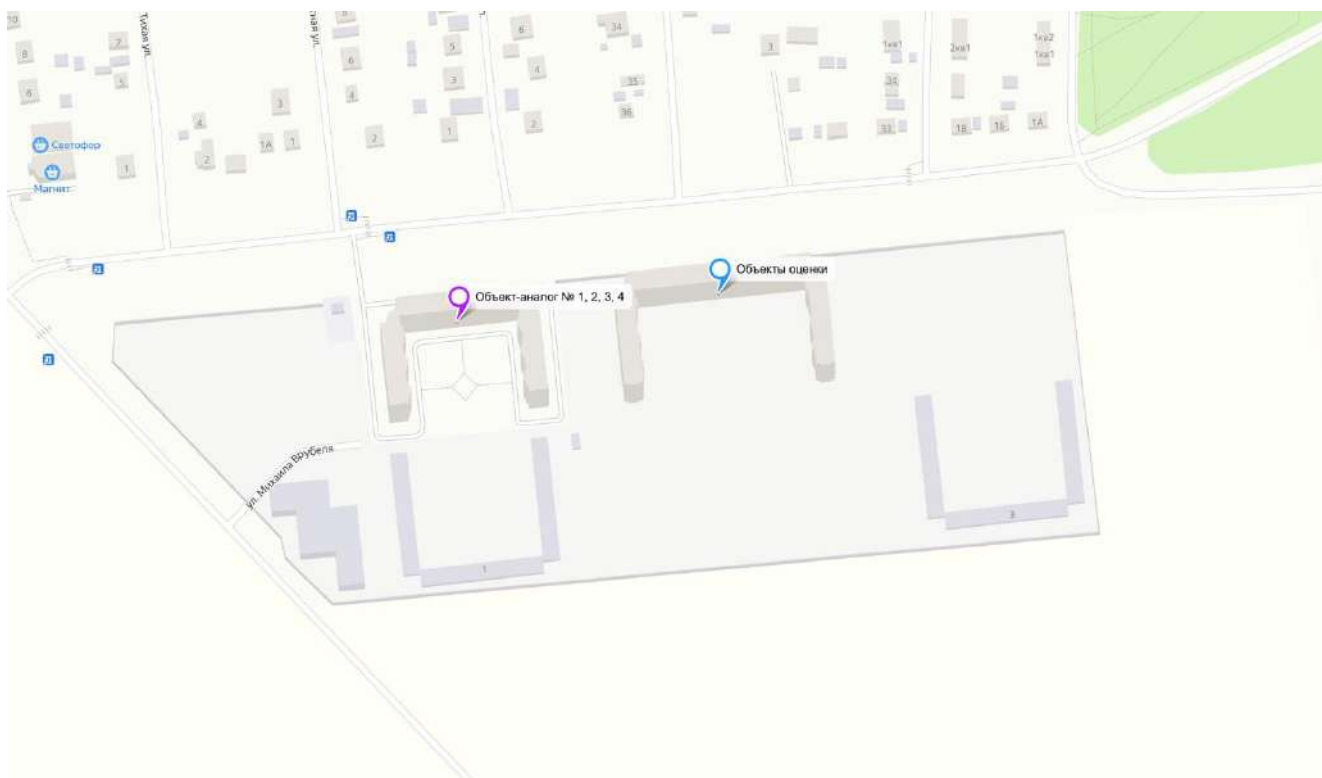


Рисунок 7. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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 ¹⁵				
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 19. 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	38,0	82,3	90,0	81,4
Корректировка, %		-5%	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 20. Расчет корректировки на количество комнат

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество комнат	3 комнаты	1 комната	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		-10%	0%	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 21. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	7/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж	5/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-8%	-8%	0%	-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 занижена настолько, что стяжка становится толщиной 100-120 мм, что является недопустимым. Стяжка выполнена без балласта из керамзита или аналогичного легкого по весу материала обычным цементно-песчаным раствором путем заливки.

Плиты покрытия, кровля: Согласно представленным чертежам проект жилого дома выполнен с чердачным перекрытием. По факту чердак отсутствует и выполнена совмещенная кровля, что влечет за собой ряд проблем связанных с текущим положением и со стадией эксплуатации объекта. Из-за смонтированных, но не закрытых дождеприемных воронок, шахт вентиляции происходило многократное подтопление объекта и разрушение конструкций. В секциях 9-12 из-за попеременного замораживания и оттаивания и без того непрочного стенового материала происходит разрушение несущих стен, плит покрытия и отделки. А также происходит разрушение фундаментов. Повреждения и 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 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 незаделанной. Металлические балки смонтированы не по центру опор маршей, имеют тотальную коррозию из-за отсутствия антикоррозионного покрытия. Монолитные участки между маршами практически во всех

секциях выполнены не качественно, оставлены доски опалубки, строительный мусор, не провибрированы должным образом, опорные уголки не имеют антикоррозионной защиты, поэтому необходим ремонт монолитных участков либо замена.

Перегородки: Перегородки выполнены из семи типов материалов:

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

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

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

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

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

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

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3140-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-07-2023-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	0,90	0,99	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней отделки	0,58	0,85	0,71
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	0,40	0,51	0,45
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,11	0,22	0,15

Таблица 22. Расчет корректировки на физическое состояние дома

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное (новостройка)	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-26,04% ($= (0,71 / 0,96 - 1) * 100\%$)	-26,04% ($= (0,71 / 0,96 - 1) * 100\%$)	-26,04% ($= (0,71 / 0,96 - 1) * 100\%$)	-26,04% ($= (0,71 / 0,96 - 1) * 100\%$)

Наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/299-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-07-2023-g/3139-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-07-2023-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	1,02	1,05	1,04

Таблица 23. 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	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85% ($= (1,0 / 1,04 - 1) * 100\%$)	0%	-3,85% ($= (1,0 / 1,04 - 1) * 100\%$)	-3,85% ($= (1,0 / 1,04 - 1) * 100\%$)

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 капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
Требуется капитальный ремонт	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 24. 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 σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{X} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/62911467	https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/57748791	https://omsk.cian.ru/sale/flat/288359715/	https://onreal.ru/posel-ok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/60582084
Цена предложения, руб		3 000 000	4 700 000	6 590 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		78 947	57 108	73 222	67 568
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		72 631	52 539	67 364	62 163
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
Дата публикации	11.09.2023	16.05.2023	01.06.2023	29.08.2023	24.07.2023
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость,		36 316	26 270	33 682	31 082

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
руб./кв.м.					
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
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.		36 316	26 270	33 682	31 082
Общая площадь, кв.м.	81,02	38,0	82,3	90,0	81,4

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на общую площадь		-5%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		34 500	26 270	33 682	31 082
Количество комнат	3 комнаты	1 комната	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		-10%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 050	26 270	33 682	31 082
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	7/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж	5/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-8%	-8%	0%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 566	24 168	33 682	28 595
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 566	24 168	33 682	28 595
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.		28 566	24 168	33 682	28 595
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-26,04%	-26,04%	-26,04%	-26,04%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 127	17 875	24 911	21 149
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85%	0,00%	-3,85%	-3,85%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		20 314	17 875	23 952	20 335
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.		5 343	7 850	8 981	5 364
Итоговая корректировка		-110,89%	-92,04%	-87,89%	-95,89%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент вариации	26,5%				
Весовые коэффициенты		0,23271	0,25556	0,26120	0,25053
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	6 939				

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 166 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 ¹⁵				
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 26. Расчет рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м ²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	4	1	2	6%	2	8%	54,02	0%	7 910	427 298
2	8	1	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
3	12	1	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
4	16	1	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
5	19	1	3	0%	5	8%	86,17	0%	7 494	645 758
6	20	1	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
7	22	1	2	6%	6	8%	54,62	0%	7 910	432 044
8	24	1	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
9	27	1	3	0%	7	8%	86,17	0%	7 494	645 758
10	28	1	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
11	30	1	2	6%	8	8%	54,62	0%	7 910	432 044
12	31	1	3	0%	8	8%	86,17	0%	7 494	645 758
13	35	1	3	0%	9	6%	86,17	0%	7 355	633 780
14	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	6 939	562 198
15	44	2	2	6%	3	8%	54,62	0%	7 910	432 044
16	46	2	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
17	48	2	2	6%	4	8%	54,62	0%	7 910	432 044
18	49	2	1	11%	4	8%	36,67	5%	8 604	315 509
19	50	2	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
20	51	2	3	0%	5	8%	81,52	0%	7 494	610 911
21	52	2	2	6%	5	8%	54,62	0%	7 910	432 044
22	53	2	1	11%	5	8%	36,67	5%	8 604	315 509
23	54	2	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
24	55	2	3	0%	6	8%	81,52	0%	7 494	610 911
25	56	2	2	6%	6	8%	54,62	0%	7 910	432 044
26	57	2	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
27	58	2	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
28	59	2	3	0%	7	8%	81,52	0%	7 494	610 911
29	60	2	2	6%	7	8%	54,62	0%	7 910	432 044
30	61	2	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509
31	62	2	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
32	63	2	3	0%	8	8%	81,52	0%	7 494	610 911
33	66	2	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
34	67	2	3	0%	9	6%	81,52	0%	7 355	599 580
35	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	6 939	562 198

№ 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.
36	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	6 939	530 278
37	78	3	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
38	81	3	3	0%	3	8%	81,52	0%	7 494	610 911
39	82	3	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
40	86	3	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
41	88	3	2	6%	5	8%	54,62	0%	7 910	432 044
42	92	3	2	6%	6	8%	54,62	0%	7 910	432 044
43	98	3	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
44	99	3	1	11%	8	8%	36,67	5%	8 604	315 509
45	106	4	1	11%	1	0%	36,82	5%	8 049	296 364
46	109	4	2	6%	2	8%	54,02	0%	7 910	427 298
47	112	4	3	0%	2	8%	102,1	0%	7 494	765 137
48	113	4	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
49	117	4	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
50	121	4	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
51	125	4	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
52	126	4	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
53	129	4	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
54	132	4	3	0%	7	8%	102,1	0%	7 494	765 137
55	133	4	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
56	151	5	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
57	163	5	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
58	165	5	2	6%	7	8%	54,62	0%	7 910	432 044
59	171	5	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
60	184	6	1	11%	3	8%	36,67	5%	8 604	315 509
61	188	6	1	11%	4	8%	36,67	5%	8 604	315 509
62	191	6	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
63	196	6	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
64	199	6	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
65	200	6	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509
66	203	6	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
67	208	6	1	11%	9	6%	36,67	5%	8 466	310 448
68	225	7	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
69	228	7	1	11%	5	8%	36,67	5%	8 604	315 509
70	232	7	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
71	233	7	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
72	236	7	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509

№ 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.
73	237	7	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
74	240	7	1	11%	8	8%	36,67	5%	8 604	315 509
75	246	8	2	6%	1	0%	54,22	0%	7 355	398 788
76	249	8	2	6%	2	8%	54,02	0%	7 910	427 298
77	251	8	2	6%	2	8%	54,62	0%	7 910	432 044
78	253	8	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
79	257	8	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
80	261	8	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
81	262	8	1	11%	5	8%	36,67	5%	8 604	315 509
82	263	8	2	6%	5	8%	54,62	0%	7 910	432 044
83	266	8	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
84	267	8	2	6%	6	8%	54,62	0%	7 910	432 044
85	269	8	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
86	270	8	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509
87	271	8	2	6%	7	8%	54,62	0%	7 910	432 044
88	273	8	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
89	274	8	1	11%	8	8%	36,67	5%	8 604	315 509
90	283	9	1	11%	1	0%	36,82	5%	8 049	296 364
91	285	9	1	11%	2	8%	36,87	5%	8 604	317 229
92	286	9	1	11%	2	8%	36,67	5%	8 604	315 509
93	287	9	2	6%	2	8%	54,02	0%	7 910	427 298
94	290	9	1	11%	3	8%	36,67	5%	8 604	315 509
95	292	9	3	0%	4	8%	102,1	0%	7 494	765 137
96	293	9	1	11%	4	8%	36,87	5%	8 604	317 229
97	294	9	1	11%	4	8%	36,67	5%	8 604	315 509
98	295	9	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
99	297	9	1	11%	5	8%	36,87	5%	8 604	317 229
100	298	9	1	11%	5	8%	36,67	5%	8 604	315 509
101	299	9	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
102	300	9	3	0%	6	8%	102,1	0%	7 494	765 137
103	301	9	1	11%	6	8%	36,87	5%	8 604	317 229
104	302	9	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
105	303	9	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
106	304	9	3	0%	7	8%	102,1	0%	7 494	765 137
107	305	9	1	11%	7	8%	36,87	5%	8 604	317 229
108	306	9	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509
109	307	9	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298

№ 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.
110	308	9	3	0%	8	8%	102,1	0%	7 494	765 137
111	309	9	1	11%	8	8%	36,87	5%	8 604	317 229
112	310	9	1	11%	8	8%	36,67	5%	8 604	315 509
113	311	9	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
114	312	9	3	0%	9	6%	102,1	0%	7 355	750 946
115	313	9	1	11%	9	6%	36,87	5%	8 466	312 141
116	314	9	1	11%	9	6%	36,67	5%	8 466	310 448
117	315	9	2	6%	9	6%	54,02	0%	7 772	419 843
118	318	10	2	6%	1	0%	54,22	0%	7 355	398 788
119	320	10	2	6%	2	8%	54,62	0%	7 910	432 044
120	322	10	2	6%	2	8%	54,02	0%	7 910	427 298
121	324	10	2	6%	3	8%	54,62	0%	7 910	432 044
122	325	10	1	11%	3	8%	36,67	5%	8 604	315 509
123	326	10	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
124	328	10	2	6%	4	8%	54,62	0%	7 910	432 044
125	330	10	2	6%	4	8%	54,02	0%	7 910	427 298
126	332	10	2	6%	5	8%	54,62	0%	7 910	432 044
127	334	10	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
128	335	10	3	0%	6	8%	81,52	0%	7 494	610 911
129	336	10	2	6%	6	8%	54,62	0%	7 910	432 044
130	337	10	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
131	338	10	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
132	340	10	2	6%	7	8%	54,62	0%	7 910	432 044
133	341	10	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509
134	342	10	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
135	344	10	2	6%	8	8%	54,62	0%	7 910	432 044
136	346	10	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
137	348	10	2	6%	9	6%	54,62	0%	7 772	424 507
138	349	10	1	11%	9	6%	36,67	5%	8 466	310 448
139	350	10	2	6%	9	6%	54,02	0%	7 772	419 843
140	351	11	2	6%	1	0%	54,22	0%	7 355	398 788
141	355	11	1	11%	2	8%	36,67	5%	8 604	315 509
142	356	11	2	6%	2	8%	54,62	0%	7 910	432 044
143	358	11	2	6%	3	8%	54,02	0%	7 910	427 298
144	359	11	1	11%	3	8%	36,67	5%	8 604	315 509
145	360	11	2	6%	3	8%	54,62	0%	7 910	432 044
146	363	11	1	11%	4	8%	36,67	5%	8 604	315 509

№ 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.
147	364	11	2	6%	4	8%	54,62	0%	7 910	432 044
148	366	11	2	6%	5	8%	54,02	0%	7 910	427 298
149	367	11	1	11%	5	8%	36,67	5%	8 604	315 509
150	368	11	2	6%	5	8%	54,62	0%	7 910	432 044
151	370	11	2	6%	6	8%	54,02	0%	7 910	427 298
152	371	11	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
153	372	11	2	6%	6	8%	54,62	0%	7 910	432 044
154	374	11	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
155	375	11	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509
156	376	11	2	6%	7	8%	54,62	0%	7 910	432 044
157	383	11	1	11%	9	6%	36,67	5%	8 466	310 448
158	403	12	1	11%	5	8%	36,67	5%	8 604	315 509
159	407	12	1	11%	6	8%	36,67	5%	8 604	315 509
160	409	12	3	0%	7	8%	86,17	0%	7 494	645 758
161	410	12	2	6%	7	8%	54,62	0%	7 910	432 044
162	411	12	1	11%	7	8%	36,67	5%	8 604	315 509
163	412	12	2	6%	7	8%	54,02	0%	7 910	427 298
164	414	12	2	6%	8	8%	54,62	0%	7 910	432 044
165	416	12	2	6%	8	8%	54,02	0%	7 910	427 298
166	419	12	1	11%	9	6%	36,67	5%	8 466	310 448
-	-	-	-	-	8 868,98	-	-	-	-	70 285 733

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 11.09.2023 г.:

70 285 733

(Семьдесят миллионов двести восемьдесят пять тысяч семьсот тридцать три) руб.

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

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

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

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

Таблица 27. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	4	1	2	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
2	8	1	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
3	12	1	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
4	16	1	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
5	19	1	5	3	86,17	645 758	Не применялся		645 758
6	20	1	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
7	22	1	6	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
8	24	1	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
9	27	1	7	3	86,17	645 758	Не применялся		645 758
10	28	1	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
11	30	1	8	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
12	31	1	8	3	86,17	645 758	Не применялся		645 758
13	35	1	9	3	86,17	633 780	Не применялся		633 780
14	37	2	1	3	81,02	562 198	Не применялся		562 198

№ 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.	
15	44	2	3	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
16	46	2	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
17	48	2	4	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
18	49	2	4	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
19	50	2	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
20	51	2	5	3	81,52	610 911	Не применялся		610 911
21	52	2	5	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
22	53	2	5	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
23	54	2	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
24	55	2	6	3	81,52	610 911	Не применялся		610 911
25	56	2	6	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
26	57	2	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
27	58	2	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
28	59	2	7	3	81,52	610 911	Не применялся		610 911
29	60	2	7	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
30	61	2	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
31	62	2	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
32	63	2	8	3	81,52	610 911	Не применялся		610 911
33	66	2	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
34	67	2	9	3	81,52	599 580	Не применялся		599 580
35	72	3	1	3	81,02	562 198	Не применялся		562 198
36	73	3	1	3	76,42	530 278	Не применялся		530 278
37	78	3	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
38	81	3	3	3	81,52	610 911	Не применялся		610 911
39	82	3	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
40	86	3	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
41	88	3	5	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
42	92	3	6	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
43	98	3	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
44	99	3	8	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
45	106	4	1	1	36,82	296 364	Не применялся		296 364
46	109	4	2	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
47	112	4	2	3	102,10	765 137	Не применялся		765 137
48	113	4	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
49	117	4	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
50	121	4	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
51	125	4	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
52	126	4	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
53	129	4	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
54	132	4	7	3	102,10	765 137	Не применялся		765 137
55	133	4	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
56	151	5	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
57	163	5	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
58	165	5	7	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
59	171	5	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
60	184	6	3	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
61	188	6	4	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
62	191	6	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
63	196	6	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
64	199	6	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
65	200	6	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509

№ 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.	
66	203	6	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
67	208	6	9	1	36,67	310 448	Не применялся		310 448
68	225	7	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
69	228	7	5	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
70	232	7	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
71	233	7	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
72	236	7	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
73	237	7	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
74	240	7	8	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
75	246	8	1	2	54,22	398 788	Не применялся		398 788
76	249	8	2	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
77	251	8	2	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
78	253	8	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
79	257	8	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
80	261	8	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
81	262	8	5	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
82	263	8	5	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
83	266	8	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
84	267	8	6	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
85	269	8	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
86	270	8	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
87	271	8	7	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
88	273	8	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
89	274	8	8	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
90	283	9	1	1	36,82	296 364	Не применялся		296 364
91	285	9	2	1	36,87	317 229	Не применялся		317 229
92	286	9	2	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
93	287	9	2	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
94	290	9	3	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
95	292	9	4	3	102,10	765 137	Не применялся		765 137
96	293	9	4	1	36,87	317 229	Не применялся		317 229
97	294	9	4	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
98	295	9	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
99	297	9	5	1	36,87	317 229	Не применялся		317 229
100	298	9	5	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
101	299	9	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
102	300	9	6	3	102,10	765 137	Не применялся		765 137
103	301	9	6	1	36,87	317 229	Не применялся		317 229
104	302	9	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
105	303	9	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
106	304	9	7	3	102,10	765 137	Не применялся		765 137
107	305	9	7	1	36,87	317 229	Не применялся		317 229
108	306	9	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
109	307	9	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
110	308	9	8	3	102,10	765 137	Не применялся		765 137
111	309	9	8	1	36,87	317 229	Не применялся		317 229
112	310	9	8	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
113	311	9	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
114	312	9	9	3	102,10	750 946	Не применялся		750 946
115	313	9	9	1	36,87	312 141	Не применялся		312 141
116	314	9	9	1	36,67	310 448	Не применялся		310 448

№ 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.	
117	315	9	9	2	54,02	419 843	Не применялся		419 843
118	318	10	1	2	54,22	398 788	Не применялся		398 788
119	320	10	2	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
120	322	10	2	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
121	324	10	3	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
122	325	10	3	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
123	326	10	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
124	328	10	4	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
125	330	10	4	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
126	332	10	5	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
127	334	10	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
128	335	10	6	3	81,52	610 911	Не применялся		610 911
129	336	10	6	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
130	337	10	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
131	338	10	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
132	340	10	7	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
133	341	10	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
134	342	10	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
135	344	10	8	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
136	346	10	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
137	348	10	9	2	54,62	424 507	Не применялся		424 507
138	349	10	9	1	36,67	310 448	Не применялся		310 448
139	350	10	9	2	54,02	419 843	Не применялся		419 843
140	351	11	1	2	54,22	398 788	Не применялся		398 788
141	355	11	2	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
142	356	11	2	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
143	358	11	3	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
144	359	11	3	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
145	360	11	3	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
146	363	11	4	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
147	364	11	4	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
148	366	11	5	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
149	367	11	5	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
150	368	11	5	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
151	370	11	6	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
152	371	11	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
153	372	11	6	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
154	374	11	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
155	375	11	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
156	376	11	7	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
157	383	11	9	1	36,67	310 448	Не применялся		310 448
158	403	12	5	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
159	407	12	6	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
160	409	12	7	3	86,17	645 758	Не применялся		645 758
161	410	12	7	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
162	411	12	7	1	36,67	315 509	Не применялся		315 509
163	412	12	7	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
164	414	12	8	2	54,62	432 044	Не применялся		432 044
165	416	12	8	2	54,02	427 298	Не применялся		427 298
166	419	12	9	1	36,67	310 448	Не применялся		310 448
-	Итого				8 868,98	-	-	-	70 285 733

Таблица 28. 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 (м ²)	
1	4	1	2	2	54,02	427 298
2	8	1	3	2	54,02	427 298
3	12	1	4	2	54,02	427 298
4	16	1	5	2	54,02	427 298
5	19	1	5	3	86,17	645 758
6	20	1	6	2	54,02	427 298
7	22	1	6	2	54,62	432 044
8	24	1	7	2	54,02	427 298
9	27	1	7	3	86,17	645 758
10	28	1	8	2	54,02	427 298
11	30	1	8	2	54,62	432 044
12	31	1	8	3	86,17	645 758
13	35	1	9	3	86,17	633 780
14	37	2	1	3	81,02	562 198
15	44	2	3	2	54,62	432 044
16	46	2	3	2	54,02	427 298
17	48	2	4	2	54,62	432 044
18	49	2	4	1	36,67	315 509
19	50	2	4	2	54,02	427 298
20	51	2	5	3	81,52	610 911
21	52	2	5	2	54,62	432 044
22	53	2	5	1	36,67	315 509
23	54	2	5	2	54,02	427 298
24	55	2	6	3	81,52	610 911
25	56	2	6	2	54,62	432 044
26	57	2	6	1	36,67	315 509
27	58	2	6	2	54,02	427 298
28	59	2	7	3	81,52	610 911
29	60	2	7	2	54,62	432 044
30	61	2	7	1	36,67	315 509
31	62	2	7	2	54,02	427 298
32	63	2	8	3	81,52	610 911
33	66	2	8	2	54,02	427 298
34	67	2	9	3	81,52	599 580
35	72	3	1	3	81,02	562 198
36	73	3	1	3	76,42	530 278
37	78	3	3	2	54,02	427 298
38	81	3	3	3	81,52	610 911
39	82	3	4	2	54,02	427 298
40	86	3	5	2	54,02	427 298
41	88	3	5	2	54,62	432 044
42	92	3	6	2	54,62	432 044
43	98	3	8	2	54,02	427 298
44	99	3	8	1	36,67	315 509
45	106	4	1	1	36,82	296 364
46	109	4	2	2	54,02	427 298
47	112	4	2	3	102,10	765 137
48	113	4	3	2	54,02	427 298
49	117	4	4	2	54,02	427 298
50	121	4	5	2	54,02	427 298
51	125	4	6	2	54,02	427 298
52	126	4	6	1	36,67	315 509
53	129	4	7	2	54,02	427 298
54	132	4	7	3	102,10	765 137
55	133	4	8	2	54,02	427 298

№ 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)	
56	151	5	3	2	54,02	427 298
57	163	5	6	2	54,02	427 298
58	165	5	7	2	54,62	432 044
59	171	5	8	2	54,02	427 298
60	184	6	3	1	36,67	315 509
61	188	6	4	1	36,67	315 509
62	191	6	5	2	54,02	427 298
63	196	6	6	1	36,67	315 509
64	199	6	7	2	54,02	427 298
65	200	6	7	1	36,67	315 509
66	203	6	8	2	54,02	427 298
67	208	6	9	1	36,67	310 448
68	225	7	4	2	54,02	427 298
69	228	7	5	1	36,67	315 509
70	232	7	6	1	36,67	315 509
71	233	7	6	2	54,02	427 298
72	236	7	7	1	36,67	315 509
73	237	7	7	2	54,02	427 298
74	240	7	8	1	36,67	315 509
75	246	8	1	2	54,22	398 788
76	249	8	2	2	54,02	427 298
77	251	8	2	2	54,62	432 044
78	253	8	3	2	54,02	427 298
79	257	8	4	2	54,02	427 298
80	261	8	5	2	54,02	427 298
81	262	8	5	1	36,67	315 509
82	263	8	5	2	54,62	432 044
83	266	8	6	1	36,67	315 509
84	267	8	6	2	54,62	432 044
85	269	8	7	2	54,02	427 298
86	270	8	7	1	36,67	315 509
87	271	8	7	2	54,62	432 044
88	273	8	8	2	54,02	427 298
89	274	8	8	1	36,67	315 509
90	283	9	1	1	36,82	296 364
91	285	9	2	1	36,87	317 229
92	286	9	2	1	36,67	315 509
93	287	9	2	2	54,02	427 298
94	290	9	3	1	36,67	315 509
95	292	9	4	3	102,10	765 137
96	293	9	4	1	36,87	317 229
97	294	9	4	1	36,67	315 509
98	295	9	4	2	54,02	427 298
99	297	9	5	1	36,87	317 229
100	298	9	5	1	36,67	315 509
101	299	9	5	2	54,02	427 298
102	300	9	6	3	102,10	765 137
103	301	9	6	1	36,87	317 229
104	302	9	6	1	36,67	315 509
105	303	9	6	2	54,02	427 298
106	304	9	7	3	102,10	765 137
107	305	9	7	1	36,87	317 229
108	306	9	7	1	36,67	315 509
109	307	9	7	2	54,02	427 298
110	308	9	8	3	102,10	765 137
111	309	9	8	1	36,87	317 229
112	310	9	8	1	36,67	315 509

№ 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 ²)	
113	311	9	8	2	54,02	427 298
114	312	9	9	3	102,10	750 946
115	313	9	9	1	36,87	312 141
116	314	9	9	1	36,67	310 448
117	315	9	9	2	54,02	419 843
118	318	10	1	2	54,22	398 788
119	320	10	2	2	54,62	432 044
120	322	10	2	2	54,02	427 298
121	324	10	3	2	54,62	432 044
122	325	10	3	1	36,67	315 509
123	326	10	3	2	54,02	427 298
124	328	10	4	2	54,62	432 044
125	330	10	4	2	54,02	427 298
126	332	10	5	2	54,62	432 044
127	334	10	5	2	54,02	427 298
128	335	10	6	3	81,52	610 911
129	336	10	6	2	54,62	432 044
130	337	10	6	1	36,67	315 509
131	338	10	6	2	54,02	427 298
132	340	10	7	2	54,62	432 044
133	341	10	7	1	36,67	315 509
134	342	10	7	2	54,02	427 298
135	344	10	8	2	54,62	432 044
136	346	10	8	2	54,02	427 298
137	348	10	9	2	54,62	424 507
138	349	10	9	1	36,67	310 448
139	350	10	9	2	54,02	419 843
140	351	11	1	2	54,22	398 788
141	355	11	2	1	36,67	315 509
142	356	11	2	2	54,62	432 044
143	358	11	3	2	54,02	427 298
144	359	11	3	1	36,67	315 509
145	360	11	3	2	54,62	432 044
146	363	11	4	1	36,67	315 509
147	364	11	4	2	54,62	432 044
148	366	11	5	2	54,02	427 298
149	367	11	5	1	36,67	315 509
150	368	11	5	2	54,62	432 044
151	370	11	6	2	54,02	427 298
152	371	11	6	1	36,67	315 509
153	372	11	6	2	54,62	432 044
154	374	11	7	2	54,02	427 298
155	375	11	7	1	36,67	315 509
156	376	11	7	2	54,62	432 044
157	383	11	9	1	36,67	310 448
158	403	12	5	1	36,67	315 509
159	407	12	6	1	36,67	315 509
160	409	12	7	3	86,17	645 758
161	410	12	7	2	54,62	432 044
162	411	12	7	1	36,67	315 509
163	412	12	7	2	54,02	427 298
164	414	12	8	2	54,62	432 044
165	416	12	8	2	54,02	427 298
166	419	12	9	1	36,67	310 448
-	Итого				8 868,98	70 285 733

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 11.09.2023 г.:

70 285 733

(Семьдесят миллионов двести восемьдесят пять тысяч семьсот тридцать три) руб.

РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

V_M – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течение года;

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

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

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

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

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции tr – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определён исходя из имеющей рыночной информации или путем опросов

операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества определенного Оценщиком ранее как ликвидного со средним показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным 4 месяцам.

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

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

Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 12,0% (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).

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

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Эластичность спроса по цене представляет собой процентное изменение величины спроса на товар, вызванное однопроцентным изменением его цены при неизменности других факторов, влияющих на объем спроса. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ($Kэ$), используется нижеследующая таблица.

Таблица 29. Определение коэффициента эластичности ($Kэ$)*

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

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

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

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

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

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

$$k_L = \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T},$$

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

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

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 81 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.);

- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

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

- сумма исполнительского сбора – 7%;

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

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

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

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

$$V_L = V_M \times k_L = V_M \times \frac{K_3}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^T} \times (1 - ZP),$$

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 30. Расчет коэффициента ликвидности

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	4
Фиксированный период экспозиции, мес.	3
Период дисконтирования, мес.	1
Ставка дисконтирования, %	12,0%
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Затраты на реализацию	9,0%
Коэффициент ликвидности	0,684

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 31. Расчет ликвидационной стоимости

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	4	1	2	2	54,02	427 298	292 272
2	8	1	3	2	54,02	427 298	292 272

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
3	12	1	4	2	54,02	427 298	292 272
4	16	1	5	2	54,02	427 298	292 272
5	19	1	5	3	86,17	645 758	441 698
6	20	1	6	2	54,02	427 298	292 272
7	22	1	6	2	54,62	432 044	295 518
8	24	1	7	2	54,02	427 298	292 272
9	27	1	7	3	86,17	645 758	441 698
10	28	1	8	2	54,02	427 298	292 272
11	30	1	8	2	54,62	432 044	295 518
12	31	1	8	3	86,17	645 758	441 698
13	35	1	9	3	86,17	633 780	433 506
14	37	2	1	3	81,02	562 198	384 543
15	44	2	3	2	54,62	432 044	295 518
16	46	2	3	2	54,02	427 298	292 272
17	48	2	4	2	54,62	432 044	295 518
18	49	2	4	1	36,67	315 509	215 808
19	50	2	4	2	54,02	427 298	292 272
20	51	2	5	3	81,52	610 911	417 863
21	52	2	5	2	54,62	432 044	295 518
22	53	2	5	1	36,67	315 509	215 808
23	54	2	5	2	54,02	427 298	292 272
24	55	2	6	3	81,52	610 911	417 863
25	56	2	6	2	54,62	432 044	295 518
26	57	2	6	1	36,67	315 509	215 808
27	58	2	6	2	54,02	427 298	292 272
28	59	2	7	3	81,52	610 911	417 863
29	60	2	7	2	54,62	432 044	295 518
30	61	2	7	1	36,67	315 509	215 808
31	62	2	7	2	54,02	427 298	292 272
32	63	2	8	3	81,52	610 911	417 863
33	66	2	8	2	54,02	427 298	292 272
34	67	2	9	3	81,52	599 580	410 113
35	72	3	1	3	81,02	562 198	384 543
36	73	3	1	3	76,42	530 278	362 710
37	78	3	3	2	54,02	427 298	292 272
38	81	3	3	3	81,52	610 911	417 863
39	82	3	4	2	54,02	427 298	292 272
40	86	3	5	2	54,02	427 298	292 272
41	88	3	5	2	54,62	432 044	295 518
42	92	3	6	2	54,62	432 044	295 518
43	98	3	8	2	54,02	427 298	292 272
44	99	3	8	1	36,67	315 509	215 808
45	106	4	1	1	36,82	296 364	202 713
46	109	4	2	2	54,02	427 298	292 272
47	112	4	2	3	102,10	765 137	523 354
48	113	4	3	2	54,02	427 298	292 272
49	117	4	4	2	54,02	427 298	292 272
50	121	4	5	2	54,02	427 298	292 272
51	125	4	6	2	54,02	427 298	292 272
52	126	4	6	1	36,67	315 509	215 808
53	129	4	7	2	54,02	427 298	292 272
54	132	4	7	3	102,10	765 137	523 354

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
55	133	4	8	2	54,02	427 298	292 272
56	151	5	3	2	54,02	427 298	292 272
57	163	5	6	2	54,02	427 298	292 272
58	165	5	7	2	54,62	432 044	295 518
59	171	5	8	2	54,02	427 298	292 272
60	184	6	3	1	36,67	315 509	215 808
61	188	6	4	1	36,67	315 509	215 808
62	191	6	5	2	54,02	427 298	292 272
63	196	6	6	1	36,67	315 509	215 808
64	199	6	7	2	54,02	427 298	292 272
65	200	6	7	1	36,67	315 509	215 808
66	203	6	8	2	54,02	427 298	292 272
67	208	6	9	1	36,67	310 448	212 346
68	225	7	4	2	54,02	427 298	292 272
69	228	7	5	1	36,67	315 509	215 808
70	232	7	6	1	36,67	315 509	215 808
71	233	7	6	2	54,02	427 298	292 272
72	236	7	7	1	36,67	315 509	215 808
73	237	7	7	2	54,02	427 298	292 272
74	240	7	8	1	36,67	315 509	215 808
75	246	8	1	2	54,22	398 788	272 771
76	249	8	2	2	54,02	427 298	292 272
77	251	8	2	2	54,62	432 044	295 518
78	253	8	3	2	54,02	427 298	292 272
79	257	8	4	2	54,02	427 298	292 272
80	261	8	5	2	54,02	427 298	292 272
81	262	8	5	1	36,67	315 509	215 808
82	263	8	5	2	54,62	432 044	295 518
83	266	8	6	1	36,67	315 509	215 808
84	267	8	6	2	54,62	432 044	295 518
85	269	8	7	2	54,02	427 298	292 272
86	270	8	7	1	36,67	315 509	215 808
87	271	8	7	2	54,62	432 044	295 518
88	273	8	8	2	54,02	427 298	292 272
89	274	8	8	1	36,67	315 509	215 808
90	283	9	1	1	36,82	296 364	202 713
91	285	9	2	1	36,87	317 229	216 985
92	286	9	2	1	36,67	315 509	215 808
93	287	9	2	2	54,02	427 298	292 272
94	290	9	3	1	36,67	315 509	215 808
95	292	9	4	3	102,10	765 137	523 354
96	293	9	4	1	36,87	317 229	216 985
97	294	9	4	1	36,67	315 509	215 808
98	295	9	4	2	54,02	427 298	292 272
99	297	9	5	1	36,87	317 229	216 985
100	298	9	5	1	36,67	315 509	215 808
101	299	9	5	2	54,02	427 298	292 272
102	300	9	6	3	102,10	765 137	523 354
103	301	9	6	1	36,87	317 229	216 985
104	302	9	6	1	36,67	315 509	215 808
105	303	9	6	2	54,02	427 298	292 272
106	304	9	7	3	102,10	765 137	523 354

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
107	305	9	7	1	36,87	317 229	216 985
108	306	9	7	1	36,67	315 509	215 808
109	307	9	7	2	54,02	427 298	292 272
110	308	9	8	3	102,10	765 137	523 354
111	309	9	8	1	36,87	317 229	216 985
112	310	9	8	1	36,67	315 509	215 808
113	311	9	8	2	54,02	427 298	292 272
114	312	9	9	3	102,10	750 946	513 647
115	313	9	9	1	36,87	312 141	213 504
116	314	9	9	1	36,67	310 448	212 346
117	315	9	9	2	54,02	419 843	287 173
118	318	10	1	2	54,22	398 788	272 771
119	320	10	2	2	54,62	432 044	295 518
120	322	10	2	2	54,02	427 298	292 272
121	324	10	3	2	54,62	432 044	295 518
122	325	10	3	1	36,67	315 509	215 808
123	326	10	3	2	54,02	427 298	292 272
124	328	10	4	2	54,62	432 044	295 518
125	330	10	4	2	54,02	427 298	292 272
126	332	10	5	2	54,62	432 044	295 518
127	334	10	5	2	54,02	427 298	292 272
128	335	10	6	3	81,52	610 911	417 863
129	336	10	6	2	54,62	432 044	295 518
130	337	10	6	1	36,67	315 509	215 808
131	338	10	6	2	54,02	427 298	292 272
132	340	10	7	2	54,62	432 044	295 518
133	341	10	7	1	36,67	315 509	215 808
134	342	10	7	2	54,02	427 298	292 272
135	344	10	8	2	54,62	432 044	295 518
136	346	10	8	2	54,02	427 298	292 272
137	348	10	9	2	54,62	424 507	290 363
138	349	10	9	1	36,67	310 448	212 346
139	350	10	9	2	54,02	419 843	287 173
140	351	11	1	2	54,22	398 788	272 771
141	355	11	2	1	36,67	315 509	215 808
142	356	11	2	2	54,62	432 044	295 518
143	358	11	3	2	54,02	427 298	292 272
144	359	11	3	1	36,67	315 509	215 808
145	360	11	3	2	54,62	432 044	295 518
146	363	11	4	1	36,67	315 509	215 808
147	364	11	4	2	54,62	432 044	295 518
148	366	11	5	2	54,02	427 298	292 272
149	367	11	5	1	36,67	315 509	215 808
150	368	11	5	2	54,62	432 044	295 518
151	370	11	6	2	54,02	427 298	292 272
152	371	11	6	1	36,67	315 509	215 808
153	372	11	6	2	54,62	432 044	295 518
154	374	11	7	2	54,02	427 298	292 272
155	375	11	7	1	36,67	315 509	215 808
156	376	11	7	2	54,62	432 044	295 518
157	383	11	9	1	36,67	310 448	212 346
158	403	12	5	1	36,67	315 509	215 808

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
159	407	12	6	1	36,67	315 509	215 808
160	409	12	7	3	86,17	645 758	441 698
161	410	12	7	2	54,62	432 044	295 518
162	411	12	7	1	36,67	315 509	215 808
163	412	12	7	2	54,02	427 298	292 272
164	414	12	8	2	54,62	432 044	295 518
165	416	12	8	2	54,02	427 298	292 272
166	419	12	9	1	36,67	310 448	212 346
-	Итого				8 868,98	70 285 733	48 075 442

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, 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 11.09.2023 г.:

48 075 442

(Сорок восемь миллионов семьдесят пять тысяч четыреста сорок два) руб.

РАЗДЕЛ 11. 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 11 сентября 2023 г., не округленно:

70 285 733

(*Семьдесят миллионов двести восемьдесят пять тысяч семьсот тридцать три*) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости объектов оценки по состоянию на 11 сентября 2023 г., не округленно:

48 075 442

(*Сорок восемь миллионов семьдесят пять тысяч четыреста сорок два*) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)		
1	4	1	2	2	54,02	427 298	292 272
2	8	1	3	2	54,02	427 298	292 272
3	12	1	4	2	54,02	427 298	292 272
4	16	1	5	2	54,02	427 298	292 272
5	19	1	5	3	86,17	645 758	441 698
6	20	1	6	2	54,02	427 298	292 272
7	22	1	6	2	54,62	432 044	295 518
8	24	1	7	2	54,02	427 298	292 272
9	27	1	7	3	86,17	645 758	441 698
10	28	1	8	2	54,02	427 298	292 272
11	30	1	8	2	54,62	432 044	295 518
12	31	1	8	3	86,17	645 758	441 698
13	35	1	9	3	86,17	633 780	433 506
14	37	2	1	3	81,02	562 198	384 543
15	44	2	3	2	54,62	432 044	295 518
16	46	2	3	2	54,02	427 298	292 272
17	48	2	4	2	54,62	432 044	295 518
18	49	2	4	1	36,67	315 509	215 808
19	50	2	4	2	54,02	427 298	292 272
20	51	2	5	3	81,52	610 911	417 863
21	52	2	5	2	54,62	432 044	295 518
22	53	2	5	1	36,67	315 509	215 808
23	54	2	5	2	54,02	427 298	292 272
24	55	2	6	3	81,52	610 911	417 863
25	56	2	6	2	54,62	432 044	295 518
26	57	2	6	1	36,67	315 509	215 808
27	58	2	6	2	54,02	427 298	292 272
28	59	2	7	3	81,52	610 911	417 863
29	60	2	7	2	54,62	432 044	295 518
30	61	2	7	1	36,67	315 509	215 808
31	62	2	7	2	54,02	427 298	292 272

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
32	63	2	8	3	81,52	610 911	417 863
33	66	2	8	2	54,02	427 298	292 272
34	67	2	9	3	81,52	599 580	410 113
35	72	3	1	3	81,02	562 198	384 543
36	73	3	1	3	76,42	530 278	362 710
37	78	3	3	2	54,02	427 298	292 272
38	81	3	3	3	81,52	610 911	417 863
39	82	3	4	2	54,02	427 298	292 272
40	86	3	5	2	54,02	427 298	292 272
41	88	3	5	2	54,62	432 044	295 518
42	92	3	6	2	54,62	432 044	295 518
43	98	3	8	2	54,02	427 298	292 272
44	99	3	8	1	36,67	315 509	215 808
45	106	4	1	1	36,82	296 364	202 713
46	109	4	2	2	54,02	427 298	292 272
47	112	4	2	3	102,10	765 137	523 354
48	113	4	3	2	54,02	427 298	292 272
49	117	4	4	2	54,02	427 298	292 272
50	121	4	5	2	54,02	427 298	292 272
51	125	4	6	2	54,02	427 298	292 272
52	126	4	6	1	36,67	315 509	215 808
53	129	4	7	2	54,02	427 298	292 272
54	132	4	7	3	102,10	765 137	523 354
55	133	4	8	2	54,02	427 298	292 272
56	151	5	3	2	54,02	427 298	292 272
57	163	5	6	2	54,02	427 298	292 272
58	165	5	7	2	54,62	432 044	295 518
59	171	5	8	2	54,02	427 298	292 272
60	184	6	3	1	36,67	315 509	215 808
61	188	6	4	1	36,67	315 509	215 808
62	191	6	5	2	54,02	427 298	292 272
63	196	6	6	1	36,67	315 509	215 808
64	199	6	7	2	54,02	427 298	292 272
65	200	6	7	1	36,67	315 509	215 808
66	203	6	8	2	54,02	427 298	292 272
67	208	6	9	1	36,67	310 448	212 346
68	225	7	4	2	54,02	427 298	292 272
69	228	7	5	1	36,67	315 509	215 808
70	232	7	6	1	36,67	315 509	215 808
71	233	7	6	2	54,02	427 298	292 272
72	236	7	7	1	36,67	315 509	215 808
73	237	7	7	2	54,02	427 298	292 272
74	240	7	8	1	36,67	315 509	215 808
75	246	8	1	2	54,22	398 788	272 771
76	249	8	2	2	54,02	427 298	292 272
77	251	8	2	2	54,62	432 044	295 518
78	253	8	3	2	54,02	427 298	292 272
79	257	8	4	2	54,02	427 298	292 272
80	261	8	5	2	54,02	427 298	292 272
81	262	8	5	1	36,67	315 509	215 808
82	263	8	5	2	54,62	432 044	295 518
83	266	8	6	1	36,67	315 509	215 808

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
84	267	8	6	2	54,62	432 044	295 518
85	269	8	7	2	54,02	427 298	292 272
86	270	8	7	1	36,67	315 509	215 808
87	271	8	7	2	54,62	432 044	295 518
88	273	8	8	2	54,02	427 298	292 272
89	274	8	8	1	36,67	315 509	215 808
90	283	9	1	1	36,82	296 364	202 713
91	285	9	2	1	36,87	317 229	216 985
92	286	9	2	1	36,67	315 509	215 808
93	287	9	2	2	54,02	427 298	292 272
94	290	9	3	1	36,67	315 509	215 808
95	292	9	4	3	102,10	765 137	523 354
96	293	9	4	1	36,87	317 229	216 985
97	294	9	4	1	36,67	315 509	215 808
98	295	9	4	2	54,02	427 298	292 272
99	297	9	5	1	36,87	317 229	216 985
100	298	9	5	1	36,67	315 509	215 808
101	299	9	5	2	54,02	427 298	292 272
102	300	9	6	3	102,10	765 137	523 354
103	301	9	6	1	36,87	317 229	216 985
104	302	9	6	1	36,67	315 509	215 808
105	303	9	6	2	54,02	427 298	292 272
106	304	9	7	3	102,10	765 137	523 354
107	305	9	7	1	36,87	317 229	216 985
108	306	9	7	1	36,67	315 509	215 808
109	307	9	7	2	54,02	427 298	292 272
110	308	9	8	3	102,10	765 137	523 354
111	309	9	8	1	36,87	317 229	216 985
112	310	9	8	1	36,67	315 509	215 808
113	311	9	8	2	54,02	427 298	292 272
114	312	9	9	3	102,10	750 946	513 647
115	313	9	9	1	36,87	312 141	213 504
116	314	9	9	1	36,67	310 448	212 346
117	315	9	9	2	54,02	419 843	287 173
118	318	10	1	2	54,22	398 788	272 771
119	320	10	2	2	54,62	432 044	295 518
120	322	10	2	2	54,02	427 298	292 272
121	324	10	3	2	54,62	432 044	295 518
122	325	10	3	1	36,67	315 509	215 808
123	326	10	3	2	54,02	427 298	292 272
124	328	10	4	2	54,62	432 044	295 518
125	330	10	4	2	54,02	427 298	292 272
126	332	10	5	2	54,62	432 044	295 518
127	334	10	5	2	54,02	427 298	292 272
128	335	10	6	3	81,52	610 911	417 863
129	336	10	6	2	54,62	432 044	295 518
130	337	10	6	1	36,67	315 509	215 808
131	338	10	6	2	54,02	427 298	292 272
132	340	10	7	2	54,62	432 044	295 518
133	341	10	7	1	36,67	315 509	215 808
134	342	10	7	2	54,02	427 298	292 272
135	344	10	8	2	54,62	432 044	295 518

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)			
136	346	10	8	2	54,02	427 298	292 272	
137	348	10	9	2	54,62	424 507	290 363	
138	349	10	9	1	36,67	310 448	212 346	
139	350	10	9	2	54,02	419 843	287 173	
140	351	11	1	2	54,22	398 788	272 771	
141	355	11	2	1	36,67	315 509	215 808	
142	356	11	2	2	54,62	432 044	295 518	
143	358	11	3	2	54,02	427 298	292 272	
144	359	11	3	1	36,67	315 509	215 808	
145	360	11	3	2	54,62	432 044	295 518	
146	363	11	4	1	36,67	315 509	215 808	
147	364	11	4	2	54,62	432 044	295 518	
148	366	11	5	2	54,02	427 298	292 272	
149	367	11	5	1	36,67	315 509	215 808	
150	368	11	5	2	54,62	432 044	295 518	
151	370	11	6	2	54,02	427 298	292 272	
152	371	11	6	1	36,67	315 509	215 808	
153	372	11	6	2	54,62	432 044	295 518	
154	374	11	7	2	54,02	427 298	292 272	
155	375	11	7	1	36,67	315 509	215 808	
156	376	11	7	2	54,62	432 044	295 518	
157	383	11	9	1	36,67	310 448	212 346	
158	403	12	5	1	36,67	315 509	215 808	
159	407	12	6	1	36,67	315 509	215 808	
160	409	12	7	3	86,17	645 758	441 698	
161	410	12	7	2	54,62	432 044	295 518	
162	411	12	7	1	36,67	315 509	215 808	
163	412	12	7	2	54,02	427 298	292 272	
164	414	12	8	2	54,62	432 044	295 518	
165	416	12	8	2	54,02	427 298	292 272	
166	419	12	9	1	36,67	310 448	212 346	
-	Итого					8 868,98	70 285 733	48 075 442

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") и ликвидационной 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




/ Шеин В. В.

РАЗДЕЛ 12. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

Применение ФСО 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».

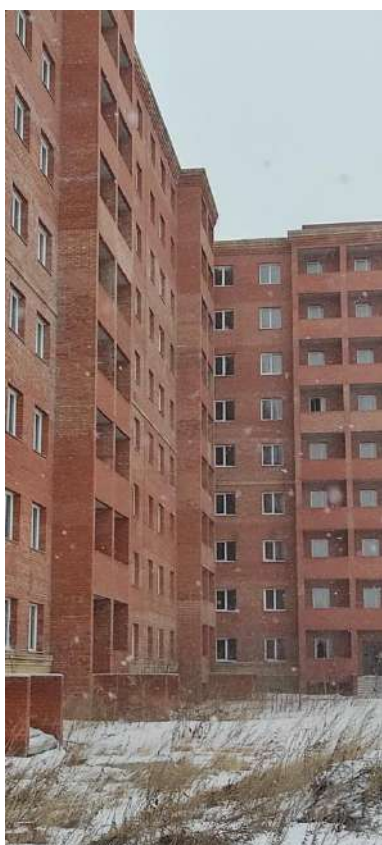
4. Федеральный стандарт оценки № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки № II «Виды стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.;
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., № 6/н

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

Вид права Собственность.

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

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

Ограничения (обременения) права Не зарегистрированы

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

регистрации № 55-55-24/012/2007-264

государственный регистратор Ишкова Е.В.


КОПИЯ ВЕРНА
2007

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

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

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
N RU 55520000**

№ 4 от 22.02.2008 года

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

Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешает строительство

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

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

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

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

Наименование объекта капитального строительства

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

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

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

Проектная документация, краткие проектные характеристики

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

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

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

Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011» 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 (наименование), место нахождения застройщика, а также режим его работы Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск, ул. Лермонтова, 21. Тел. 8 (3812) 37-77-37, 37-71-01. Время работы: пн. - птн. 09.00 – 19.00 Выходной: суббота, воскресенье
2	Государственная регистрация застройщика Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 02.03.2007 г. серия 55 №002873937, выданное Инспекцией ФНС РФ по Кировскому АО г. Омска
3	Учредители (участники) застройщика Граждане РФ: - 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 действующим законом и связан с осуществлением строительной деятельности по привлечению денежных средств в целях участия долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости) Строительство зданий и сооружений I и II второго уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом, Лицензия от 15.01.2008 г. №ГС-6-55-02-27-0-5507088232-005250-1, выданная Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Срок действия лицензии: 15.01.2008г. – 15.01.2013 г.
6	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации Финансовый результат: убытки в сумме 2 058,00 тыс. рублей. Кредиторская задолженность: 38 000, 00 тыс. рублей
II. Информация о проекте строительства	
7	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы предусмотрено 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 0018-08, выданное Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, по типовому проекту – согласно Заключения ГУ ГСН и ГЭ Омской области № 01-13-01/476 от 22.02.2008 г. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО N RU 55520000 № 4, выданное 22.02.2008 г.
9	Права застройщика на земельный участок, собственник земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права от 12.11.2007 г. серия 55 АВ № 552847, выданное Управлением ФРС по Омской области. Общая площадь земельного участка 160 000,00 м кв. Квартальный номер 55-20-03 20 01.0213. Расположен в границах Богословского СП.
10	Местонахождение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилый парк «ВРУБЕЛЕВО», в состав которого входят пять многоквартирных жилых домов, из которых: - четыре десятиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№1, 2, 4, 5 строительные номера), - один двенадцатиподъездный девятиэтажный жилой дом (№3 строительный).
11	Количество и состав строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией Квартиры общей проектной площадью 108665,89 м кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: - однокомнатные – 720 шт. – 31 593, 74 м кв. - двухкомнатные – 862 шт. – 57 858, 34 м кв. - трехкомнатные – 222 шт. – 19 213, 81 м кв.
12	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом Нежилые помещения общей проектной площадью 1238,11 м кв. для размещения офисов.
13	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иного объекта недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства, порядок его распределения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов общего имущества 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, Боролюбовское
сельское поселение.

Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011 года»

Продлено

Особые условия:

В соответствии с п.5 ст.52 Градостроительного Кодекса РФ, застройщик обязан уведомить орган Государственного
строительного надзора и Государственной инспекции Омской области о начале таких работ.

Генеральный директор ООО «Сибирская технологическая компания» _____

ИЗМЕНЕНИЯ

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

г.Омск

22.04.2008г.

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

II. Информация о проекте строительства	
7	<p>Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.</p>
8	<p>Разрешение на строительство</p>
9	<p>Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, соответствующее и соответствующее с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство</p>
11	<p>Состав помещений строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости отдельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости) в рамках участка долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об основных технических характеристиках указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией</p>

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

Директор ООО «Сибирская
технологическая компания»



(Handwritten signature)

А.А.Гашганов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

440004, г. Омск, ул. Лермонтова, 21
т/ф: 8(3812) 37-77-37
e-mail: stsk@omsk07.ru

№ АИД 03/02-16.2016г.

ООО «УК «НИТ»-Д.У. ЗПИФ
«ИвестСтрой»

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 27.08.2016 г. общим собранием участников общества (протокол № 20) принято решение о реорганизации ООО «СТК» методом выделения. В результате этого создаются: ООО «СТК» и ООО «Новые строительные технологии», (сокращенное наименование ООО «НСТ»), директор Вильгельм А.В., место нахождения: 644024, г.Омск, ул.Лермонтова, д.21.

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

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

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

Директор



В.В.Решетников

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

Арбитражный суд Омской области (АС Омской области)

/
АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

№ дела

А46-8819/2013
14 октября 2013 года
Город Омск

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 года.

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

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

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

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

при участии в судебном заседании:

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

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

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

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

заседание по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 10.09.2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕШИЛ:

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

2. Открыть в отношении общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

3. Конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630, 644105, Омская Область, Город Омск, Улица 4-я Челюскинцев, дом 6Б) утвердить Колмакова Виталия Николаевича, члена Некоммерческого партнерства « Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» (адрес для направления корреспонденции: 129075, г.Москва, ул. Аргуновская, д. 8, кв. 48).

4. Утвердить вознаграждение конкурсному управляющему в размере, предусмотренном пунктом 3 статьи 20.6 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», определив источником его выплаты имущество должника.

5. С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в том числе:

- прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур банкротства, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- исполнительные документы, исполнение по которым прекратилось в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», подлежат передаче судебными приставами-исполнителями конкурсному управляющему в порядке, установленном федеральным законом;

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

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

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

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

Явка лиц, участвующих в деле, обязательна.

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

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

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

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

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

Судья

С. А. Бодункова

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

(резольютивная часть)

город Омск

22 января 2014 года

№ дела

А46-8819/2013

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

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

О П Р Е Д Е Л И Л :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Содержание

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

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

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

ОМ-1039-3-ТО

Технический отчет обследования
жилого дома №3

Стадия	Лист	Лист
	1	12

**ООО АПМ №2
ПКИ «ОмПСР»**

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	Взвешивание №
----------------	---------------

1. ВВЕДЕНИЕ

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

Работа выполнена на основании договора №... от

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

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

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

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

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

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

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 ⁰ С
Снеговой район -	III
Ветровой район -	II

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ

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

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

В процессе выполнения работы будут решены следующие задачи:

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

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

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

4. КОНСТРУКТИВНАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

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

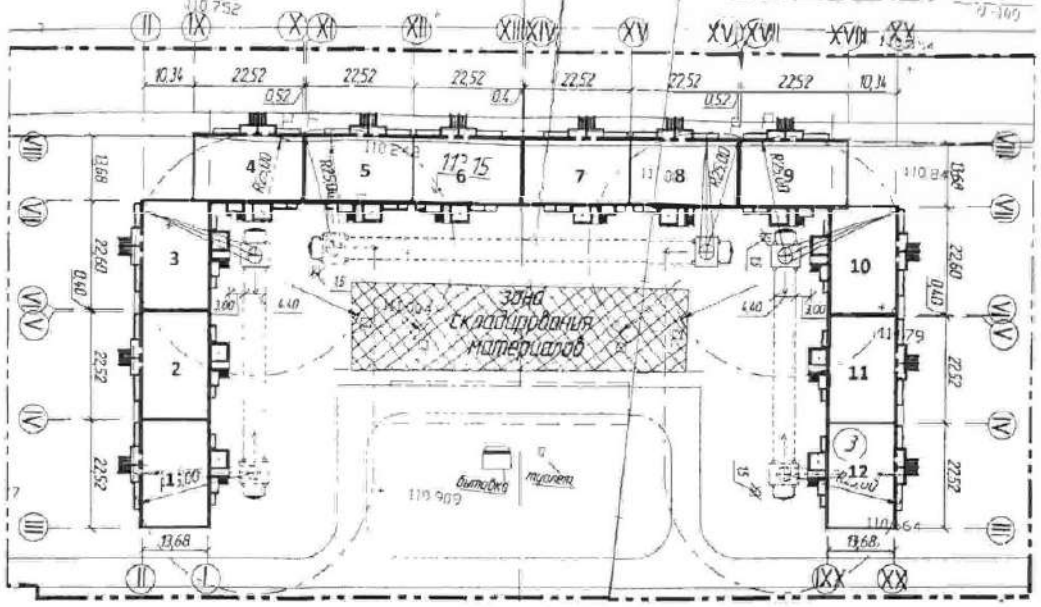


рис. 1.

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.	Взаим. инв. №
	Подпись и дата

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,

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

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

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

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

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

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

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

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

6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)

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

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	Инв.№ подл.	Взвешивание №
							Подпись и дата

						ОМ-1039-3-ТО		Лист
								8

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

6.5 ПЛИТЫ ПОКРЫТИЯ, КРОВЛЯ

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

Из-за смонтированных, но не закрытых дождеприемных воронок (фото 53), шахт вентиляции (фото 54) происходило многократное подтопление объекта и разрушение конструкций. В секциях 9-12 из-за попеременного замораживания и оттаивания и без того непрочного стенового материала происходит разрушение несущих стен, плит покрытия (фото 42) и отделки (фото 27-32). А также происходит разрушение фундаментов.

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

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

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

- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;

- уклоны выполнены не к воронкам (фото 53);

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

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

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

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

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

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

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

- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.	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:

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

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

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

Комбинация материала перегородок происходит случайно, поэтому в общей

Имя, № подл.	Взаим. инв. №						Лист
	Подпись и дата						
ОМ-1039-3-ТО							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

6.8 ОГРАЖДЕНИЯ БАЛКОНОВ

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

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

6.9 ЛИФТЫ

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

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

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

6.10 КРЫЛЬЦА

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

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

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

7.1 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим.инв.№							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						11
			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
							12
ОМ-1039-3-ТО							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

В секциях с 4 по 7 штукатурка отсутствует полностью. В секциях 8, 9 только на первых этажах. В остальных секциях 50% штукатурки требует замены либо ремонта вследствие растрескивания и отваливания (фото 28-32).

Для выравнивания неровных стен и перегородок штукатурка доходила толщиной до 40мм, которая благополучно отвалилась (фото 52). Штукатурку выполненную без сетки требуется 100% заменить.

8.2 СТЯЖКА

В секциях с 4 по 9 стяжка на полах отсутствует полностью. В остальных секциях 30% стяжки требует ремонта вследствие растрескивания (фото 61).

Стяжка пола в секции № толщиной 100-120мм (фото 50, 51), из-за занижения отметки верха плит.

Стяжка пола подвала требует 100% ремонта из-за замачивания и пучения грунта (фото 8).

8.3 ОКНА, ОСТЕКЛЕНИЕ

В общей массе замене стекол окон подлежит 5% стеклопакетов от общего числа. Во всех секциях 50% отсутствуют откосы, либо выполнены штукатуркой (фото 34, 61).

Определение прочности фундаментных блоков, бетона лент фундаментов, плит перекрытия и покрытия, кирпичной кладки и раствора производилось при помощи электронного измерителя прочности ИПС-МГ 4.01 производства НПП «ИНТЕРПРИБОР» г. Челябинск. Результаты испытаний приведены в приложении Г.

Армирование кладки учтено в ведомости армирования в разделе Д.

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРОЧНЫХ РАСЧЁТОВ

Согласно выполненным расчетам неармированных кирпичных стен из силикатного кирпича несущая способность по прочности и устойчивости не обеспечена (см. приложение В).

Коэффициент использования простенков по сечению:

1 - 1,418;

2 - 1,351;

3 - 1,967;

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

4 - 0,865.

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

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

10. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ

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

Также 100% демонтажу и капитальному ремонту подлежат:

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

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

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

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

11. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взйм.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

15

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

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

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

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

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

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

Электрооборудование требует 95% замены. 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	Ваим. инв. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						16
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

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

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ФОТОФИКСАЦИЯ.

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



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



Дата	Владелец, инв. №



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



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

И-в.№ подл.	Подпись и дата	Взв.И-в.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

20

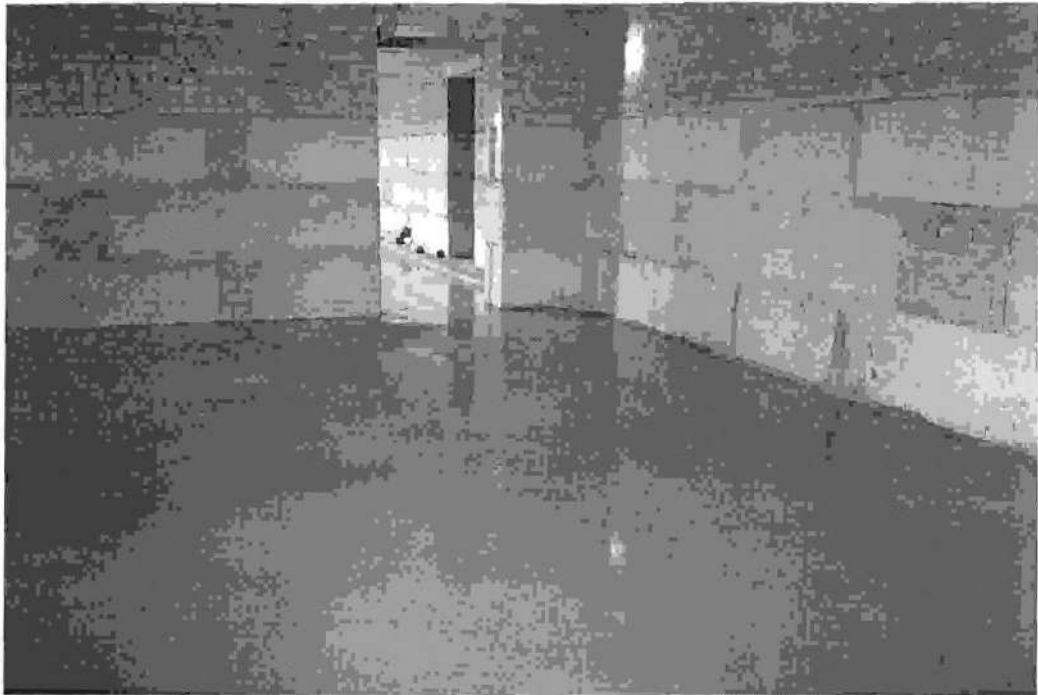


Фото 6. Подвал, секция 3. Состояние на 02.04.2015г.



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

Имя № подл.	Подпись и дата	Взаим инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
21



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

22



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
23



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
24

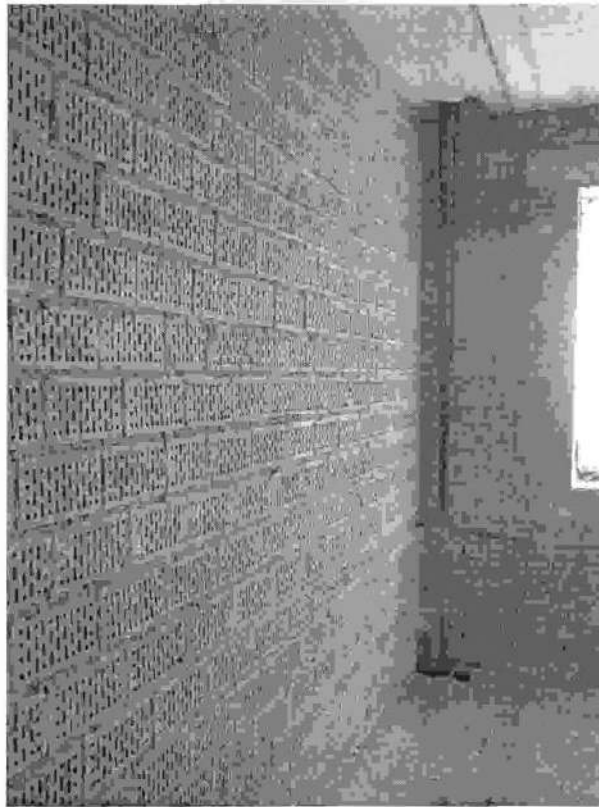


Фото 14. Перегородка. 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

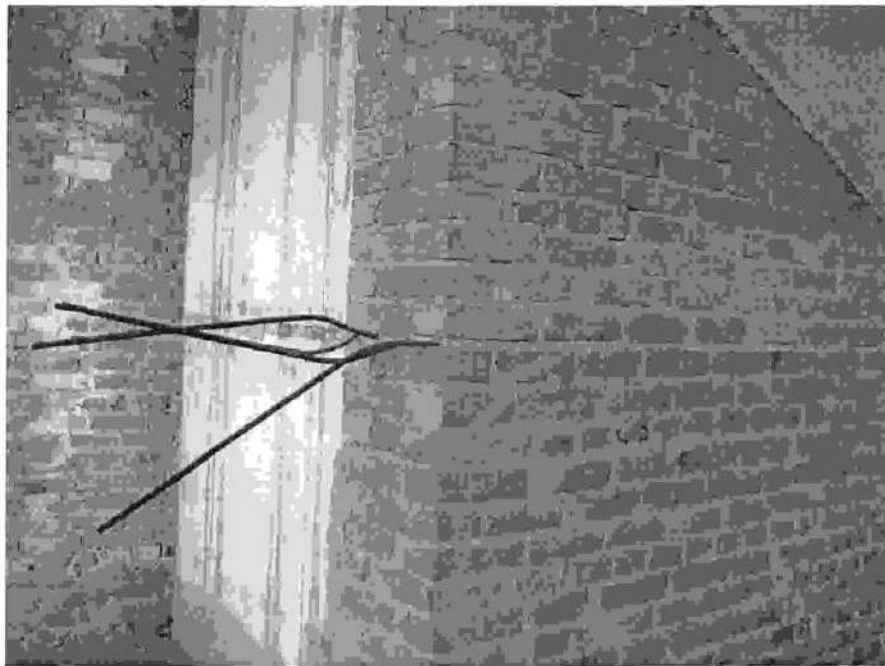


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс. 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
25



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



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

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

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

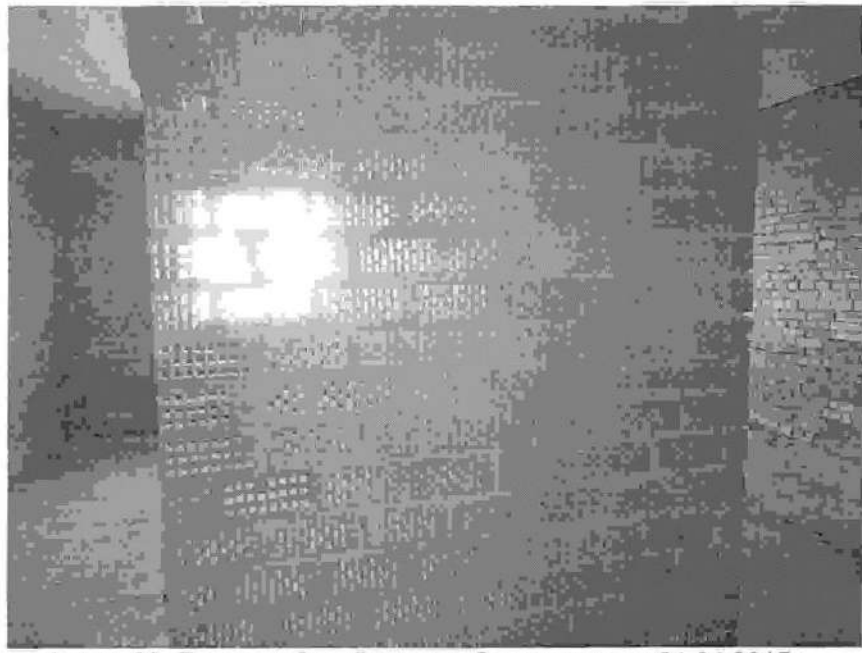


Фото 20. Перегородка, 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
28

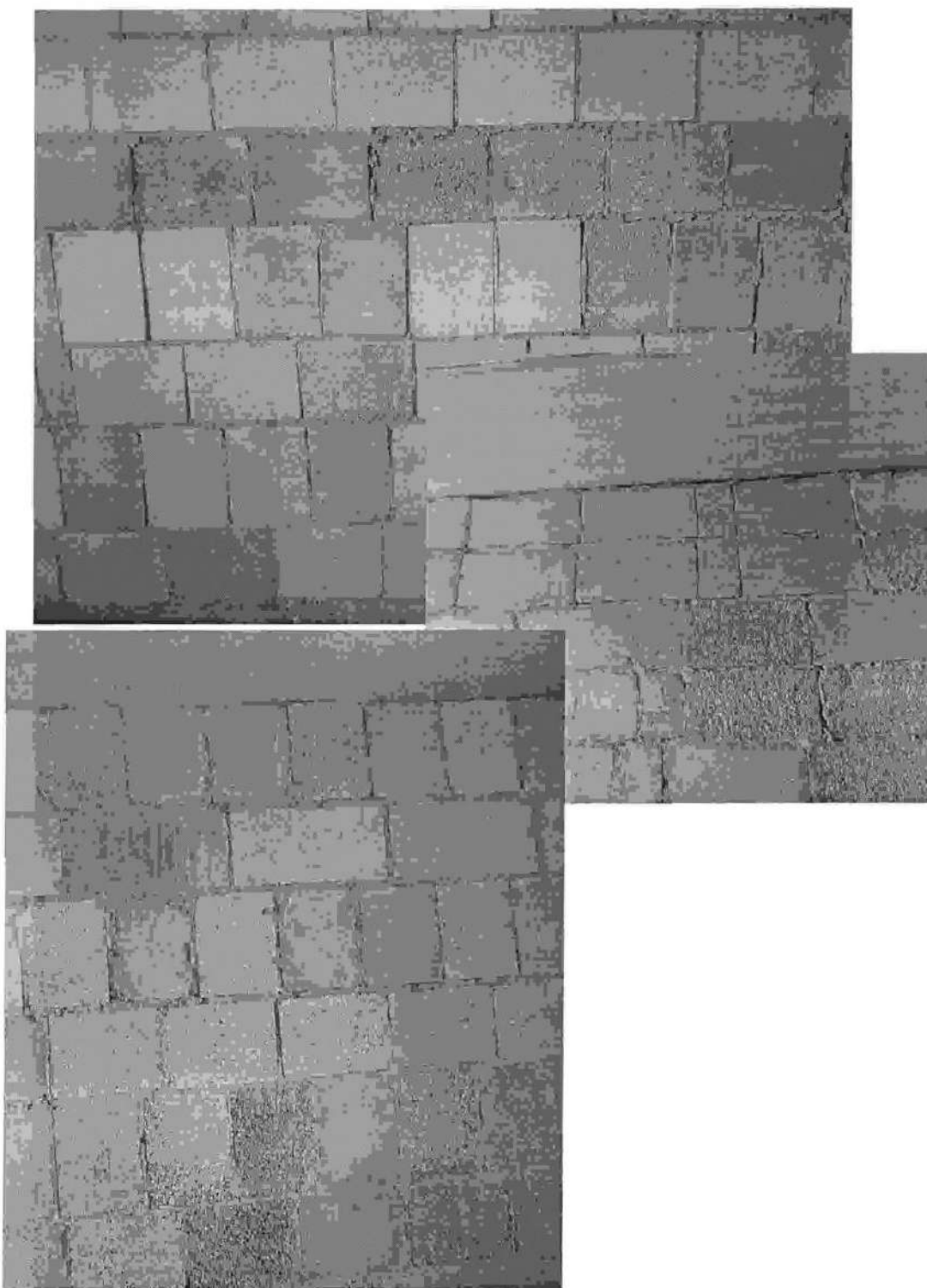


Фото 22. Перегородки, 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
29



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

30

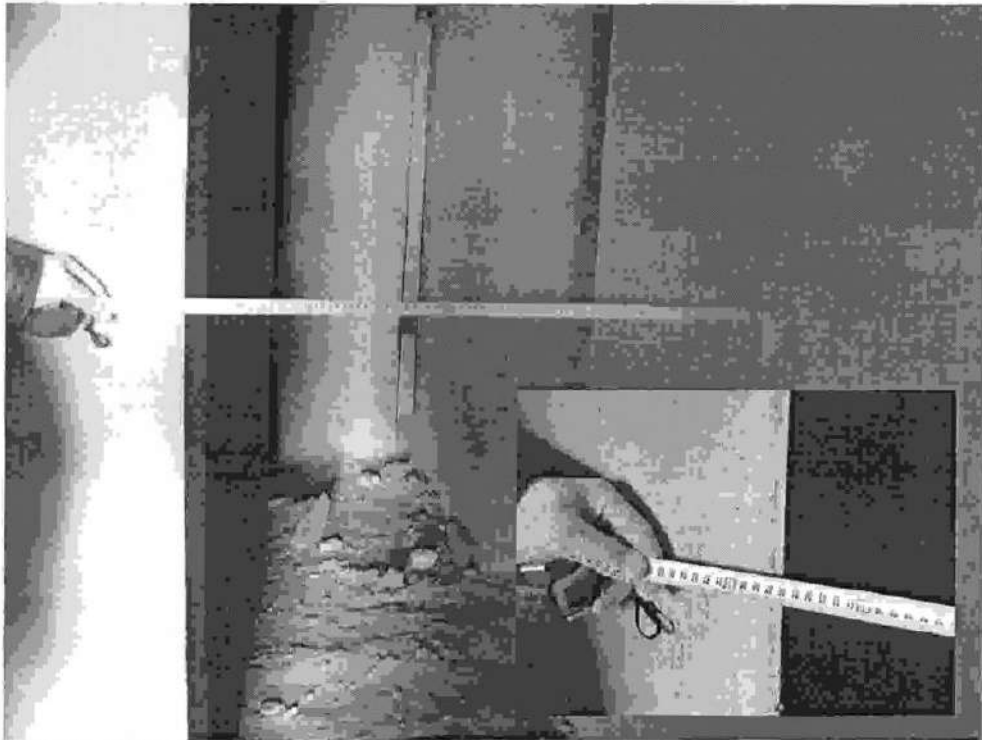


Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
33

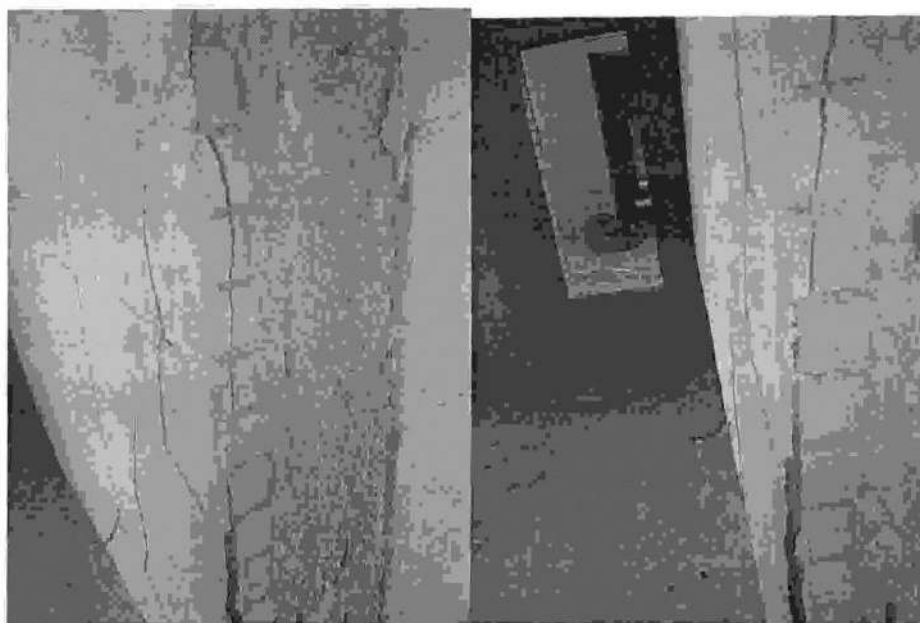


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

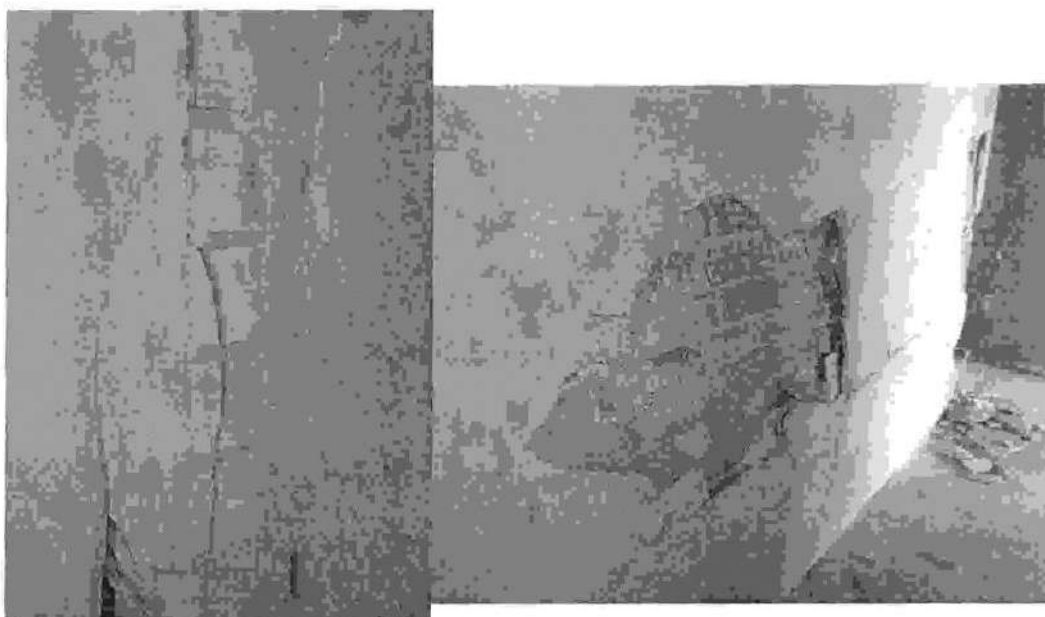


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам.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.

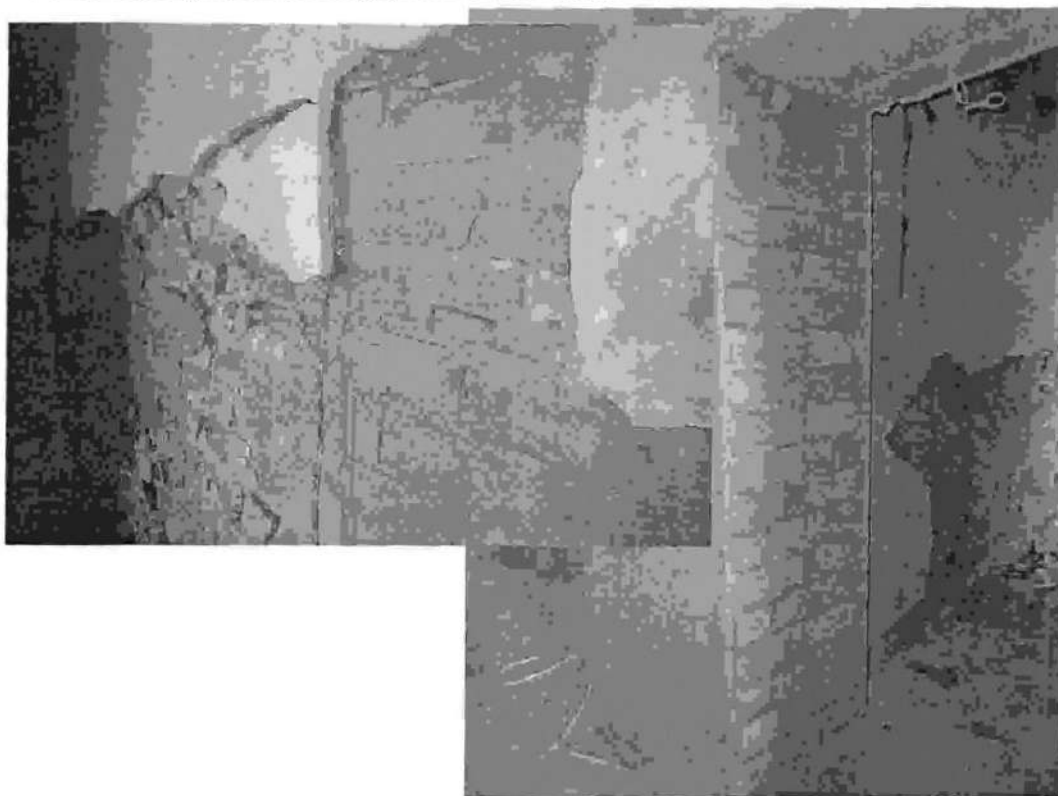


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

35

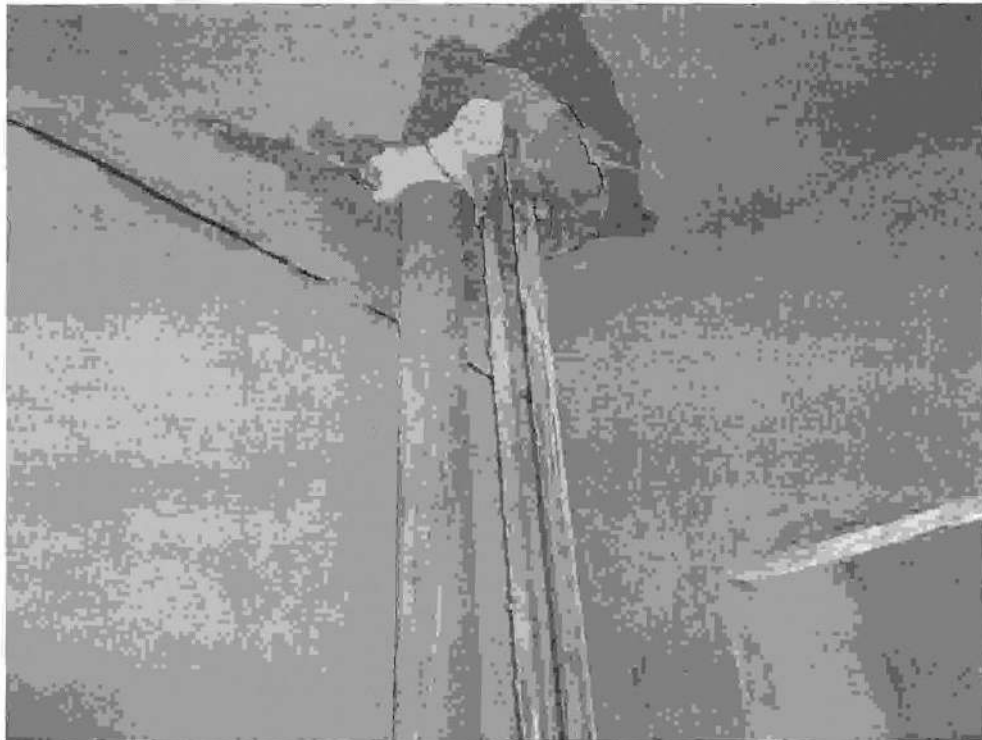


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



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

Имя, № подл.	Подпись и дата	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.

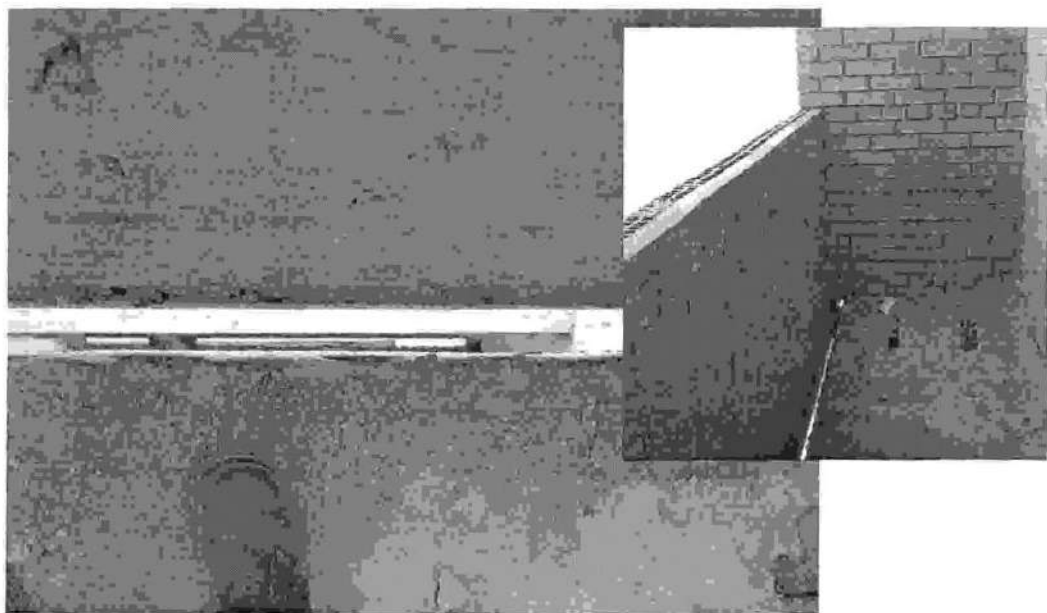


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

37

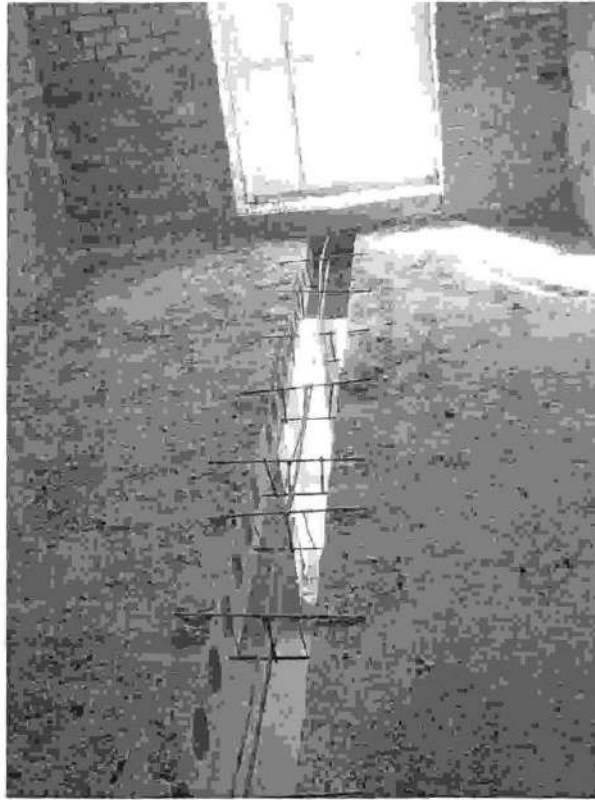


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



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

Инва.№ подп.	Подпись и дата	Взвешив. инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

38



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



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

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм. № подл.

Подпись и дата

Взаим.инв.№

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

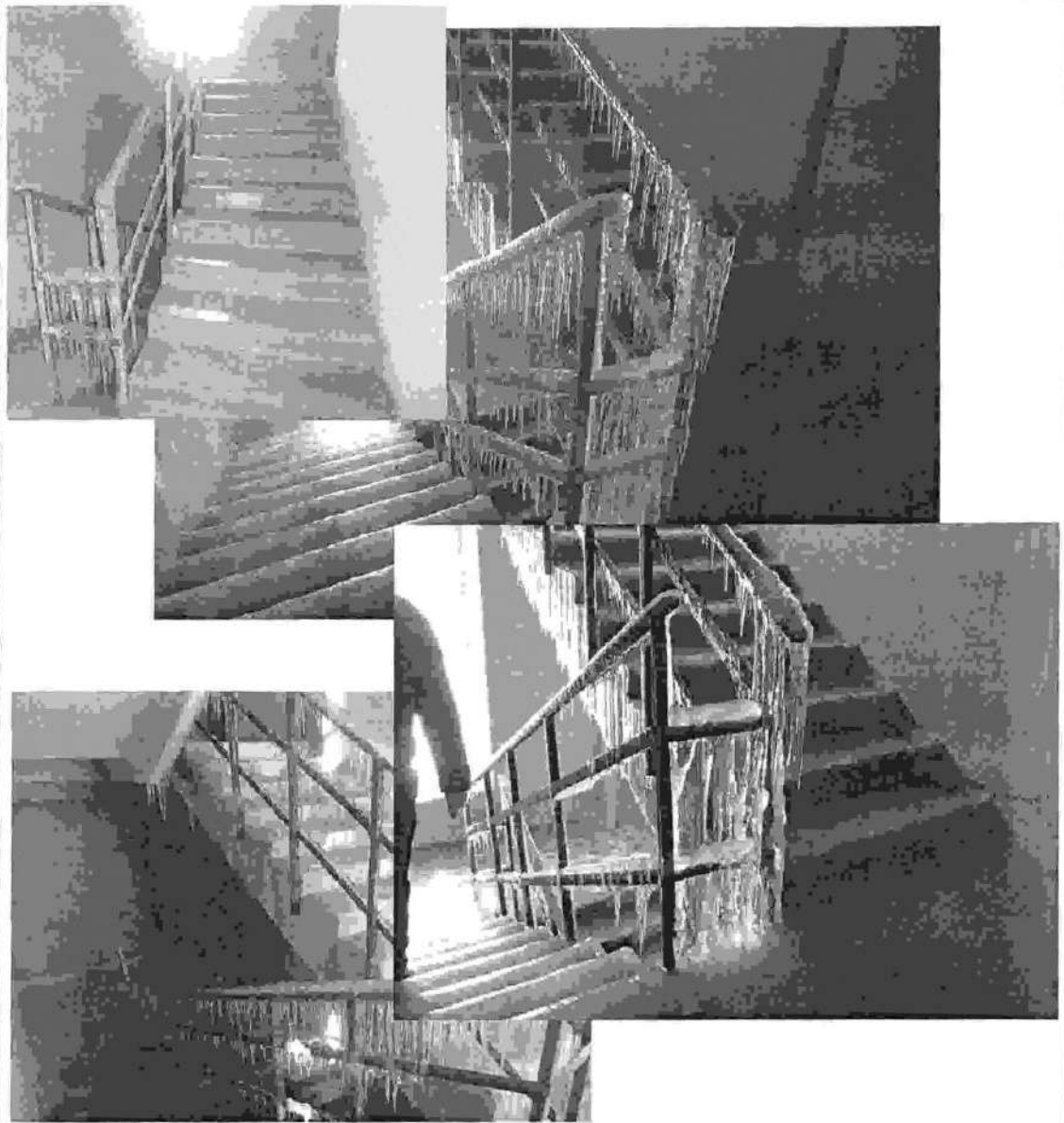


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12. Состояние на 01.04.2015г.

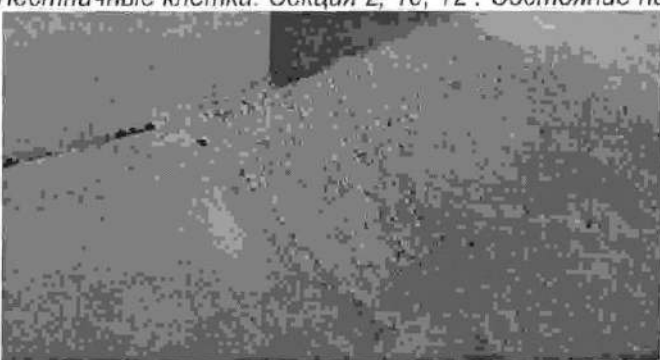


Фото 44. Лестничная клетка и верх плиты. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
41



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



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

И-в. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

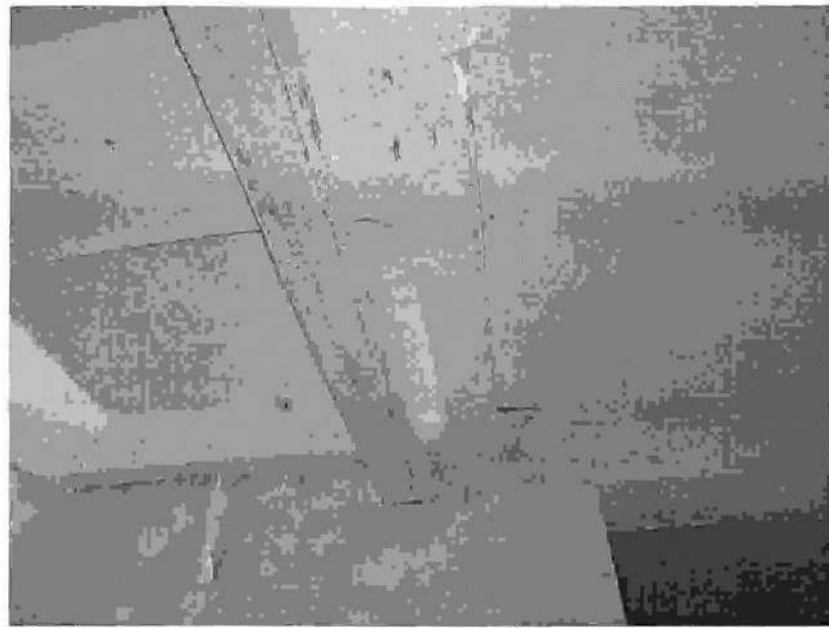


Фото 47. Опираение лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



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.№ подп.	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

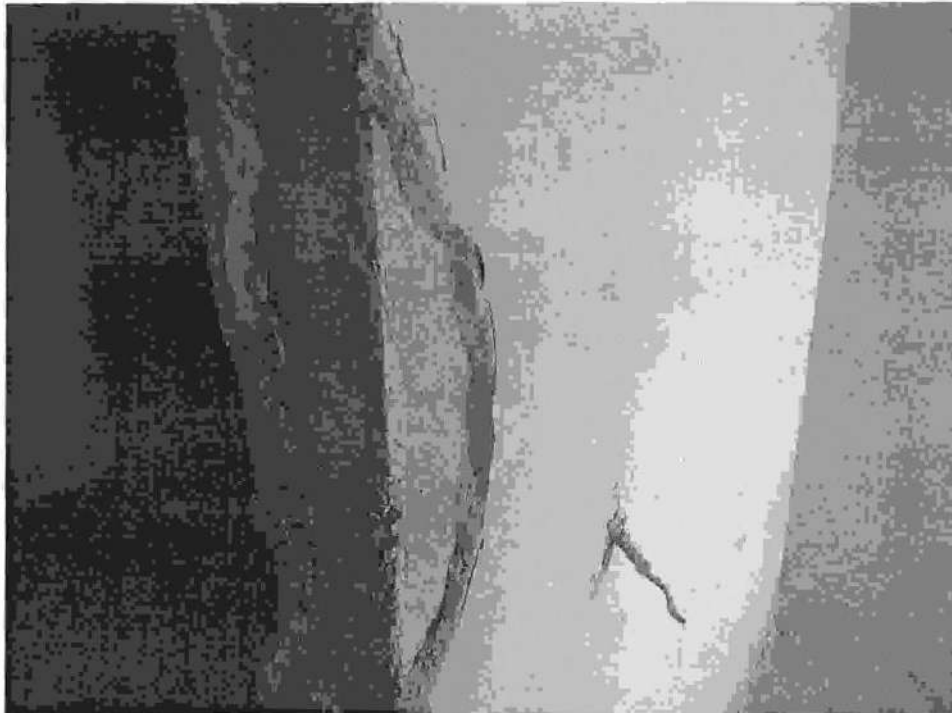


Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10 . Состояние на 01.04.2015г

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ОМ-1039-3-ТО

Лист

45



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



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

Име № подл.	Подпись и дата	Взаим. яна №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

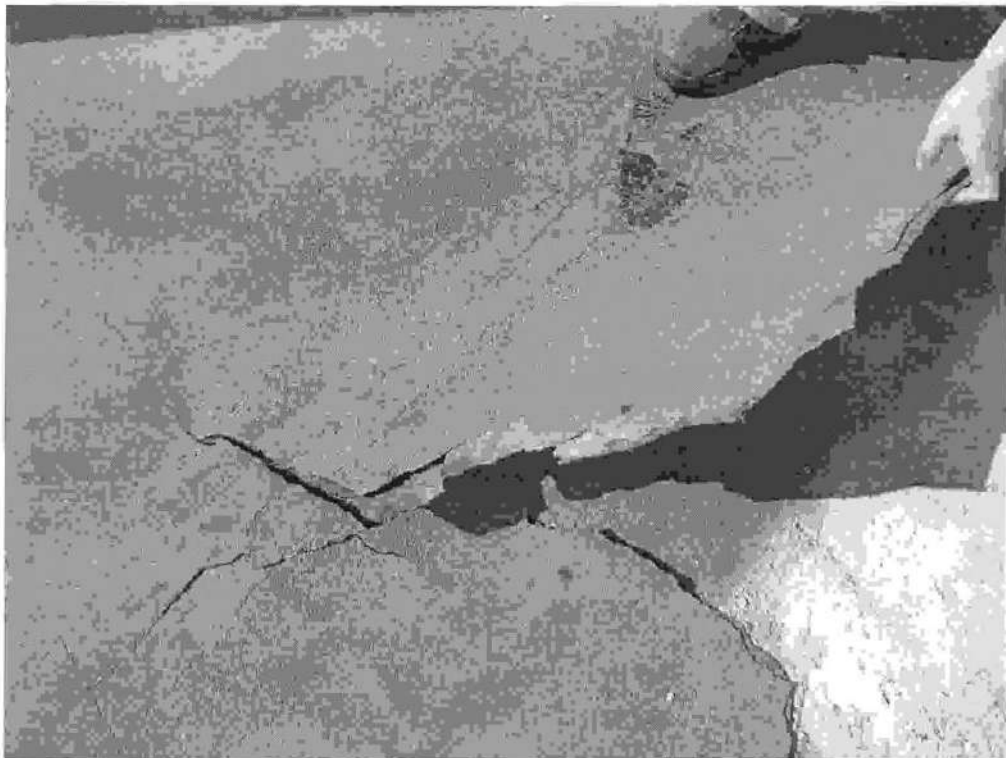


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
47

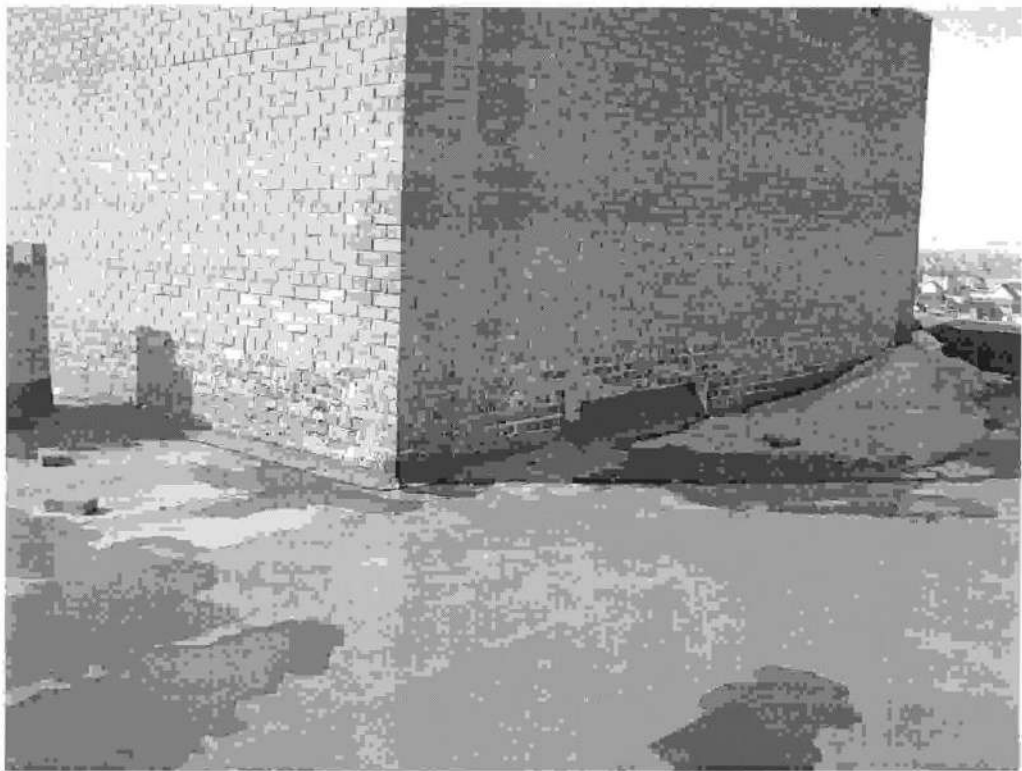


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6. Состояние на 01.04.2015г

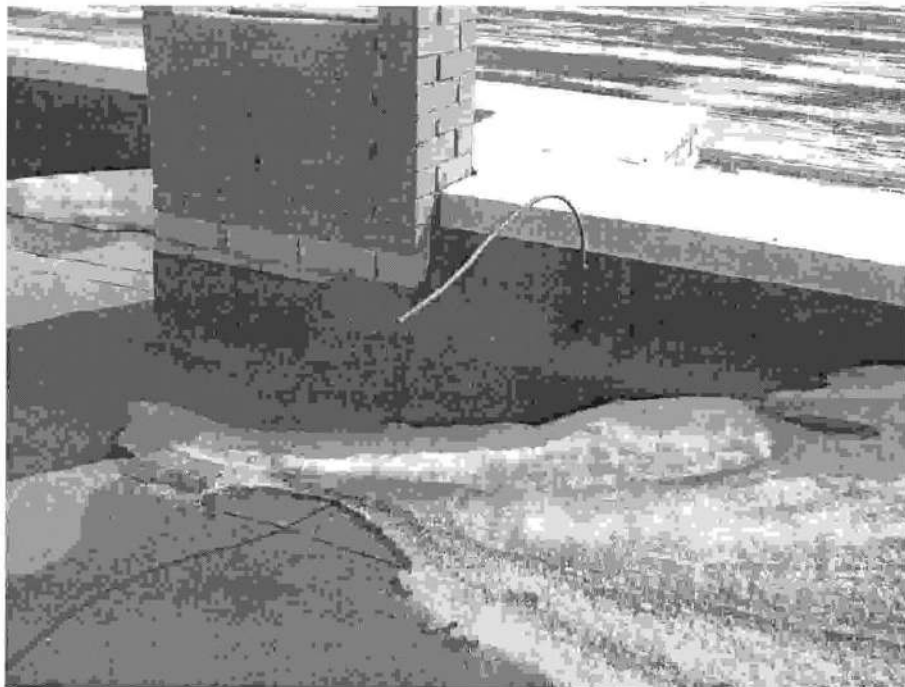


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г

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

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

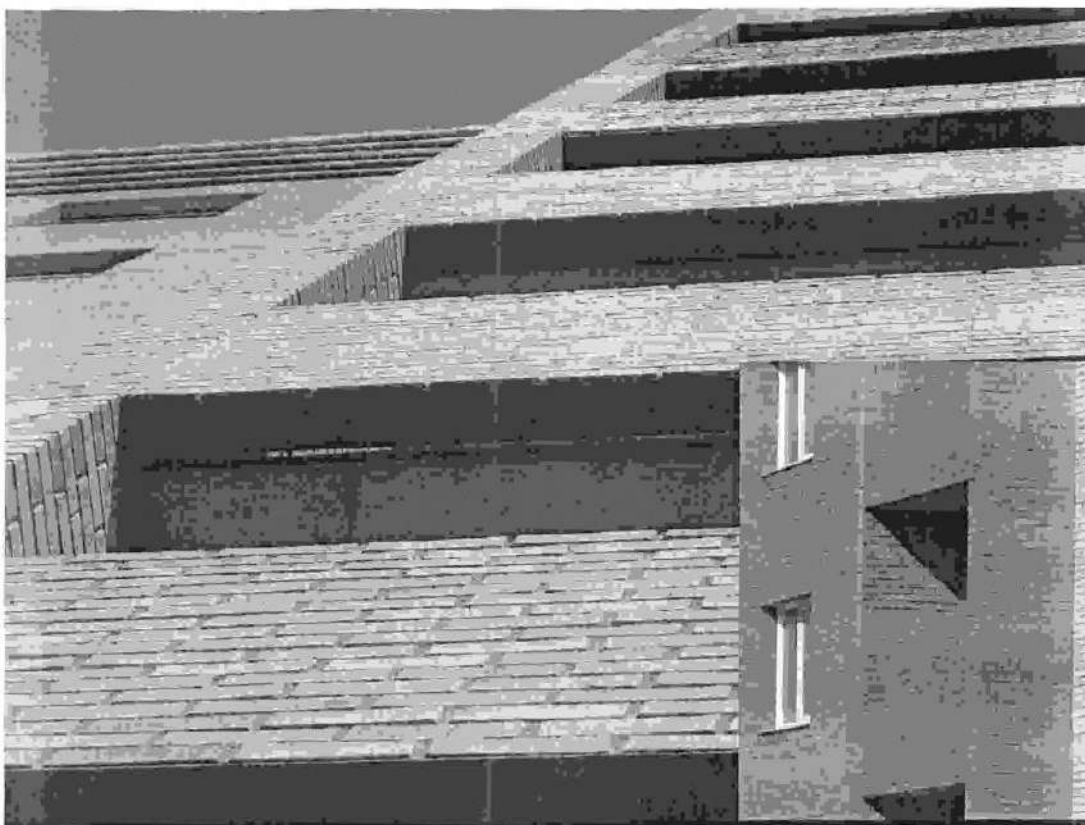


Фото 59. Незакрепленный уголок ограждения балконов . Состояние на 01.04.2015г



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

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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист
49

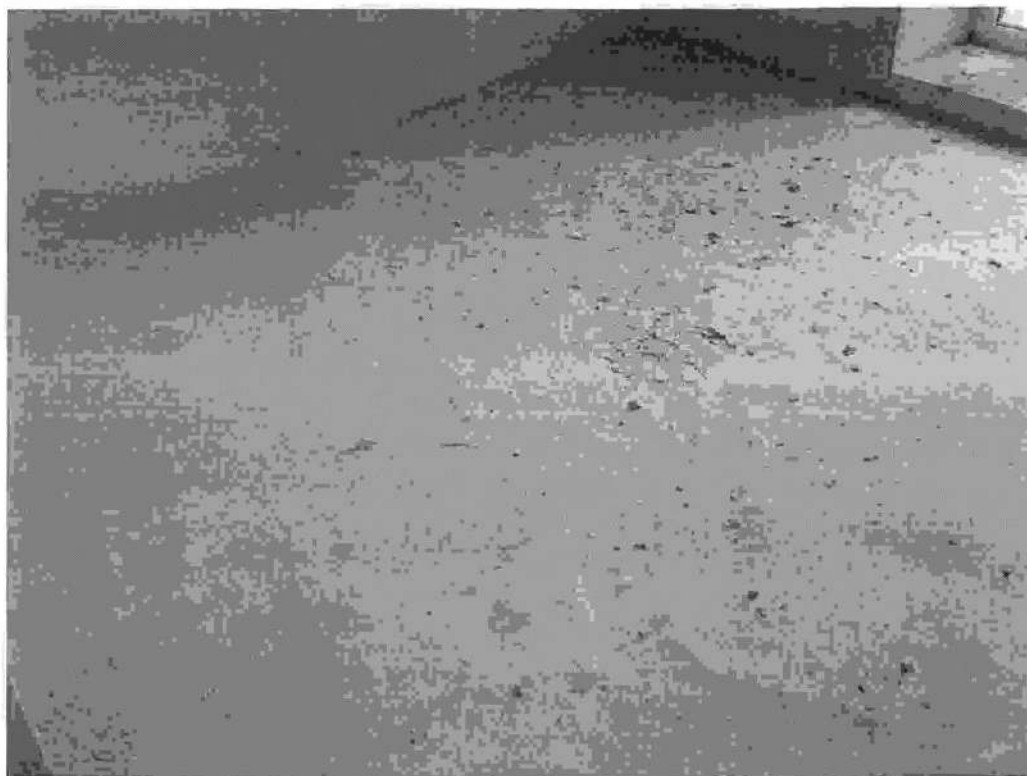


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.

В отдельном файле

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

ПРИЛОЖЕНИЕ В. ДЕФЕКТНЫЕ ВЕДОМОСТИ

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №1

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	100%		
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%		
	6	монолитный участок закидан кирпичами и строительным мусором, оголена арматура, тотальная коррозия		Выбить старый бетон, заменить арматуру, замонолитить заново участок.
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	50% Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		30% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		70% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.		
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист
							52

		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.				
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход						
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]					
Ограждения балконов		30% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.				
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту				
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, 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	40% кабельной проводки		Восстановить прокладку проводки согласно проекта				
		2-7 этаж отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Прощтрабить ниши согласно проекта				
Отопление	1-9	вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления						
водоснабжение	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки						
канализация	1-9	Смонтированы только вертикальные стояки 20% в целом состоянии						
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции				
Отделка								
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

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

54

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №2

дата проведения обследования 01.04.15г.

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

Изм. № подл.

Подпись и дата

Взам.им.№

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист

55

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

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

57

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №3

дата проведения обследования 01.04.15г.

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

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия,		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам. Нет нащельников на деформационном шве.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1	5% кабельной проводки		Восстановить прокладку проводки согласно проекта
	2-9	87% кабельной проводки		
		отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки		
канализация	1-9	70% вертикальных стояков в целом состоянии		
Инв.№ подп.				
Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата				
ОМ-1039-3-ТО				Лист
				59

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

вентиляция	1-9	30% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1	0%		
	2-9	80% Имеются трещины и отвалившаяся штукатурка		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами. Восстановить штукатурку.
Стяжка	1	0%		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	2	50%		
	3	90%		
	4	40% Выставлены маяки для стяжки высотой 110мм		Для уменьшения нагрузки на перекрытия засыпать 50-70мм керамзитом, 40-50мм выполнить стяжку армированную ПВХ-сеткой.
	5	20% Состав стяжки – цементно-песчаный раствор $\gamma=2т/м^3$		
	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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

60

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №4

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	По 4 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.
Монолитные участки по перекрытиям	1	1 МУ залит ниже плит перекрытий на 20мм.		Сбить лишний бетон монолитного участка. Если арматура МУ ниже плит перекрытия, выполнить МУ заново. Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса AIII
	2	1 отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали		
	3	3 отсутствуют		
	4	3 отсутствуют		
	5	5 отсутствуют		
	6	1 отсутствует		
	7	2 отсутствуют		
	8	1 отсутствует		
	9	1 отсутствует		
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
	9	Оставлена штраба при монтаже лестничных маршей	п. 9.1.8 [12]	Заполнить штрабу полностью кирпичом на растворе
Лифты (обор-е)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабин.		

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Изна.№ подг.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

61

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			
Крыльца, входы в подвал		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
		Не выполнен главный вход			
Ограждения балконов		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
		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	
Изм. № подл.					
Подпись и дата	ОМ-1039-3-ТО				Лист
					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
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	1	-3		Заменить разбитые стеклопакеты
	2	-1		
	3	-1		
	5	-1		
	6	-1		
9	-1			
Откосы	1-9	70% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

Изм.№ подп.	Подпись и дата	Взаим.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.	
Инженерное оборудование					
Электро- оборудование	1-9	0%			
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта	
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки			
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии			
				Лист	
				65	
				ОМ-1039-3-ТО	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Ини № подл.

вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	2	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2		
	4	-2		
	5	-2		
Откосы	1-9	70% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

66

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №6

дата проведения обследования 01.04.16г.

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

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

67

Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1 м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	0%		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	100% вертикальные стояки		
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	3	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	4	-1		
	5	-1		
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки
				Лист
				68
Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата		ОМ-1039-3-ТО		

Взаим инв. №

Подпись и дата

Изм. № подп.

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №7

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
Монолитные участки по перекрытиям	1-5	1 МУ отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали.		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII	
Наружные стены	1-9	100%			
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%			
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
	6	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту	
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца.		Не выполнен главный вход			
				Лист	
				69	
Имя	Класс	Пост	№ 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]	
		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.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	0%		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки		
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	1	-2		Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2		
	5	-1		
	6	-1		
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки
				Лист
OM-1039-3-TO				70
Имя, № подл.	Имя, № подл.	Имя, № подл.	Имя, № подл.	Имя, № подл.
Подпись и дата	Подпись и дата	Подпись и дата	Подпись и дата	Подпись и дата
Взаим. м.ч. №	Взаим. м.ч. №	Взаим. м.ч. №	Взаим. м.ч. №	Взаим. м.ч. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.
				Дата

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №8

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	6	2/3 плиты ПТА разбито у опоры		Усилить дополнительной балкой
Монолитные участки по перекрытиям	4	1 МУ отсутствует у лифта.		Выполнить монолитный участок
	7	1 МУ заложен кирпичом		Выбить кирпич, выполнить монолитный участок по проекту
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам, нет крепления и перевязки между перегородками из разного материала	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	3, 4	Перегородки выполнены из кирпича и полистиролбетонных блоков без перевязки	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
	4	Перемычки выполнены из арматуры и имеют большой прогиб		Демонтировать перегородки с перемычками, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
	4	Оставлена штраба при монтаже лестничных маршей	п. 9.1.8 [12]	Заполнить штрабу полнотелым кирпичом на растворе
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	OM-1039-3-TO	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.	
Инженерное оборудование					
Электро-оборудование	1-9	0%			
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	30% смонтированных вертикальных стояков			
канализация	1-9	10% вертикальных стояков в целом состоянии			
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентиляту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
Отделка					
Штукатурка на стенах	1, 2	80%			
	3-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-4		Заменить разбитые стеклопакеты	
	2	-1			
ОМ-1039-3-ТО				Лист	
				72	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №9

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 2 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	1 МУ заложен кирпичом		Выбить кирпич, выполнить монолитный участок по проекту	
Наружные стены	8, 9	60% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам, нет крепления и перевязки между перегородками из разного материала	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
		Опорная балка смонтирована не по центру опоры лестничных маршей		Подвести дополнительную балку под опору	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
Фундаменты,		5% перегородок выполнено			
Изм. № подл.	Взаим. изм. №	Подпись и дата	ОМ-1039-3-ТО		Лист
					74
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

подвал		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
Инженерное оборудование					
Электро-оборудование	1, 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	
Отделка					
Штукатурка на стенах	1, 2	95%			
	3-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	4	-1			
	5	-1			
	6	-3			
	9	-2			
Итого					
				Лист	
ОМ-1039-3-ТО				75	
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		
Инв. № подл.				Лист
Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата				77
ОМ-1039-3-ТО				

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 - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца,		Не выполнен главный вход		

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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист

78

входы в подвал		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]					
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту				
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.				
Инженерное оборудование								
Электро-оборудование	1-4	80%						
	5	60%						
	6-9	30%						
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем ототления						
водоснабжение	1-9	100% смонтированных вертикальных стояков						
канализация	1-9	0%						
вентиляция	1-9	90% помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции				
Отделка								
Штукатурка на стенах	1-5	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						
Итого								
OM-1039-3-TO				Лист				
				79				
Имя, № подл.	Подпись и дата	Виза, имя, №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №12

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
	9	10% Продольные и поперечные трещины		Демонтировать	
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%			
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	20% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		50% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки.		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
				Лист	
				OM-1039-3-TO	
				80	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
Инженерное оборудование					
Электро-оборудование	1	50%			
	2-3	10%			
	4-9	40%			
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	0%			
канализация	1-9	0%			
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
Отделка					
Штукатурка на стенах	1-6	90%			
	7-9	60% осыпание		Капитальный ремонт	
Стяжка	1	60% Имеются трещины		Капитальный ремонт	
	2-3, 5-7	80%			
	4	60%			
	8-9	50%			
Затирка швов на потолке	1-8	90%			
	9	60%			
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	3	-1			
	4	-1			
	6	-1			
	7	-1			
	8	-3			
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки	
Изм. № подл.					Лист
	OM-1039-3-TO				81
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.

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

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

Исх. №8 от 24.03.2022

Е.Г. Микаеляну

Уважаемый Егия Гайкович!

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

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

Директор ООО ПЦ «Капитель»

А.В. Семахин

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

1-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 38 М2, ЭТАЖ 7 / 9, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ РОСТОВКА
Омская область, поселок Ростовка

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | Скрыть объявление | ПОКАЗАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

3 000 000 ₪
78 900 ₪/м²

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

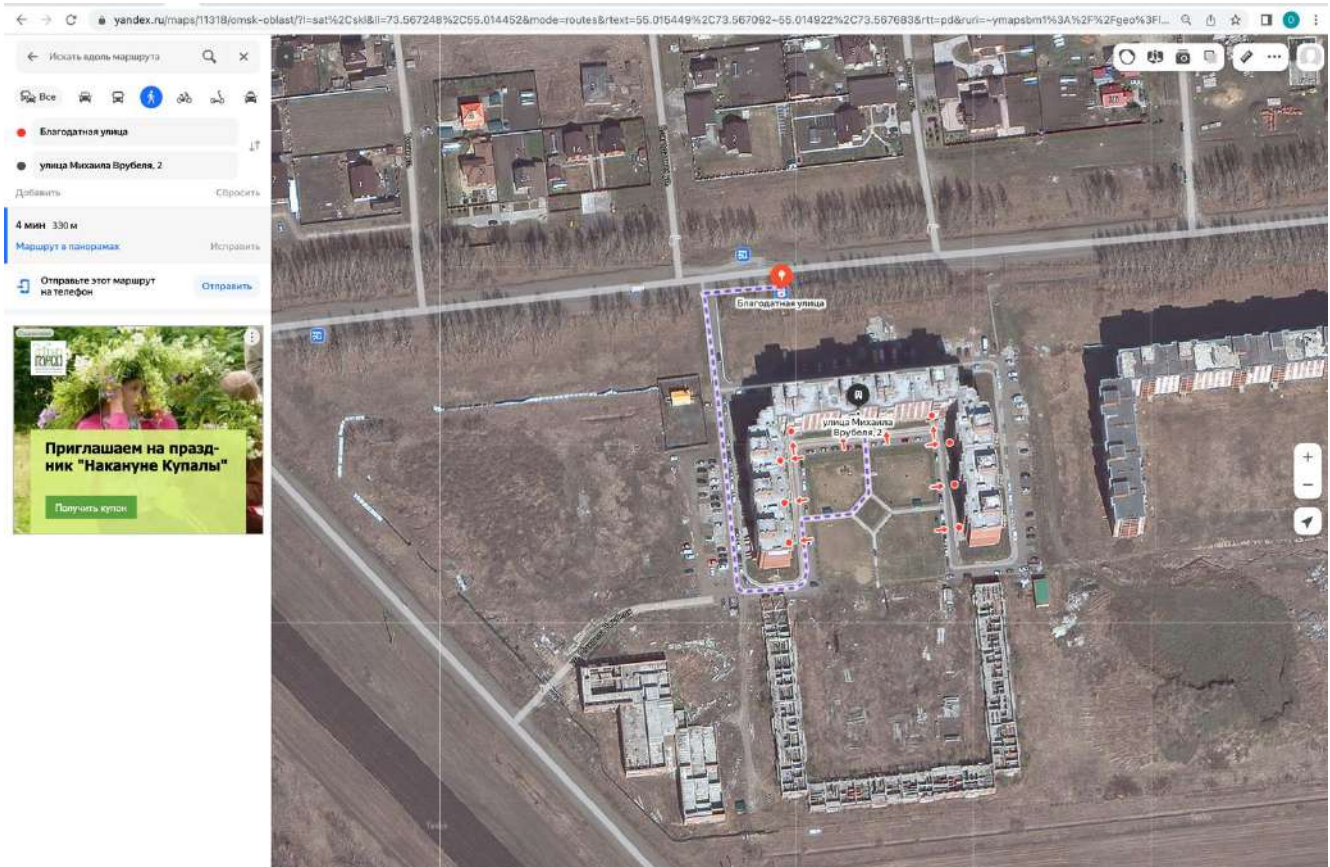
Тип жилья	вторичка
Количество комнат	1
Общая площадь	38 м²
Жилая площадь	17 м²
Площадь кухни	12 м²
Этаж / Этажность	7 / 9
Ремонт	косметический
Санузел	совмещенный
Балкон, лоджия	1 балкон
Вид из окна	двор
Лифт	1 лифтовой
Тип дома	сталинский
Парковка	открытая

ОПИСАНИЕ

Продать квартиру в жилой микрорайоне Ростовка в районе "Врублево" с развитой инфраструктурой. Микрорайон делится на секторы, что обеспечивает удобство в выборе оптимального варианта жилья недалеко от дома. Выполнен качественный ремонт.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- Дачный участок
- Спортивный клуб



Объект-аналог № 2

The screenshot shows a real estate listing for an apartment in Rostov-on-Don. The page includes a main image of the apartment interior, a price tag of 4,700,000 rubles, and a detailed description. The listing is for a 3-room apartment with a total area of 82.3 m². The price is listed as 57,100 rubles per square meter. The listing is by a user named Nino. The description highlights the apartment's location, modern amenities, and the opportunity to purchase on installment. The listing also includes a section for additional services like a children's playground and a parking space.

Одесская область, поселок Ростов, улица Мичурина Врубля, 2

добавлено 1 июля в 12:44

Описание | На карте | Показать объявление | Скрыть объявление | Пожаловаться | В избранное

Аксис

4 700 000 ₪

57 100 ₪/м²

Расчитать ипотеку

hh

Флористы, продавцы, официанты и еще
55 млн
расширейте возможности для поиска Бизнеса

Нино

Написать сообщение

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	апартаменты
Количество комнат	3
Общая площадь	82.3 м²
Жилая площадь	60 м²
Площадь кухни	18 м²
Высота потолка	2.7 м
Этаж / Этажность	3 / 8
Лифт	1 пассажирский
Тип дома	кирпичный
Год постройки	2015
Договор	свободная продажа

ОПИСАНИЕ

Предлагается в продажу, комфортабельную квартиру для молодежи и молодых специалистов и иностранной диаспоре. С видом из окна в этой квартире. Выше гости оценят масштабность пространства и качественную отделку, создающую атмосферу изысканности. Высота гостиной 2.7 м. Здесь достаточно места для любого формата вашего мероприятия. Два просторных балкона, две лоджии.

Кухня создана для удобства забронированной хозяйки, дает максимальный простор для готовки.

Проем основных помещений, в квартире естественный свет.

Присоедин.

Желательно посмотреть фото этой квартиры и увидеть все в реальности. Общественный бассейн. Мы работаем без выходных и на территории отравления судами. Мы готовы помочь, если возникнут вопросы, в том числе в отношении, а также через любые виды связи.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- Детская площадка
- Спортивная площадка


Объект-аналог № 3

Объявление от 25.09.2023 311 просмотров 3 за сутки

3-комн. квартира, 90 м² в ЖК «Врубелево»

Омская область, Омский район, Ростово-лесной, ул. Михаила Врубеля, 2. На карте

В избранное Свойства Паковать



Планировка 23 фото

Общая площадь: 90 м² Жилая площадь: 62 м² Площадь кухни: 16 м²

Этаж: 1 из 9

Предлагаем в продажу 3-комнатную квартиру в с. Богословка. Первый этаж. Общая площадь 90 кв.м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (1,1+1,7+2,7) кв.м. Отап ПВХ. Просторная кухня-столовая 17,4 кв.м. Уютные спальные комнаты. Два сан. узла с душевой и ванной. Оснащены тумбами и пеналами. Кондиционер. Наземная парковка.

6 590 000 Р ⁺

Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр: 73 222 Р/м²

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: возможна

+7 913 651-27-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Страхование ипотеки с выгодой до 90%

ЖК «Зеленая Роща»
Квартиры с отделкой. Новый уровень комфорта. Подземный паркинг. Детские площадки. Балкон/террасные зоны.
+7 (3812) 992-641

Поиск: Застройщик ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» Омская область, Омский район, Ростово-лесной, ул. Михаила Врубеля, 2. На карте. ЖК «Зеленая Роща». Санкт-Петербург. Выход уровня пр. от дома 2. метро А. метро Калининск 4.11. 03.19.000.002367072774

Перейдите на сайт

Купить Chery Tiggo 7 Pro Max. Кредит 0,01% до 78 мес

Фотографии (20) Описание На карте Ипотека Поиск по объявлениям

3-комн. квартира, 90 м²

Свернуть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы

Показать контакты

О квартире **О доме** Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Количество л/тов	1 классический
Общая площадь	90	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	62		
Площадь кухни	16		
Высота потолков	2,7 м		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Вид из окон	На улицу и двор		

6 590 000 Р ⁺

Следить за изменением цены

Ипотека от ВТБ со скидкой 3%

Цена за метр: 73 222 Р/м²

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: возможна

+7 913 651-27-26

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Страхование ипотеки с выгодой до 90%

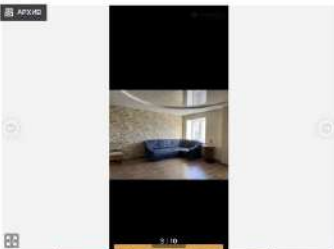

ЖК «Зеленая Роща»
Квартиры с отделкой. Новый уровень комфорта. Подземный паркинг. Детские

Объект-аналог № 4

онселл.ru/poselok-rostovka/kvartira-v-tokhroe-zhila/60562084

3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 81.4 М2, ЭТАЖ 5 / 10, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ РОСТОВКА, УЛИЦА МИХАИЛА ВРУБЕЛЯ
 Омская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля добавлено 24 июля в 17:09

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАЛСЯ В ИЗБРАННОЕ

5 500 000 ₪ ЦЕНА
от 600 ₪/м²
Расчитать ипотеку

Оформите ОСАГО в Тинькофф

Акция: от 100 ₪ за 1 год. Оформите ОСАГО в Тинькофф. Скидка до 10% на ОСАГО. Оформите ОСАГО в Тинькофф. Скидка до 10% на ОСАГО. Оформите ОСАГО в Тинькофф. Скидка до 10% на ОСАГО.

Пользователь

[ПОКА](#) [ПРОСМОТРЕТЬ](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Тип жилья	квартира
Количество комнат	3
Общая площадь	81.4 м²
Площадь кухни	30 м²
Этаж / Этажность	5 / 10
Ремонт	есть
Состояние	1 совмещенный
Фасад, покрытие	1 бетон
Вид из окна	двор, улица
Лифт	1 пассажирский
Тип дома	кирпичный
Парковка	расширенная
Удобен парковка	есть

ОПИСАНИЕ

Продается квартира, с хорошим ремонтом. Хорошая, чистая две комнаты и просторная кухня. Развитая инфраструктура, детский сад и школа.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

Детский площадок

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

- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
ООО «ВС КОНСАЛТ»
610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69
ИНН: 4345500146 КПП: 434501001
- 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.
- 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 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 неуплаты 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:
а) 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;
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;
- 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)
- СТРАХОВАЯ СУММА:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- 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:
- 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.
- ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
- ПРИЛОЖЕНИЯ:**
Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте, Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

Аллатова Ирина Анатольевна
И.О.Д. [подпись]
[печать АО «АльфаСтрахование»]

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 ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.
Дата регистрации в реестре

№ 1152
Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Вагина
Анна Станиславовна

ИНН 720413820906

является членом

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

Срок действия свидетельства по «31» декабря 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 «СПЕВЭКО» - Москва, 2021г. - 64 - 13 16 424



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

Викиме Викимедиа
Фамилия, имя, отчество

в том, что он(а) с *28 января 2019* по *28 мая 2019*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВО*

Технический университет
наименование образовательного учреждения (наименование профессионального образовательного учреждения)

по *программе «Специалист*

в сфере «Информационные технологии»
наименование программы (наименование профессионального образовательного учреждения)

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 мая 2019*
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Викиме*
Викимедиа
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в *сфере «Информационные*

технологии»
наименование профессиональной деятельности

Протокол государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город *Москва* № *2019*



ДИПЛОМ

выдается государственному документу
о профессиональной переподготовке



Диплом дан по решению нового лица
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1823*