



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 02-280224

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: 11.03.2024 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 13 на проведение оценки от 01 марта 2024 г.

Дата составления: 11.03.2024 г.



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606
Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василия Александровича, заявка № 13 на проведение оценки от 01 марта 2024 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Для определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Дата оценки:	11 марта 2024 год
Срок проведения оценки:	01 марта 2024 год – 11 марта 2024 год
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 11 марта 2024 г., не округленно без учета налогов:

60 695 827

(Шестьдесят миллионов шестьсот девяносто пять тысяч восемьсот двадцать семь) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 11 марта 2024 г., не округленно без учета налогов:

41 424 927

(Сорок один миллион четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот двадцать семь) 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	382 137	260 809
2	8	1	3	2	54,02	382 137	260 809
3	12	1	4	2	54,02	382 137	260 809
4	16	1	5	2	54,02	382 137	260 809
5	19	1	5	3	86,17	609 567	416 029
6	24	1	7	2	54,02	382 137	260 809

№ 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)		
7	27	1	7	3	86,17	609 567	416 029
8	28	1	8	2	54,02	382 137	260 809
9	30	1	8	2	54,62	386 382	263 706
10	31	1	8	3	86,17	609 567	416 029
11	35	1	9	3	86,17	604 138	412 324
12	37	2	1	3	81,02	511 722	349 250
13	44	2	3	2	54,62	386 382	263 706
14	46	2	3	2	54,02	382 137	260 809
15	48	2	4	2	54,62	386 382	263 706
16	50	2	4	2	54,02	382 137	260 809
17	51	2	5	3	81,52	576 672	393 579
18	52	2	5	2	54,62	386 382	263 706
19	53	2	5	1	36,67	287 199	196 013
20	54	2	5	2	54,02	382 137	260 809
21	55	2	6	3	81,52	576 672	393 579
22	56	2	6	2	54,62	386 382	263 706
23	57	2	6	1	36,67	287 199	196 013
24	58	2	6	2	54,02	382 137	260 809
25	60	2	7	2	54,62	386 382	263 706
26	62	2	7	2	54,02	382 137	260 809
27	63	2	8	3	81,52	576 672	393 579
28	66	2	8	2	54,02	382 137	260 809
29	67	2	9	3	81,52	571 537	390 074
30	72	3	1	3	81,02	511 722	349 250
31	73	3	1	3	76,42	482 669	329 422
32	78	3	3	2	54,02	382 137	260 809
33	81	3	3	3	81,52	576 672	393 579
34	82	3	4	2	54,02	382 137	260 809
35	86	3	5	2	54,02	382 137	260 809
36	88	3	5	2	54,62	386 382	263 706
37	92	3	6	2	54,62	386 382	263 706
38	98	3	8	2	54,02	382 137	260 809
39	99	3	8	1	36,67	287 199	196 013
40	106	4	1	1	36,82	260 465	177 767
41	109	4	2	2	54,02	382 137	260 809
42	112	4	2	3	102,10	696 424	475 309
43	113	4	3	2	54,02	382 137	260 809
44	117	4	4	2	54,02	382 137	260 809
45	121	4	5	2	54,02	382 137	260 809
46	125	4	6	2	54,02	382 137	260 809
47	126	4	6	1	36,67	287 199	196 013
48	129	4	7	2	54,02	382 137	260 809
49	132	4	7	3	102,10	696 424	475 309
50	133	4	8	2	54,02	382 137	260 809
51	151	5	3	2	54,02	382 137	260 809
52	163	5	6	2	54,02	382 137	260 809
53	165	5	7	2	54,62	386 382	263 706
54	171	5	8	2	54,02	382 137	260 809
55	188	6	4	1	36,67	287 199	196 013
56	191	6	5	2	54,02	382 137	260 809
57	196	6	6	1	36,67	287 199	196 013
58	199	6	7	2	54,02	382 137	260 809

№ 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)		
59	200	6	7	1	36,67	287 199	196 013
60	203	6	8	2	54,02	382 137	260 809
61	208	6	9	1	36,67	284 889	194 437
62	225	7	4	2	54,02	382 137	260 809
63	228	7	5	1	36,67	287 199	196 013
64	232	7	6	1	36,67	287 199	196 013
65	233	7	6	2	54,02	382 137	260 809
66	236	7	7	1	36,67	287 199	196 013
67	237	7	7	2	54,02	382 137	260 809
68	240	7	8	1	36,67	287 199	196 013
69	246	8	1	2	54,22	342 454	233 725
70	249	8	2	2	54,02	382 137	260 809
71	251	8	2	2	54,62	386 382	263 706
72	253	8	3	2	54,02	382 137	260 809
73	257	8	4	2	54,02	382 137	260 809
74	261	8	5	2	54,02	382 137	260 809
75	262	8	5	1	36,67	287 199	196 013
76	263	8	5	2	54,62	386 382	263 706
77	266	8	6	1	36,67	287 199	196 013
78	267	8	6	2	54,62	386 382	263 706
79	269	8	7	2	54,02	382 137	260 809
80	270	8	7	1	36,67	287 199	196 013
81	271	8	7	2	54,62	386 382	263 706
82	273	8	8	2	54,02	382 137	260 809
83	274	8	8	1	36,67	287 199	196 013
84	283	9	1	1	36,82	260 465	177 767
85	285	9	2	1	36,87	288 766	197 083
86	287	9	2	2	54,02	382 137	260 809
87	290	9	3	1	36,67	287 199	196 013
88	292	9	4	3	102,10	696 424	475 309
89	293	9	4	1	36,87	288 766	197 083
90	294	9	4	1	36,67	287 199	196 013
91	295	9	4	2	54,02	382 137	260 809
92	297	9	5	1	36,87	288 766	197 083
93	298	9	5	1	36,67	287 199	196 013
94	299	9	5	2	54,02	382 137	260 809
95	300	9	6	3	102,10	696 424	475 309
96	301	9	6	1	36,87	288 766	197 083
97	302	9	6	1	36,67	287 199	196 013
98	303	9	6	2	54,02	382 137	260 809
99	304	9	7	3	102,10	696 424	475 309
100	305	9	7	1	36,87	288 766	197 083
101	306	9	7	1	36,67	287 199	196 013
102	307	9	7	2	54,02	382 137	260 809
103	308	9	8	3	102,10	696 424	475 309
104	309	9	8	1	36,87	288 766	197 083
105	310	9	8	1	36,67	287 199	196 013
106	311	9	8	2	54,02	382 137	260 809
107	312	9	9	3	102,10	689 992	470 920
108	313	9	9	1	36,87	286 443	195 497
109	314	9	9	1	36,67	284 889	194 437
110	315	9	9	2	54,02	378 734	258 486

№ 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)			
111	318	10	1	2	54,22	342 454	233 725	
112	320	10	2	2	54,62	386 382	263 706	
113	322	10	2	2	54,02	382 137	260 809	
114	324	10	3	2	54,62	386 382	263 706	
115	325	10	3	1	36,67	287 199	196 013	
116	326	10	3	2	54,02	382 137	260 809	
117	328	10	4	2	54,62	386 382	263 706	
118	330	10	4	2	54,02	382 137	260 809	
119	332	10	5	2	54,62	386 382	263 706	
120	334	10	5	2	54,02	382 137	260 809	
121	335	10	6	3	81,52	576 672	393 579	
122	336	10	6	2	54,62	386 382	263 706	
123	337	10	6	1	36,67	287 199	196 013	
124	338	10	6	2	54,02	382 137	260 809	
125	340	10	7	2	54,62	386 382	263 706	
126	341	10	7	1	36,67	287 199	196 013	
127	342	10	7	2	54,02	382 137	260 809	
128	344	10	8	2	54,62	386 382	263 706	
129	346	10	8	2	54,02	382 137	260 809	
130	348	10	9	2	54,62	382 941	261 357	
131	349	10	9	1	36,67	284 889	194 437	
132	350	10	9	2	54,02	378 734	258 486	
133	351	11	1	2	54,22	342 454	233 725	
134	355	11	2	1	36,67	287 199	196 013	
135	356	11	2	2	54,62	386 382	263 706	
136	358	11	3	2	54,02	382 137	260 809	
137	359	11	3	1	36,67	287 199	196 013	
138	360	11	3	2	54,62	386 382	263 706	
139	363	11	4	1	36,67	287 199	196 013	
140	366	11	5	2	54,02	382 137	260 809	
141	367	11	5	1	36,67	287 199	196 013	
142	368	11	5	2	54,62	386 382	263 706	
143	370	11	6	2	54,02	382 137	260 809	
144	371	11	6	1	36,67	287 199	196 013	
145	372	11	6	2	54,62	386 382	263 706	
146	374	11	7	2	54,02	382 137	260 809	
147	375	11	7	1	36,67	287 199	196 013	
148	376	11	7	2	54,62	386 382	263 706	
149	383	11	9	1	36,67	284 889	194 437	
150	403	12	5	1	36,67	287 199	196 013	
151	407	12	6	1	36,67	287 199	196 013	
152	409	12	7	3	86,17	609 567	416 029	
153	410	12	7	2	54,62	386 382	263 706	
154	411	12	7	1	36,67	287 199	196 013	
155	412	12	7	2	54,02	382 137	260 809	
156	414	12	8	2	54,62	386 382	263 706	
157	416	12	8	2	54,02	382 137	260 809	
158	419	12	9	1	36,67	284 889	194 437	
-	Итого					477,52	60 695 827	41 424 927

Директор



(Handwritten signature)

/ Шейн В. В.

Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	2
РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	7
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ; ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПРОВОДИВШЕМ (ПРОВОДИВШИХ) ОЦЕНКУ; О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	11
2.1. Сведения о Заказчике оценки	11
2.2. Сведения об Исполнителе	11
2.3. Сведения об Оценщике	12
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
РАЗДЕЛ 4. УКАЗАНИЕ НА СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	14
РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
5.2. Характеристика местоположения объектов оценки.....	17
РАЗДЕЛ 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	21
6.1. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	21
6.2. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).....	22
6.3. Ограничения оценки.....	22
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, намечившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	23
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	28
7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области в 4 квартале 2023 года	29
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ..	34
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки	41
7.6. Выводы по анализу рынка	42
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	43
8.1. Основные этапы процесса оценки.....	43
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	43
8.3 Выбор подходов.....	47
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	49
РАЗДЕЛ 10. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") СТОИМОСТИ, ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	70
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости.....	70
10.2. Определение ликвидационной стоимости.....	73
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки.....	79
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата	83
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	85

РАЗДЕЛ 1. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Объект оценки:	Имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 Имущественные права: право собственности. Собственник: ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой»
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	Состав объекта оценки представлен ниже в таблице № 2.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Подробные характеристики объекта оценки представлены в разделе 5 настоящего Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:	Право собственности Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Согласно п.7. ФСО №7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.»
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. между ООО «ВС Консалт» в лице ген. директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «УК «НИТ» Д.У. ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича, заявка № 13 на проведение оценки от 01 марта 2024 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 (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) 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 (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).
Предпосылки стоимости:	Предпосылки стоимости: 1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 11 марта 2024 года; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях для рыночной стоимости, в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки для ликвидационной стоимости.
Дата оценки:	11 марта 2024 год
Срок проведения оценки:	01 марта 2024 год – 11 марта 2024 год
Дата составления и порядковый номер Отчета:	11 марта 2024 год, № 02-280224
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 Исх. №8 от 24.03.2022 г. ✓ Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов:	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны.
Формы представления итоговой стоимости:	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке:	Отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

Таблица 2. Состав объекта оценки

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

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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
106	311	9	8	2	54,02
107	312	9	9	3	102,10
108	313	9	9	1	36,87
109	314	9	9	1	36,67
110	315	9	9	2	54,02
111	318	10	1	2	54,22
112	320	10	2	2	54,62
113	322	10	2	2	54,02
114	324	10	3	2	54,62
115	325	10	3	1	36,67
116	326	10	3	2	54,02
117	328	10	4	2	54,62
118	330	10	4	2	54,02
119	332	10	5	2	54,62
120	334	10	5	2	54,02
121	335	10	6	3	81,52
122	336	10	6	2	54,62
123	337	10	6	1	36,67
124	338	10	6	2	54,02
125	340	10	7	2	54,62
126	341	10	7	1	36,67
127	342	10	7	2	54,02
128	344	10	8	2	54,62
129	346	10	8	2	54,02
130	348	10	9	2	54,62
131	349	10	9	1	36,67
132	350	10	9	2	54,02
133	351	11	1	2	54,22
134	355	11	2	1	36,67
135	356	11	2	2	54,62
136	358	11	3	2	54,02
137	359	11	3	1	36,67
138	360	11	3	2	54,62
139	363	11	4	1	36,67
140	366	11	5	2	54,02
141	367	11	5	1	36,67
142	368	11	5	2	54,62
143	370	11	6	2	54,02
144	371	11	6	1	36,67
145	372	11	6	2	54,62
146	374	11	7	2	54,02
147	375	11	7	1	36,67
148	376	11	7	2	54,62
149	383	11	9	1	36,67
150	403	12	5	1	36,67
151	407	12	6	1	36,67
152	409	12	7	3	86,17
153	410	12	7	2	54,62
154	411	12	7	1	36,67
155	412	12	7	2	54,02
156	414	12	8	2	54,62
157	416	12	8	2	54,02
158	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 477,52

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

2.1. Сведения о Заказчике оценки

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

2.2. Сведения об Исполнителе

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Реквизиты:	ИНН 4345500146, КПП 434501001, ОГРН 1204300002180 от 28 февраля 2020 г.
Юридический адрес Исполнителя:	610007, г. Киров, ул. Ленина, д. 164, к. 5, кв. 69
Фактический адрес Исполнителя:	г. Москва, проезд Русанова, д.25, корп.1, кв.313
Банковские реквизиты:	р/с 40702810810000631445 в АО «ТИНЬКОФФ БАНК» г. МОСКВА, Кор./счет 30101810145250000974, БИК 044525974
Координаты Исполнителя:	Тел: 8 (912) 714-72-82 e-mail: vs-consult@bk.ru
Сведения о соблюдении требований к лицу, с которым Заказчик заключил договор на проведение оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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

2.3. Сведения об Оценщике

Оценщик:	Вагина Анна Станиславовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации:	Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152
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/776/50039/23 от 12.12.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2023 г. по 15 декабря 2024 г.
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 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком

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

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Согласно заданию на оценку (Раздел 2 настоящего Отчета) объектом оценки являются: имущественные права по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606.

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки

№ 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	24	1	7	2	54,02
7	27	1	7	3	86,17
8	28	1	8	2	54,02
9	30	1	8	2	54,62
10	31	1	8	3	86,17
11	35	1	9	3	86,17
12	37	2	1	3	81,02
13	44	2	3	2	54,62
14	46	2	3	2	54,02
15	48	2	4	2	54,62
16	50	2	4	2	54,02
17	51	2	5	3	81,52
18	52	2	5	2	54,62
19	53	2	5	1	36,67
20	54	2	5	2	54,02
21	55	2	6	3	81,52
22	56	2	6	2	54,62
23	57	2	6	1	36,67
24	58	2	6	2	54,02
25	60	2	7	2	54,62
26	62	2	7	2	54,02
27	63	2	8	3	81,52
28	66	2	8	2	54,02
29	67	2	9	3	81,52
30	72	3	1	3	81,02
31	73	3	1	3	76,42
32	78	3	3	2	54,02
33	81	3	3	3	81,52
34	82	3	4	2	54,02
35	86	3	5	2	54,02
36	88	3	5	2	54,62
37	92	3	6	2	54,62
38	98	3	8	2	54,02
39	99	3	8	1	36,67
40	106	4	1	1	36,82
41	109	4	2	2	54,02
42	112	4	2	3	102,10
43	113	4	3	2	54,02
44	117	4	4	2	54,02
45	121	4	5	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
46	125	4	6	2	54,02
47	126	4	6	1	36,67
48	129	4	7	2	54,02
49	132	4	7	3	102,10
50	133	4	8	2	54,02
51	151	5	3	2	54,02
52	163	5	6	2	54,02
53	165	5	7	2	54,62
54	171	5	8	2	54,02
55	188	6	4	1	36,67
56	191	6	5	2	54,02
57	196	6	6	1	36,67
58	199	6	7	2	54,02
59	200	6	7	1	36,67
60	203	6	8	2	54,02
61	208	6	9	1	36,67
62	225	7	4	2	54,02
63	228	7	5	1	36,67
64	232	7	6	1	36,67
65	233	7	6	2	54,02
66	236	7	7	1	36,67
67	237	7	7	2	54,02
68	240	7	8	1	36,67
69	246	8	1	2	54,22
70	249	8	2	2	54,02
71	251	8	2	2	54,62
72	253	8	3	2	54,02
73	257	8	4	2	54,02
74	261	8	5	2	54,02
75	262	8	5	1	36,67
76	263	8	5	2	54,62
77	266	8	6	1	36,67
78	267	8	6	2	54,62
79	269	8	7	2	54,02
80	270	8	7	1	36,67
81	271	8	7	2	54,62
82	273	8	8	2	54,02
83	274	8	8	1	36,67
84	283	9	1	1	36,82
85	285	9	2	1	36,87
86	287	9	2	2	54,02
87	290	9	3	1	36,67
88	292	9	4	3	102,10
89	293	9	4	1	36,87
90	294	9	4	1	36,67
91	295	9	4	2	54,02
92	297	9	5	1	36,87
93	298	9	5	1	36,67
94	299	9	5	2	54,02
95	300	9	6	3	102,10
96	301	9	6	1	36,87
97	302	9	6	1	36,67
98	303	9	6	2	54,02
99	304	9	7	3	102,10
100	305	9	7	1	36,87
101	306	9	7	1	36,67
102	307	9	7	2	54,02
103	308	9	8	3	102,10
104	309	9	8	1	36,87
105	310	9	8	1	36,67
106	311	9	8	2	54,02
107	312	9	9	3	102,10
108	313	9	9	1	36,87
109	314	9	9	1	36,67
110	315	9	9	2	54,02
111	318	10	1	2	54,22
112	320	10	2	2	54,62
113	322	10	2	2	54,02
114	324	10	3	2	54,62
115	325	10	3	1	36,67
116	326	10	3	2	54,02
117	328	10	4	2	54,62
118	330	10	4	2	54,02
119	332	10	5	2	54,62
120	334	10	5	2	54,02
121	335	10	6	3	81,52

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
122	336	10	6	2	54,62
123	337	10	6	1	36,67
124	338	10	6	2	54,02
125	340	10	7	2	54,62
126	341	10	7	1	36,67
127	342	10	7	2	54,02
128	344	10	8	2	54,62
129	346	10	8	2	54,02
130	348	10	9	2	54,62
131	349	10	9	1	36,67
132	350	10	9	2	54,02
133	351	11	1	2	54,22
134	355	11	2	1	36,67
135	356	11	2	2	54,62
136	358	11	3	2	54,02
137	359	11	3	1	36,67
138	360	11	3	2	54,62
139	363	11	4	1	36,67
140	366	11	5	2	54,02
141	367	11	5	1	36,67
142	368	11	5	2	54,62
143	370	11	6	2	54,02
144	371	11	6	1	36,67
145	372	11	6	2	54,62
146	374	11	7	2	54,02
147	375	11	7	1	36,67
148	376	11	7	2	54,62
149	383	11	9	1	36,67
150	403	12	5	1	36,67
151	407	12	6	1	36,67
152	409	12	7	3	86,17
153	410	12	7	2	54,62
154	411	12	7	1	36,67
155	412	12	7	2	54,02
156	414	12	8	2	54,62
157	416	12	8	2	54,02
158	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 477,52

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

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

Адрес земельного участка с кадастровым номером 55:20:032001:609: Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, д. 19 или ул. Михаила Врубеля, 1, посёлок Ростовка, Омский район, Омская область, Россия.

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

Омская область¹ — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

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

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.

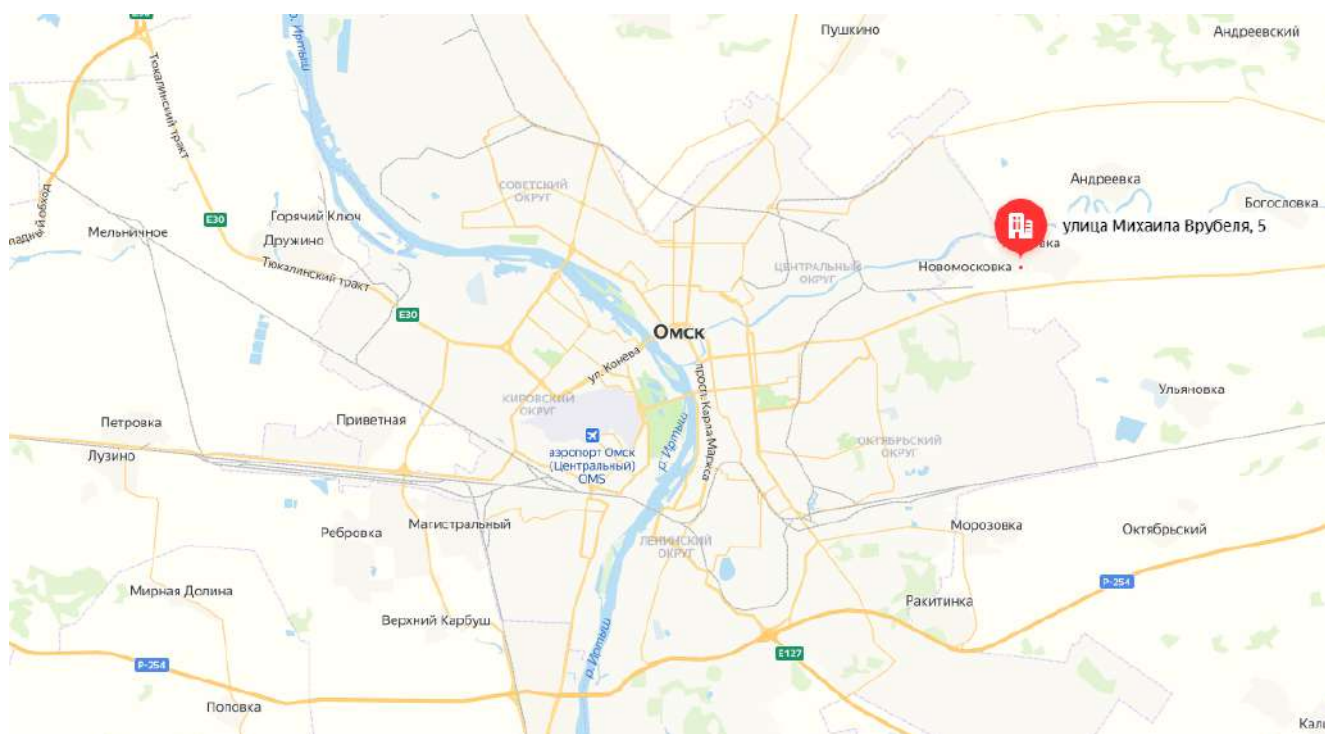


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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))

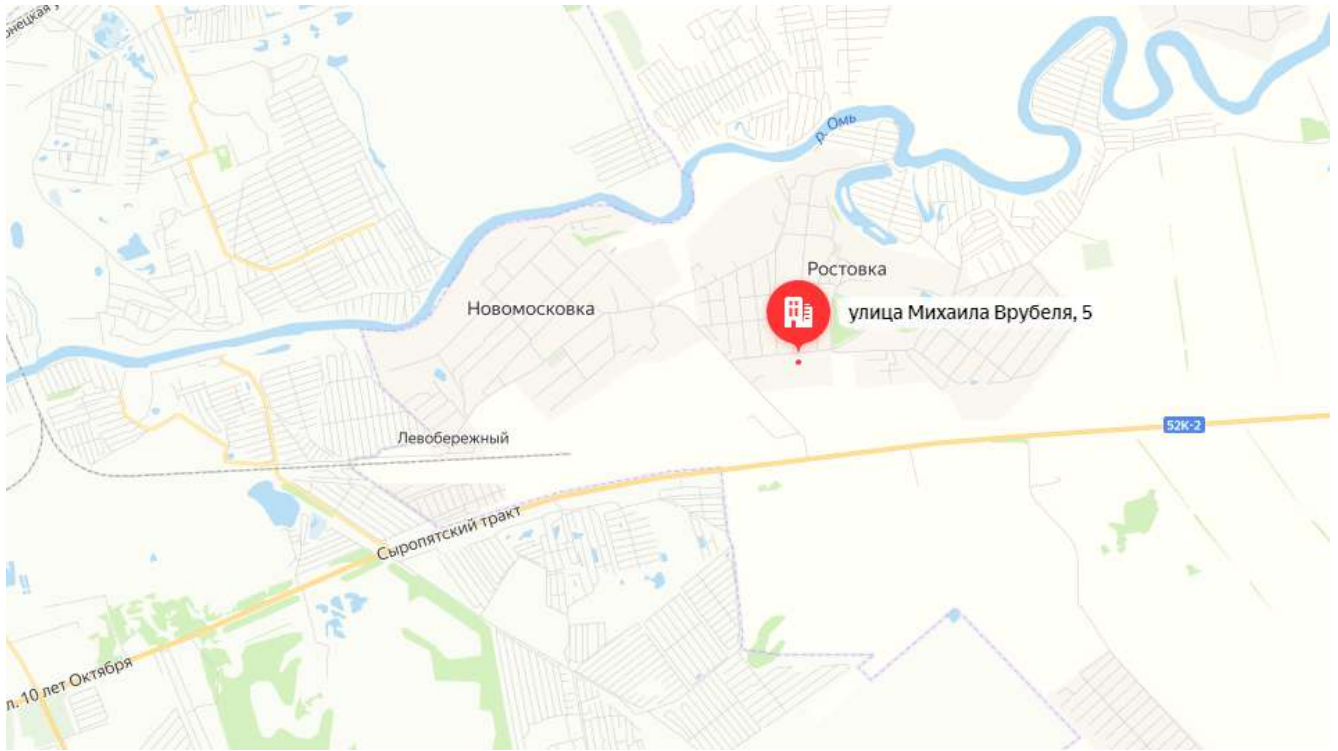


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

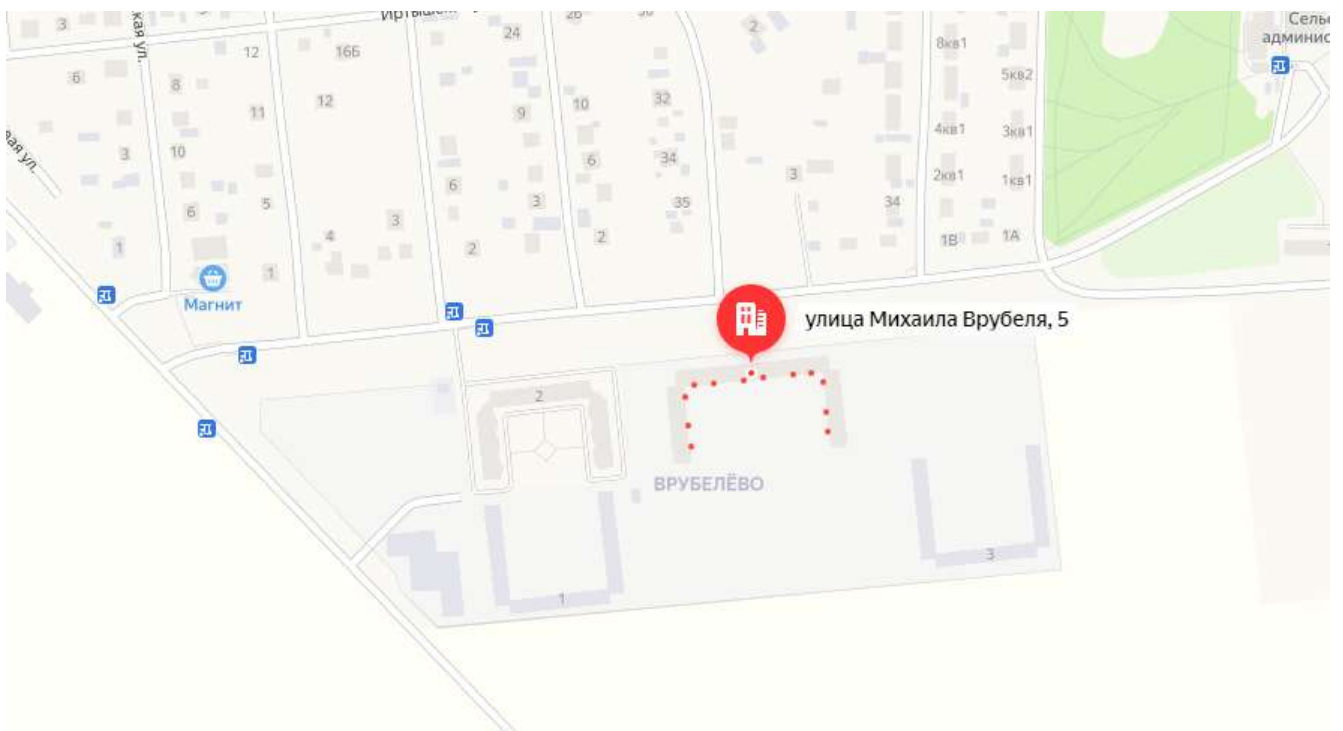


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

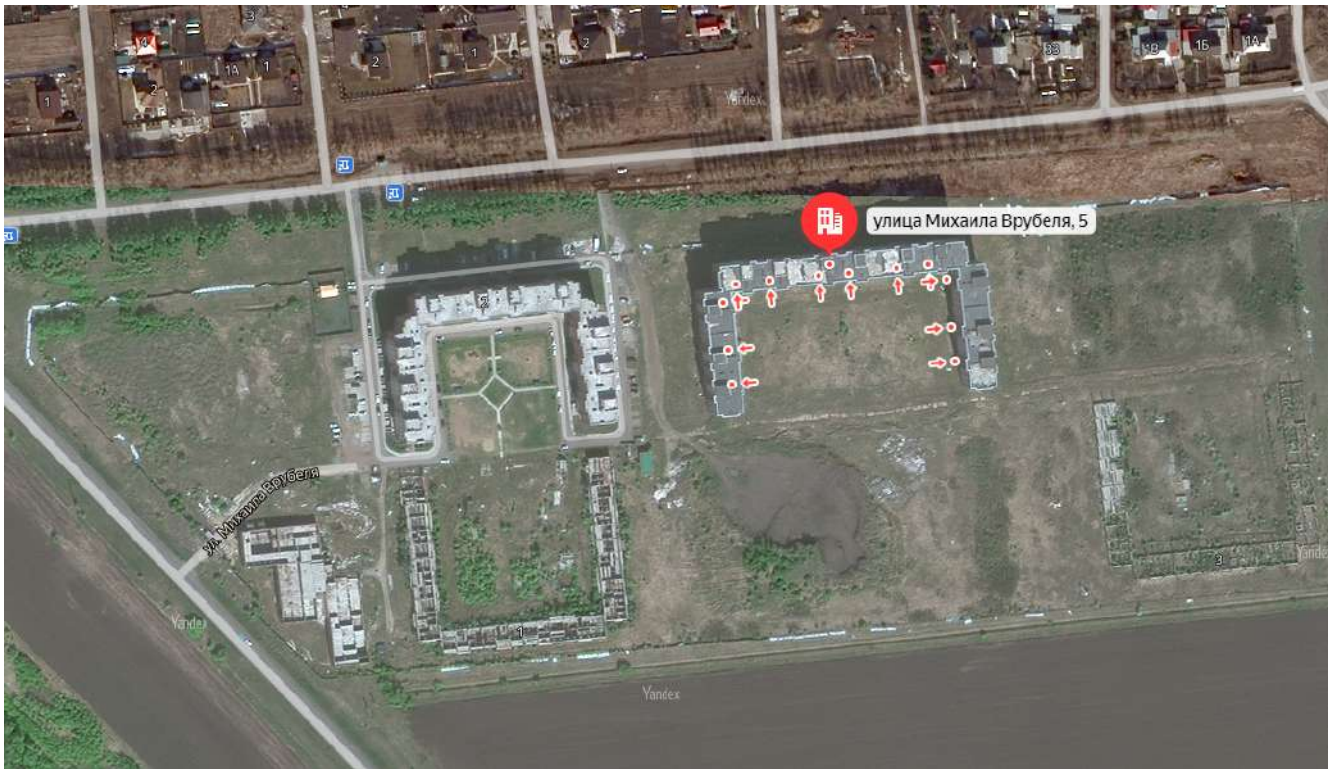


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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

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

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

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

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

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

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

Не предусмотрены.

6.3. Ограничения оценки

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

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

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

Таблица 5. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁴

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

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события⁵

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, 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.

Сегодня самыми значимыми факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая

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

⁵ Источник: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

вероятность дефолта, социальное расслоение, падение жизненного уровня большинства населения и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО 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, 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 международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

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 6. Социально-экономические показатели

	21/20	22/21	Янв- дек.23/22
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0*
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		-0,4	+5,1
Промышленное производство	+6,3	+0,7	+3,5
Продукция сельского хозяйства	-0,4	+11,3	-0,3
Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,7
Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+7,5
Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,3	-0,6
- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+0,0
- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-3,7
- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+5,8	+22,1
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,5	+6,4
Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+5,0	+4,4
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,2
Инфляция, %			
- промышленная		+11,4	+4,0
- потребительская		+13,8	+5,9

Таблица 7. Социально-экономические показатели

	21/20 г., %	22/21г., %	январь-ноябрь 23/22г., %
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
- номинальная	+11,5	+12,7	+13,8
- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,1	+7,6

Таблица 8. Социально-экономические показатели

	22/21г., %	январь-ноябрь 23/22г., %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+30,2
- Сельскохозяйственных, рыболовецких и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-1,5
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+8,0
- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-3,3
- пищевых продуктов (около 2,4%)		+37,0
- одежды		+27,3
- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-5,1

	22/21г., %	янв-нояб 23/22г., %
-		
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+30,2
- химические производства (около 2,9%)		-48,4
- металлургическое производство (около 4,7%)		-5,2
- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборудования)		в 3,1р
- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+69,7
- строительство зданий,		+73,6
- строительство инженерных сооружений		+28,7
- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+20,5
- торговля розничная (доля - около 1,8%)		+3,9
- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
Кредиторская задолженность организаций на 01.12.	+3,3	+22,5
в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,0 % от кредиторск задолж
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.24	+10,0	+24,7
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+31,0
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
Международные резервы (ЗВР), на 26.01.24г.: 587,8 млрд. долл. США	-7,7	-1,7
Фонд национального благосостояния на 01.01.24г.: 12,0 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,4 млрд. долл. США	-18,8	-11,8

Таблица 9. Социально-экономические показатели

Другие показатели	2022	10.01.2024
Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	91,36
Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	80,24

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вновь вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Это привело к замедлению роста ВВП страны.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам, наблюдается высокая инфляция.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

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 и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности

мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, 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.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- ✓ новых квартир - на 14,4%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- ✓ индивидуальных домов – на 14,3%,
- ✓ земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- ✓ торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- ✓ административных помещений и зданий – на 7,1%,
- ✓ складских помещений и зданий – на 11,3%,
- ✓ производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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 и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали 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, девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, 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 территориальных зонах развивающихся городов, 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-12-2023.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/>,
<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.02.2024 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – декабре 2023 года⁶

Таблица 10. Социально-экономическое положение Омской области

	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.	Январь- декабрь 2023 г.	Январь- декабрь 2023 г. в % к январю- декабрю 2022 г.	Январь- декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	-	108,2	-	104,2	105,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности, млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	276	175,5	3116	92,6	94,4
Обрабатывающие производства	55955	132,5	584830	118,8	54,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	7850	92,5	67726	107,6	108,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1895	124,7	19052	113,0	114,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ²⁾ , млн рублей	14814,6	97,1	127003,8	86,8	111,7
Ввод в действие жилых домов ³⁾ , тыс. кв. метров общей площади	92,9	в 3,1 р.	742,9	107,2	108,4
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-декабрь 2023 года, млн рублей	-	-	116360,1 ⁴⁾	92,3 ⁵⁾	100,4 ⁶⁾
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн					
скот и птица на убой (в живом весе)	18,7	91,7	187,4	98,2	100,6
молоко	37,8	95,9	608,8	100,1	99,8
яйца, млн штук	57,6	83,0	802,1	92,1	154,7
Оборот розничной торговли, млн рублей	48759,0	105,6	476198,1	108,1	93,7

⁶ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/publication_collection/document/27263

	Декабрь 2023 г.	Декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г.	Январь-декабрь 2023 г.	Январь-декабрь 2023 г. в % к январю-декабрю 2022 г.	Январь-декабрь 2022 г. в % к январю-декабрю 2021 г.
Объем платных услуг населению, млн рублей	13878,4	104,2	141898,7	101,3	101,4
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,6 ⁷⁾	107,2	-	-	-
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)	486,1	99,2 ⁹⁾	488,1	98,4 ¹⁰⁾	99,4 ¹¹⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), тыс. человек	30,0 ¹²⁾	72,9 ¹³⁾	34,1	65,1	80,0
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	8,5 ¹⁴⁾	83,6 ¹⁵⁾	8,9 ¹⁶⁾	76,2	49,0
Среднемесячная начисленная заработная плата (ноябрь, январь-ноябрь соответственно)					
номинальная, рублей	55645,5	114,1 ⁹⁾	52665,3	116,8 ¹⁰⁾	113,1 ¹¹⁾
реальная, %	-	106,3 ⁹⁾	-	111,7 ¹⁰⁾	98,9 ¹¹⁾
<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) Предварительные данные, в фактических ценах.</p> <p>5) Предварительные данные, в сопоставимых ценах.</p> <p>6) В сопоставимых ценах.</p> <p>7) Декабрь 2023 года в процентах к ноябрю 2023 года.</p> <p>8) Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисекторный 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>9) Ноябрь 2023 года в процентах к ноябрю 2022 года.</p> <p>10) Январь-ноябрь 2023 года в процентах к январю-ноябрю 2022 года.</p> <p>11) Январь-ноябрь 2022 года в процентах к январю-ноябрю 2021 года.</p> <p>12) Данные приведены в среднем за октябрь-декабрь 2023 года.</p> <p>13) Данные за октябрь-декабрь 2023 года в процентах к данным за октябрь-декабрь 2022 года.</p> <p>14) Данные на конец декабря 2023 года.</p> <p>15) Данные на конец декабря 2023 года в процентах к концу декабря 2022 года.</p> <p>16) В среднем за период.</p>					

7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

Таблица 11. Характеристика объекта недвижимости

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

7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области в 4 квартале 2023 года⁷

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

Средние цены на рынке жилья

на конец периода; рублей за один квадратный метр общей площади

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	IV квартал 2023 г.	справочно IV квартал 2022 г.	IV квартал 2023 г.	справочно IV квартал 2022 г.
Все типы квартир	105812	89040	94627	80351
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	76676	63808
квартиры среднего качества (типовые)	94235	79526	89892	74439
квартиры улучшенного качества	116347	101608	104887	89982
элитные квартиры	150193	130722	140087	127025

Индексы цен на рынке жилья

на конец периода; в процентах

	Первичный рынок		Вторичный рынок	
	IV квартал 2023 г. в % к III кварталу 2023 г.	справочно IV квартал 2022 г. в % к III кварталу 2022 г.	IV квартал 2023 г. в % к III кварталу 2023 г.	справочно IV квартал 2022 г. в % к III кварталу 2022 г.
Все типы квартир	105,5	106,4	105,8	103,5
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	-	103,7	110,1
квартиры среднего качества (типовые)	105,1	103,1	106,5	102,8
квартиры улучшенного качества	105,8	110,4	105,3	103,8
элитные квартиры	105,4	107,9	104,6	101,4

⁷ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_12-2023.htm

Цены на квартиры в Омске вторичное жилье

Внимание! Архивные данные

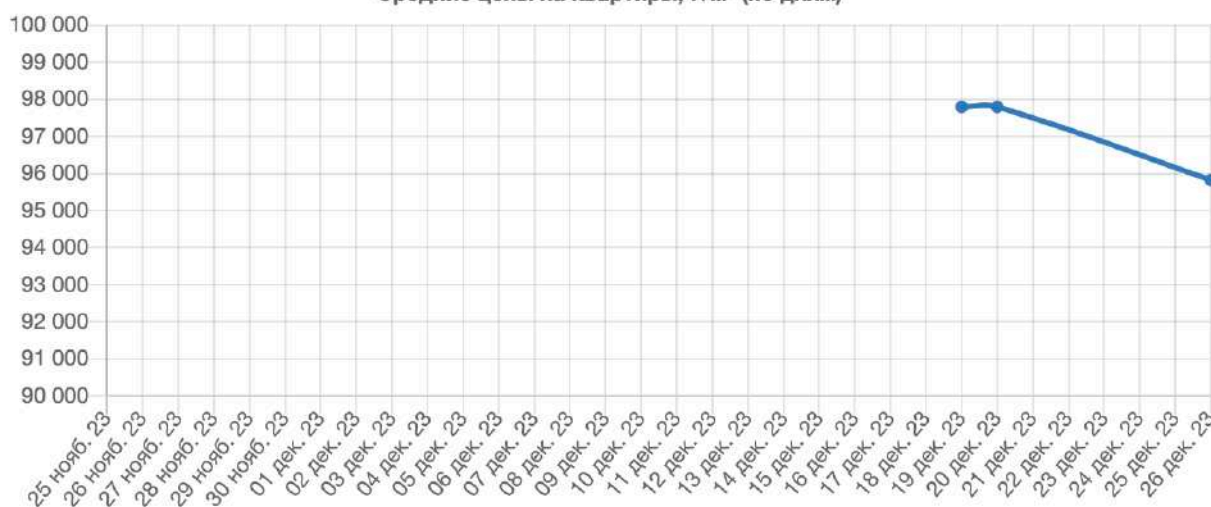
Средняя цена за декабрь 2023

97 138 ₽/м² ↑ 10,19%

База недорогих квартир

Однокомнатные	3 670 000 ₽	↑ 1,16%	103 226 ₽/м²	↑ 6,57%
Двухкомнатные	4 733 333 ₽	↑ 26,15%	93 482 ₽/м²	↑ 13,81%
Трехкомнатные	6 250 000 ₽	↑ 19,16%	100 321 ₽/м²	↑ 18,95%
Многокомнатные (4+)			130 533 ₽/м²	↓ 23,46%

Средние цены на квартиры, ₽/м² (по дням)



Средние цены на квартиры, ₽/м² (по месяцам)

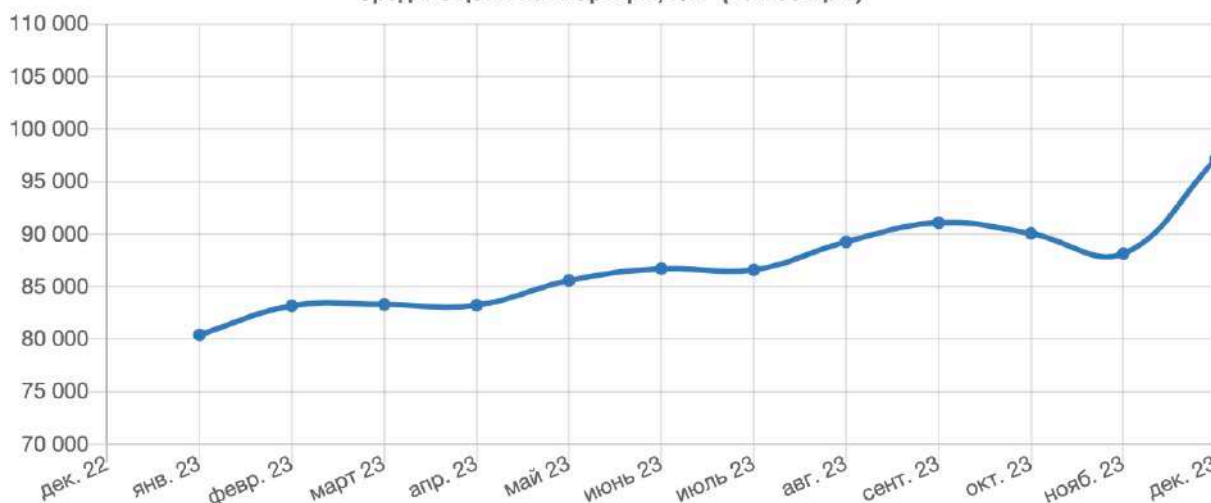


Рисунок 5. Мониторинг рынка вторичной недвижимости г. Омска, источник: <https://www.realtymag.ru/omskaya-oblast/omsk/kvartira/prodazha/prices>

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

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей просторных интерьеров и интересной планировки. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная- столовая, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата время препровождения, уютный диван, позволят разместиться большой компании для отличной вечеринки. Основательный ремонт позволит избежать лишних вложений ещё долгое время. Две просторные спальни изолированы. Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, гарнитур наполнен необходимой техникой, угловая столешница, даёт максимальное пространство для готовки. Кроме основных помещений, в квартире есть компактная прихожая с большим шкафом-купе (гардеробная). Звоните, чтобы назначить просмотр этой квартиры и увидеть все её преимущества своими глазами! Мы гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов. Ремонт в квартире произведен по индивидуальному проекту с использованием качественных отделочных материалов.	82	6 500 000	79 268
https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Новая квартира с хорошим ремонтом, светлая, тёплая. Очень комфортная, отличная планировка. Шикарный вид из окон. Кухня 18 кв.м. Две лоджии одну из которых можно переделать, например под кабинет с панорамным видом, размеры позволяют поставить стол шириной 2 метра. Закрытый двор, где могут играть дети. Никаких проблем с парковкой. Сельские тарифы на ЖКХ, интернет и ТВ уже проведён. Ничего делать не нужно. Заходи и живи. Даже гардины уже есть. Чистая продажа, я собственник. Покажу в любое удобное время. Можно в ипотеку.	86	7 000 000	81 395
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_39_et_2078656673	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Отличная Квартира . Качественные материалы и работа . Большой двор , удобное местоположение , до города 10 минут .2 парковочных места . Тёплая светлая идеальная)	89	7 250 000	81 461
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/1-k_kvartira_359_m_9_et_3414525902	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Агентство недвижимости «Империя квартир» предлагает к продаже уютную светлую 1-комнатную квартиру в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки. Планировка квартиры включает в себя просторную комнату 18 м, кухню 11 м и совмещенный санузел. В комнате на полу ламинат, на стенах обои. На кухне на полу линолеум, стены оклеены обоями, кухонный гарнитур. Установлены окна ПВХ, счётчики на горячую и холодную пору. Большая застекленная лоджия. Санузел подготовлен под ремонт. Во дворе просторная детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд, хорошие соседи. Ростовка-хороший и развитый загородный район Омска, благоприятная экология, развитая инфраструктура: продуктовые магазины, сеть супермаркетов Магнит, Победа, Пятёрочка, Марафет, мед учреждения, аптеки, детская школа искусств, музыкальная школа, секция хоккей/футбол, новый стадион. Рядом 2 школы и детский сад. Квартира подходит под ипотеку и все виды сертификатов! Звоните!	35,9	3 100 000	86 351

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв. м
https://omsk.cian.ru/sale/flat/297693456/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Шикарная квартира в новом кирпичном доме! Чистая продажа! Удобная планировка включает в себя: изолированную жилую комнату, просторную отдельную кухню, гардеробное помещение для хранения вещей. Отличный ремонт! Встроенный современный кухонный гарнитур. Ванная комната полностью облицована плиткой, установлены титановые краны и смесители, современная акриловая ванна. Все приборы учета есть. Чистый подъезд, дружелюбные соседи, новый большой лифт, детская площадка, места парковки, камеры видео наблюдения по всему периметру дома и у входа, есть все для вашего удобства. Все социально значимые объекты в шаговой доступности, напротив дома остановка, магазины. Отличное транспортное сообщение со всеми районами города. Документы прошли юридическую экспертизу. Квартира без долгов и обременения. Не продана своя квартира? Работаем по программе trade-in, Ваша квартира в счет выбранной. Поможем с рассмотрением ипотеки. Компания Вариант недвижимость является действительным членом Омской Гильдии риэлторов, Российской Гильдии риэлторов. Имеет сертификат соответствия национальным стандартам. Являемся партнерами ведущих банков города Омска. Звоните и записывайтесь на просмотр! Мы уверены, квартира Вам понравится!	38	3 397 000	89 395
https://omsk.cian.ru/sale/flat/297503486/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Арт. 58313921 АН "Ледон" предлагает к продаже двухкомнатную квартиру на 1 этаже в 9-ти этажном кирпичном доме. ЖК Врубелево расположен в 2 км от границы Омска на правом берегу Иртыша, Практичная планировка. Высокий 1 этаж. Комнаты изолированные (12.8м2+17.8м2). Выполнен ремонт из современных качественных материалов. Окна ПВХ. Лоджия остеклена, выход из кухни. Санузел 4,5м2, совмещен, подготовлен для ремонта. Дом оборудован электроплитами, в связи с чем пониженный тариф на электроэнергию. Установлены приборы учета. Ухоженный подъезд. Дружелюбные соседи. Во дворе дома детская площадка. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, школы и детский сад, поликлиника, аптеки, магазины. Если Вы цените уют, тишину и природу, этот вариант ваш! Оперативно организуем показ!	53,5	5 450 000	101 869
https://onreal.ru/po-selok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69314252	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Ипотека до 9,9%. На продаже 3-х комнатная квартира в цельно- кирпичном доме 2015 года постройки, во дворе размещена детская площадка, ухоженная прилегающая территория, чистый подъезд. В квартире удобная и функциональная планировка «Распашонка»- окна выходят на две стороны, выполнен качественный ремонт: натяжные потолки, в комнатах на полу ламинат повышенной прочности, санузел /ванной комната – выложена плитка, установлены алюминиевые радиаторы отопления. Все приборы учета опломбированы и прошли поверку. При продаже в квартире остается вся мебель, которую Вы видите на фото: кухонный гарнитур, мягкая мебель, корпусная мебель в детской комнате и спальне, мебель в прихожей, и санузле, обеденная зона. В стоимость квартиры, так же включена вся бытовая техника: стиральная машина, варочная панель, духовой шкаф, холодильник, вытяжка. При покупке квартиры, Вы становитесь обладателем отдельного парковочного места, которое закреплено за этой квартирой. Развитая инфраструктура, в радиусе 900м две среднеобразовательные школы и детский сад. За домом размещена остановка утро/вечер. Помощь в оформлении ипотеки, работа с банками партнерами, предоставление	83,1	6 130 000	73 767

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

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 73 222 рублей за кв.м. до 101 869 рублей за кв.м., среднее значение 82 839 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

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

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании данных <https://statrielt.ru>, данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023 г.)» и пр.

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

Скидки к ценам предложений

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

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

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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

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

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

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

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

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

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

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

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

Местоположение

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

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

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

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

Расположение в жилом комплексе

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

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

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

Близость к остановкам общественного транспорта

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

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

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

Расчет произведен на исходных данных до 7800 м.

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

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2023)», в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

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

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

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

Этаж расположения

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

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

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

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

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

Материал стен дома

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

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

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

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

2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		кирпичные стены	монолитные стены	панельные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,04	1,08
	монолитные стены	0,96	1,00	1,04
	панельные стены	0,93	0,96	1,00

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

Количество комнат

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

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

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

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

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

Тип парковки

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

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

Таблица 94. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие парковки у дома», усредненные по городам России.

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

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

Состояние отделки

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

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

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

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

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

Физическое состояние

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

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,90	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 (мест общего пользования) отделки	0,68	0,91	0,79
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,41	0,51	0,46
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство	0,14	0,22	0,17

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

Наличие мебели и техники

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

Таблица 13. Тестирование на НЭИ

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

Вывод по тестированию НЭИ:

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

7.6. Выводы по анализу рынка

- ❖ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ❖ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ❖ Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – готовые объекты недвижимости (не заселен, с отложенной датой ввода в эксплуатацию).
- ❖ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 73 222 рублей за кв.м. до 101 869 рублей за кв.м., среднее значение 82 839 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.
- ❖ Основными ценообразующими факторами объекта являются: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

8.1. Основные этапы процесса оценки

8.1.1. Процесс оценки включает следующие действия:

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

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

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

8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы сравнительного подхода:

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

7. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

6. Основные этапы доходного подхода:

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

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

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

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

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

8.3 Выбор подходов

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

Сравнительный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ») СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости объектов реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

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

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

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

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

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

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

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

5. Метод сравнения продаж/предложений

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

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

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

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

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

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

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на

вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

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

Экспертные методы расчета и внесения поправок

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

Статистические методы расчета поправок

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

Выбор метода внесения корректировок:

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

Выбор единиц сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

Отбор объектов-аналогов

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

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

Также к оценке представлены 158 квартир разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на первом этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

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

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

Таблица 14. Описание объектов-аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/	https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_89m_39_et_2078656673	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740
Цена предложения, руб.		6 500 000	7 000 000	7 250 000	6 590 000
Цена предложения, руб./м ²		79 268	81 395	81 461	73 222
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	11.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 5	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Расположение относительно станции 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"

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, м ²	81,02	82,0	86,0	89,0	90,0
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	1/9 этаж	8/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимым и коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Да
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

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

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

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

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

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

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	
Максимальное значение руб./кв.м.	
Минимальное значение руб./кв.м.	
Размах вариации руб./кв.м.	
Медиана руб./кв.м.	
Стандартное отклонение руб./кв.м.	
Коэффициент вариации, %	

Показатели, используемые в таблице⁸:

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

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

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

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

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

Представленная в таблице выборка характеризуется однородностью (коэффициент вариации – 7,0%, 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-

⁸ Источник: С.118., 126, 133, 192 Сигел Эндрю. «Практическая бизнес-статистика»: Пер. с англ.-М.: Издательский дом «Вильямс», 2002.-1056с ил.

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: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3329-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2024> в размере среднего значения для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. в размере -3,0%.

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

Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав

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

Квартиры, являющиеся объектами оценки, расположены в строящемся доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права. Корректировка вводится на основании источника: «Сборник корректировок Сегмент «Квартиры» г. Омск, 01.01.2019 (источник: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/shSp3W8Hh2NN8cjU.pdf) в размере -50,0%.

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

объект оценки	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	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

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, predeterminedных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

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

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

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

Тип объекта и функциональное назначение

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

Местоположение

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

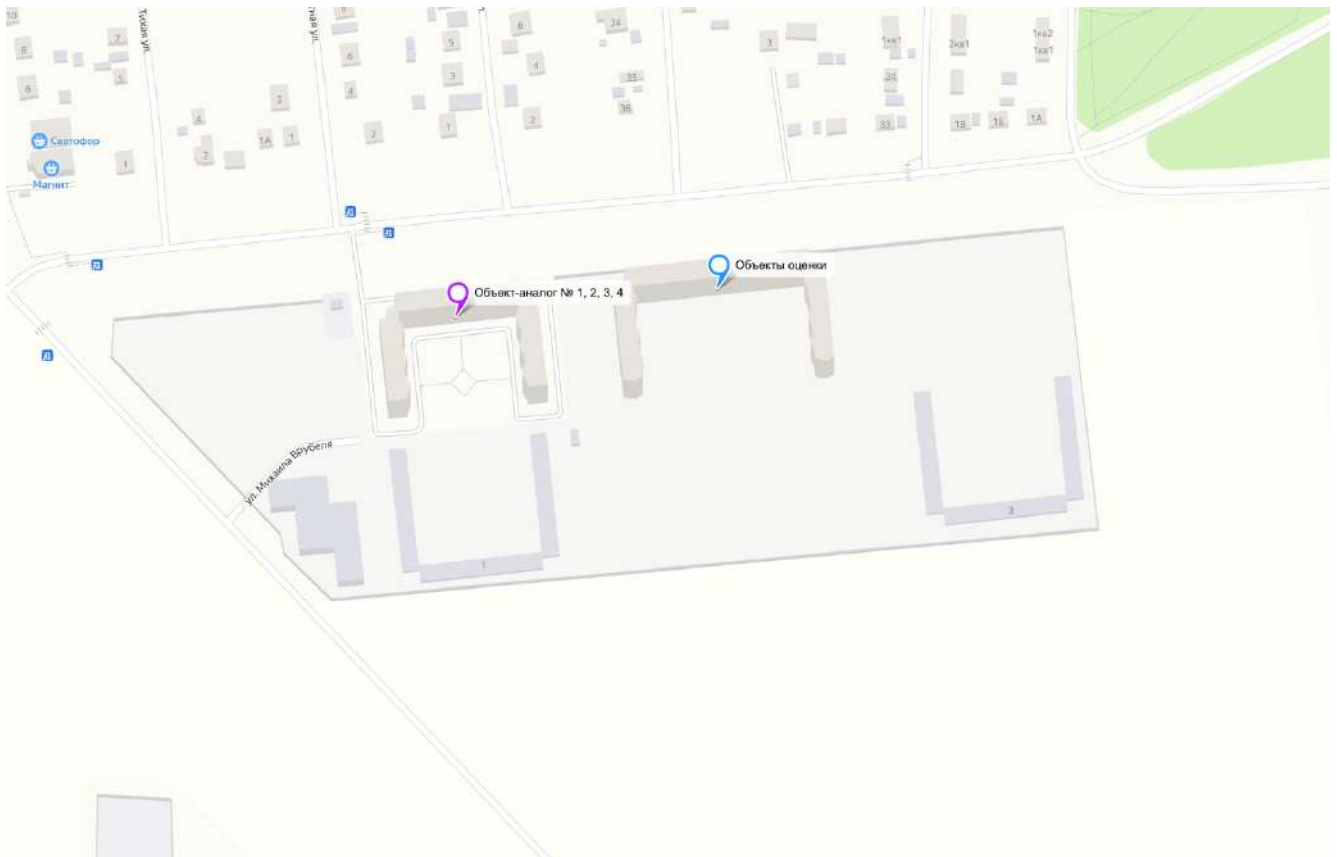


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Расположение в жилом комплексе

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

Близость к остановкам общественного транспорта

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

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

Общая площадь

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

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

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

Таблица 16. 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	82,0	86,0	89,0	90,0
Корректировка, %		0%	0%	0%	4%

Количество комнат

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

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

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

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

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

Таблица 17. Расчет корректировки на количество комнат

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

Этаж расположения

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

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

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

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

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

Таблица 18. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	1/9 этаж	8/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		0%	-11%	-11%	0%

Материал стен дома

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

Физическое состояние дома

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Плиты перекрытия: Монтаж плит перекрытий и покрытий выполнен с отступлением от проекта - монолитные участки расположены в других местах, ширина плит отличается, отметки плит не совпадают с проектными. Из-за монтажа стояков сетей плиты перекрытий с перебитой рабочей арматурой, требуют дополнительного усиления. Монолитные участки выполнены из гладкой арматуры, выполнены из кирпича, смонтированы перегородки и начата заливка стяжки по отсутствующим монолитным участкам. Не выполнены монолитные участки машинного помещения лифта. Плиты с оголенной рабочей арматурой вдоль всей плиты (видимо размер плиты по ширине не подходил) требуют незамедлительного ремонта. Отметка верха плит перекрытия этажа и отметка верха площадки лестницы с чистовой отделкой находятся в одном уровне, что усложняет выполнение стяжки по плитам. Местами отметка верха плит занижена на столько, что стяжка становится толщиной 100-120 мм, что является 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 вентилях;
- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений;
- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники;
- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение;
- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

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

Лестничные клетки: Из-за многократного подтопления лестниц ограждения требуют замены либо ремонта вследствие тотальной коррозии. Отметка 7-образных маршей лестницы с чистовой отделкой находится 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.

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

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,90	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 (мест общего пользования) отделки	0,68	0,91	0,79
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,41	0,51	0,46
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,14	0,22	0,17

Таблица 19. 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		-17,71% ($= (0,79/0,96-1) * 100%$)	-17,71% ($= (0,79/0,96-1) * 100%$)	-17,71% ($= (0,79/0,96-1) * 100%$)	-17,71% ($= (0,79/0,96-1) * 100%$)

Наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/311-korrektirovki-kvartir-opublikovano-16-01-2024-g/3323-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-01-2024-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 20. 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 (2023 г.), данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

- площадь

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

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2023. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2023 год, стр. 352.

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

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

Таблица 21. Расчет корректировки на тип отделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где 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 22. 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://omsk.cian.ru/sale/flat/297328978/	https://omsk.cian.ru/sale/flat/248324943/	https://www.avito.ru/rostopovka/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_39_et._2078656673	https://onrealt.ru/poselok-rostovka/kypit-kvartiru-vtorichnoe-zhilje/69378740
Цена предложения, руб.		6 500 000	7 000 000	7 250 000	6 590 000
Цена предложения, руб./м²		79 268	81 395	81 461	73 222
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-3,0%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		76 890	78 953	79 017	71 025
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	35 513
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	35 513
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	35 513
Дата публикации	11.03.2024	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	35 513
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость,		38 445	39 477	39 509	35 513

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
руб./кв.м.					
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.		38 445	39 477	39 509	35 513
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 5	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 2
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	35 513
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.		38 445	39 477	39 509	35 513
Расположение относительно станции метрополитена	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"	4 мин. пешком от остановки общественного транспорта "Благодатная улица"
Корректировка на расположение относительно станции метрополитена		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	35 513
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.		38 445	39 477	39 509	35 513
Общая площадь, м ²	81,02	82,0	86,0	89,0	90,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	36 934
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	39 477	39 509	36 934
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	1/9 этаж	8/9 этаж	3/9 этаж	1/9 этаж
Корректировка на этаж		0%	-11%	-11%	0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
расположения					
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	35 135	35 163	36 934
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		38 445	35 135	35 163	36 934
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.		38 445	35 135	35 163	36 934
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-17,71%	-17,71%	-17,71%	-17,71%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 636	28 913	28 936	30 393
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85%	0%	-3,85%	-3,85%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 418	28 913	27 822	29 223
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на состояние отделки		-22 800	-22 800	-22 800	-22 800
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 618	6 113	5 022	6 423
Коэффициент вариации	17,0%				
Весовые коэффициенты		0,2547885	0,2447630	0,2396846	0,2607639
Рыночная стоимость, руб./м²	6 316				

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

К оценке представлены 158 квартиры разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на первом этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 23. 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	0%	2	12%	54,02	0%	7 074	382 137
2	8	1	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
3	12	1	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137
4	16	1	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
5	19	1	3	0%	5	12%	86,17	0%	7 074	609 567
6	24	1	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
7	27	1	3	0%	7	12%	86,17	0%	7 074	609 567
8	28	1	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
9	30	1	2	0%	8	12%	54,62	0%	7 074	386 382
10	31	1	3	0%	8	12%	86,17	0%	7 074	609 567
11	35	1	3	0%	9	11%	86,17	0%	7 011	604 138
12	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	6 316	511 722
13	44	2	2	0%	3	12%	54,62	0%	7 074	386 382
14	46	2	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
15	48	2	2	0%	4	12%	54,62	0%	7 074	386 382
16	50	2	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137
17	51	2	3	0%	5	12%	81,52	0%	7 074	576 672
18	52	2	2	0%	5	12%	54,62	0%	7 074	386 382
19	53	2	1	8%	5	12%	36,67	4%	7 832	287 199
20	54	2	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
21	55	2	3	0%	6	12%	81,52	0%	7 074	576 672
22	56	2	2	0%	6	12%	54,62	0%	7 074	386 382
23	57	2	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
24	58	2	2	0%	6	12%	54,02	0%	7 074	382 137
25	60	2	2	0%	7	12%	54,62	0%	7 074	386 382
26	62	2	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
27	63	2	3	0%	8	12%	81,52	0%	7 074	576 672
28	66	2	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
29	67	2	3	0%	9	11%	81,52	0%	7 011	571 537
30	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	6 316	511 722
31	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	6 316	482 669
32	78	3	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
33	81	3	3	0%	3	12%	81,52	0%	7 074	576 672
34	82	3	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137
35	86	3	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
36	88	3	2	0%	5	12%	54,62	0%	7 074	386 382
37	92	3	2	0%	6	12%	54,62	0%	7 074	386 382
38	98	3	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
39	99	3	1	8%	8	12%	36,67	4%	7 832	287 199
40	106	4	1	8%	1	0%	36,82	4%	7 074	260 465
41	109	4	2	0%	2	12%	54,02	0%	7 074	382 137
42	112	4	3	0%	2	12%	102,1	-4%	6 821	696 424
43	113	4	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
44	117	4	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137

№ 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.
45	121	4	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
46	125	4	2	0%	6	12%	54,02	0%	7 074	382 137
47	126	4	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
48	129	4	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
49	132	4	3	0%	7	12%	102,1	-4%	6 821	696 424
50	133	4	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
51	151	5	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
52	163	5	2	0%	6	12%	54,02	0%	7 074	382 137
53	165	5	2	0%	7	12%	54,62	0%	7 074	386 382
54	171	5	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
55	188	6	1	8%	4	12%	36,67	4%	7 832	287 199
56	191	6	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
57	196	6	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
58	199	6	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
59	200	6	1	8%	7	12%	36,67	4%	7 832	287 199
60	203	6	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
61	208	6	1	8%	9	11%	36,67	4%	7 769	284 889
62	225	7	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137
63	228	7	1	8%	5	12%	36,67	4%	7 832	287 199
64	232	7	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
65	233	7	2	0%	6	12%	54,02	0%	7 074	382 137
66	236	7	1	8%	7	12%	36,67	4%	7 832	287 199
67	237	7	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
68	240	7	1	8%	8	12%	36,67	4%	7 832	287 199
69	246	8	2	0%	1	0%	54,22	0%	6 316	342 454
70	249	8	2	0%	2	12%	54,02	0%	7 074	382 137
71	251	8	2	0%	2	12%	54,62	0%	7 074	386 382
72	253	8	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
73	257	8	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137
74	261	8	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
75	262	8	1	8%	5	12%	36,67	4%	7 832	287 199
76	263	8	2	0%	5	12%	54,62	0%	7 074	386 382
77	266	8	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
78	267	8	2	0%	6	12%	54,62	0%	7 074	386 382
79	269	8	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
80	270	8	1	8%	7	12%	36,67	4%	7 832	287 199
81	271	8	2	0%	7	12%	54,62	0%	7 074	386 382
82	273	8	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
83	274	8	1	8%	8	12%	36,67	4%	7 832	287 199
84	283	9	1	8%	1	0%	36,82	4%	7 074	260 465
85	285	9	1	8%	2	12%	36,87	4%	7 832	288 766
86	287	9	2	0%	2	12%	54,02	0%	7 074	382 137
87	290	9	1	8%	3	12%	36,67	4%	7 832	287 199
88	292	9	3	0%	4	12%	102,1	-4%	6 821	696 424
89	293	9	1	8%	4	12%	36,87	4%	7 832	288 766
90	294	9	1	8%	4	12%	36,67	4%	7 832	287 199
91	295	9	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
92	297	9	1	8%	5	12%	36,87	4%	7 832	288 766
93	298	9	1	8%	5	12%	36,67	4%	7 832	287 199
94	299	9	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
95	300	9	3	0%	6	12%	102,1	-4%	6 821	696 424
96	301	9	1	8%	6	12%	36,87	4%	7 832	288 766
97	302	9	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
98	303	9	2	0%	6	12%	54,02	0%	7 074	382 137
99	304	9	3	0%	7	12%	102,1	-4%	6 821	696 424
100	305	9	1	8%	7	12%	36,87	4%	7 832	288 766
101	306	9	1	8%	7	12%	36,67	4%	7 832	287 199
102	307	9	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
103	308	9	3	0%	8	12%	102,1	-4%	6 821	696 424
104	309	9	1	8%	8	12%	36,87	4%	7 832	288 766
105	310	9	1	8%	8	12%	36,67	4%	7 832	287 199
106	311	9	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
107	312	9	3	0%	9	11%	102,1	-4%	6 758	689 992
108	313	9	1	8%	9	11%	36,87	4%	7 769	286 443
109	314	9	1	8%	9	11%	36,67	4%	7 769	284 889
110	315	9	2	0%	9	11%	54,02	0%	7 011	378 734
111	318	10	2	0%	1	0%	54,22	0%	6 316	342 454
112	320	10	2	0%	2	12%	54,62	0%	7 074	386 382
113	322	10	2	0%	2	12%	54,02	0%	7 074	382 137
114	324	10	2	0%	3	12%	54,62	0%	7 074	386 382
115	325	10	1	8%	3	12%	36,67	4%	7 832	287 199
116	326	10	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
117	328	10	2	0%	4	12%	54,62	0%	7 074	386 382
118	330	10	2	0%	4	12%	54,02	0%	7 074	382 137
119	332	10	2	0%	5	12%	54,62	0%	7 074	386 382
120	334	10	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
121	335	10	3	0%	6	12%	81,52	0%	7 074	576 672
122	336	10	2	0%	6	12%	54,62	0%	7 074	386 382
123	337	10	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
124	338	10	2	0%	6	12%	54,02	0%	7 074	382 137
125	340	10	2	0%	7	12%	54,62	0%	7 074	386 382
126	341	10	1	8%	7	12%	36,67	4%	7 832	287 199
127	342	10	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
128	344	10	2	0%	8	12%	54,62	0%	7 074	386 382
129	346	10	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
130	348	10	2	0%	9	11%	54,62	0%	7 011	382 941
131	349	10	1	8%	9	11%	36,67	4%	7 769	284 889
132	350	10	2	0%	9	11%	54,02	0%	7 011	378 734
133	351	11	2	0%	1	0%	54,22	0%	6 316	342 454
134	355	11	1	8%	2	12%	36,67	4%	7 832	287 199
135	356	11	2	0%	2	12%	54,62	0%	7 074	386 382
136	358	11	2	0%	3	12%	54,02	0%	7 074	382 137
137	359	11	1	8%	3	12%	36,67	4%	7 832	287 199
138	360	11	2	0%	3	12%	54,62	0%	7 074	386 382

№ 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.
139	363	11	1	8%	4	12%	36,67	4%	7 832	287 199
140	366	11	2	0%	5	12%	54,02	0%	7 074	382 137
141	367	11	1	8%	5	12%	36,67	4%	7 832	287 199
142	368	11	2	0%	5	12%	54,62	0%	7 074	386 382
143	370	11	2	0%	6	12%	54,02	0%	7 074	382 137
144	371	11	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
145	372	11	2	0%	6	12%	54,62	0%	7 074	386 382
146	374	11	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
147	375	11	1	8%	7	12%	36,67	4%	7 832	287 199
148	376	11	2	0%	7	12%	54,62	0%	7 074	386 382
149	383	11	1	8%	9	11%	36,67	4%	7 769	284 889
150	403	12	1	8%	5	12%	36,67	4%	7 832	287 199
151	407	12	1	8%	6	12%	36,67	4%	7 832	287 199
152	409	12	3	0%	7	12%	86,17	0%	7 074	609 567
153	410	12	2	0%	7	12%	54,62	0%	7 074	386 382
154	411	12	1	8%	7	12%	36,67	4%	7 832	287 199
155	412	12	2	0%	7	12%	54,02	0%	7 074	382 137
156	414	12	2	0%	8	12%	54,62	0%	7 074	386 382
157	416	12	2	0%	8	12%	54,02	0%	7 074	382 137
158	419	12	1	8%	9	11%	36,67	4%	7 769	284 889
-	-	-	-	-	-	-	8 477,52	-	-	60 695 827

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 11 марта 2024 г., не округленно без учета налогов:

60 695 827

(Шестьдесят миллионов шестьсот девяносто пять тысяч восемьсот двадцать семь) руб.

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

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

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

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

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

Таблица 24. 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	382 137	Не применялся		382 137
2	8	1	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
3	12	1	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
4	16	1	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
5	19	1	5	3	86,17	609 567	Не применялся		609 567
6	24	1	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
7	27	1	7	3	86,17	609 567	Не применялся		609 567
8	28	1	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
9	30	1	8	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
10	31	1	8	3	86,17	609 567	Не применялся		609 567
11	35	1	9	3	86,17	604 138	Не применялся		604 138
12	37	2	1	3	81,02	511 722	Не применялся		511 722
13	44	2	3	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
14	46	2	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
15	48	2	4	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
16	50	2	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
17	51	2	5	3	81,52	576 672	Не применялся		576 672

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
18	52	2	5	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
19	53	2	5	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
20	54	2	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
21	55	2	6	3	81,52	576 672	Не применялся		576 672
22	56	2	6	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
23	57	2	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
24	58	2	6	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
25	60	2	7	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
26	62	2	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
27	63	2	8	3	81,52	576 672	Не применялся		576 672
28	66	2	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
29	67	2	9	3	81,52	571 537	Не применялся		571 537
30	72	3	1	3	81,02	511 722	Не применялся		511 722
31	73	3	1	3	76,42	482 669	Не применялся		482 669
32	78	3	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
33	81	3	3	3	81,52	576 672	Не применялся		576 672
34	82	3	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
35	86	3	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
36	88	3	5	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
37	92	3	6	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
38	98	3	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
39	99	3	8	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
40	106	4	1	1	36,82	260 465	Не применялся		260 465
41	109	4	2	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
42	112	4	2	3	102,10	696 424	Не применялся		696 424
43	113	4	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
44	117	4	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
45	121	4	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
46	125	4	6	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
47	126	4	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
48	129	4	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
49	132	4	7	3	102,10	696 424	Не применялся		696 424
50	133	4	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
51	151	5	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
52	163	5	6	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
53	165	5	7	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
54	171	5	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
55	188	6	4	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
56	191	6	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
57	196	6	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
58	199	6	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
59	200	6	7	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
60	203	6	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
61	208	6	9	1	36,67	284 889	Не применялся		284 889
62	225	7	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
63	228	7	5	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
64	232	7	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
65	233	7	6	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
66	236	7	7	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
67	237	7	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
68	240	7	8	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
69	246	8	1	2	54,22	342 454	Не применялся		342 454

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
70	249	8	2	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
71	251	8	2	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
72	253	8	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
73	257	8	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
74	261	8	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
75	262	8	5	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
76	263	8	5	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
77	266	8	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
78	267	8	6	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
79	269	8	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
80	270	8	7	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
81	271	8	7	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
82	273	8	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
83	274	8	8	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
84	283	9	1	1	36,82	260 465	Не применялся		260 465
85	285	9	2	1	36,87	288 766	Не применялся		288 766
86	287	9	2	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
87	290	9	3	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
88	292	9	4	3	102,10	696 424	Не применялся		696 424
89	293	9	4	1	36,87	288 766	Не применялся		288 766
90	294	9	4	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
91	295	9	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
92	297	9	5	1	36,87	288 766	Не применялся		288 766
93	298	9	5	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
94	299	9	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
95	300	9	6	3	102,10	696 424	Не применялся		696 424
96	301	9	6	1	36,87	288 766	Не применялся		288 766
97	302	9	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
98	303	9	6	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
99	304	9	7	3	102,10	696 424	Не применялся		696 424
100	305	9	7	1	36,87	288 766	Не применялся		288 766
101	306	9	7	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
102	307	9	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
103	308	9	8	3	102,10	696 424	Не применялся		696 424
104	309	9	8	1	36,87	288 766	Не применялся		288 766
105	310	9	8	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
106	311	9	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
107	312	9	9	3	102,10	689 992	Не применялся		689 992
108	313	9	9	1	36,87	286 443	Не применялся		286 443
109	314	9	9	1	36,67	284 889	Не применялся		284 889
110	315	9	9	2	54,02	378 734	Не применялся		378 734
111	318	10	1	2	54,22	342 454	Не применялся		342 454
112	320	10	2	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
113	322	10	2	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
114	324	10	3	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
115	325	10	3	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199
116	326	10	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
117	328	10	4	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
118	330	10	4	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
119	332	10	5	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382
120	334	10	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137
121	335	10	6	3	81,52	576 672	Не применялся		576 672

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.		
122	336	10	6	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
123	337	10	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
124	338	10	6	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
125	340	10	7	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
126	341	10	7	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
127	342	10	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
128	344	10	8	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
129	346	10	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
130	348	10	9	2	54,62	382 941	Не применялся		382 941	
131	349	10	9	1	36,67	284 889	Не применялся		284 889	
132	350	10	9	2	54,02	378 734	Не применялся		378 734	
133	351	11	1	2	54,22	342 454	Не применялся		342 454	
134	355	11	2	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
135	356	11	2	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
136	358	11	3	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
137	359	11	3	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
138	360	11	3	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
139	363	11	4	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
140	366	11	5	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
141	367	11	5	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
142	368	11	5	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
143	370	11	6	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
144	371	11	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
145	372	11	6	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
146	374	11	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
147	375	11	7	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
148	376	11	7	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
149	383	11	9	1	36,67	284 889	Не применялся		284 889	
150	403	12	5	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
151	407	12	6	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
152	409	12	7	3	86,17	609 567	Не применялся		609 567	
153	410	12	7	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
154	411	12	7	1	36,67	287 199	Не применялся		287 199	
155	412	12	7	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
156	414	12	8	2	54,62	386 382	Не применялся		386 382	
157	416	12	8	2	54,02	382 137	Не применялся		382 137	
158	419	12	9	1	36,67	284 889	Не применялся		284 889	
-	Итого					8 477,52	-	-		60 695 827

10.2. Определение ликвидационной стоимости

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

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

Оценщика более пятнадцати, стоимость подобного исследования может значительно превысить стоимость самого объекта оценки.

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

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

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

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

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_{Σ} – 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 определен 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 определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложение с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 16,0% (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).

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

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость

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

Таблица 25. Определение коэффициента эластичности (Кэ)*

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

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

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

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

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

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

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

Девятый этап – рассчитывается скидка (потери) на процедуру реализации заложенного 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 заложенного имущества с учетом цены сделки, то оценщики в настоящем отчете использовали среднее значение реального диапазона стоимости комиссии – 2%.

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

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

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

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

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 26. Расчет коэффициента ликвидности

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

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 27. 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 (м ²)		
1	4	1	2	2	54,02	382 137	260 809
2	8	1	3	2	54,02	382 137	260 809
3	12	1	4	2	54,02	382 137	260 809
4	16	1	5	2	54,02	382 137	260 809
5	19	1	5	3	86,17	609 567	416 029
6	24	1	7	2	54,02	382 137	260 809
7	27	1	7	3	86,17	609 567	416 029
8	28	1	8	2	54,02	382 137	260 809
9	30	1	8	2	54,62	386 382	263 706
10	31	1	8	3	86,17	609 567	416 029
11	35	1	9	3	86,17	604 138	412 324
12	37	2	1	3	81,02	511 722	349 250
13	44	2	3	2	54,62	386 382	263 706
14	46	2	3	2	54,02	382 137	260 809
15	48	2	4	2	54,62	386 382	263 706
16	50	2	4	2	54,02	382 137	260 809
17	51	2	5	3	81,52	576 672	393 579
18	52	2	5	2	54,62	386 382	263 706
19	53	2	5	1	36,67	287 199	196 013
20	54	2	5	2	54,02	382 137	260 809
21	55	2	6	3	81,52	576 672	393 579
22	56	2	6	2	54,62	386 382	263 706
23	57	2	6	1	36,67	287 199	196 013
24	58	2	6	2	54,02	382 137	260 809
25	60	2	7	2	54,62	386 382	263 706
26	62	2	7	2	54,02	382 137	260 809
27	63	2	8	3	81,52	576 672	393 579
28	66	2	8	2	54,02	382 137	260 809
29	67	2	9	3	81,52	571 537	390 074
30	72	3	1	3	81,02	511 722	349 250
31	73	3	1	3	76,42	482 669	329 422
32	78	3	3	2	54,02	382 137	260 809
33	81	3	3	3	81,52	576 672	393 579
34	82	3	4	2	54,02	382 137	260 809
35	86	3	5	2	54,02	382 137	260 809
36	88	3	5	2	54,62	386 382	263 706
37	92	3	6	2	54,62	386 382	263 706
38	98	3	8	2	54,02	382 137	260 809

№ 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)		
39	99	3	8	1	36,67	287 199	196 013
40	106	4	1	1	36,82	260 465	177 767
41	109	4	2	2	54,02	382 137	260 809
42	112	4	2	3	102,10	696 424	475 309
43	113	4	3	2	54,02	382 137	260 809
44	117	4	4	2	54,02	382 137	260 809
45	121	4	5	2	54,02	382 137	260 809
46	125	4	6	2	54,02	382 137	260 809
47	126	4	6	1	36,67	287 199	196 013
48	129	4	7	2	54,02	382 137	260 809
49	132	4	7	3	102,10	696 424	475 309
50	133	4	8	2	54,02	382 137	260 809
51	151	5	3	2	54,02	382 137	260 809
52	163	5	6	2	54,02	382 137	260 809
53	165	5	7	2	54,62	386 382	263 706
54	171	5	8	2	54,02	382 137	260 809
55	188	6	4	1	36,67	287 199	196 013
56	191	6	5	2	54,02	382 137	260 809
57	196	6	6	1	36,67	287 199	196 013
58	199	6	7	2	54,02	382 137	260 809
59	200	6	7	1	36,67	287 199	196 013
60	203	6	8	2	54,02	382 137	260 809
61	208	6	9	1	36,67	284 889	194 437
62	225	7	4	2	54,02	382 137	260 809
63	228	7	5	1	36,67	287 199	196 013
64	232	7	6	1	36,67	287 199	196 013
65	233	7	6	2	54,02	382 137	260 809
66	236	7	7	1	36,67	287 199	196 013
67	237	7	7	2	54,02	382 137	260 809
68	240	7	8	1	36,67	287 199	196 013
69	246	8	1	2	54,22	342 454	233 725
70	249	8	2	2	54,02	382 137	260 809
71	251	8	2	2	54,62	386 382	263 706
72	253	8	3	2	54,02	382 137	260 809
73	257	8	4	2	54,02	382 137	260 809
74	261	8	5	2	54,02	382 137	260 809
75	262	8	5	1	36,67	287 199	196 013
76	263	8	5	2	54,62	386 382	263 706
77	266	8	6	1	36,67	287 199	196 013
78	267	8	6	2	54,62	386 382	263 706
79	269	8	7	2	54,02	382 137	260 809
80	270	8	7	1	36,67	287 199	196 013
81	271	8	7	2	54,62	386 382	263 706
82	273	8	8	2	54,02	382 137	260 809
83	274	8	8	1	36,67	287 199	196 013
84	283	9	1	1	36,82	260 465	177 767
85	285	9	2	1	36,87	288 766	197 083
86	287	9	2	2	54,02	382 137	260 809
87	290	9	3	1	36,67	287 199	196 013
88	292	9	4	3	102,10	696 424	475 309
89	293	9	4	1	36,87	288 766	197 083
90	294	9	4	1	36,67	287 199	196 013

№ 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)		
91	295	9	4	2	54,02	382 137	260 809
92	297	9	5	1	36,87	288 766	197 083
93	298	9	5	1	36,67	287 199	196 013
94	299	9	5	2	54,02	382 137	260 809
95	300	9	6	3	102,10	696 424	475 309
96	301	9	6	1	36,87	288 766	197 083
97	302	9	6	1	36,67	287 199	196 013
98	303	9	6	2	54,02	382 137	260 809
99	304	9	7	3	102,10	696 424	475 309
100	305	9	7	1	36,87	288 766	197 083
101	306	9	7	1	36,67	287 199	196 013
102	307	9	7	2	54,02	382 137	260 809
103	308	9	8	3	102,10	696 424	475 309
104	309	9	8	1	36,87	288 766	197 083
105	310	9	8	1	36,67	287 199	196 013
106	311	9	8	2	54,02	382 137	260 809
107	312	9	9	3	102,10	689 992	470 920
108	313	9	9	1	36,87	286 443	195 497
109	314	9	9	1	36,67	284 889	194 437
110	315	9	9	2	54,02	378 734	258 486
111	318	10	1	2	54,22	342 454	233 725
112	320	10	2	2	54,62	386 382	263 706
113	322	10	2	2	54,02	382 137	260 809
114	324	10	3	2	54,62	386 382	263 706
115	325	10	3	1	36,67	287 199	196 013
116	326	10	3	2	54,02	382 137	260 809
117	328	10	4	2	54,62	386 382	263 706
118	330	10	4	2	54,02	382 137	260 809
119	332	10	5	2	54,62	386 382	263 706
120	334	10	5	2	54,02	382 137	260 809
121	335	10	6	3	81,52	576 672	393 579
122	336	10	6	2	54,62	386 382	263 706
123	337	10	6	1	36,67	287 199	196 013
124	338	10	6	2	54,02	382 137	260 809
125	340	10	7	2	54,62	386 382	263 706
126	341	10	7	1	36,67	287 199	196 013
127	342	10	7	2	54,02	382 137	260 809
128	344	10	8	2	54,62	386 382	263 706
129	346	10	8	2	54,02	382 137	260 809
130	348	10	9	2	54,62	382 941	261 357
131	349	10	9	1	36,67	284 889	194 437
132	350	10	9	2	54,02	378 734	258 486
133	351	11	1	2	54,22	342 454	233 725
134	355	11	2	1	36,67	287 199	196 013
135	356	11	2	2	54,62	386 382	263 706
136	358	11	3	2	54,02	382 137	260 809
137	359	11	3	1	36,67	287 199	196 013
138	360	11	3	2	54,62	386 382	263 706
139	363	11	4	1	36,67	287 199	196 013
140	366	11	5	2	54,02	382 137	260 809
141	367	11	5	1	36,67	287 199	196 013
142	368	11	5	2	54,62	386 382	263 706

№ 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)			
143	370	11	6	2	54,02	382 137	260 809	
144	371	11	6	1	36,67	287 199	196 013	
145	372	11	6	2	54,62	386 382	263 706	
146	374	11	7	2	54,02	382 137	260 809	
147	375	11	7	1	36,67	287 199	196 013	
148	376	11	7	2	54,62	386 382	263 706	
149	383	11	9	1	36,67	284 889	194 437	
150	403	12	5	1	36,67	287 199	196 013	
151	407	12	6	1	36,67	287 199	196 013	
152	409	12	7	3	86,17	609 567	416 029	
153	410	12	7	2	54,62	386 382	263 706	
154	411	12	7	1	36,67	287 199	196 013	
155	412	12	7	2	54,02	382 137	260 809	
156	414	12	8	2	54,62	386 382	263 706	
157	416	12	8	2	54,02	382 137	260 809	
158	419	12	9	1	36,67	284 889	194 437	
-	Итого					8 477,52	60 695 827	41 424 927

10.3. Итоговая стоимость объекта оценки

Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 11 марта 2024 г., не округленно без учета налогов:

60 695 827

(Шестьдесят миллионов шестьсот девяносто пять тысяч восемьсот двадцать семь) руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости имущественных прав по договорам долевого участия на отдельные одно-, двух-, трехкомнатные квартиры в десяти-подъездном девятиэтажном жилом доме, строительный номер дома 3, входящие в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного на земельном участке по адресу: Омская обл., Омский район, Богословское сельское поселение, кадастровый номер 55:20:032001:606 по состоянию на 11 марта 2024 г., не округленно без учета налогов:

41 424 927

(Сорок один миллион четыреста двадцать четыре тысячи девятьсот двадцать семь) 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	382 137	260 809
2	8	1	3	2	54,02	382 137	260 809
3	12	1	4	2	54,02	382 137	260 809
4	16	1	5	2	54,02	382 137	260 809
5	19	1	5	3	86,17	609 567	416 029

№ 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	24	1	7	2	54,02	382 137	260 809
7	27	1	7	3	86,17	609 567	416 029
8	28	1	8	2	54,02	382 137	260 809
9	30	1	8	2	54,62	386 382	263 706
10	31	1	8	3	86,17	609 567	416 029
11	35	1	9	3	86,17	604 138	412 324
12	37	2	1	3	81,02	511 722	349 250
13	44	2	3	2	54,62	386 382	263 706
14	46	2	3	2	54,02	382 137	260 809
15	48	2	4	2	54,62	386 382	263 706
16	50	2	4	2	54,02	382 137	260 809
17	51	2	5	3	81,52	576 672	393 579
18	52	2	5	2	54,62	386 382	263 706
19	53	2	5	1	36,67	287 199	196 013
20	54	2	5	2	54,02	382 137	260 809
21	55	2	6	3	81,52	576 672	393 579
22	56	2	6	2	54,62	386 382	263 706
23	57	2	6	1	36,67	287 199	196 013
24	58	2	6	2	54,02	382 137	260 809
25	60	2	7	2	54,62	386 382	263 706
26	62	2	7	2	54,02	382 137	260 809
27	63	2	8	3	81,52	576 672	393 579
28	66	2	8	2	54,02	382 137	260 809
29	67	2	9	3	81,52	571 537	390 074
30	72	3	1	3	81,02	511 722	349 250
31	73	3	1	3	76,42	482 669	329 422
32	78	3	3	2	54,02	382 137	260 809
33	81	3	3	3	81,52	576 672	393 579
34	82	3	4	2	54,02	382 137	260 809
35	86	3	5	2	54,02	382 137	260 809
36	88	3	5	2	54,62	386 382	263 706
37	92	3	6	2	54,62	386 382	263 706
38	98	3	8	2	54,02	382 137	260 809
39	99	3	8	1	36,67	287 199	196 013
40	106	4	1	1	36,82	260 465	177 767
41	109	4	2	2	54,02	382 137	260 809
42	112	4	2	3	102,10	696 424	475 309
43	113	4	3	2	54,02	382 137	260 809
44	117	4	4	2	54,02	382 137	260 809
45	121	4	5	2	54,02	382 137	260 809
46	125	4	6	2	54,02	382 137	260 809
47	126	4	6	1	36,67	287 199	196 013
48	129	4	7	2	54,02	382 137	260 809
49	132	4	7	3	102,10	696 424	475 309
50	133	4	8	2	54,02	382 137	260 809
51	151	5	3	2	54,02	382 137	260 809
52	163	5	6	2	54,02	382 137	260 809
53	165	5	7	2	54,62	386 382	263 706
54	171	5	8	2	54,02	382 137	260 809
55	188	6	4	1	36,67	287 199	196 013
56	191	6	5	2	54,02	382 137	260 809
57	196	6	6	1	36,67	287 199	196 013

№ 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)		
58	199	6	7	2	54,02	382 137	260 809
59	200	6	7	1	36,67	287 199	196 013
60	203	6	8	2	54,02	382 137	260 809
61	208	6	9	1	36,67	284 889	194 437
62	225	7	4	2	54,02	382 137	260 809
63	228	7	5	1	36,67	287 199	196 013
64	232	7	6	1	36,67	287 199	196 013
65	233	7	6	2	54,02	382 137	260 809
66	236	7	7	1	36,67	287 199	196 013
67	237	7	7	2	54,02	382 137	260 809
68	240	7	8	1	36,67	287 199	196 013
69	246	8	1	2	54,22	342 454	233 725
70	249	8	2	2	54,02	382 137	260 809
71	251	8	2	2	54,62	386 382	263 706
72	253	8	3	2	54,02	382 137	260 809
73	257	8	4	2	54,02	382 137	260 809
74	261	8	5	2	54,02	382 137	260 809
75	262	8	5	1	36,67	287 199	196 013
76	263	8	5	2	54,62	386 382	263 706
77	266	8	6	1	36,67	287 199	196 013
78	267	8	6	2	54,62	386 382	263 706
79	269	8	7	2	54,02	382 137	260 809
80	270	8	7	1	36,67	287 199	196 013
81	271	8	7	2	54,62	386 382	263 706
82	273	8	8	2	54,02	382 137	260 809
83	274	8	8	1	36,67	287 199	196 013
84	283	9	1	1	36,82	260 465	177 767
85	285	9	2	1	36,87	288 766	197 083
86	287	9	2	2	54,02	382 137	260 809
87	290	9	3	1	36,67	287 199	196 013
88	292	9	4	3	102,10	696 424	475 309
89	293	9	4	1	36,87	288 766	197 083
90	294	9	4	1	36,67	287 199	196 013
91	295	9	4	2	54,02	382 137	260 809
92	297	9	5	1	36,87	288 766	197 083
93	298	9	5	1	36,67	287 199	196 013
94	299	9	5	2	54,02	382 137	260 809
95	300	9	6	3	102,10	696 424	475 309
96	301	9	6	1	36,87	288 766	197 083
97	302	9	6	1	36,67	287 199	196 013
98	303	9	6	2	54,02	382 137	260 809
99	304	9	7	3	102,10	696 424	475 309
100	305	9	7	1	36,87	288 766	197 083
101	306	9	7	1	36,67	287 199	196 013
102	307	9	7	2	54,02	382 137	260 809
103	308	9	8	3	102,10	696 424	475 309
104	309	9	8	1	36,87	288 766	197 083
105	310	9	8	1	36,67	287 199	196 013
106	311	9	8	2	54,02	382 137	260 809
107	312	9	9	3	102,10	689 992	470 920
108	313	9	9	1	36,87	286 443	195 497
109	314	9	9	1	36,67	284 889	194 437

№ 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)			
110	315	9	9	2	54,02	378 734	258 486	
111	318	10	1	2	54,22	342 454	233 725	
112	320	10	2	2	54,62	386 382	263 706	
113	322	10	2	2	54,02	382 137	260 809	
114	324	10	3	2	54,62	386 382	263 706	
115	325	10	3	1	36,67	287 199	196 013	
116	326	10	3	2	54,02	382 137	260 809	
117	328	10	4	2	54,62	386 382	263 706	
118	330	10	4	2	54,02	382 137	260 809	
119	332	10	5	2	54,62	386 382	263 706	
120	334	10	5	2	54,02	382 137	260 809	
121	335	10	6	3	81,52	576 672	393 579	
122	336	10	6	2	54,62	386 382	263 706	
123	337	10	6	1	36,67	287 199	196 013	
124	338	10	6	2	54,02	382 137	260 809	
125	340	10	7	2	54,62	386 382	263 706	
126	341	10	7	1	36,67	287 199	196 013	
127	342	10	7	2	54,02	382 137	260 809	
128	344	10	8	2	54,62	386 382	263 706	
129	346	10	8	2	54,02	382 137	260 809	
130	348	10	9	2	54,62	382 941	261 357	
131	349	10	9	1	36,67	284 889	194 437	
132	350	10	9	2	54,02	378 734	258 486	
133	351	11	1	2	54,22	342 454	233 725	
134	355	11	2	1	36,67	287 199	196 013	
135	356	11	2	2	54,62	386 382	263 706	
136	358	11	3	2	54,02	382 137	260 809	
137	359	11	3	1	36,67	287 199	196 013	
138	360	11	3	2	54,62	386 382	263 706	
139	363	11	4	1	36,67	287 199	196 013	
140	366	11	5	2	54,02	382 137	260 809	
141	367	11	5	1	36,67	287 199	196 013	
142	368	11	5	2	54,62	386 382	263 706	
143	370	11	6	2	54,02	382 137	260 809	
144	371	11	6	1	36,67	287 199	196 013	
145	372	11	6	2	54,62	386 382	263 706	
146	374	11	7	2	54,02	382 137	260 809	
147	375	11	7	1	36,67	287 199	196 013	
148	376	11	7	2	54,62	386 382	263 706	
149	383	11	9	1	36,67	284 889	194 437	
150	403	12	5	1	36,67	287 199	196 013	
151	407	12	6	1	36,67	287 199	196 013	
152	409	12	7	3	86,17	609 567	416 029	
153	410	12	7	2	54,62	386 382	263 706	
154	411	12	7	1	36,67	287 199	196 013	
155	412	12	7	2	54,02	382 137	260 809	
156	414	12	8	2	54,62	386 382	263 706	
157	416	12	8	2	54,02	382 137	260 809	
158	419	12	9	1	36,67	284 889	194 437	
-	Итого					8 477,52	60 695 827	41 424 927

10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: для определения рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости") стоимости и ликвидационной стоимости (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) объекта для переоценки имущества фонда ЗПИФН «ИнвестСтрой» под управлением ООО «УК «НИТ». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Оценщик

 / Вагина А. С.

Директор



 / Шеин В. В.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847;
2. Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»
3. Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г.
4. Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г.
5. Разрешение на строительство № RU 55520000 (с учетом внесения изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г.) № 7 от 22.04.2008 г.
6. Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013
7. Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013
8. Письмо Исх. №8 от 24.03.2022 г.
9. Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

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

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 12 ноября 2007 года

Документы-основания Договор купли - продажи земельного участка от 21.06.2007г., № б/н

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

Вид права Собственность.

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


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

Ограничения (обременения) права Не зарегистрированы

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

регистрация № 55-55-24/012/2007-264

Государственный регистратор Ишкова Е.В.


КОПИЯ ВЕРНА
М.П.

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

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

**РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
N RU 55520000**

№ 4 от 22.02.2008 года

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

Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешает строительство

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

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

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

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

Наименование объекта капитального строительства

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

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

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

Проектная документация, краткие проектные характеристики

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

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

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

Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011» года.

Особые условия:

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

Глава муниципального района

А.А.Баранов

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

г. Омск

22.02.2008 г.

I. Информация о застройщике	
1	Фирменное наименование (наименование), место нахождения застройщика, а также режим его работы Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания», 644024, г. Омск, ул. Лермонтова, 21. Тел. 8 (3812) 37-77-37, 37-71-01 Время работы: пн. - птн. 09.00 – 19.00 Выходной: суббота, воскресенье
2	Государственная регистрация застройщика Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 02.03.2007 г. серия 55 №002873937, выданное Инспекцией ФНС РФ по Кировскому АО г. Омска
3	Учредители (участники) застройщика Граждане РФ: - Галганов Алексей Анатольевич – 50 % уставного капитала; - Вильгельм Андрей Викторович – 50 % уставного капитала.
4	Проекты строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принял участие застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию В строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости общество ранее не участвовало.
5	Вид лицензируемой деятельности, номер лицензии, срок ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с федеральным законом и связан с осуществлением строительной деятельности по привлечению денежных средств в целях финансирования долевого строительства для многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости Строительство зданий и сооружений I и II второго уровня ответственности в соответствии с государственным стандартом, Лицензия от 15.01.2008 г. №ГС-6-55-02-27-0-5507088232-005250-1, выданная Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Срок действия лицензии: 15.01.2008г. – 15.01.2013 г.
6	Финансовый результат текущего года, размер кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации Финансовый результат: убытки в сумме 2 058,00 тыс. рублей. Кредиторская задолженность: 38 000, 00 тыс. рублей
II. Информация о проекте строительства	
7	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом Цель проекта: Строительство микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО». Срок реализации проекта: февраль 2008 г. – август 2011 г. Положительное заключение государственной экспертизы от 07.02.2008г. №55-1-1-

8	Разрешение на строительство 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, принадлежащий застройщику на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права от 12.11.2007 г. серия 55 АВ № 552847, выданное Управлением ФРС по Омской области. Общая площадь земельного участка 160 000,00 м кв. Квартальный номер 55 20 03 20 01 0213. Расположен в границах Богословского СП.
10	Масштаб застройки (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», в состав которого входят пять многоквартирных жилых домов, из которых: - четыре десятиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№1, 2, 4, 5 строительные номера), - один двенадцатиподъездный девятиэтажный жилой дом (№3 строительный).
11	Количество и состав строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией Квартиры общей проектной площадью 108665,89 м кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: - однокомнатные – 720 шт – 31 593, 74 м кв. - двухкомнатные – 862 шт. – 57 858, 34 м кв. - трехкомнатные – 222 шт. – 19 213, 81 м кв.
12	Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом Нежилые помещения общей проектной площадью 1238,11 м кв. для размещения офисов.
13	Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иных объектов недвижимости, которое будет находиться в общей собственности участников долевого строительства, порядок определения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства Состав общего имущества жилых домов, входящих в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», определяется в соответствии с п.п.2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.
14	Предельный срок исполнения 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 кварта. 2010 г.

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

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
N RU 55520000

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

Администрация Омского муниципального района Омской области
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)
Руководствуясь статьей 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации
разрешает строительство
микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО» общей жилой площадью
109690,28 м2, в составе:

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

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

Наименование объекта капитального строительства

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

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

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

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

Проектная документация, краткие проектные характеристики

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

Земельный участок, площадью 16 га с кадастровым номером 55-20-03-20-01-0213,
предоставлен собственностью ООО «Сибирская технологическая компания», что
подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права №552847 от
12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель
поселений: расположенного по адресу Омская область, Омский район, Борозловское
сельское поселение.

Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011 года»

Продлено

Особые условия:

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

Генеральный директор ООО «Сибирская технологическая компания» _____

ИЗМЕНЕНИЯ

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

г.Омск

22.04.2008г.

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

II. Информация о проекте строительства	
7	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.
8	Разрешение на строительство
11	В составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости соответствующих частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей в иных объектах недвижимости) образующихся участкам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об особенностях физических характеристиках указанных соответствующих частей в соответствии с проектной документацией

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

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

Омская область, Омский р-н, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», состоящий из пяти многоквартирных жилых домов, из которых:
- два десятиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№2, 4, строительные номера);
- три двенадцатиподъездных девятиэтажных жилых дома (№1, 3, 5 строительные номера)

Квартирн общей проектной площадью 109 690,28 кв.м. (с учетом балконов и лоджий), в том числе:

- однокомнатные – 740 шт. – 29 033,66 кв.м.;
- двухкомнатные – 754 шт. – 46 128,72 кв.м.;
- трехкомнатные – 398 шт. – 33 874,66 кв.м.;
- четырехкомнатные – 6 шт. – 653,3 шт.

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

Директор ООО «Сибирская
технологическая компания»



(Handwritten signature)

А.А.Гашаганов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

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

№ АСЗ/01СЗ.10.2010г.

ООО «УК «НИТ»-Д.У. ЗПИФ
«НавигСтрой»

УВЕДОМЛЕНИЕ
о реорганизации юридического лица
в форме выделения

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская технологическая компания» (сокращенно – ООО «СТК»), зарегистрированное 02.03.2007 г. в ИФНС по Кировскому АО г. Омска, ОГРН 1075507009588, ИНН 5507088234, место нахождения: 644024, г. Омск, ул. Т.К. Щербанева, д. 27-3, в лице директора Решетникова Владислава Витальевича, руководствуясь п. 5 ст. 51 Закона РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью», уведомляет Вас о том, что 27.08.2010 г. общим собранием участников общества (протокол № 20) принято решение о реорганизации ООО «СТК» методом выделения. В результате этого создаются: ООО «СТК» и ООО «Новые строительные технологии», (сокращенное наименование ООО «НСТ»), директор Вильгельм А.В., место нахождения: 644024, г.Омск, ул.Лермонтова, д.21.

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

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

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

Директор



В.В.Решетников

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

Арбитражный суд Омской области (АС Омской области)

/
АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

№ дела

А46-8819/2013
14 октября 2013 года
Город Омск

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 года.

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

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

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

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

при участии в судебном заседании:

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

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

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

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

заседание по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 10.09.2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства.

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

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

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

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

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

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

Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» в соответствии со 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. Ростовка, 19 (почтовый адрес):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Судья

С.А. Бодунова

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

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

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

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ОМ-1039-3-ТО

Технический отчет обследования
строительных конструкций жилого дома №3

Главный инженер проекта



А.Я. Медведев

2015 г.

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

Содержание

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

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

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

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

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

1. ВВЕДЕНИЕ

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

Работа выполнена на основании договора №... от

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

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

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

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

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

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

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.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

ОМ-1039-3-ТО

4. КОНСТРУКТИВНАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

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

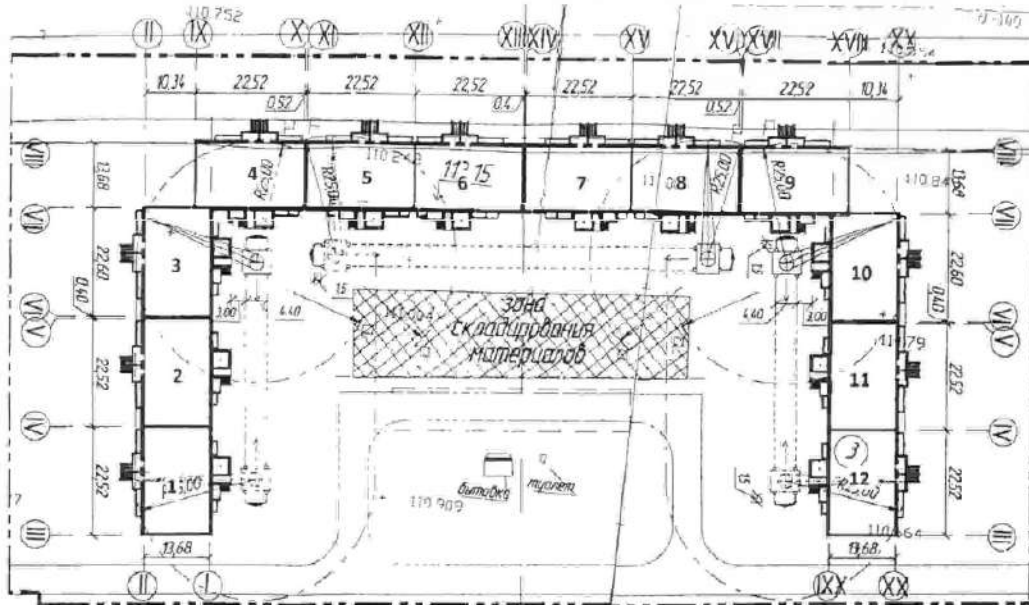


рис. 1.

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

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

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

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

Заполнение оконных проемов запроектировано оконными блоками с двухкамерными стеклопакетами.

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

5. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

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

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

Результаты испытаний приведены ниже (см. приложение Г).

6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

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

6.1 ФУНДАМЕНТЫ

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

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

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

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

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

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

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

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

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

6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)

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

Так как здание находится на стадии не завершенной отделки, то все стены выполнены на 100%. В качестве кладки применялся различный по составу кирпич (фото 26). Армирование кладки также выполнено местами не по проекту

По визуальному осмотру кирпич в толще внутренних стен был применен четырех видов:

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования одинарного размера;

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования полуторного размера;

- серый силикатный кирпич, низкой марки по прочности (см. приложение Г).

Серый силикатный кирпич был использован как для перегородок, так и для несущих стен (фото 27-32). В секции №12 происходит массовое разрушение кладки стен (фото 29-32), вследствие протечек с кровли и периодического замерзания и оттаивания кладки. Несущие стены находятся в аварийном состоянии и имеется опасность внезапного разрушения. Для этого необходимо ограничение доступа людей в секции 9-12 и незамедлительное проведение противоаварийных мероприятий - выставить подпорки по плитам перекрытий.

6.4 ПЛИТЫ ПЕРЕКРЫТИЯ

Монтаж плит перекрытий и покрытий выполнен с отступлением от проекта - монолитные участки расположены в других местах, ширина плит отличается, отметки плит не совпадают с проектными.

Из-за монтажа стояков сетей плиты перекрытий с перебитой рабочей арматурой (фото 33), требуют дополнительного усиления.

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

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

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

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

Местами отметка верха плит занижена на столько, что стяжка становится

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Инв.№ подл.					Взаим.инв.№					Лист	
										8	

ОМ-1039-3-ТО

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

6.5 ПЛИТЫ ПОКРЫТИЯ, КРОВЛЯ

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

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

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

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

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

- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;

- уклоны выполнены не к воронкам (фото 53);

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

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

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

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

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

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

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

- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
9

сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

6.8 ОГРАЖДЕНИЯ БАЛКОНОВ

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

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

6.9 ЛИФТЫ

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

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

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

6.10 КРЫЛЬЦА

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

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

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

7.1 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

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

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

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

7.2 ОТОПЛЕНИЕ

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

7.3 ВЕНТИЛЯЦИЯ

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

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

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

7.4 ВОДОСНАБЖЕНИЕ

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

7.5 КАНАЛИЗАЦИЯ

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

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

8. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ОТДЕЛКИ ЖИЛОГО ДОМА

8.1 ШТУКАТУРКА НА СЕНАХ

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

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

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

8.2 СТЯЖКА

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

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

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

8.3 ОКНА, ОСТЕКЛЕНИЕ

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

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

Армирование кладки учтено в ведомости армирования в разделе Д.

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРОЧНЫХ РАСЧЁТОВ

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

Коэффициент использования простенков по сечению:

1 - 1,418;

2 - 1,351;

3 - 1,967;

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

4 - 0,865.

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

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

10. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ

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

Также 100% демонтажу и капитальному ремонту подлежат:

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

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

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

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

11. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Электрооборудование требует 95% замены. Электрощитовая не смонтирована.

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

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

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

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

Техническое состояние отделки жилого дома оценивается в целом как

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

16

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

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

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

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ФОТОФИКСАЦИЯ.

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



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



эта	Власт. инв. №



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



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

И-в.№ подл.	Подпись и дата	Взв.И-в.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

20

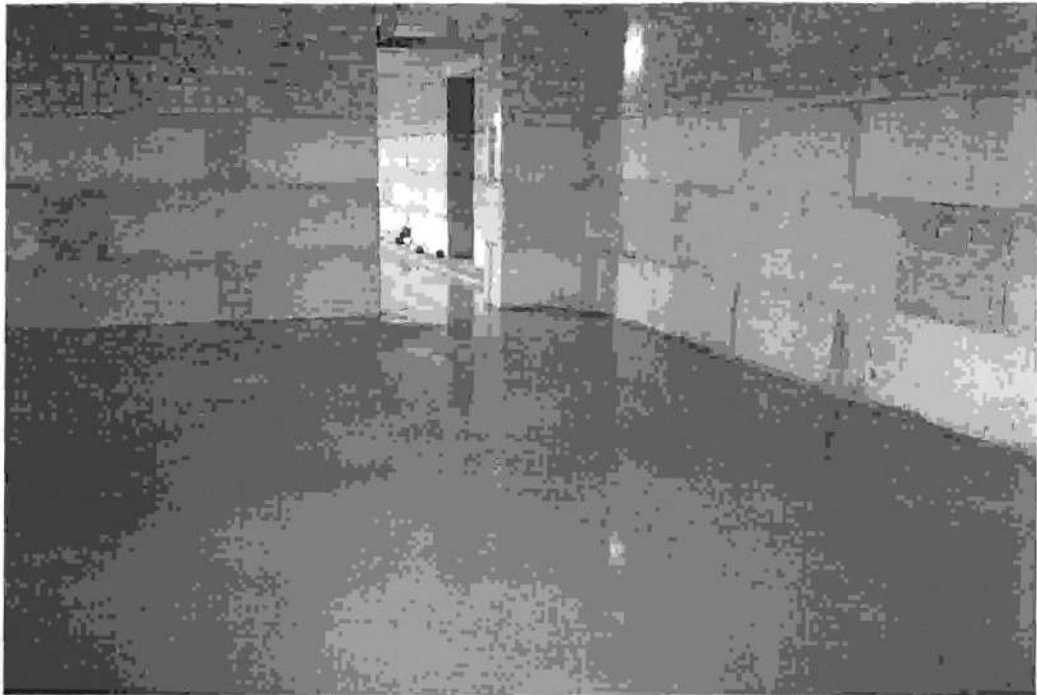


Фото 6. Подвал, секция 3. Состояние на 02.04.2015г.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим инв. №

Подпись и дата

Имя № подл.

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.

Ив.№ подп.	Подпись и дата	Взаим.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	Взам. ивл.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
23

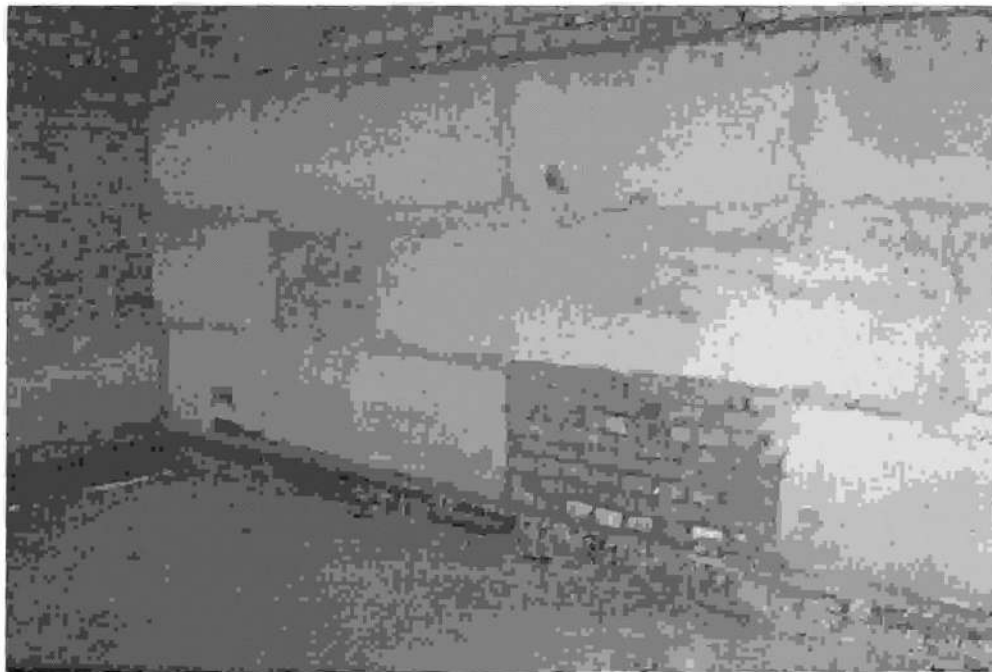


Фото 12. Подвал, секция 5. Состояние на 02.04.2015г.



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
24

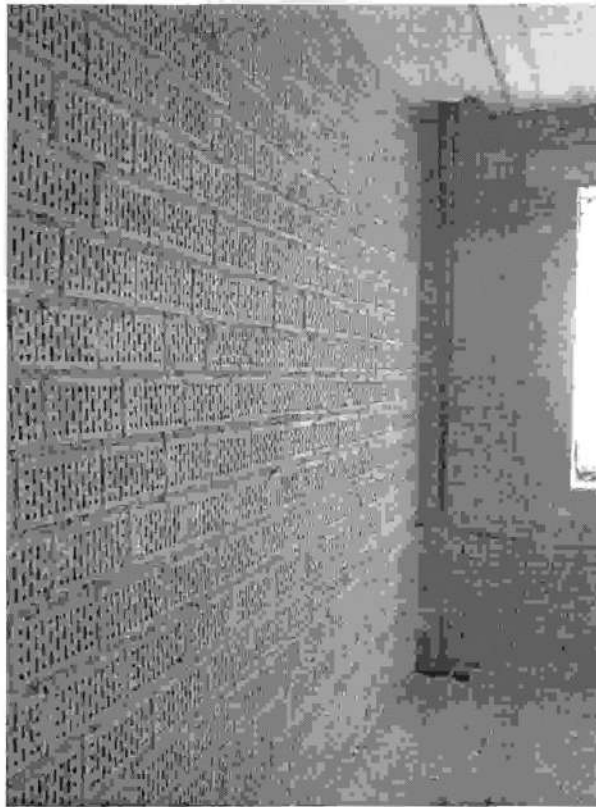


Фото 14. Перегородка, 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

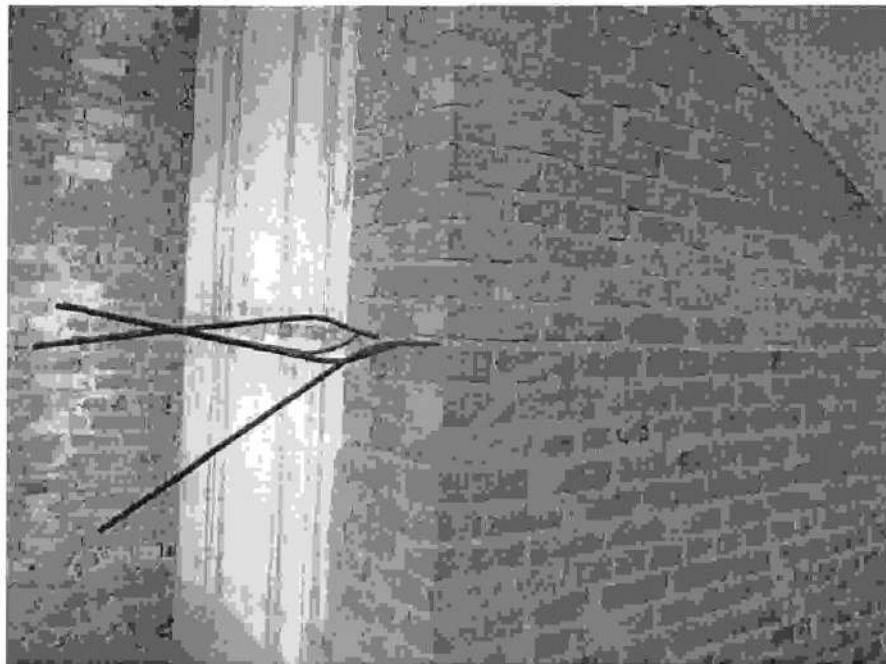


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс, 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
25



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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

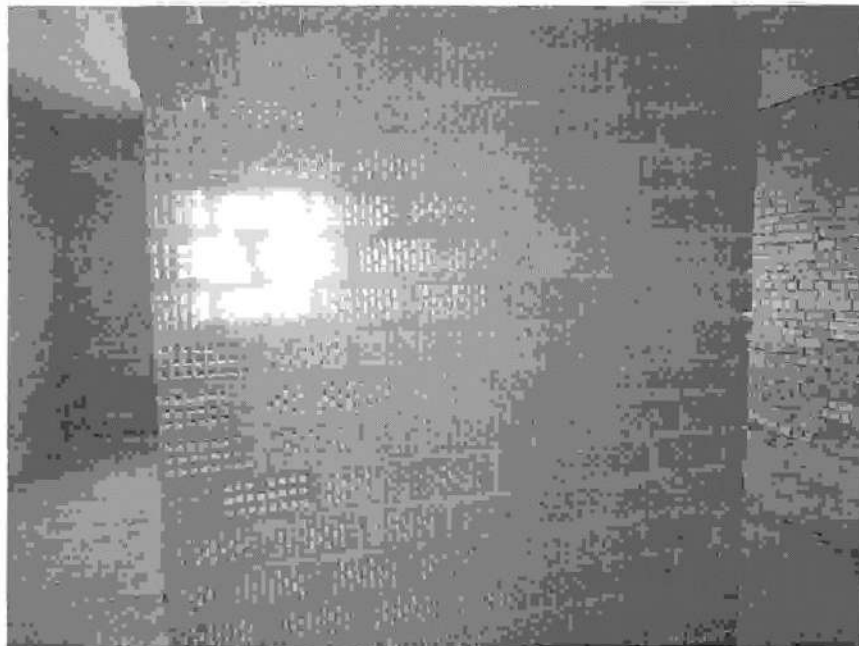


Фото 20. Перегородка, 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
28

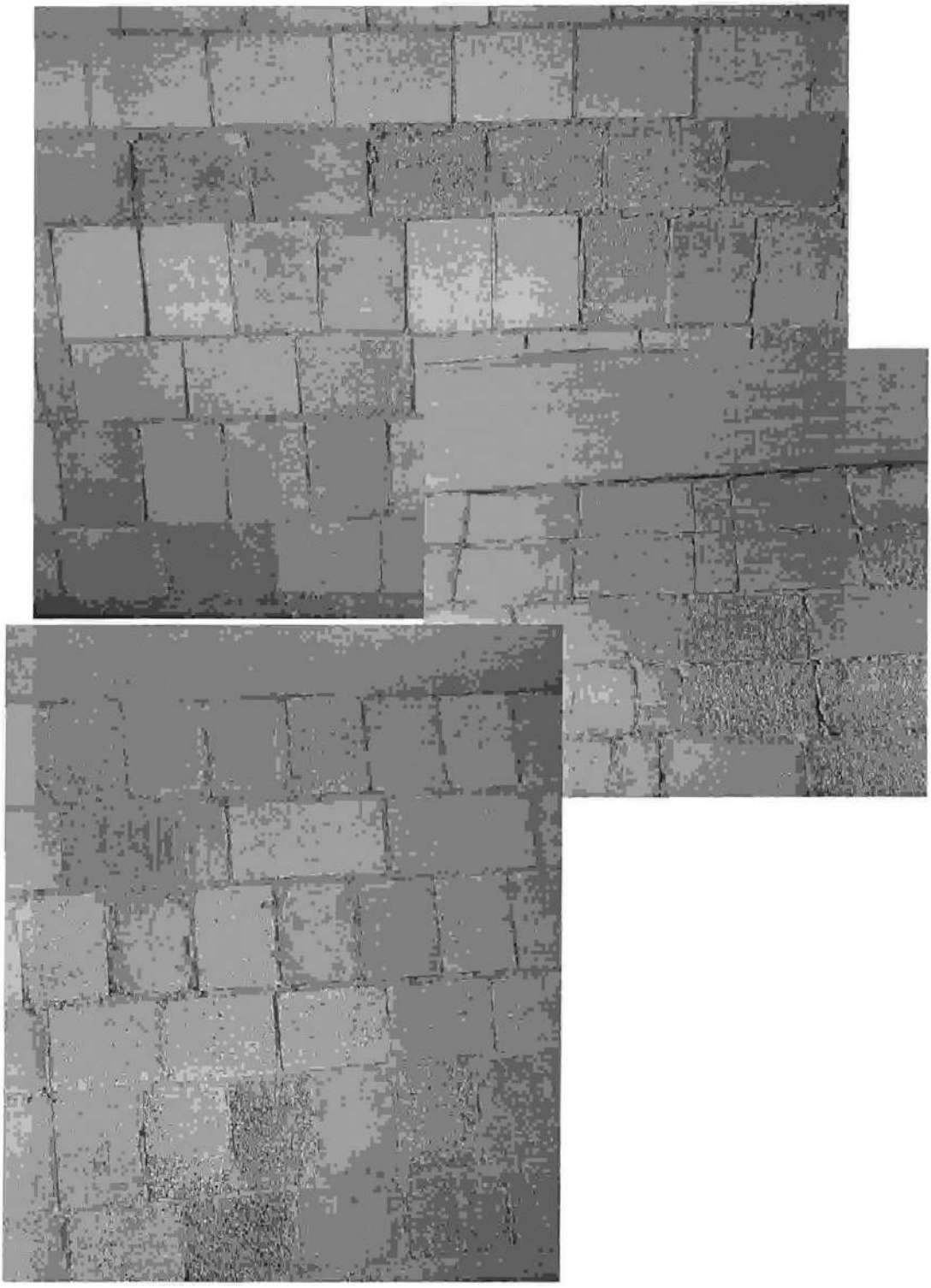


Фото 22. Перегородки, 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
29



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

30

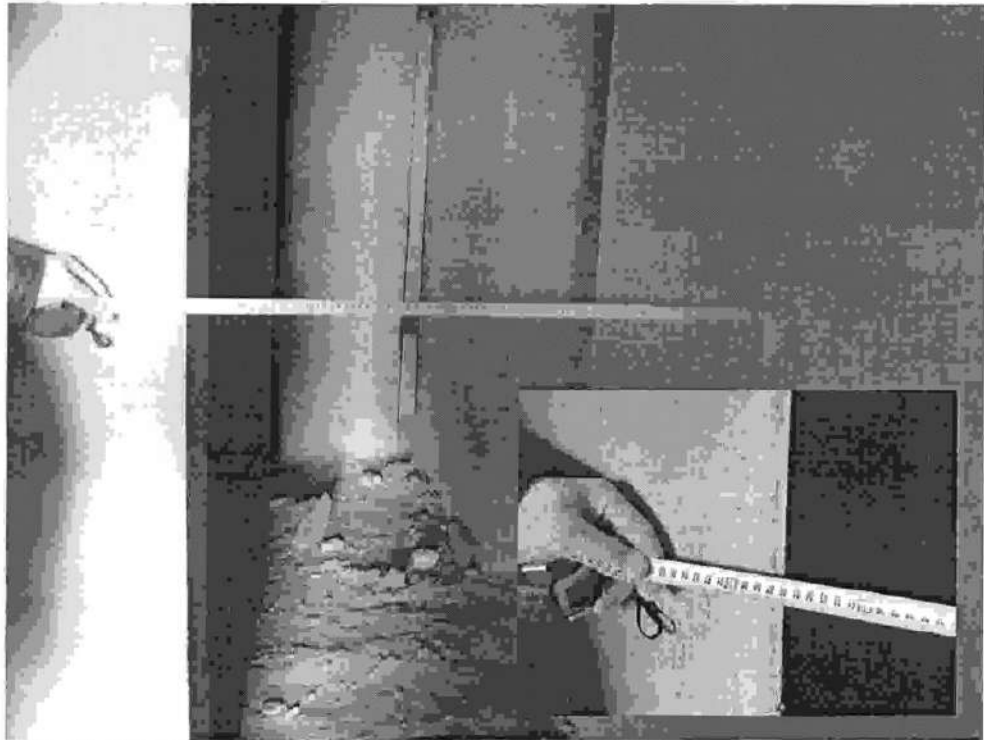


Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО



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



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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист

32



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

33

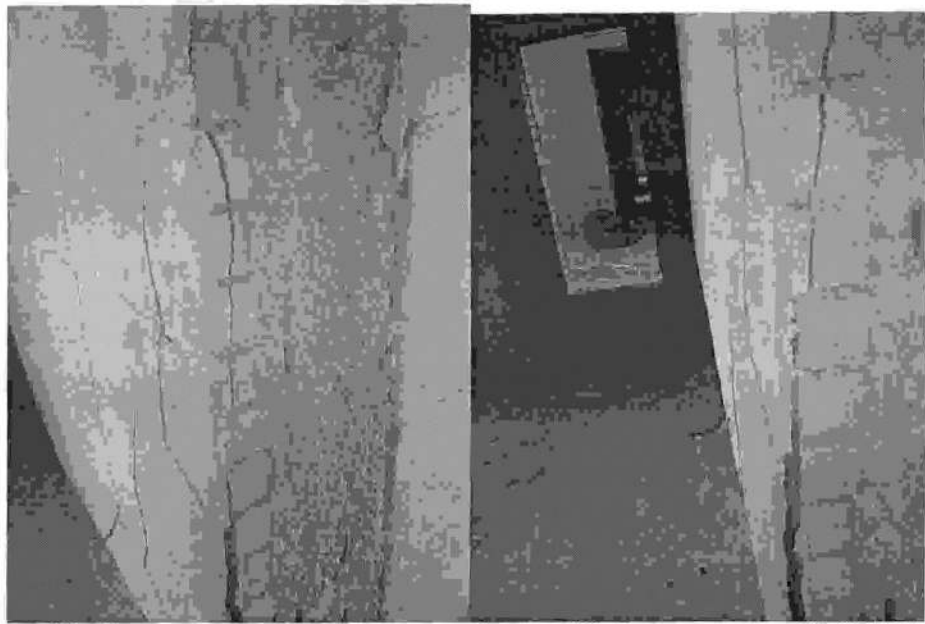


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

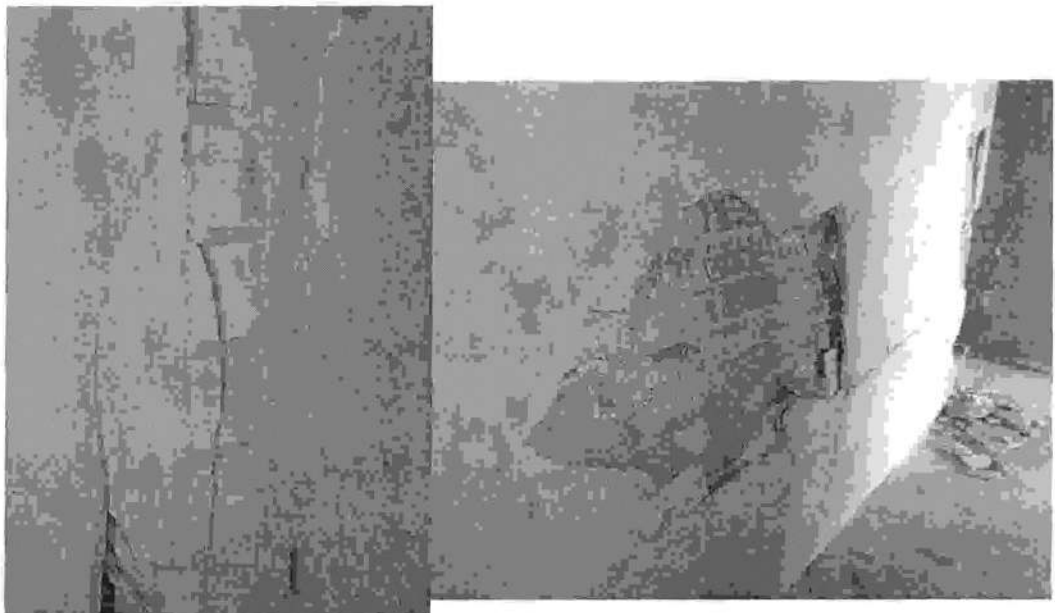


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

Инициалы подп.	Подпись и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
34



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

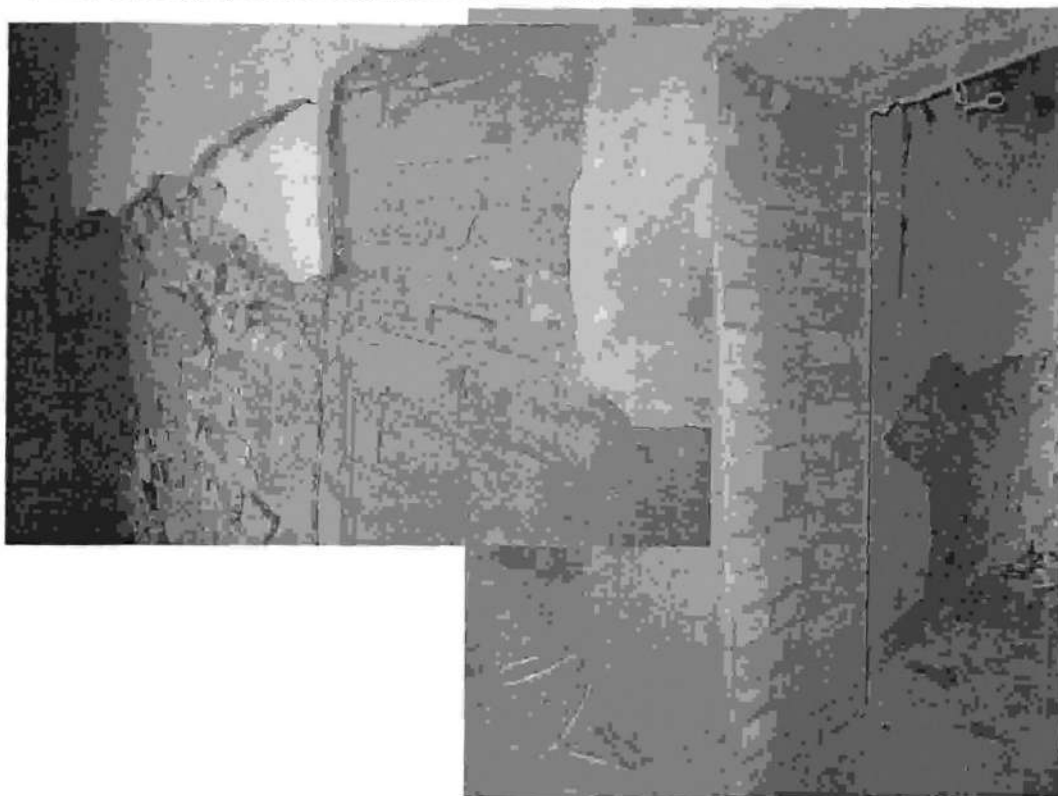


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаимный №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

35

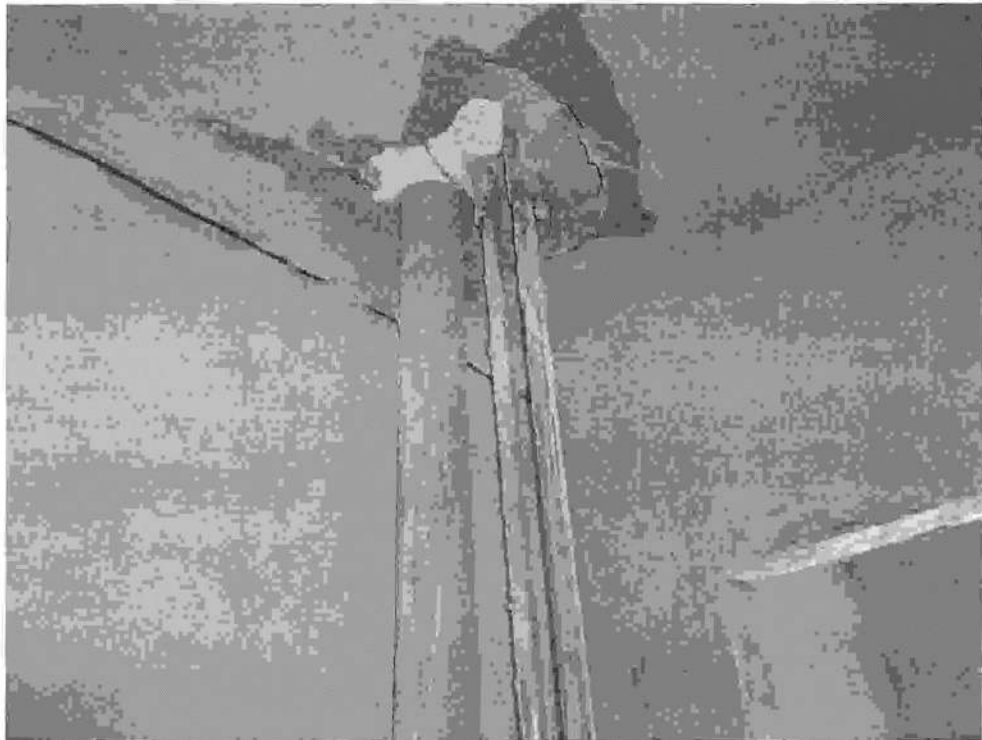


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



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

Имя № подл.	Подпись и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
36



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

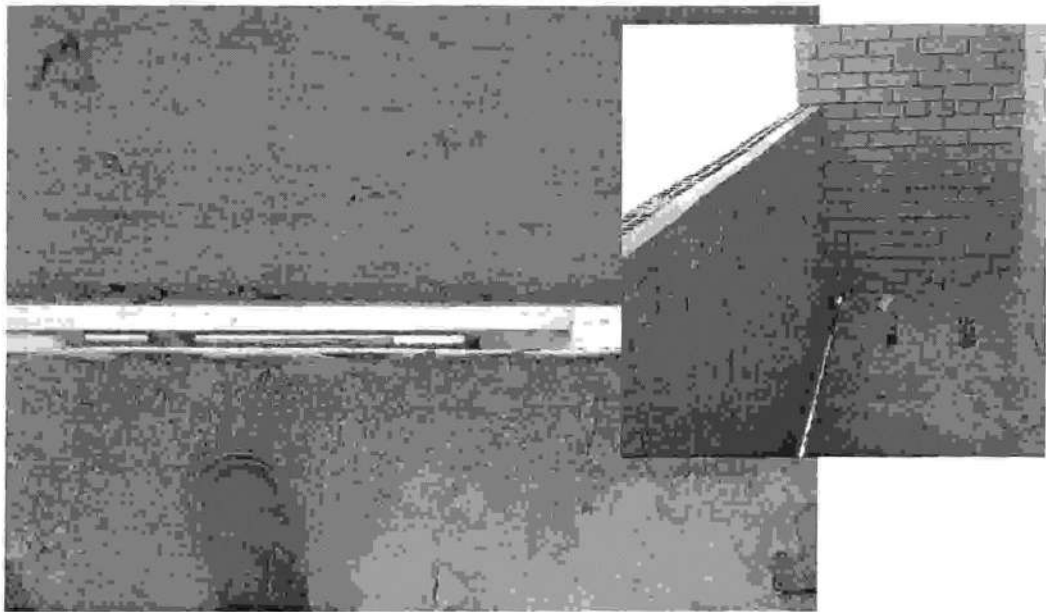


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
37

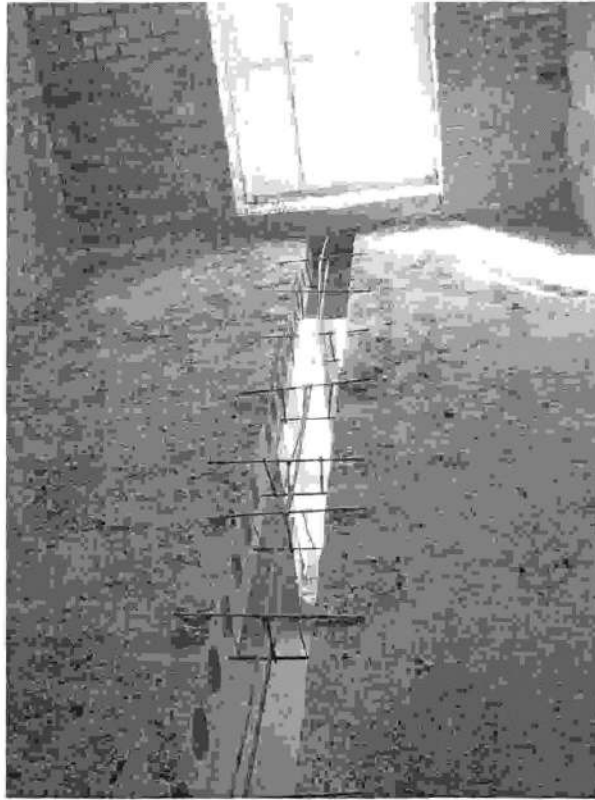


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



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

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взвешивание №

Изл.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

38



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



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

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

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
39



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
40

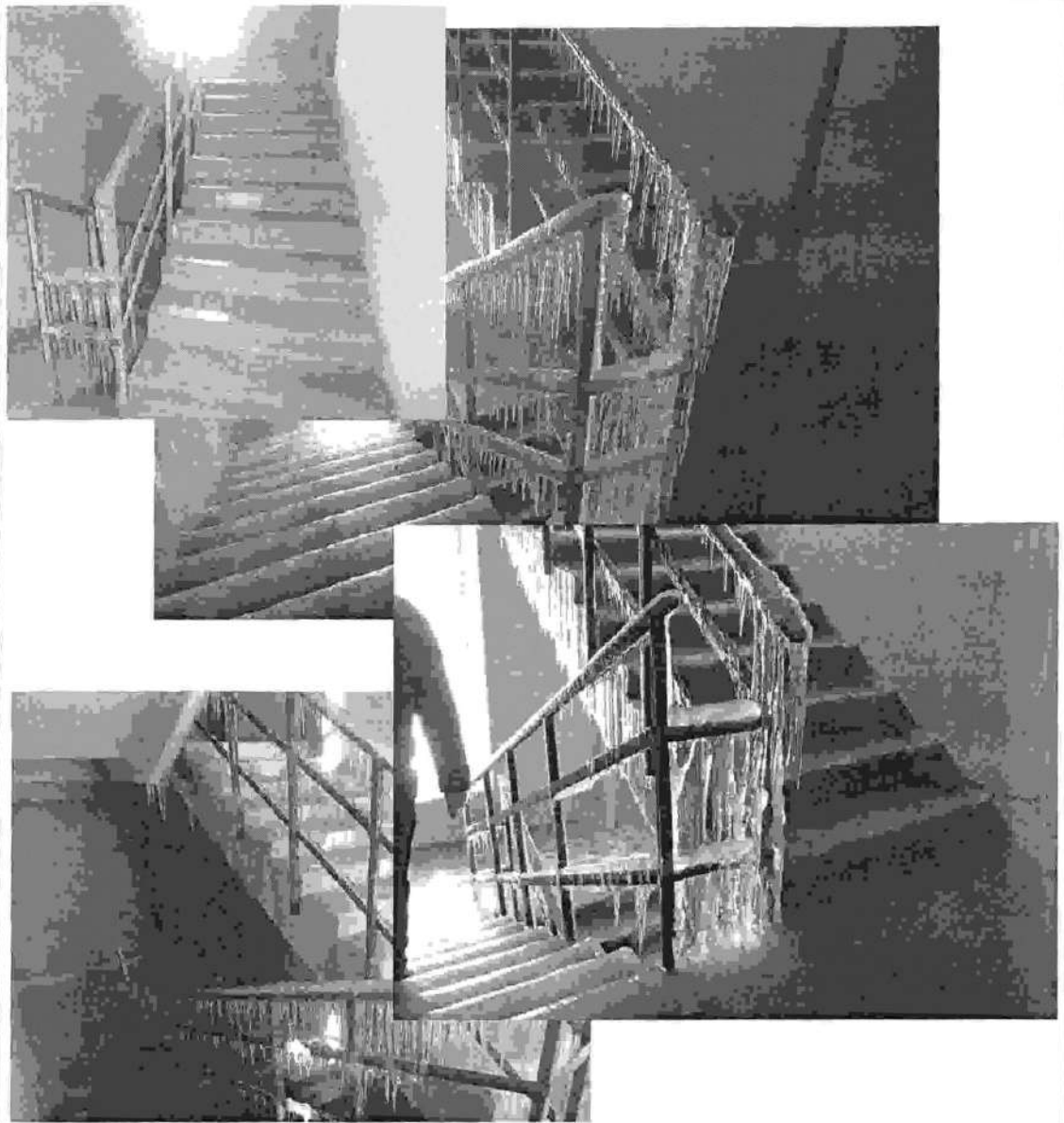


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12 . Состояние на 01.04.2015г.

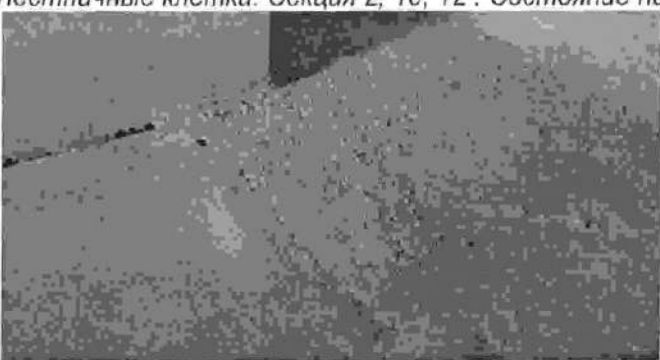


Фото 44. Лестничная клетка и верх плиты. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
41



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

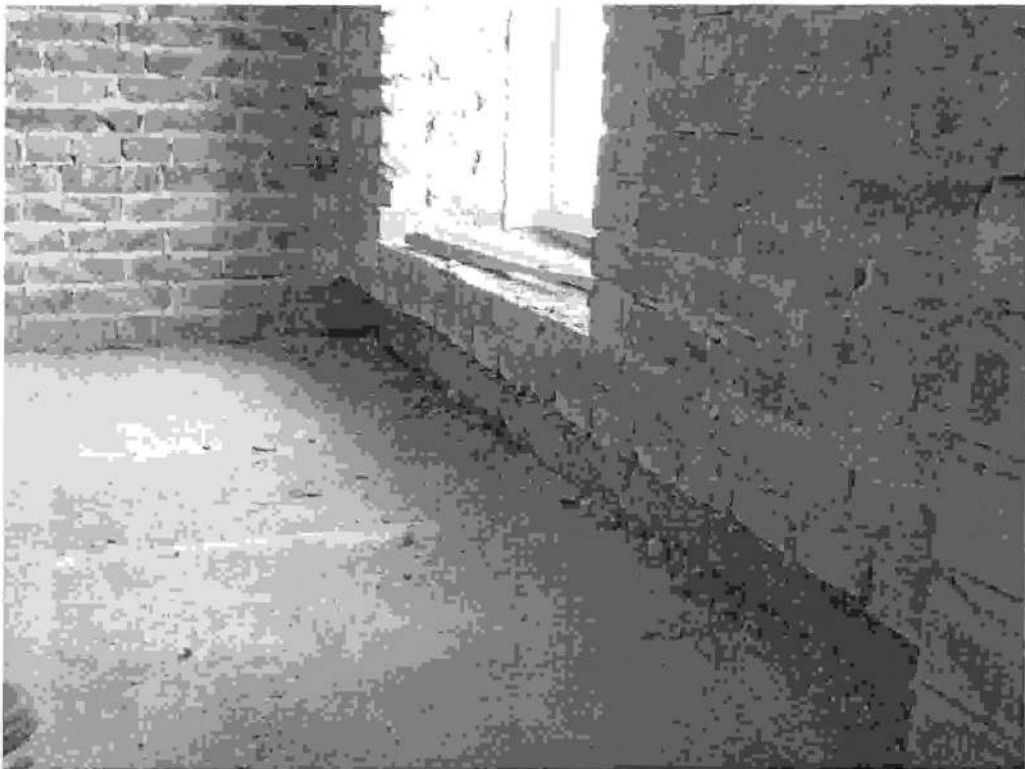


Фото 46. Оставленная штраба. Секция 8. Состояние на 01.04.2015г

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

42

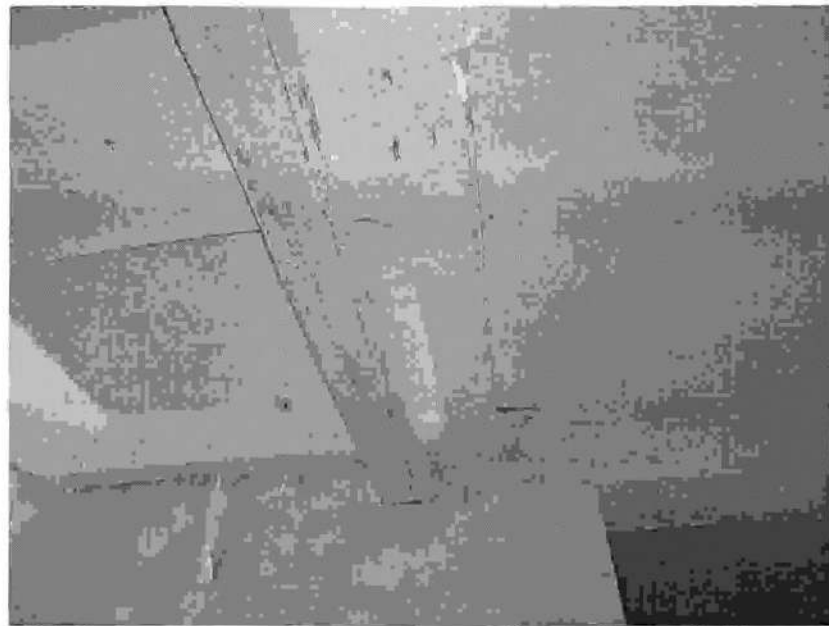


Фото 47. Опираение лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



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

Ив. № подл.	Подпись и дата	Взвешив. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист
43



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
44



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

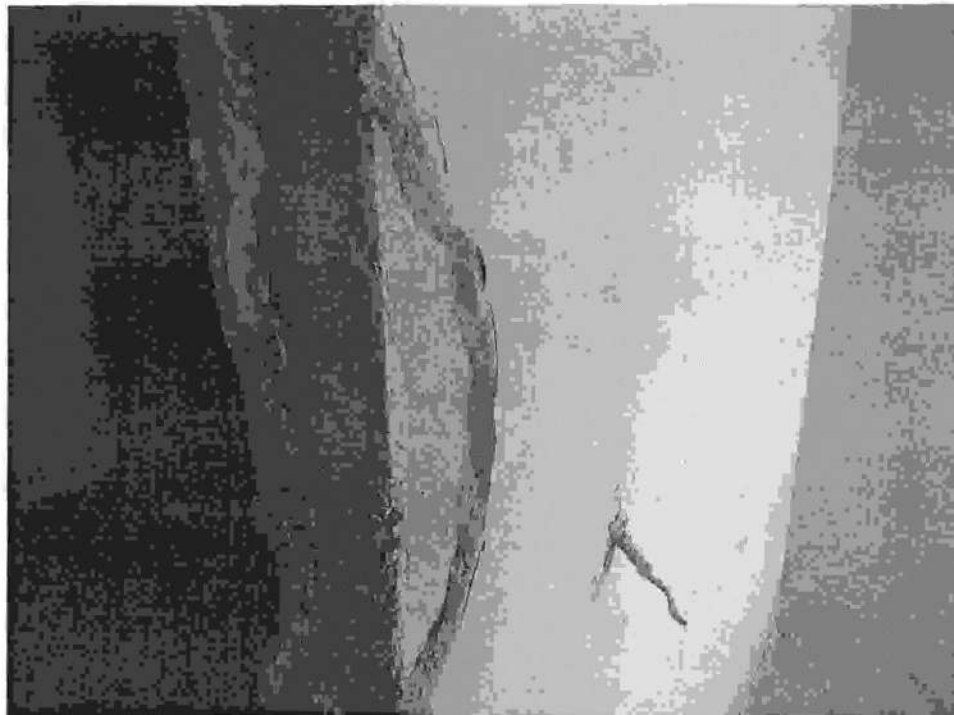


Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10 . Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
45



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
46

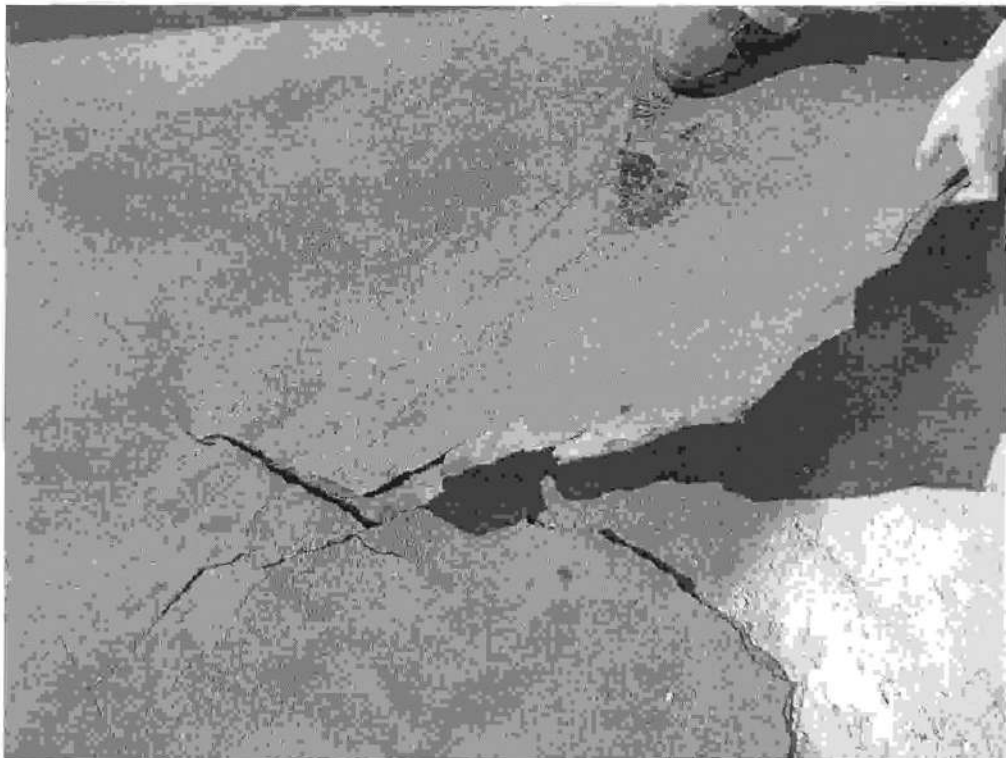


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
47

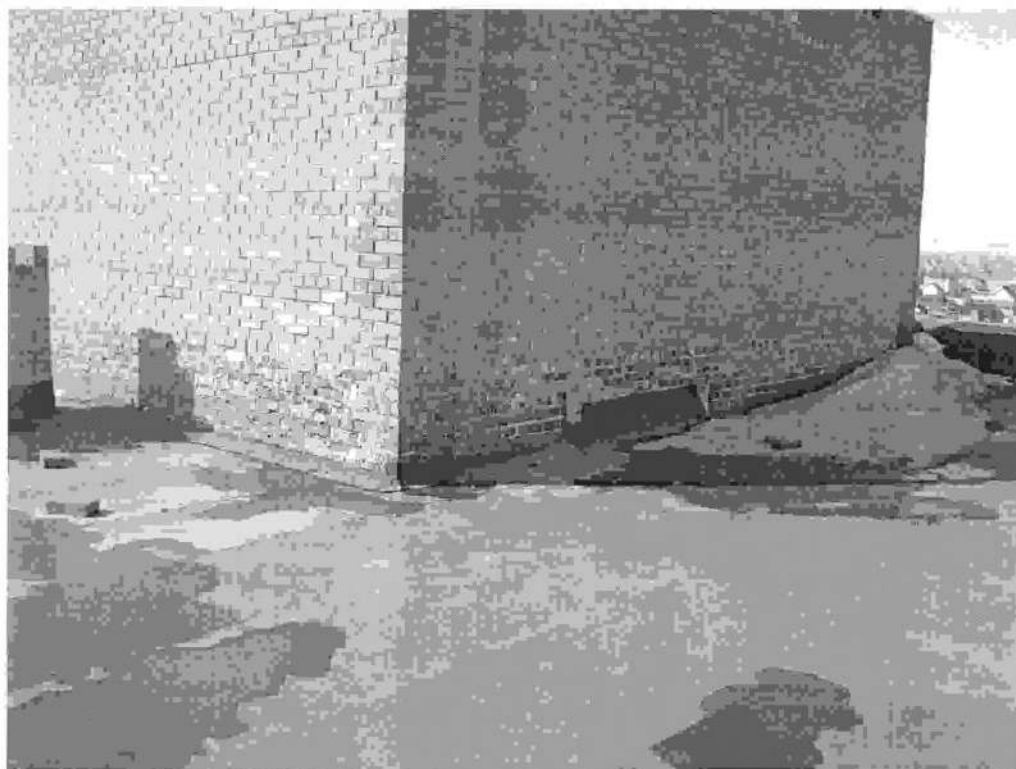


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6. Состояние на 01.04.2015г

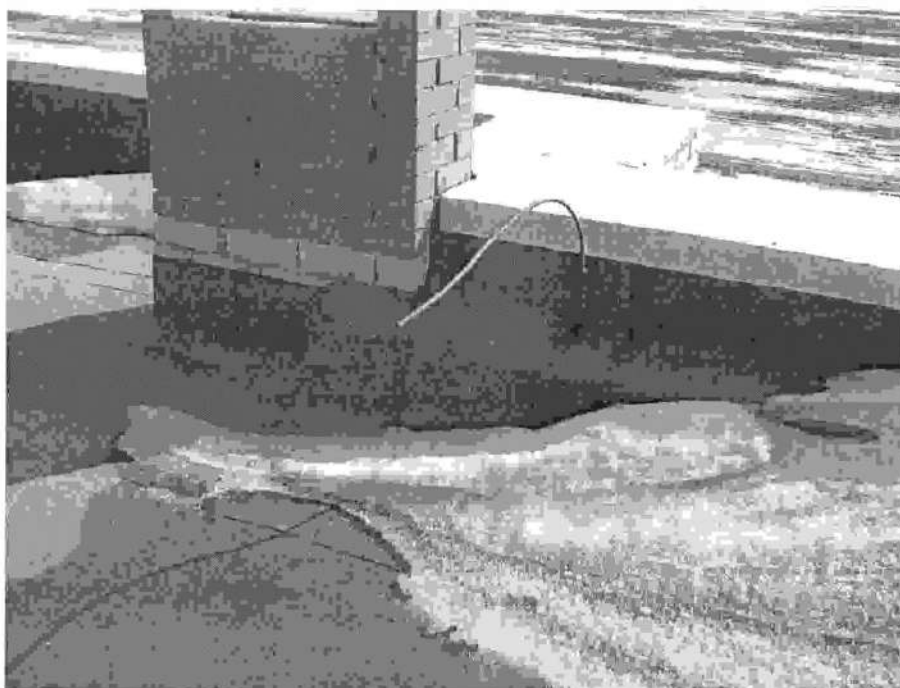


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
48



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



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

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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист

49

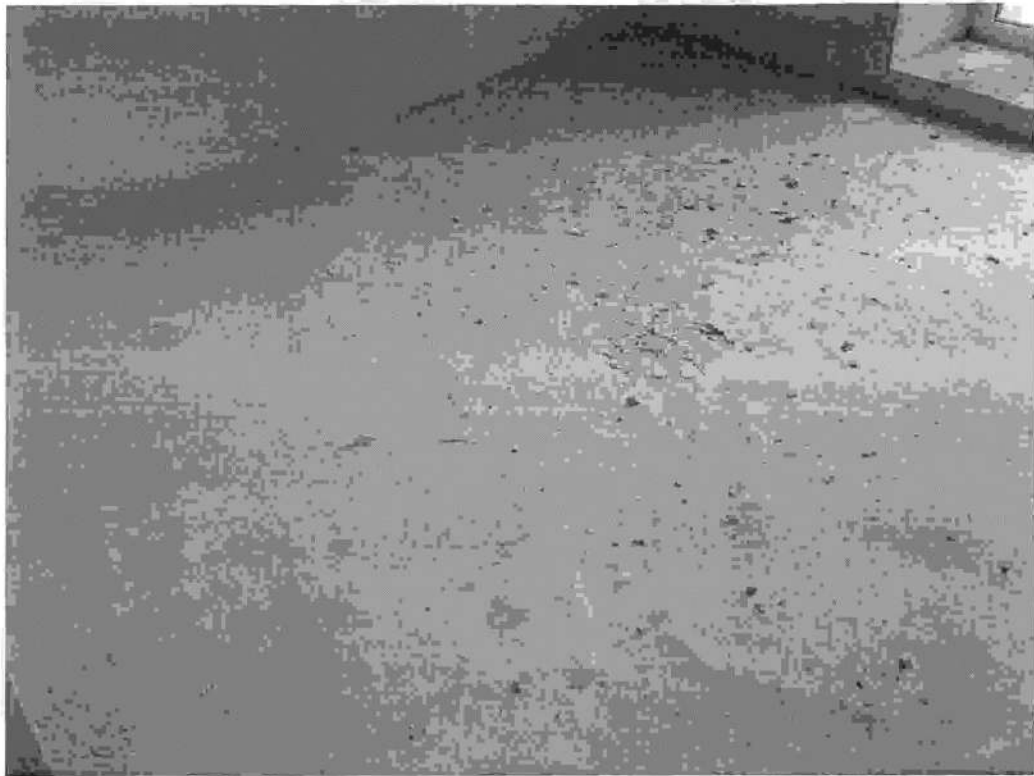


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
50

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.

В отдельном файле

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

ПРИЛОЖЕНИЕ В. ДЕФЕКТНЫЕ ВЕДОМОСТИ

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №1

дата проведения обследования 01.04.15г.

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

		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.	
				Лист	
OM-1039-3-TO				53	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Имя, № подп.	Взят, дата	№
	Подпись и дата	№

Стяжка	1-9	60% Имеются трещины		Капитальный ремонт
Затирка швов на потолке	1-8	90%		Капитальный ремонт
	9	40% осыпание		Капитальный ремонт
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	9	-1		
Откосы	1-9	90% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

54

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №2

дата проведения обследования 01.04.15г.

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

Взаимкина. No

Подпись и дата

Изм. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

55

Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		50% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, 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%		
Инв.№ подл.					Лист
	OM-1039-3-TO				56
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.

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

Имя № подл.	Подпись и дата	Взали инв. №
-------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

57

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №3

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
	6	Плита перекрытия имеет продольные трещины из-за не провибрированного бетона на заводе		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
	7	Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем		См. раздел "стяжка"	
Монолитные участки по перекрытиям	2	1 отсутствует		Выполнить монолитные участки по проекту	
	3	1 отсутствует			
	5	2 отсутствуют			
	6	1 монолитный участок заполнен кирпичом		Выбить кирпич, замонолитить заново участок по проекту.	
	7	1 монолитный участок заполнен кирпичом			
9	1 монолитный участок заполнен кирпичом				
Наружные стены	1-9	100%			
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%			
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приемок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.			
		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
ОМ-1039-3-ТО				Лист	
				58	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		Подвал на момент обследования затоплен, доступ ограничен.		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия,		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам. Нет нащельников на деформационном шве.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
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.№ подл.				
Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата				
ОМ-1039-3-ТО				Лист
				59

Взвешивание №
Подпись и дата
Изм. Кол.уч. Лист № док Подп. Дата

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

60

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №4

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 4 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	1	1 МУ залит ниже плит перекрытий на 20мм.		Сбить лишний бетон монолитного участка. Если арматура МУ ниже плит перекрытия, выполнить МУ заново. Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса AIII	
	2	1 отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали			
	3	3 отсутствуют			
	4	3 отсутствуют			
	5	5 отсутствуют			
	6	1 отсутствует			
	7	2 отсутствуют			
	8	1 отсутствует			
	9	1 отсутствует			
Наружные стены	1-9	100%			
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%			
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
	9	Оставлена штраба при монтаже лестничных маршей	п. 9.1.8 [12]	Заполнить штрабу полнотелым кирпичом на растворе	
Лифты (обор-е)	1-9	100% смонтированы шахты, двери, направляющие, кабина.			
				Лист	
OM-1039-3-TO				61	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Изм.№ подг.

					63
маш.пом-я, приямки, стены шахты, лифт, двери лифта)		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
Фундаменты, подвал		50% пола разрушена подтоплением и пучением		Капитальный ремонт	
		75% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия, большой зазор между уголком и плитой перекрытия.		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия. Выполнить монолитный участок между уголком и плитой перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
Инженерное оборудование					
Электро- оборудование	1-9	0%			
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта	
Имя № подл.					
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.
OM-1039-3-TO					Лист
					62

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	
OM-1039-3-TO				65	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Ини № подл.

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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

66

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №6

дата проведения обследования 01.04.16г.

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист

67

Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1 м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2 м 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	
Изм. № подп.					
Подпись и дата					
Взаим инв. №					
ОМ-1039-3-ТО					
				Лист	
				68	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №7

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	100%			
Монолитные участки по перекрытиям	1-5	1 МУ отсутствует. Уложена арматура из гладкой стали.		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII	
Наружные стены	1-9	100%			
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%			
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
	6	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту	
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приемок, 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	Лист	№ док.	Полл	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	
ОМ-1039-3-ТО				70	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.	Дата

Взаим. мнв. №

Подпись и дата

Имя № подл.

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №8

дата проведения обследования 31.03.15г.

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

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

						ОМ-1039-3-ТО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		71

Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено			
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
		Оторвалось крыльцо из-за разности осадок		Капитальный ремонт	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.	
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
Инженерное оборудование					
Электро-оборудование	1-9	0%			
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	30% смонтированных вертикальных стояков			
канализация	1-9	10% вертикальных стояков в целом состоянии			
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
Отделка					
Штукатурка на стенах	1, 2	80%			
	3-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-4		Заменить разбитые стеклопакеты	
	2	-1			
ОМ-1039-3-ТО				Лист	
				72	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

73

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №9

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 2 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	1 МУ заложен кирпичом		Выбить кирпич, выполнить монолитный участок по проекту	
Наружные стены	8, 9	60% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам, нет крепления и перевязки между перегородками из разного материала	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	30% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
		Опорная балка смонтирована не по центру опоры лестничных маршей		Подвести дополнительную балку под опору	
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
Фундаменты,		5% перегородок выполнено			
Инв.№ подп.					Лист
	OM-1039-3-TO				74
Подпись и дата					
Взаим. инв. №					
	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					
				Лист			
				75			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	OM-1039-3-TO	

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №10

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 3 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	2	Не выполнено 3 МУ, 1 МУ выполнен из кирпича		Демонтировать стяжку, выполнить монолитные участки по проекту	
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам 90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 4.3.4 [10] п. 9.1, 9.18 [3]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		40% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
		Не выполнена обналичка дверей лифтов вместе с кнопкой			
		Двери установлены с большими отклонениями по вертикали			
Фундаменты,		5% перегородок выполнено			
				Лист	
				76	
				ОМ-1039-3-ТО	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

подвал		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1.2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.

Инженерное оборудование

Электро-оборудование	1	0%		
	2-6	80%		
	7-9	95%		
Отопление	1-9	100%		
		вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	100% смонтированных вертикальных стояков		
канализация	1-9	0%		
вентиляция	1-9	90% помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции

Отделка

Штукатурка на стенах	1, 2	75%		
	3-9	85%		Капитальный ремонт
Стяжка	1-9	80%		Капитальный ремонт
		Имеются трещины		
Затирка швов на потолке	1	0%		
	2-9	80%		
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2		
	4	-1		
	6	-1		
	8	-2		
	9	-2		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

Лист

77

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №11

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
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			
				Лист	
				ОМ-1039-3-ТО	
				79	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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, 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	1-4	80%						
	5	60%						
	6-9	30%						
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления						
водоснабжение	1-9	100% смонтированных вертикальных стояков						
канализация	1-9	0%						
вентиляция	1-9	90% помещений имеют по 2 отверстия в вентиляту. 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								
ОМ-1039-3-ТО				Лист				
				79				
Имя, № подл.	Подпись и дата	Время, 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				
	9	-4				
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки		
Изм. № подл.					ОМ-1039-3-ТО	Лист 81
	Изм.	Код.уч.	Лист	№ док		
	Подп.	Дата				

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

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

Исх. №8 от 24.03.2022

Е.Г. Микаеляну

Уважаемый Егия Гайкович!

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

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

Директор ООО ПЦ «Капитель»

А.В. Семахин

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

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

Обновлено 20 фев. 06:28 • 201 просмотр, 0 в избранном

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

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

В избранное Справить Добавить в избранное Поделиться

22 фото

Общая площадь: 82 м² Этаж: 1 из 9 Год постройки: 2016

Предлагаем к продаже, комфортабельную квартиру для ценителей пространств интерьеров и интересной планировки. С первых шагов в этой квартире, Ваши гости оценят масштабность пространства и необычность решений, создающих особую атмосферу. Большая гостиная-столовая, имеет несколько уровней освещения для вечернего отдыха. Здесь достаточно места для любого формата времяпрепровождения, уютный диван, позволит разместиться большой компании для отличной вечеринки. Основательный ремонт позволит избежать лишнего вложения еще долгое время. Две просторные спальни изолированы. Кухня создана для удобства заботливой хозяйки, гарнитур наполнен необходимой техникой, угловая столешница, дает максимальное пространство для готовки.

Кроме основных помещений, в квартире есть компактная прихожая с большим шкафом-купе (гардеробная).

6 500 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 6 300 000

Ипотека

Цена за метр: 79 268 Р/м²
Условия сделки: альтернатива
Ипотека: возможна

+7 913 661-86-36

Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не придут.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
ИП Напалкова В. В.

ЖК Новый Амур
Квартиры с отделкой в ЖК Новый Амур. Закрытый благоустроенный двор на два дома.
Например, 6 300 000. ООО «СЗН» ИНН 7205033923

ЖК Новый Амур
Квартиры с отделкой в ЖК Новый Амур. Закрытый благоустроенный двор на два дома.
+7 (981) 225-25-32
Рекомендуем в партнерстве, ООО «СЗН» ИНН 7205033923

Циан ипотека
Один запрос в 9 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 13.5%

Фотографии (22) Описание На карте Ипотека Поиск по объявлениям

3-комн. квартира, 82 м²

Звоните, чтобы назначить просмотр этой квартиры и увидеть все её преимущества своими глазами! Мы гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки. Вы можете купить этот объект через ипотеку, в том числе военную, а также через любые виды сертификатов.

Ремонт в квартире произведен по индивидуальному проекту с использованием качественных отделочных материалов.

Свернуть

Напишите автору

Связаться со мной Хочу посмотреть Ещё продать!

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

О квартире

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

О доме

Подписаться на дом

6 500 000 Р

Следить за изменением цены
Предложите свою цену

Например, 6 300 000

Ипотека

Цена за метр: 79 268 Р/м²
Условия сделки: альтернатива
Ипотека: возможна

+7 913 661-86-36

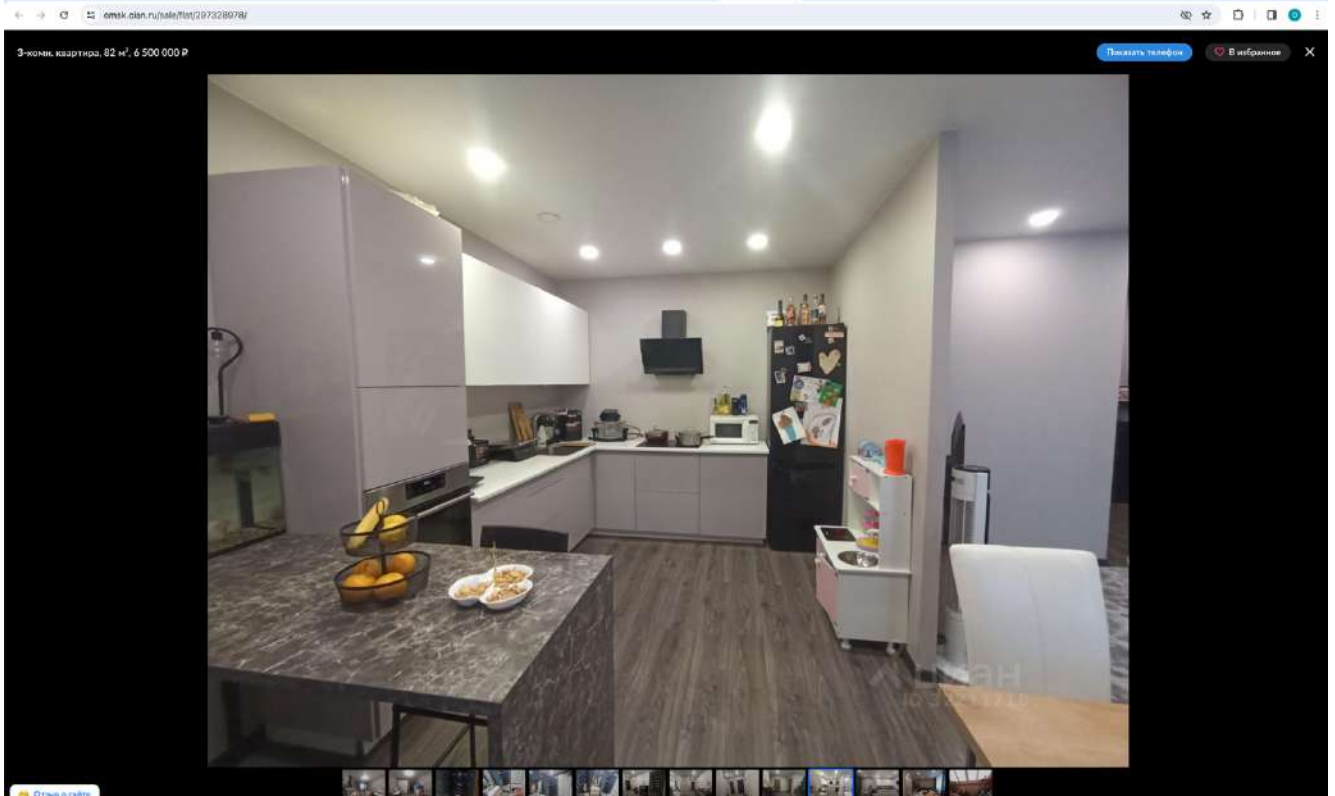
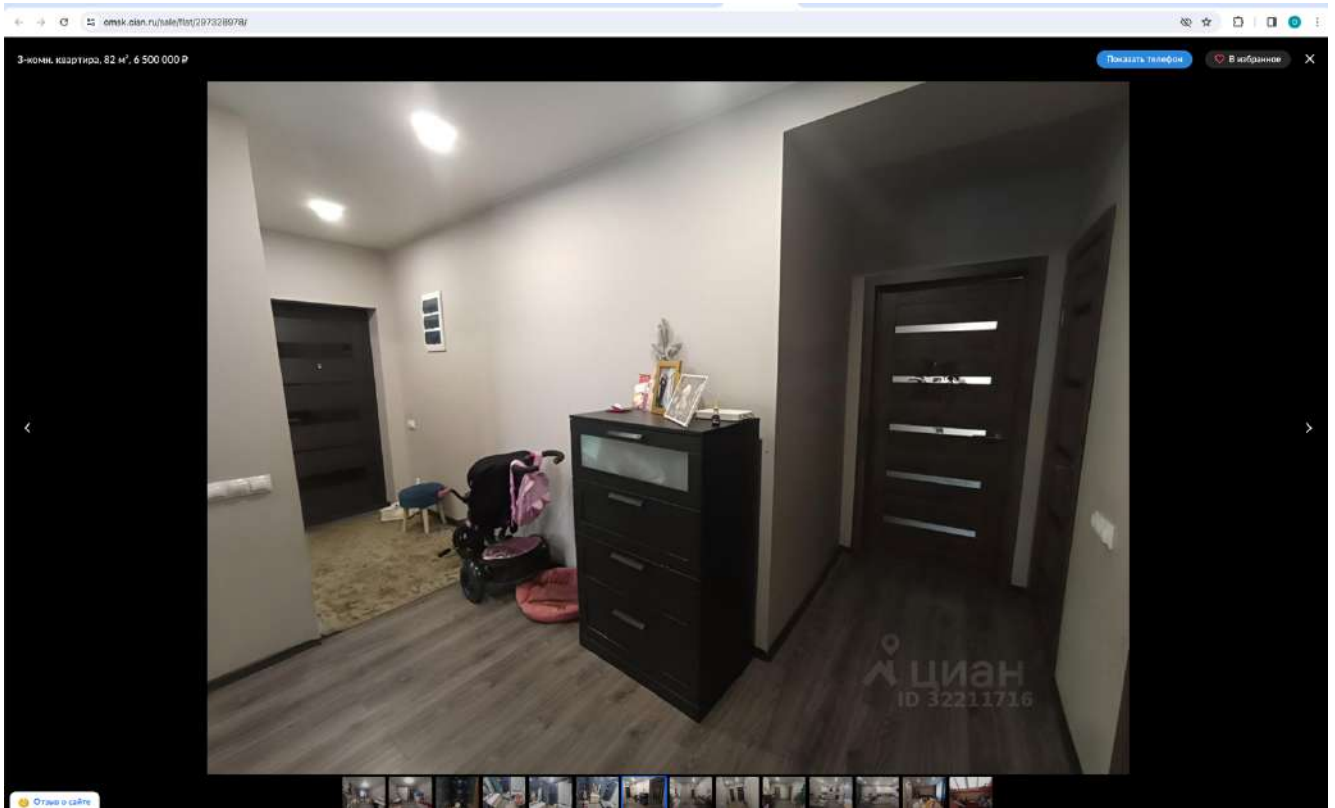
Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не придут.
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

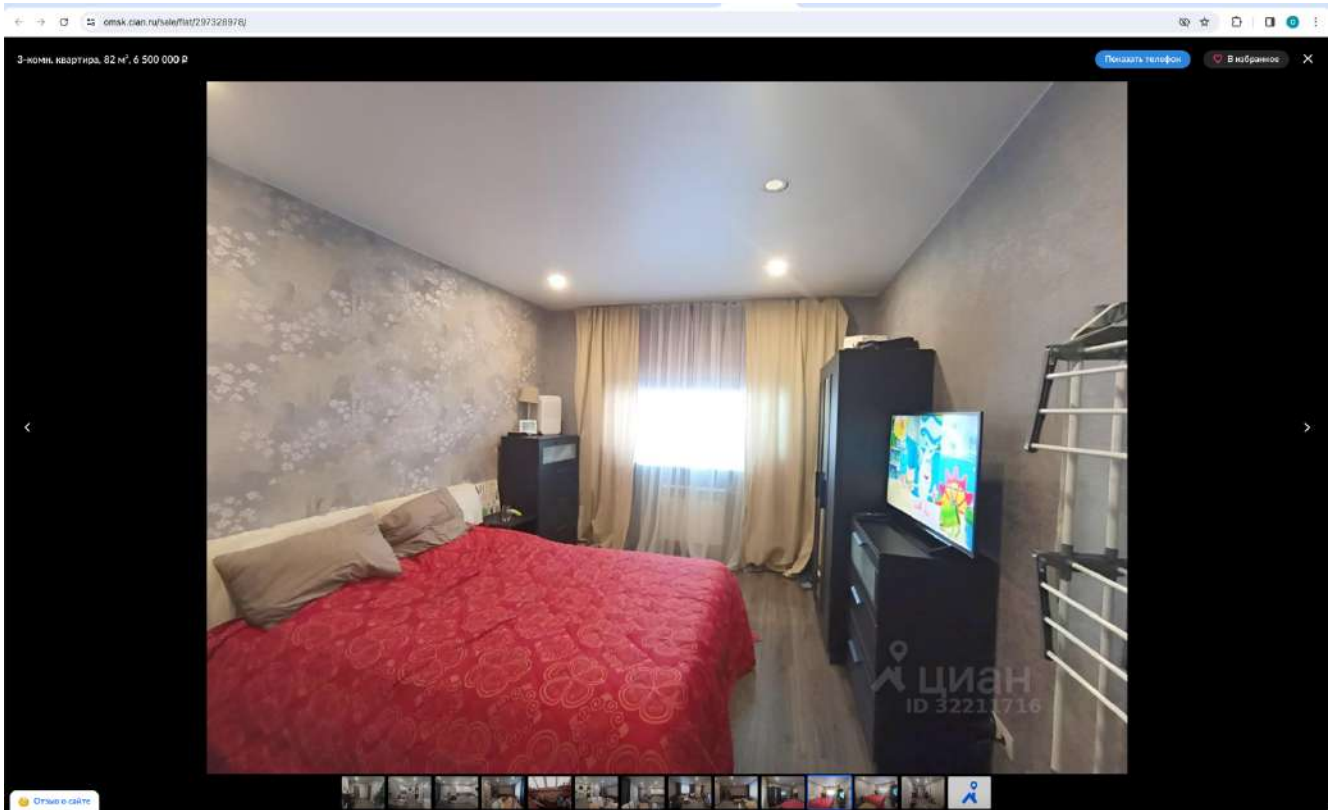
Написать

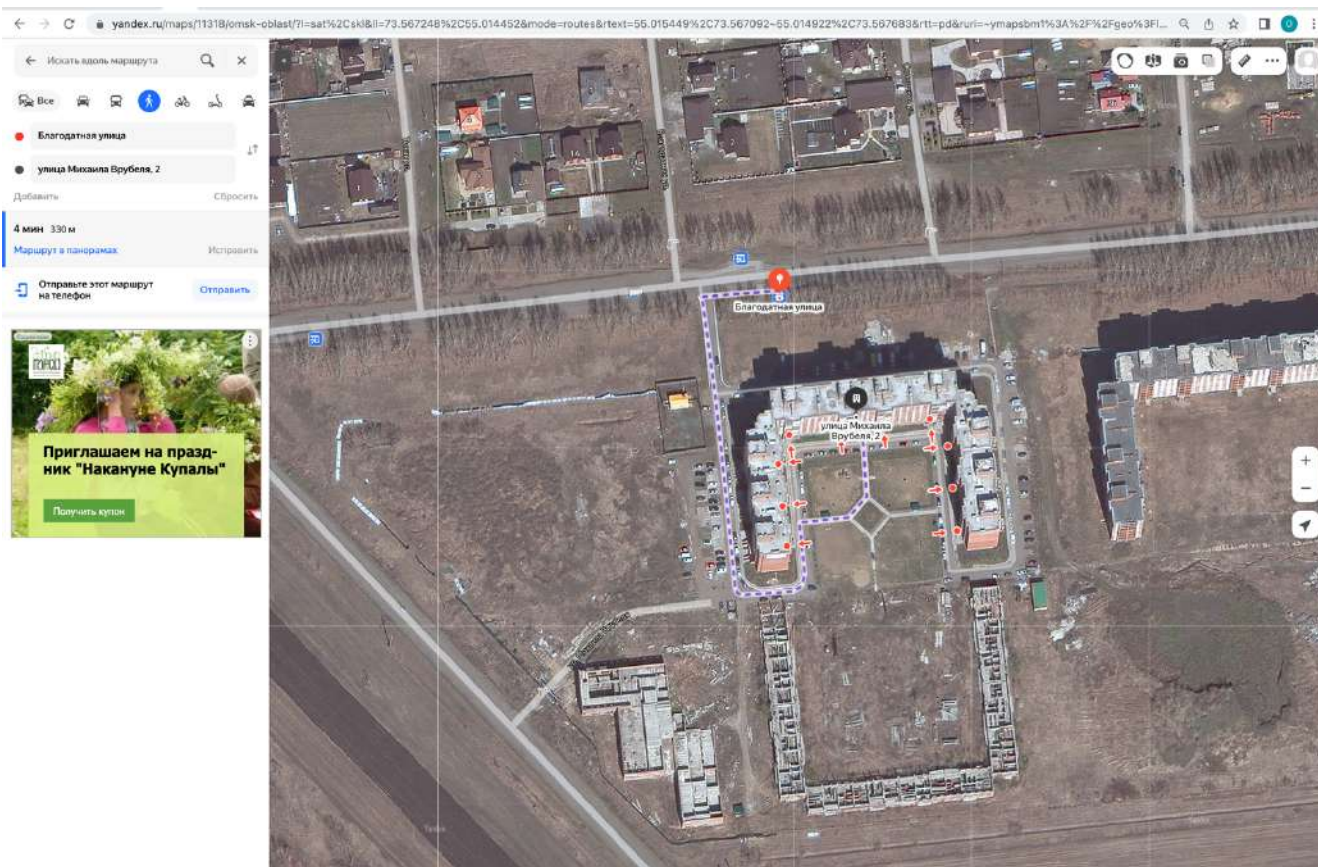
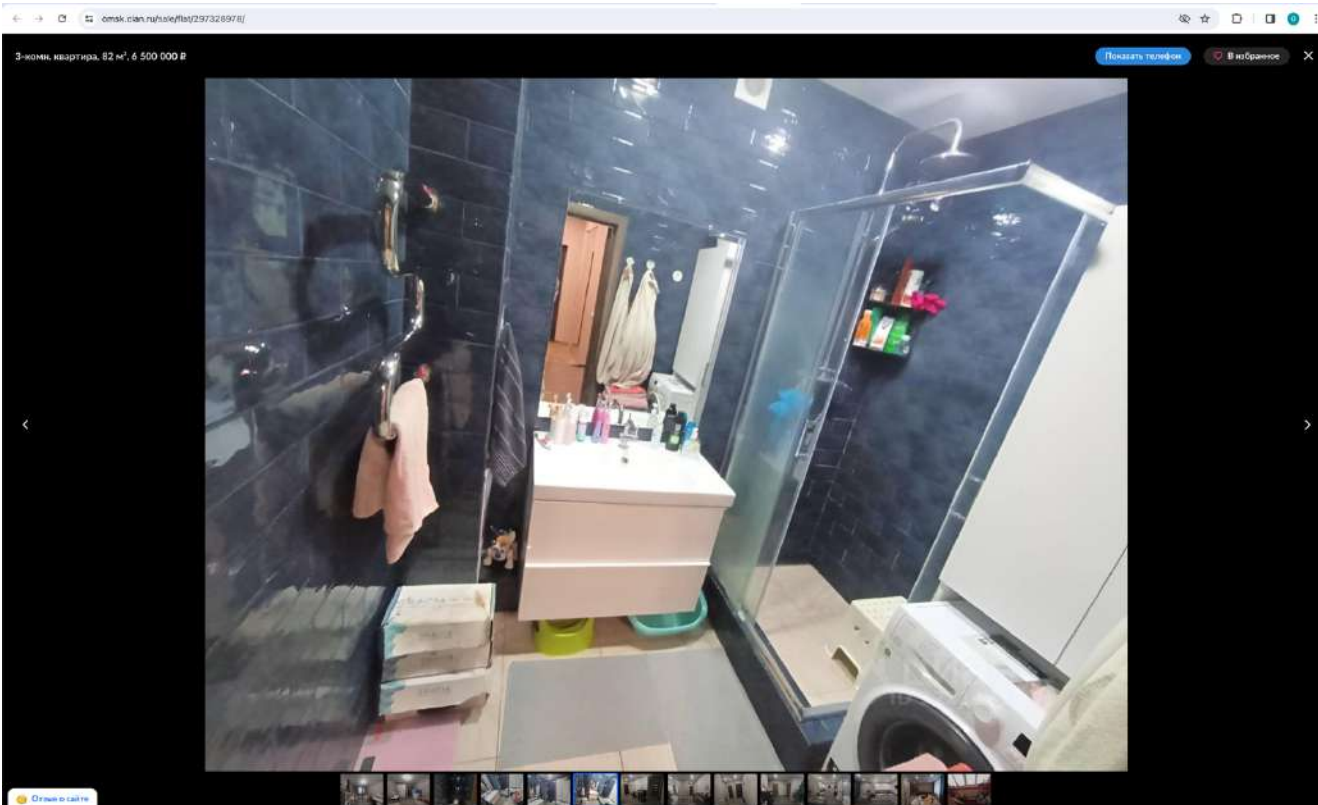
Агентство недвижимости
ИП Напалкова В. В.

ЖК Новый Амур
Квартиры с отделкой в ЖК Новый Амур. Закрытый благоустроенный двор на два дома.
Например, 6 300 000. ООО «СЗН» ИНН 7205033923

ЖК Новый Амур
Квартиры с отделкой в ЖК Новый Амур. Закрытый благоустроенный двор на два дома.







Объект-аналог № 2

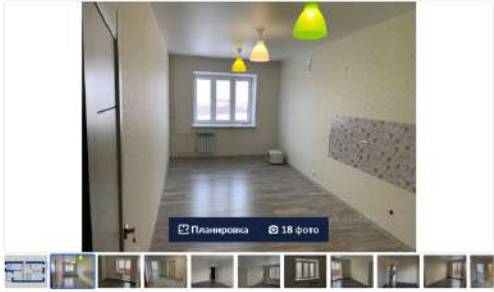
Объявлено 22 мая, 07:38 • 1 669 просмотров, 0 в избранном

[Жившая цена](#) [А также на фоне](#)

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

Омская область, Омский район, Ростова поселок, ул. Михаила Врубеля, 2 [На карте](#)

[В избранное](#) [Сравнить](#) [Попросить](#) [Показать](#)



[Планировка](#) [18 фото](#)

Общая площадь: **86 м²** | Жилая площадь: **49 м²** | Площадь кухни: **18 м²**

Этаж: **5 из 9**

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

[Скрыть](#)

7 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 790 000 [>](#)

Ипотека

Цена за метр: **81 395 €/м²**

Условия сделки: **своёбурная продажа**

Ипотека: **возможна**

+7 913 610-54-13

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК

ID 44559888

ЖК Новый Амур
Квартиры с отделкой в ЖК Новый Амур. Закрытый благоустроенный двор на два дома.
Расселение: в среднем 100-120 кв. м. 120-130 кв. м.

ЖК Новый Амур
Квартиры с отделкой в ЖК Новый Амур. Закрытый благоустроенный двор на два дома.
+7 (381) 235-25-32
Расселение: в среднем 100-120 кв. м. 120-130 кв. м.

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 13,5%

Фотогалерея (19) [Описание](#) [На карте](#) [Ипотека](#) [Контактное лицо](#) [Пояснение объявлению](#)

3-комн. квартира, 86 м² [❤](#) [🔖](#)

Напишите автору

[Секретность со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Ещё продать!](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

О квартире

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

О доме [Подписаться на дом](#)

7 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 790 000 [>](#)

Ипотека

Цена за метр: **81 395 €/м²**

Условия сделки: **своёбурная продажа**

Ипотека: **возможна**

+7 913 610-54-13

Номер только для звонков, сообщения не будут

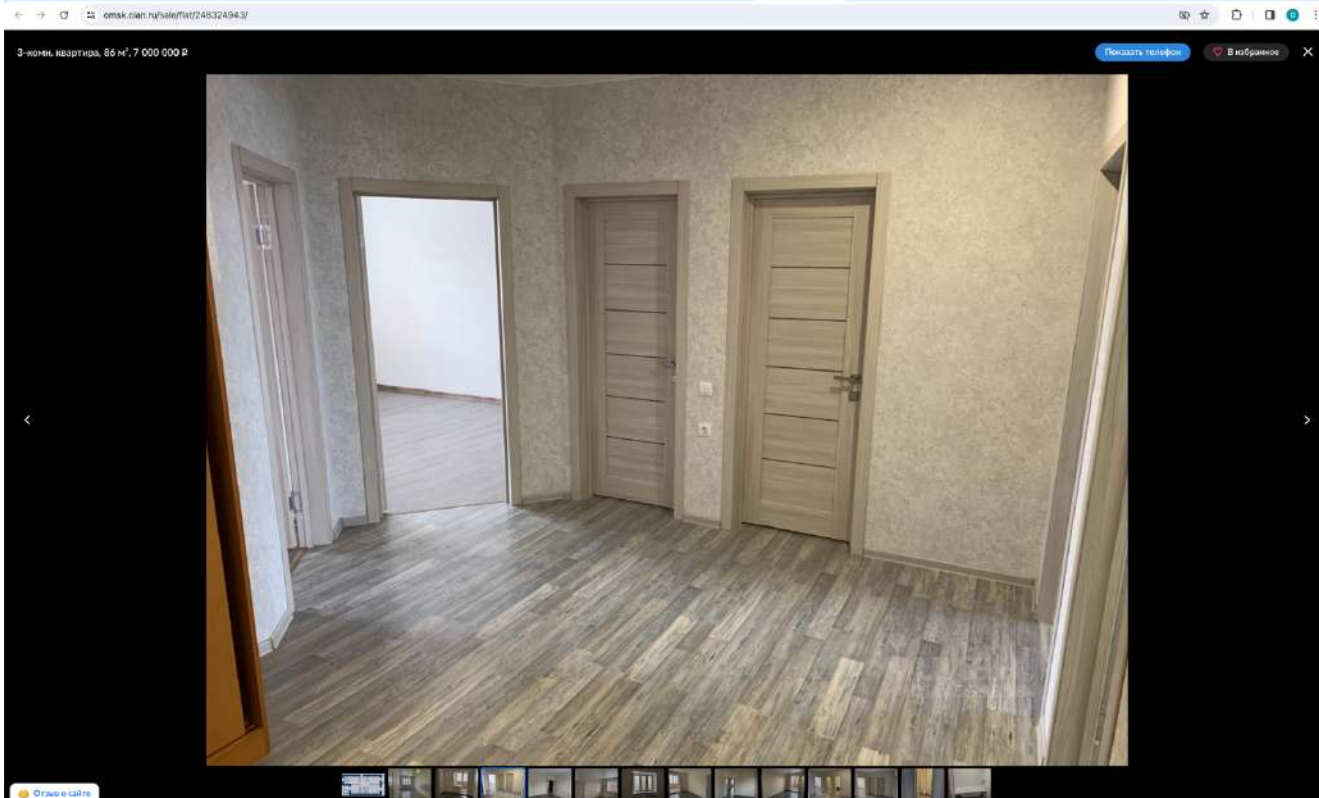
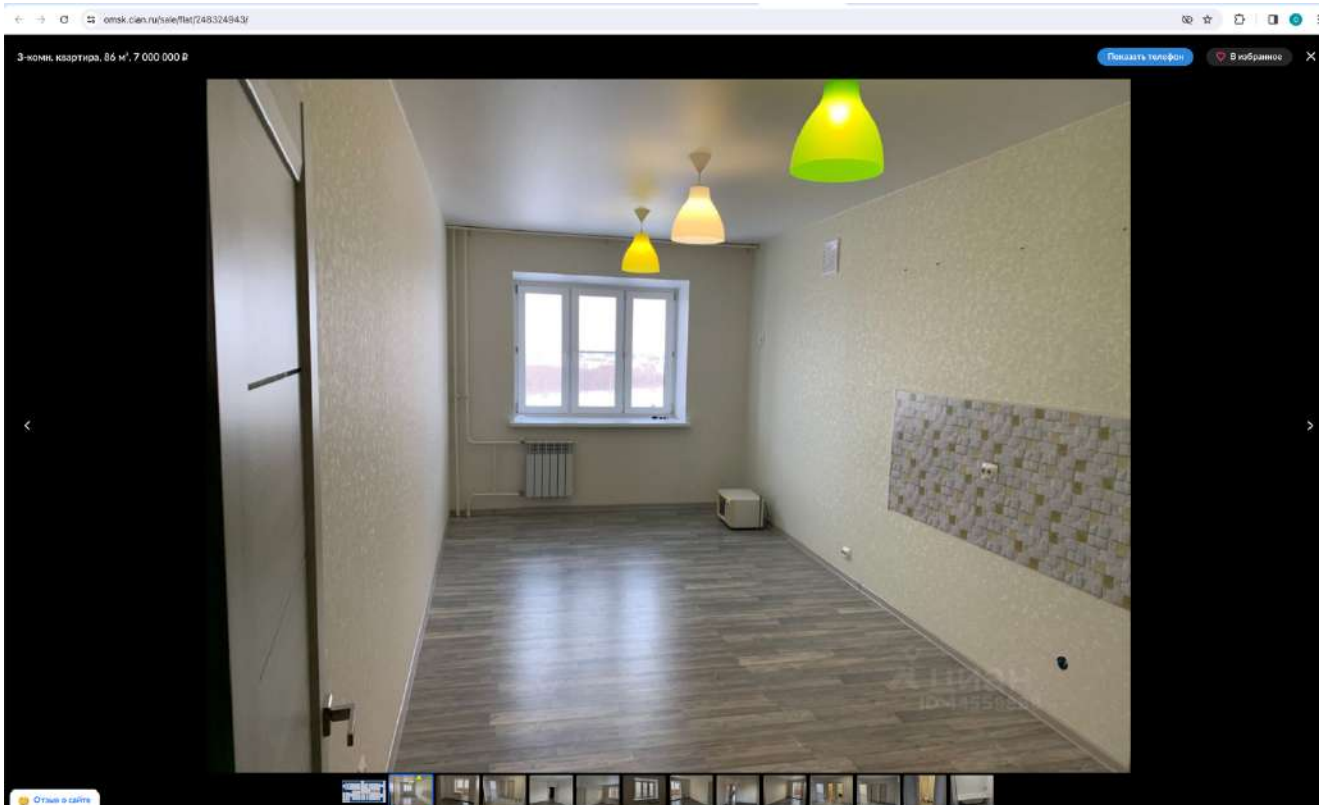
Если захотите оставить заявку, [напишите нам](#)

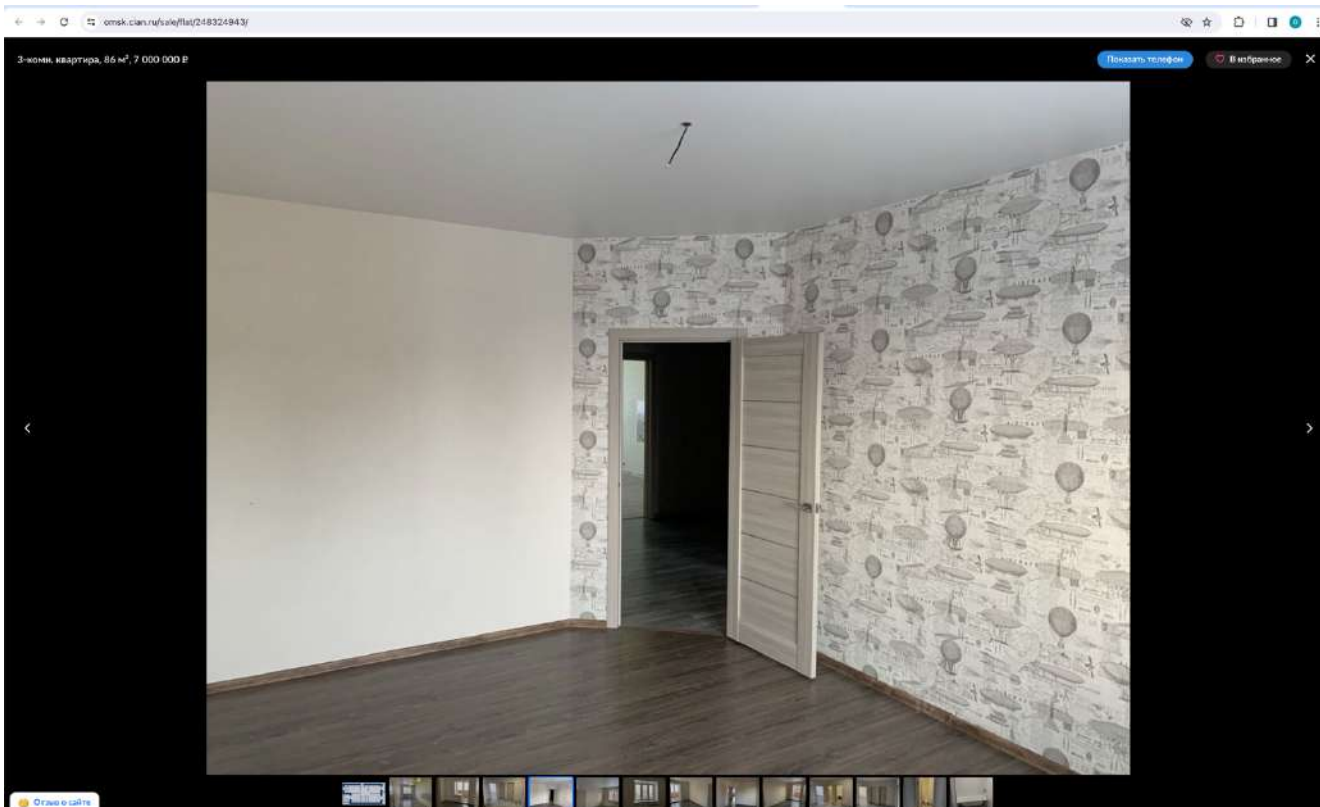
[Написать](#)

СОБСТВЕННИК

ID 44559888

ЖК Новый Амур
Квартиры с отделкой в ЖК Новый Амур. Закрытый благоустроенный двор на два дома.
Расселение: в среднем 100-120 кв. м. 120-130 кв. м.





Объект-аналог № 3



avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_39_et_2078656673

AVITO Ростов

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

3-к. квартира, 89 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку

7 250 000 ₽
81 461 ₽ за м²
или предложить скидку
В ипотеку от 68 898 ₽ мес.
Посмотреть онлайн

Лично договориться
Выгодные условия и быстрое оформление | Подарки

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зараставьте!


Еще продать? | Торгуемости?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Окрыляющая распродажа электроники
Скидки до 70%



Avito

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 89 м²
Площадь кухни: 19 м²
Жилая площадь: 70 м²
Этаж: 3 из 9
Балкон или лоджия: лоджия

Тип комнат: изолированные
Высота потолков: 2,7 м
Санузел: совмещенный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Способ продажи: собственная

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_39_et_2078656673

Расположение

Окская обл., Окский р-н, пос. Ростовка, ул. Механика Врубеля, 2 [Показать карту](#)

Описание

Отличная Квартира. Качественные материалы и работа. Большой двор, удобное местоположение, до города 10 минут. 2 парковочных места. Теплая светлая идеальная!

О доме

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 4

Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 7 250 000 ₽ X
Первый взнос: 2 175 000 ₽ X
Срок ипотеки: 20 лет X

Одна заявка в несколько банков

Банк	Процент	Сумма
УБРРП	15,6%	68 898 ₽
СберБанк	16,6%	72 901 ₽
Банк ЕТБ	16,7%	73 285 ₽
ПромсвязьБанк	16,7%	73 285 ₽

[Перейти к анкете](#) | Переходит к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2078656673 - 1 февраля в 12:27 - 2228 просмотров (-0 секунд) [Посмотреть](#)

7 250 000 ₽
81 461 ₽ за м²
или предложить скидку
В ипотеку от 68 898 ₽ мес.
Посмотреть онлайн

Лично договориться
Выгодные условия и быстрое оформление | Подарки

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Зараставьте!


Еще продать? | Торгуемости?

Когда можно посмотреть?

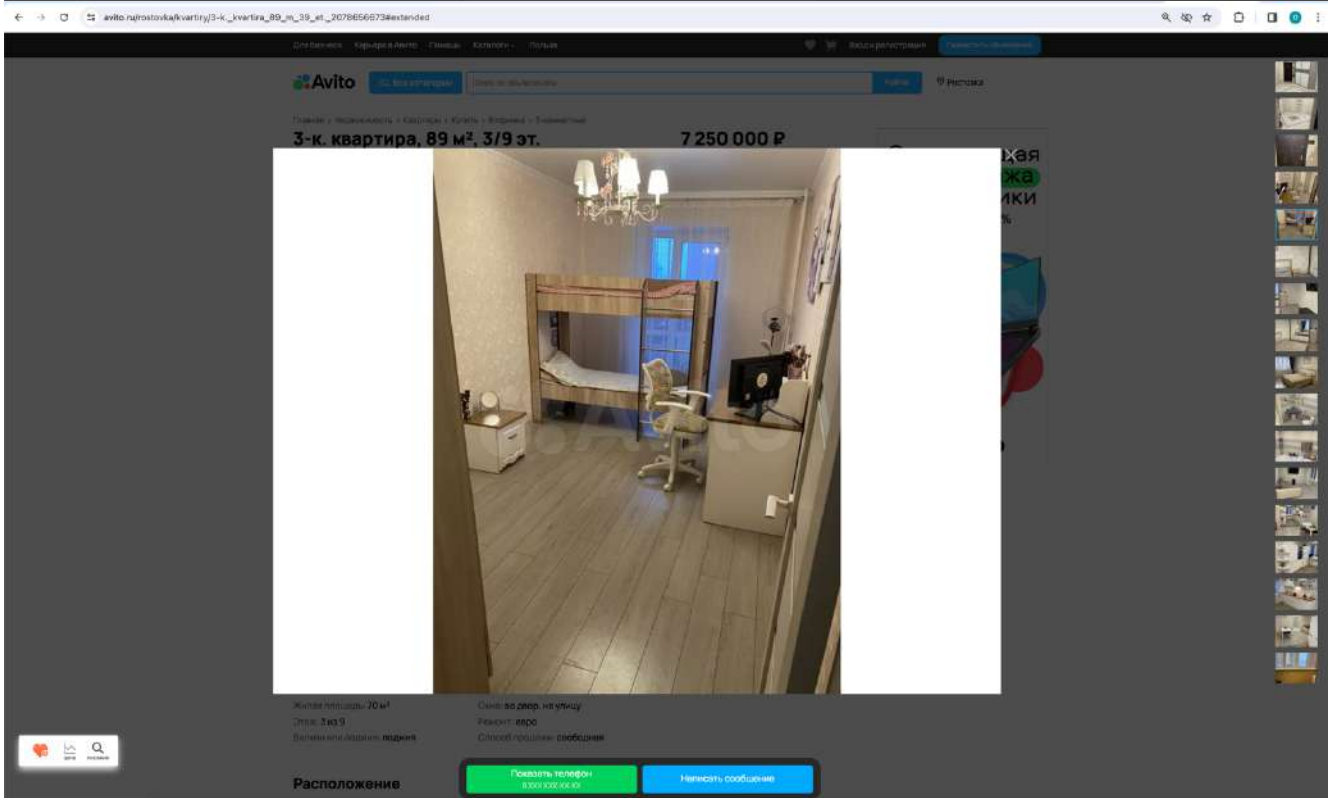
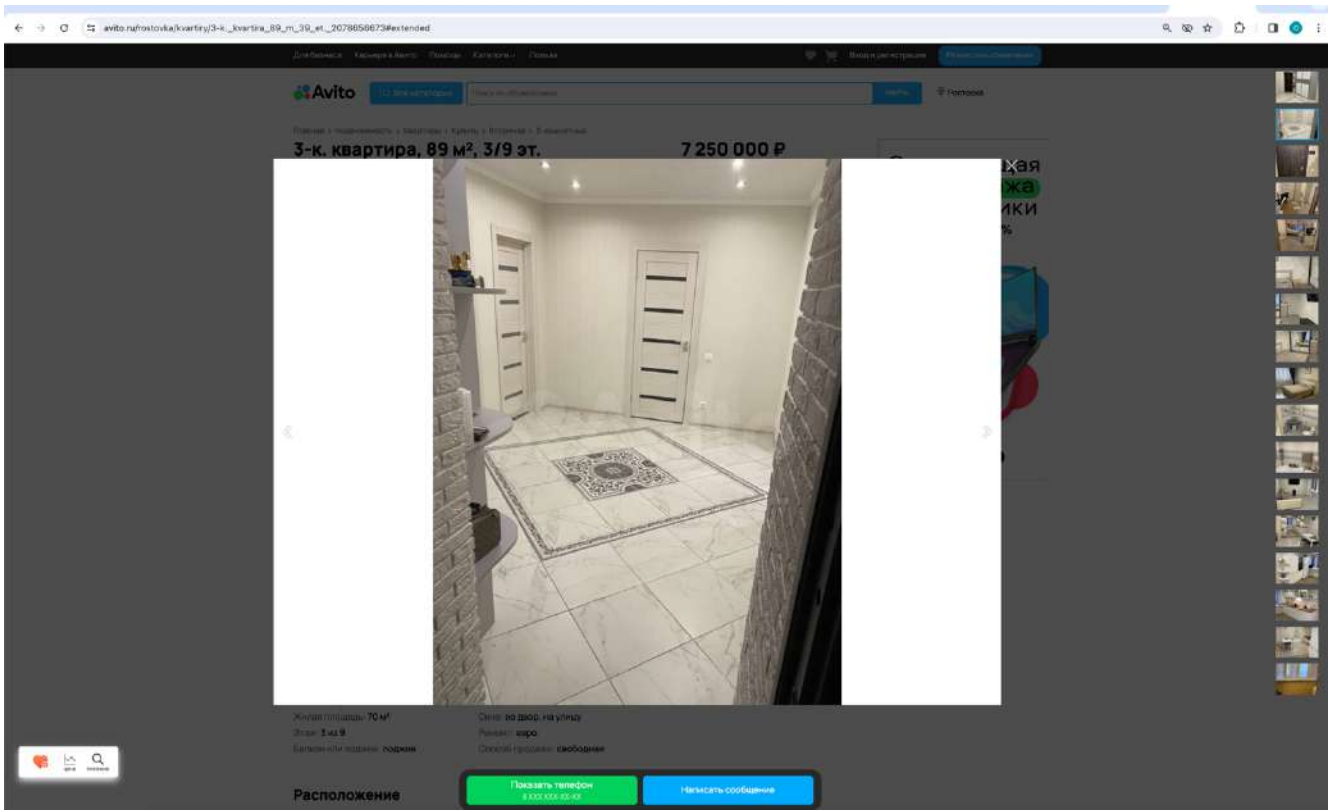
Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца


Окрыляющая распродажа электроники
Скидки до 70%



Avito



Avito 3-к. квартира, 89 м², 3/9 эт. 7 250 000 Р




Жилая площадь: 70 м²
Этаж: 3 из 9
Возможность сдачи: годжи

Снимок за город, на улице
Ремонт: евро
Средств продажи: свободная

Расположение [Показать телефон в это объявление](#) [Написать сообщение](#)

Avito 3-к. квартира, 89 м², 3/9 эт. 7 250 000 Р



Жилая площадь: 70 м²
Этаж: 3 из 9
Возможность сдачи: годжи


Снимок за город, на улице
Ремонт: евро
Средств продажи: свободная

Расположение [Показать телефон в это объявление](#) [Написать сообщение](#)

avito.ru/rostovskaja-kvartiry/3-k_kvartira_89_m_39_et_207866673#extended

Avito

3-к. квартира, 89 м², 3/9 эт. 7 250 000 Р



Жилая площадь: 70 м²
Этаж: 3 из 9
Видов панорамных видов: 1

Одна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Стиральная машина: встраиваемая

Расположение

Показать галерею
6 000 000 000 000


Написать сообщение

Объект-аналог № 4

3-КОМНАТНАЯ КВАРТИРА, 90 М2, ЭТАЖ 1 / 9, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ РОСТОВКА, УЛИЦА МИХАИЛА ВРУБЕЛЯ, 2

Онкская область, поселок Ростовка, улица Михаила Врубеля, 2

Списания На карте Пожирное объявление Скрыть объявление Пожаловаться В избранное



6 590 000 ^{ЦЕНА}
78 200 ^{руб/кв.м}

Постройте дом мечты с Домклик

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

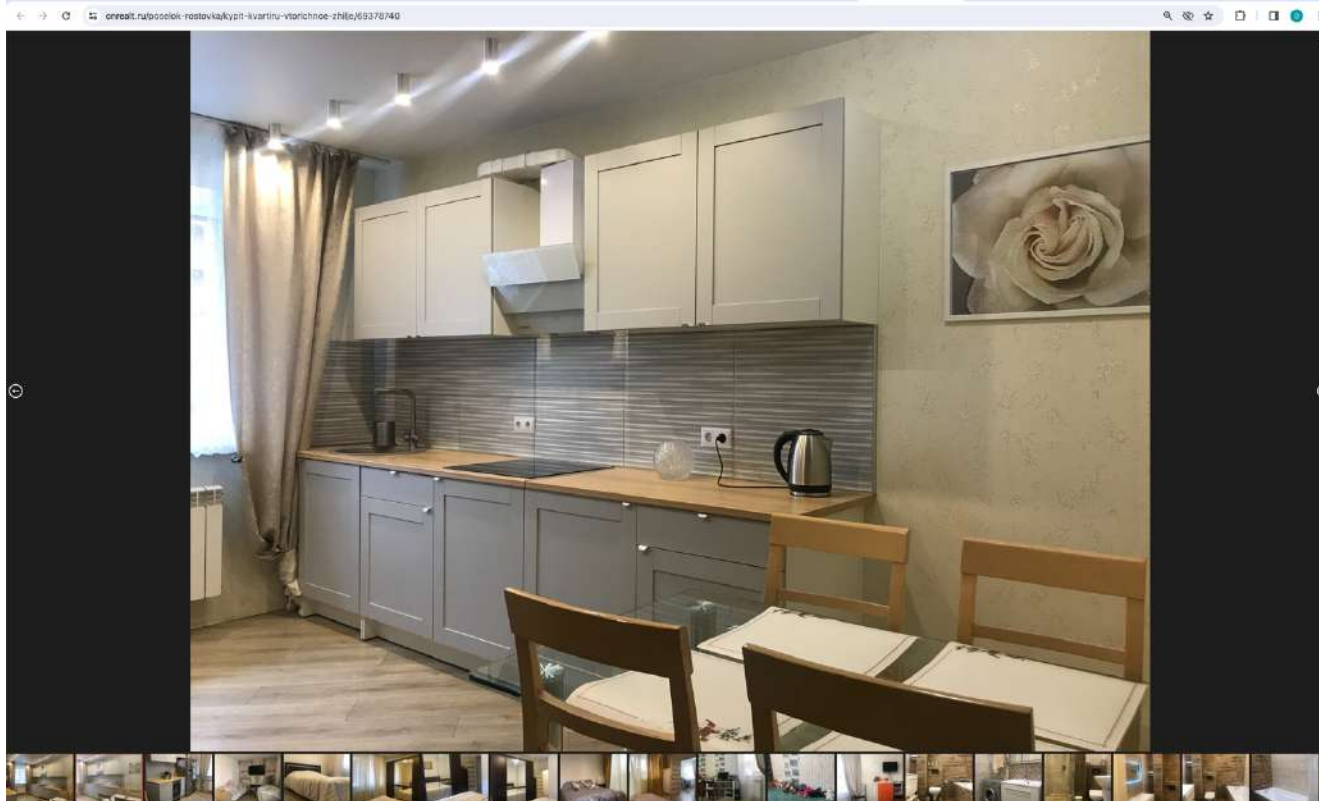
Тип жилья	вторичка
Количество комнат	3
Общая площадь	90 м²
Площадь кухни	17,4 м²
Высота потолков	2,7 м
Этаж / Этажность	1 / 9
Ремонт	капитальный
Санузел	1 совмещенный
Балкон, лоджия	3 балкона
Вид из окна	двор, улица
Тип дома	кирпичный
Год постройки	2015
Планировка	напротив

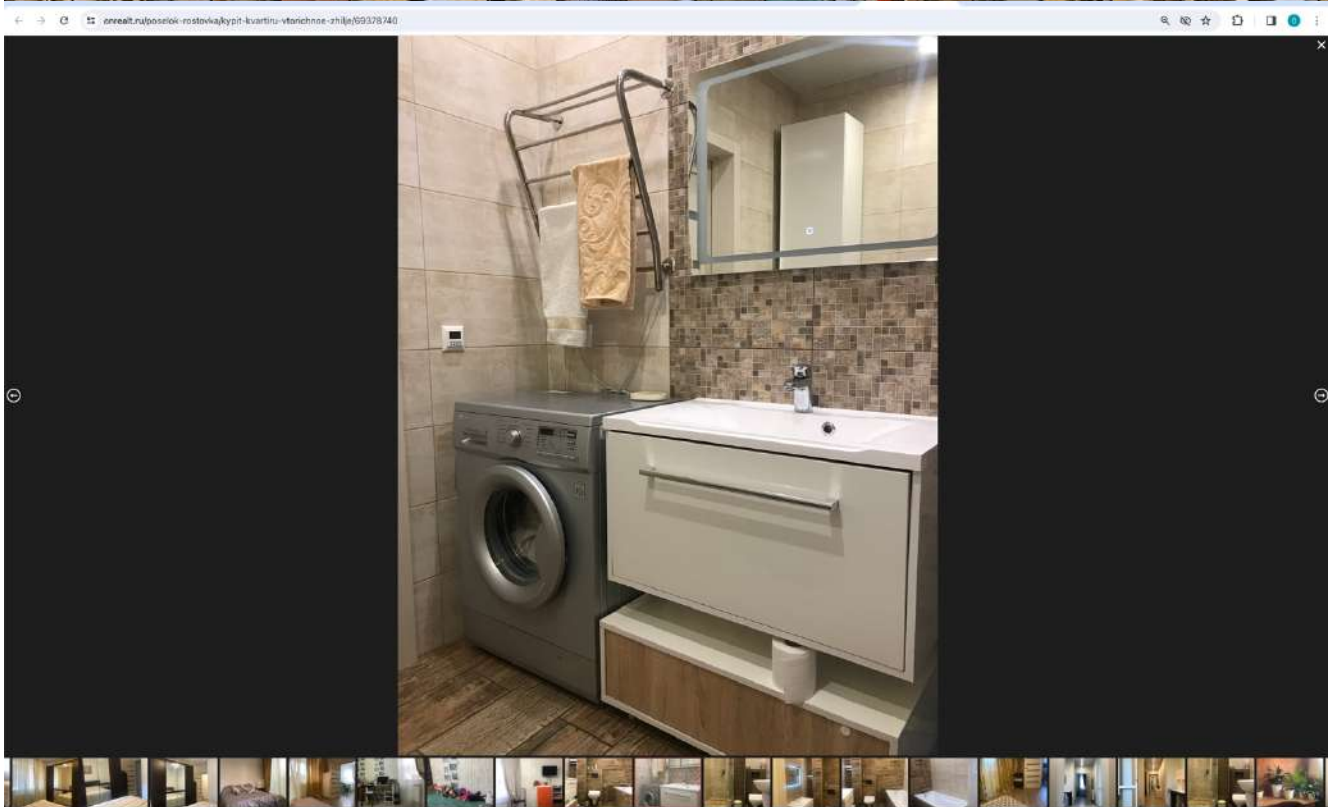
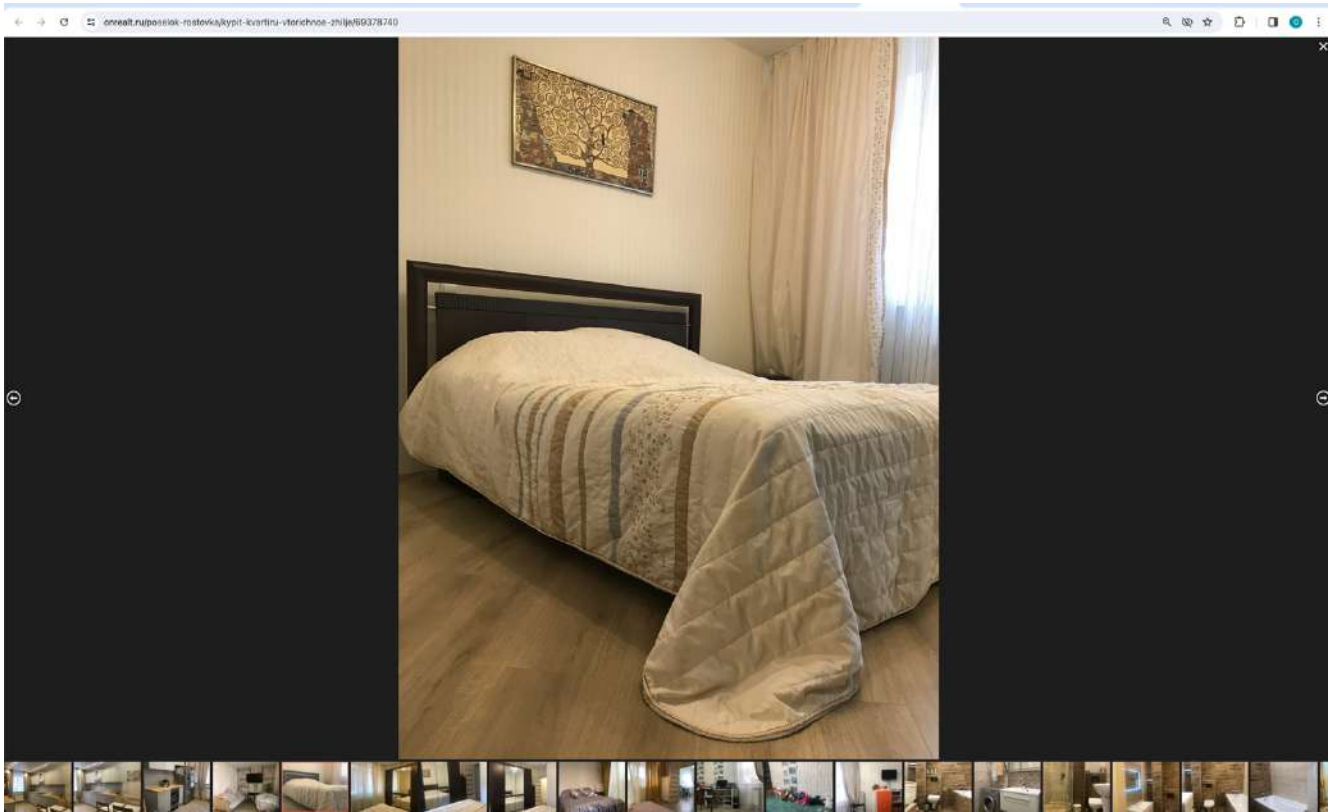
ОПИСАНИЕ

Предлагем в продажу 3-х комнатную квартиру в Ростове. Первая зона. Общая площадь 90 кв м. Высота потолка 2,70 метра. 3 Лоджии (6,4+7,2) кв м. Отмет Г/В. Просторная кухня столовая 17,4 кв м. Уютная спальня 10 кв м. Детская. Ванн с душем и ванной. Отдельные туалеты и санузлы. Кондиционер. Напольное покрытие.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УДОБСТВА

- Домфон
- Детская площадка





ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



г. Киров, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «13» марта 2023 г.

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 9691R/776/500002/23

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ВС КОНСАЛТ»
610007, ОБЛАСТЬ КИРОВСКАЯ, Г. КИРОВ, УЛ. ЛЕНИНА, Д. 164, К. 5, КВ. 69
ИНН: 4345500146 КПП: 434501001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 772501001
Расчетный счет: 40701810301850000366 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Корр. счет: 30101810200000000593
БИК: 044525593
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящим Полисом-офертой Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях. Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/304/3048bc19ff1c1c9a6be25f6dd66a0af.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 оговоренного 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:

- подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получены, ознакомлены и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте; Страховщик разъяснил условия страхования;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователя;

4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

4.1. С «13» марта 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «12» марта 2024 г. (Период страхования)

5. СТРАХОВАЯ СУММА:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

6. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
иные лимиты в отношении:

7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7.1. 10 000,00 (Десять тысяч и 00/100) рублей
7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «13» марта 2023 г.

8. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному
страхованию

Аллатова Елена Анатольевна





13709760

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

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

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

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

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

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

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

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



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



Правила страхования оценщиков



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ

«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» января 2014 г.

Дата регистрации в реестре

№ 1152

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Вагина

Анна Станиславовна

ИНН 720413820906

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

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

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2024 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Голенко

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025603-1

« 22 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21г. № 209

Директор



А.С. Бункин

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

АО «СЭВАКО», Москва, ВДНХ, в/п. 1316484



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

Валими
Валими Абдул

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

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

«Технический университет имени академика Г.И. Ломоносова»
профессионально-педагогический институт (филиал) профессионального образования

по *направлению «Высшая школа»*
«Информационные технологии»

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

на ведение профессиональной деятельности в *сфере образования*
статусом преподавателя



Председатель государственной
аттестационной комиссии

А.А. Ахмедов
Ректор (директор)
Город *Ташкент* № *2023*



ДИПЛОМ

является государственными документами
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1823*