



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-300525

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «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: 17.06.2025 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка № 17 на проведение оценки от 30 мая 2025 г.

Дата составления: 17.06.2025 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., заявка на проведение оценки № 17 от 30 мая 2025 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Целью оценки по Договору является определение рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	17.06.2025 г.
Срок проведения оценки:	30.05.2025 г. – 17.06.2025 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).

Итоговая величина стоимости объекта оценки¹

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 17.06.2025 г., не округленно без НДС:

35 152 526

(Тридцать пять миллионов сто пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать шесть) 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 17.06.2025 г., не округленно без НДС:

23 513 522

(Двадцать три миллиона пятьсот тринадцать тысяч пятьсот двадцать два) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой) стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м ²)		
1	4	1	2	2	54,02	229 045	153 208
2	8	1	3	2	54,02	229 045	153 208
3	12	1	4	2	54,02	229 045	153 208

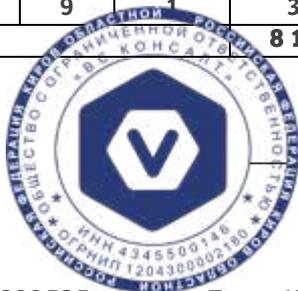
¹ На основании п. 3 ст. 155 НК РФ

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
4	16	1	5	2	54,02	229 045	153 208
5	24	1	7	2	54,02	229 045	153 208
6	27	1	7	3	86,17	365 361	244 390
7	28	1	8	2	54,02	229 045	153 208
8	30	1	8	2	54,62	231 589	154 910
9	31	1	8	3	86,17	365 361	244 390
10	35	1	9	3	86,17	362 086	242 199
11	37	2	1	3	81,02	306 742	205 180
12	44	2	3	2	54,62	231 589	154 910
13	46	2	3	2	54,02	229 045	153 208
14	48	2	4	2	54,62	231 589	154 910
15	50	2	4	2	54,02	229 045	153 208
16	51	2	5	3	81,52	345 645	231 202
17	52	2	5	2	54,62	231 589	154 910
18	53	2	5	1	36,67	172 166	115 162
19	54	2	5	2	54,02	229 045	153 208
20	56	2	6	2	54,62	231 589	154 910
21	58	2	6	2	54,02	229 045	153 208
22	60	2	7	2	54,62	231 589	154 910
23	62	2	7	2	54,02	229 045	153 208
24	63	2	8	3	81,52	345 645	231 202
25	66	2	8	2	54,02	229 045	153 208
26	67	2	9	3	81,52	342 547	229 130
27	72	3	1	3	81,02	306 742	205 180
28	73	3	1	3	76,42	289 326	193 530
29	78	3	3	2	54,02	229 045	153 208
30	82	3	4	2	54,02	229 045	153 208
31	86	3	5	2	54,02	229 045	153 208
32	88	3	5	2	54,62	231 589	154 910
33	92	3	6	2	54,62	231 589	154 910
34	98	3	8	2	54,02	229 045	153 208
35	99	3	8	1	36,67	172 166	115 162
36	106	4	1	1	36,82	156 117	104 427
37	109	4	2	2	54,02	229 045	153 208
38	112	4	2	3	102,10	417 487	279 257
39	113	4	3	2	54,02	229 045	153 208
40	117	4	4	2	54,02	229 045	153 208
41	121	4	5	2	54,02	229 045	153 208
42	125	4	6	2	54,02	229 045	153 208
43	126	4	6	1	36,67	172 166	115 162
44	129	4	7	2	54,02	229 045	153 208
45	132	4	7	3	102,10	417 487	279 257
46	133	4	8	2	54,02	229 045	153 208
47	151	5	3	2	54,02	229 045	153 208
48	163	5	6	2	54,02	229 045	153 208
49	165	5	7	2	54,62	231 589	154 910
50	171	5	8	2	54,02	229 045	153 208
51	188	6	4	1	36,67	172 166	115 162
52	191	6	5	2	54,02	229 045	153 208
53	196	6	6	1	36,67	172 166	115 162
54	199	6	7	2	54,02	229 045	153 208
55	200	6	7	1	36,67	172 166	115 162

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
56	203	6	8	2	54,02	229 045	153 208
57	208	6	9	1	36,67	170 772	114 229
58	225	7	4	2	54,02	229 045	153 208
59	228	7	5	1	36,67	172 166	115 162
60	232	7	6	1	36,67	172 166	115 162
61	233	7	6	2	54,02	229 045	153 208
62	236	7	7	1	36,67	172 166	115 162
63	237	7	7	2	54,02	229 045	153 208
64	240	7	8	1	36,67	172 166	115 162
65	246	8	1	2	54,22	205 277	137 310
66	249	8	2	2	54,02	229 045	153 208
67	251	8	2	2	54,62	231 589	154 910
68	253	8	3	2	54,02	229 045	153 208
69	257	8	4	2	54,02	229 045	153 208
70	261	8	5	2	54,02	229 045	153 208
71	262	8	5	1	36,67	172 166	115 162
72	263	8	5	2	54,62	231 589	154 910
73	266	8	6	1	36,67	172 166	115 162
74	267	8	6	2	54,62	231 589	154 910
75	269	8	7	2	54,02	229 045	153 208
76	270	8	7	1	36,67	172 166	115 162
77	271	8	7	2	54,62	231 589	154 910
78	273	8	8	2	54,02	229 045	153 208
79	274	8	8	1	36,67	172 166	115 162
80	283	9	1	1	36,82	156 117	104 427
81	285	9	2	1	36,87	173 105	115 790
82	287	9	2	2	54,02	229 045	153 208
83	290	9	3	1	36,67	172 166	115 162
84	292	9	4	3	102,10	417 487	279 257
85	293	9	4	1	36,87	173 105	115 790
86	294	9	4	1	36,67	172 166	115 162
87	295	9	4	2	54,02	229 045	153 208
88	297	9	5	1	36,87	173 105	115 790
89	298	9	5	1	36,67	172 166	115 162
90	299	9	5	2	54,02	229 045	153 208
91	300	9	6	3	102,10	417 487	279 257
92	301	9	6	1	36,87	173 105	115 790
93	302	9	6	1	36,67	172 166	115 162
94	303	9	6	2	54,02	229 045	153 208
95	304	9	7	3	102,10	417 487	279 257
96	305	9	7	1	36,87	173 105	115 790
97	306	9	7	1	36,67	172 166	115 162
98	307	9	7	2	54,02	229 045	153 208
99	308	9	8	3	102,10	417 487	279 257
100	309	9	8	1	36,87	173 105	115 790
101	310	9	8	1	36,67	172 166	115 162
102	311	9	8	2	54,02	229 045	153 208
103	312	9	9	3	102,10	413 607	276 662
104	313	9	9	1	36,87	171 704	114 853
105	314	9	9	1	36,67	170 772	114 229
106	315	9	9	2	54,02	226 992	151 835
107	318	10	1	2	54,22	205 277	137 310

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно	
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)			
108	320	10	2	2	54,62	231 589	154 910	
109	322	10	2	2	54,02	229 045	153 208	
110	324	10	3	2	54,62	231 589	154 910	
111	325	10	3	1	36,67	172 166	115 162	
112	326	10	3	2	54,02	229 045	153 208	
113	328	10	4	2	54,62	231 589	154 910	
114	330	10	4	2	54,02	229 045	153 208	
115	332	10	5	2	54,62	231 589	154 910	
116	334	10	5	2	54,02	229 045	153 208	
117	335	10	6	3	81,52	345 645	231 202	
118	336	10	6	2	54,62	231 589	154 910	
119	337	10	6	1	36,67	172 166	115 162	
120	338	10	6	2	54,02	229 045	153 208	
121	340	10	7	2	54,62	231 589	154 910	
122	341	10	7	1	36,67	172 166	115 162	
123	342	10	7	2	54,02	229 045	153 208	
124	344	10	8	2	54,62	231 589	154 910	
125	346	10	8	2	54,02	229 045	153 208	
126	348	10	9	2	54,62	229 513	153 521	
127	349	10	9	1	36,67	170 772	114 229	
128	350	10	9	2	54,02	226 992	151 835	
129	351	11	1	2	54,22	205 277	137 310	
130	355	11	2	1	36,67	172 166	115 162	
131	356	11	2	2	54,62	231 589	154 910	
132	358	11	3	2	54,02	229 045	153 208	
133	359	11	3	1	36,67	172 166	115 162	
134	360	11	3	2	54,62	231 589	154 910	
135	363	11	4	1	36,67	172 166	115 162	
136	366	11	5	2	54,02	229 045	153 208	
137	367	11	5	1	36,67	172 166	115 162	
138	368	11	5	2	54,62	231 589	154 910	
139	370	11	6	2	54,02	229 045	153 208	
140	371	11	6	1	36,67	172 166	115 162	
141	372	11	6	2	54,62	231 589	154 910	
142	374	11	7	2	54,02	229 045	153 208	
143	375	11	7	1	36,67	172 166	115 162	
144	376	11	7	2	54,62	231 589	154 910	
145	383	11	9	1	36,67	170 772	114 229	
146	403	12	5	1	36,67	172 166	115 162	
147	407	12	6	1	36,67	172 166	115 162	
148	409	12	7	3	86,17	365 361	244 390	
149	410	12	7	2	54,62	231 589	154 910	
150	411	12	7	1	36,67	172 166	115 162	
151	412	12	7	2	54,02	229 045	153 208	
152	414	12	8	2	54,62	231 589	154 910	
153	416	12	8	2	54,02	229 045	153 208	
154	419	12	9	1	36,67	170 772	114 229	
-	Итого					8 191,64	35 152 526	23 513 522

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 2025 года	28
7.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов ...	33
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки	39
7.6. Выводы по анализу рынка	41
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	42
8.1. Основные этапы процесса оценки	42
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	42
8.3 Выбор подходов.....	46
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.....	48
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 требования.
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 1011/02-ПИФ об оказании услуг по оценке имущества паевого инвестиционного фонда от 10 ноября 2020 г., заявка на проведение оценки № 17 от 30 мая 2025 г.
Цель оценки:	Целью оценки по Договору является определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии».
Указание на соблюдение требований Закона об оценке:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Ликвидационная стоимость (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки).
Предпосылки стоимости:	Предпосылки стоимости: 1) сделка с объектом оценки предполагается; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 17.06.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях для рыночной стоимости, в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки для ликвидационной стоимости.
Дата оценки:	17.06.2025 г.
Срок проведения оценки:	30.05.2025 г. – 17.06.2025 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	17.06.2025 г., № 03-300525
Специальные допущения:	Специальных допущений не предусмотрено
Иные существенные допущения:	Не предусмотрено
Ограничения оценки:	Осмотр объектов оценки проводился 15 декабря 2020 года, по данным Заказчика с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло. Дополнительно Заказчиком предоставлены фотографии.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации:	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.
Указание на форму составления отчета об оценке:	Отчет составляется в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки:	<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.

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

Таблица 2. Состав объекта оценки

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	4	1	2	2	54,02
2	8	1	3	2	54,02
3	12	1	4	2	54,02
4	16	1	5	2	54,02
5	24	1	7	2	54,02
6	27	1	7	3	86,17
7	28	1	8	2	54,02
8	30	1	8	2	54,62
9	31	1	8	3	86,17
10	35	1	9	3	86,17
11	37	2	1	3	81,02
12	44	2	3	2	54,62
13	46	2	3	2	54,02
14	48	2	4	2	54,62
15	50	2	4	2	54,02
16	51	2	5	3	81,52
17	52	2	5	2	54,62
18	53	2	5	1	36,67
19	54	2	5	2	54,02
20	56	2	6	2	54,62
21	58	2	6	2	54,02
22	60	2	7	2	54,62
23	62	2	7	2	54,02
24	63	2	8	3	81,52
25	66	2	8	2	54,02
26	67	2	9	3	81,52
27	72	3	1	3	81,02
28	73	3	1	3	76,42
29	78	3	3	2	54,02
30	82	3	4	2	54,02
31	86	3	5	2	54,02
32	88	3	5	2	54,62
33	92	3	6	2	54,62
34	98	3	8	2	54,02
35	99	3	8	1	36,67
36	106	4	1	1	36,82
37	109	4	2	2	54,02
38	112	4	2	3	102,10
39	113	4	3	2	54,02
40	117	4	4	2	54,02
41	121	4	5	2	54,02
42	125	4	6	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
43	126	4	6	1	36,67
44	129	4	7	2	54,02
45	132	4	7	3	102,10
46	133	4	8	2	54,02
47	151	5	3	2	54,02
48	163	5	6	2	54,02
49	165	5	7	2	54,62
50	171	5	8	2	54,02
51	188	6	4	1	36,67
52	191	6	5	2	54,02
53	196	6	6	1	36,67
54	199	6	7	2	54,02
55	200	6	7	1	36,67
56	203	6	8	2	54,02
57	208	6	9	1	36,67
58	225	7	4	2	54,02
59	228	7	5	1	36,67
60	232	7	6	1	36,67
61	233	7	6	2	54,02
62	236	7	7	1	36,67
63	237	7	7	2	54,02
64	240	7	8	1	36,67
65	246	8	1	2	54,22
66	249	8	2	2	54,02
67	251	8	2	2	54,62
68	253	8	3	2	54,02
69	257	8	4	2	54,02
70	261	8	5	2	54,02
71	262	8	5	1	36,67
72	263	8	5	2	54,62
73	266	8	6	1	36,67
74	267	8	6	2	54,62
75	269	8	7	2	54,02
76	270	8	7	1	36,67
77	271	8	7	2	54,62
78	273	8	8	2	54,02
79	274	8	8	1	36,67
80	283	9	1	1	36,82
81	285	9	2	1	36,87
82	287	9	2	2	54,02
83	290	9	3	1	36,67
84	292	9	4	3	102,10
85	293	9	4	1	36,87
86	294	9	4	1	36,67
87	295	9	4	2	54,02
88	297	9	5	1	36,87
89	298	9	5	1	36,67
90	299	9	5	2	54,02
91	300	9	6	3	102,10
92	301	9	6	1	36,87
93	302	9	6	1	36,67
94	303	9	6	2	54,02
95	304	9	7	3	102,10
96	305	9	7	1	36,87
97	306	9	7	1	36,67
98	307	9	7	2	54,02
99	308	9	8	3	102,10
100	309	9	8	1	36,87
101	310	9	8	1	36,67
102	311	9	8	2	54,02
103	312	9	9	3	102,10
104	313	9	9	1	36,87
105	314	9	9	1	36,67
106	315	9	9	2	54,02
107	318	10	1	2	54,22
108	320	10	2	2	54,62
109	322	10	2	2	54,02
110	324	10	3	2	54,62
111	325	10	3	1	36,67
112	326	10	3	2	54,02
113	328	10	4	2	54,62
114	330	10	4	2	54,02
115	332	10	5	2	54,62
116	334	10	5	2	54,02
117	335	10	6	3	81,52
118	336	10	6	2	54,62

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
119	337	10	6	1	36,67
120	338	10	6	2	54,02
121	340	10	7	2	54,62
122	341	10	7	1	36,67
123	342	10	7	2	54,02
124	344	10	8	2	54,62
125	346	10	8	2	54,02
126	348	10	9	2	54,62
127	349	10	9	1	36,67
128	350	10	9	2	54,02
129	351	11	1	2	54,22
130	355	11	2	1	36,67
131	356	11	2	2	54,62
132	358	11	3	2	54,02
133	359	11	3	1	36,67
134	360	11	3	2	54,62
135	363	11	4	1	36,67
136	366	11	5	2	54,02
137	367	11	5	1	36,67
138	368	11	5	2	54,62
139	370	11	6	2	54,02
140	371	11	6	1	36,67
141	372	11	6	2	54,62
142	374	11	7	2	54,02
143	375	11	7	1	36,67
144	376	11	7	2	54,62
145	383	11	9	1	36,67
146	403	12	5	1	36,67
147	407	12	6	1	36,67
148	409	12	7	3	86,17
149	410	12	7	2	54,62
150	411	12	7	1	36,67
151	412	12	7	2	54,02
152	414	12	8	2	54,62
153	416	12	8	2	54,02
154	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 191,64

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

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1204300002180
Дата присвоения ОГРН:	28 февраля 2020 г.
Юридический адрес:	610007, Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 164, корп. 5, кв. 69
Почтовый адрес:	г. Москва, проезд Русанова, д. 25, корп. 1, кв. 313
ИНН/КПП:	4345500146/ 434501001
Телефон/почтовый ящик:	Тел: 8 (912) 714-72-82 vs-consult@bk.ru
Директор:	Шейн Владислав Владимирович
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	<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:	Ответственность ООО «ВС Консалт» застрахована на основании страхового полиса № 72-4/2025(А), выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», действителен с 05 апреля 2025 г. по 04 апреля 2026 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб., дата выдачи: 19.03.2025 г.

<p>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:</p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались</p>
---	---

2.3. Сведения об Оценщике

<p>Оценщик:</p>	<p>Вагина Анна Станиславовна</p>
<p>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</p>	<p>Член Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков» (регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций экспертов от 11.12.2007 г.), находящейся в г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606, включена в реестр оценщиков 14.01.2014 г. за регистрационным № 1152</p>
<p>Местонахождение саморегулируемой организации:</p>	<p>г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606</p>
<p>Местонахождение Оценщика:</p>	<p>625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46</p>
<p>Почтовый адрес:</p>	<p>625008, г. Тюмень, ул. Революции, д.1а, кв. 46</p>
<p>Контактный телефон Оценщика, адрес электронной почты:</p>	<p>Тел: 8-982-789-11-67 e-mail: vs-consult@bk.ru</p>
<p>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 016905 выдан 03.07.2013 года. Тюменский государственный университет. Оценка стоимости предприятия (бизнеса); ✓ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №040023-1 от 27.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости», срок действия аттестата до 27.06.2027 г.
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование», страховой полис № 7528R/776/50034/24 от 12.06.2023 г., страховая сумма – 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия – с 16 декабря 2024 г. по 15 декабря 2025 г.</p>
<p>Стаж работы в оценочной деятельности:</p>	<p>С 2013 года</p>
<p>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:</p>	<p>Не привлекались</p>
<p>Сведения о независимости Оценщика:</p>	<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).

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

РАЗДЕЛ 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для описания объектов оценки Оценщиком были использованы следующие документы:

Таблица 3. Документы, предоставленные Заказчиком

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	✓ Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847;
	✓ Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»
	✓ Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г.
	✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г.
	✓ Разрешение на строительство № RU 55520000 (с учетом внесения изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г.) № 7 от 22.04.2008 г.
	✓ Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013
	✓ Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013
✓ Письмо Исх. №8 от 24.03.2022 г.	
✓ Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома	

5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
1	4	1	2	2	54,02
2	8	1	3	2	54,02
3	12	1	4	2	54,02
4	16	1	5	2	54,02
5	24	1	7	2	54,02
6	27	1	7	3	86,17
7	28	1	8	2	54,02
8	30	1	8	2	54,62
9	31	1	8	3	86,17
10	35	1	9	3	86,17
11	37	2	1	3	81,02
12	44	2	3	2	54,62
13	46	2	3	2	54,02
14	48	2	4	2	54,62
15	50	2	4	2	54,02
16	51	2	5	3	81,52
17	52	2	5	2	54,62
18	53	2	5	1	36,67
19	54	2	5	2	54,02
20	56	2	6	2	54,62
21	58	2	6	2	54,02
22	60	2	7	2	54,62
23	62	2	7	2	54,02
24	63	2	8	3	81,52
25	66	2	8	2	54,02
26	67	2	9	3	81,52
27	72	3	1	3	81,02
28	73	3	1	3	76,42
29	78	3	3	2	54,02
30	82	3	4	2	54,02
31	86	3	5	2	54,02
32	88	3	5	2	54,62
33	92	3	6	2	54,62
34	98	3	8	2	54,02
35	99	3	8	1	36,67
36	106	4	1	1	36,82
37	109	4	2	2	54,02
38	112	4	2	3	102,10
39	113	4	3	2	54,02
40	117	4	4	2	54,02
41	121	4	5	2	54,02
42	125	4	6	2	54,02
43	126	4	6	1	36,67
44	129	4	7	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
45	132	4	7	3	102,10
46	133	4	8	2	54,02
47	151	5	3	2	54,02
48	163	5	6	2	54,02
49	165	5	7	2	54,62
50	171	5	8	2	54,02
51	188	6	4	1	36,67
52	191	6	5	2	54,02
53	196	6	6	1	36,67
54	199	6	7	2	54,02
55	200	6	7	1	36,67
56	203	6	8	2	54,02
57	208	6	9	1	36,67
58	225	7	4	2	54,02
59	228	7	5	1	36,67
60	232	7	6	1	36,67
61	233	7	6	2	54,02
62	236	7	7	1	36,67
63	237	7	7	2	54,02
64	240	7	8	1	36,67
65	246	8	1	2	54,22
66	249	8	2	2	54,02
67	251	8	2	2	54,62
68	253	8	3	2	54,02
69	257	8	4	2	54,02
70	261	8	5	2	54,02
71	262	8	5	1	36,67
72	263	8	5	2	54,62
73	266	8	6	1	36,67
74	267	8	6	2	54,62
75	269	8	7	2	54,02
76	270	8	7	1	36,67
77	271	8	7	2	54,62
78	273	8	8	2	54,02
79	274	8	8	1	36,67
80	283	9	1	1	36,82
81	285	9	2	1	36,87
82	287	9	2	2	54,02
83	290	9	3	1	36,67
84	292	9	4	3	102,10
85	293	9	4	1	36,87
86	294	9	4	1	36,67
87	295	9	4	2	54,02
88	297	9	5	1	36,87
89	298	9	5	1	36,67
90	299	9	5	2	54,02
91	300	9	6	3	102,10
92	301	9	6	1	36,87
93	302	9	6	1	36,67
94	303	9	6	2	54,02
95	304	9	7	3	102,10
96	305	9	7	1	36,87
97	306	9	7	1	36,67
98	307	9	7	2	54,02
99	308	9	8	3	102,10
100	309	9	8	1	36,87
101	310	9	8	1	36,67
102	311	9	8	2	54,02
103	312	9	9	3	102,10
104	313	9	9	1	36,87
105	314	9	9	1	36,67
106	315	9	9	2	54,02
107	318	10	1	2	54,22
108	320	10	2	2	54,62
109	322	10	2	2	54,02
110	324	10	3	2	54,62
111	325	10	3	1	36,67
112	326	10	3	2	54,02
113	328	10	4	2	54,62
114	330	10	4	2	54,02
115	332	10	5	2	54,62
116	334	10	5	2	54,02
117	335	10	6	3	81,52
118	336	10	6	2	54,62
119	337	10	6	1	36,67
120	338	10	6	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
121	340	10	7	2	54,62
122	341	10	7	1	36,67
123	342	10	7	2	54,02
124	344	10	8	2	54,62
125	346	10	8	2	54,02
126	348	10	9	2	54,62
127	349	10	9	1	36,67
128	350	10	9	2	54,02
129	351	11	1	2	54,22
130	355	11	2	1	36,67
131	356	11	2	2	54,62
132	358	11	3	2	54,02
133	359	11	3	1	36,67
134	360	11	3	2	54,62
135	363	11	4	1	36,67
136	366	11	5	2	54,02
137	367	11	5	1	36,67
138	368	11	5	2	54,62
139	370	11	6	2	54,02
140	371	11	6	1	36,67
141	372	11	6	2	54,62
142	374	11	7	2	54,02
143	375	11	7	1	36,67
144	376	11	7	2	54,62
145	383	11	9	1	36,67
146	403	12	5	1	36,67
147	407	12	6	1	36,67
148	409	12	7	3	86,17
149	410	12	7	2	54,62
150	411	12	7	1	36,67
151	412	12	7	2	54,02
152	414	12	8	2	54,62
153	416	12	8	2	54,02
154	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	8 191,64

5.2. Характеристика местоположения объектов оценки

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

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

Соответственно описание местоположения производится на основании расположения земельного участка.

Омская область² — субъект Российской Федерации на юго-западе Сибири, входит в состав Сибирского федерального округа и Западно-Сибирского экономического района. Граничит с Казахстаном на юге, с Тюменской областью на западе и севере, Новосибирской и Томской областями на востоке. Территория — 141 140 км², что составляет 0,82 % площади России. По этому показателю область занимает 28-е место в стране. Административный центр — город Омск.

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

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

²

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

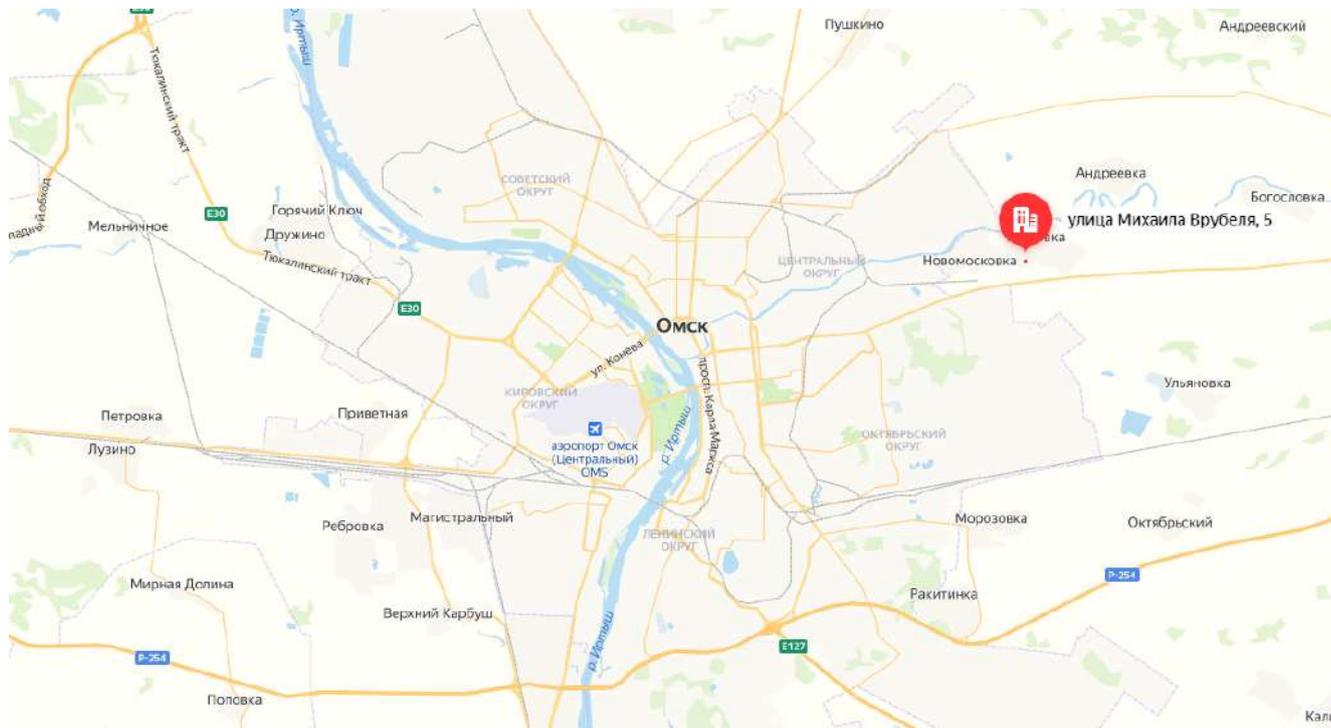


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

Омский район³ — 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.

Ростовка⁴ — посёлок в Омской области, административный центр Омского района и Ростовкинского сельского поселения. Население — 5460 чел. (2018)

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

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

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

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

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

³ https://ru.wikipedia.org/wiki/Омский_район

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

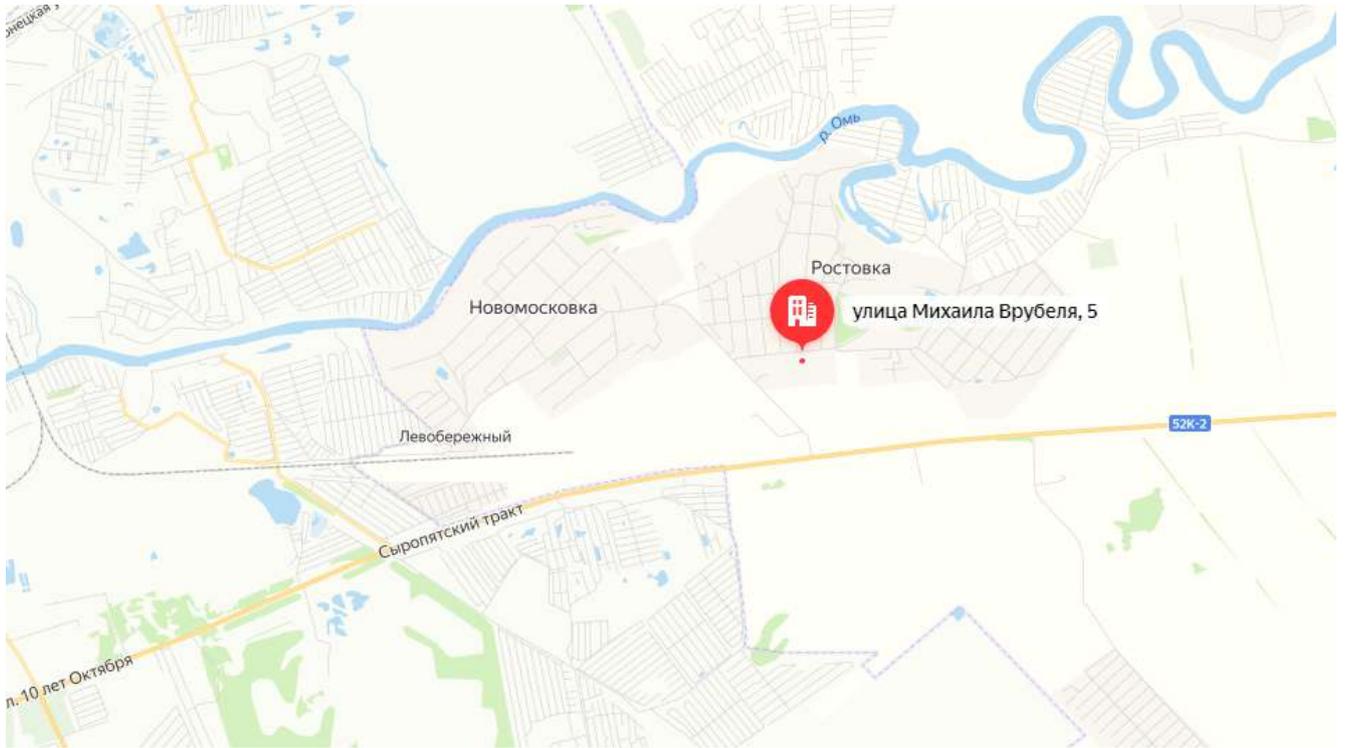


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

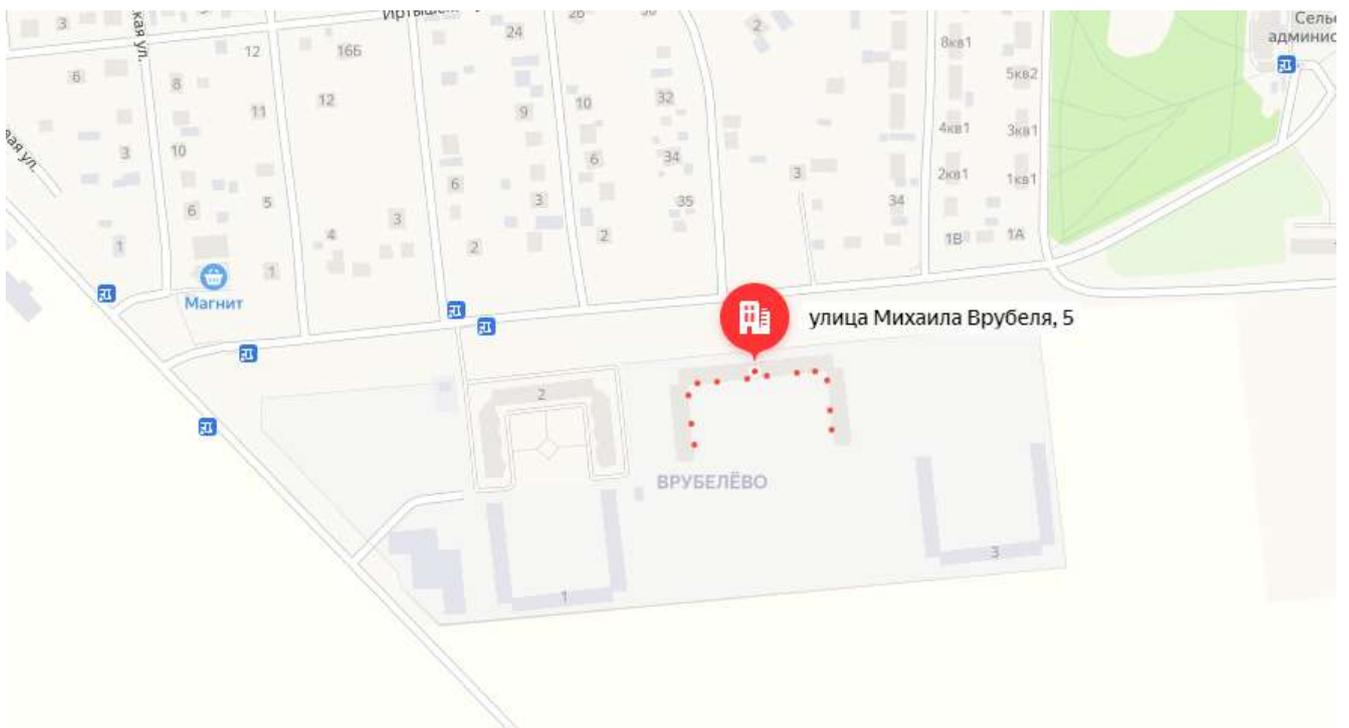


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

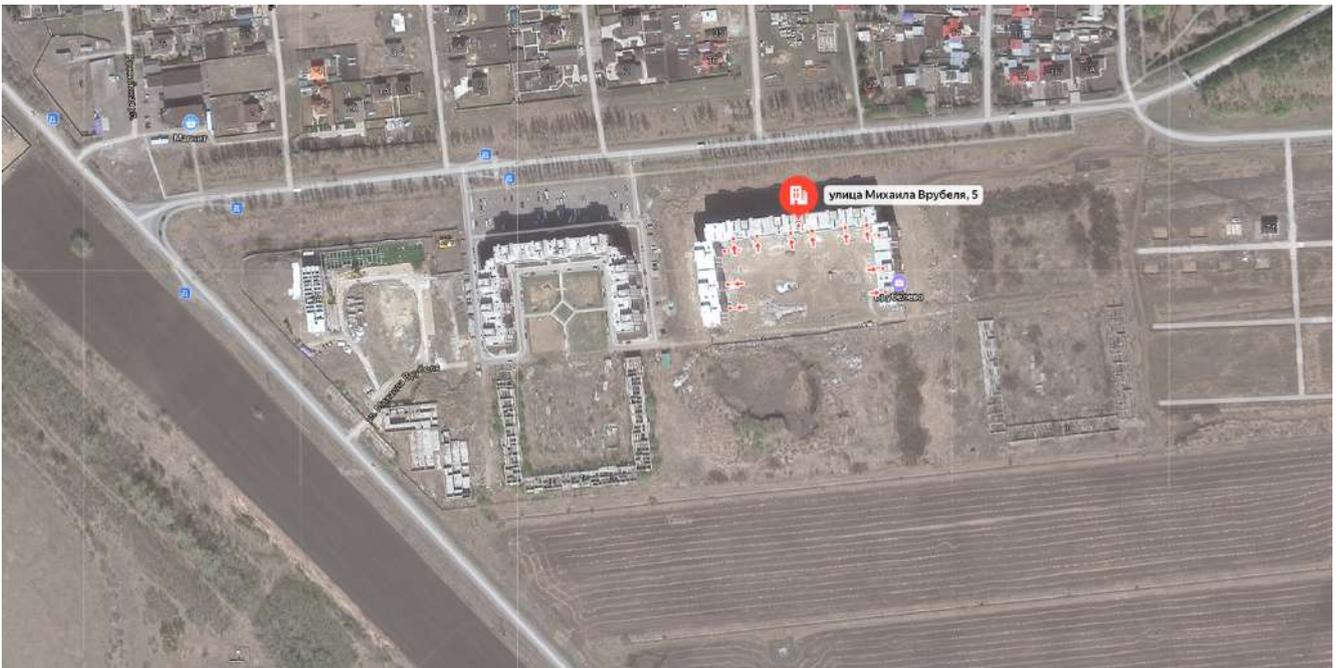


Рисунок 4. Локальное местоположение оцениваемого объекта. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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

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

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

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

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

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

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

Не предусмотрены.

6.3. Ограничения оценки

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

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

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

Таблица 5. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости⁵

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 события⁶

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

Таблица 6. Социально-экономические показатели

	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	-1,2	+4,1	+4,1
Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	-1,0	+6,1	+7,3

Таблица 7. Социально-экономические показатели

	24/23	Янв-февр 25/24
	+/- % г/г	+/- %
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+4,8	+1,7
Промышленное производство	+4,6	+1,2
Продукция сельского хозяйства	-3,2	+1,7
Строительство (объём СМР)	+2,1	+9,8
Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+0,7	+3,8

⁵ Источник: http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm

⁶ Источник: <https://statrelt.ru/arkhiv-analizov>

	24/23	Янв-февр 25/24
	+/- % г/г	+/- %
Пассажирооборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+6,3	+0,6
Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	+0,4	-0,7
Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+7,2	+3,8
Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+9,0	+9,0
Объем платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+3,3	+2,3
Инфляция, %		
- промышленная	+12,1	9,7
- потребительская	+9,5	10,1

Таблица 8. Социально-экономические показатели

	23/22г., %	декабрь 24/23г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
Государственный внешний долг, на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1

Таблица 9. Социально-экономические показатели

Другие показатели	01.07.2024	10.02.2025
Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	7,5	21,0
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	85,75	84,55
Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	87,0	72,74

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условияхдвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- ✓ новых квартир - на 8,1%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- ✓ индивидуальных домов – на 15,4%,
- ✓ земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- ✓ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- ✓ земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- ✓ земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- ✓ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- ✓ торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- ✓ административных помещений и зданий – на 12,3%,
- ✓ складских помещений и зданий – на 15,5%,
- ✓ производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

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

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

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного

кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

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

3. Коммерческая недвижимость.

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

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

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

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

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.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 03.04.2025 года.

Таблица 10. Социально-экономическое положение Омской области

	Март 2025 г.	Март 2025 г. в % к марту 2025 г.	Январь- март 2025 г.	Январь-март 2025 г. в % к январю- марту 2025 г.	Справочно январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	-	103,3	-	102,6	105,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по видам деятельности ²⁾ , млн рублей					
Добыча полезных ископаемых	257	73,3	788	83,7	в 2,0 р.
Обрабатывающие производства	63 377	118,4	169 785	117,5	119,5
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8 771	120,9	28 144	118,2	102,3
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	1 357	93,1	4 172	104,7	97,0
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» ³⁾ , млн рублей	7 930,1	99,3	20 424,7	82,2	106,1
Ввод в действие жилых домов ⁴⁾ , тыс. кв. метров общей площади	91,5	175,1	332,5	131,5	120,2
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн, скот и птица на убой (в живом весе)	14,9	98,2	44,5	107,7	92,3
молоко	47,0	97,3	116,5	96,9	98,4
яйца, млн штук	71,4	108,2	199,4	109,7	90,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	47 654,7	100,0	137 079,4	101,3	112,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	14 879,2	102,3	42 927,5	103,2	105,3
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,7 ⁵	111,6	-	103,6 ⁶	102,0 ⁷
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁸⁾ , %	102,4 ⁵	107,1	-	100,3 ⁶	100,7 ⁷
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. человек (февраль, январь-февраль соответственно), тыс. человек	482,3	99,7 ⁹	482,0	99,6 ¹⁰	98,3 ¹¹
11Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше) ¹²⁾ , тыс. человек	29,0 ¹²	97,9 ¹³	29,0	97,9	72,8
Численность безработных граждан, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения, тыс. человек	6,6 ¹⁴	79,6 ¹⁵	6,8 ¹⁶	80,9	82,3
Среднемесячная начисленная заработная плата (август, январь-август соответственно)					
номинальная, рублей	65 926,7	112,5 ⁹	66 032,4	115,2 ¹⁰	118,8 ¹¹
реальная, %	-	101,7 ⁹	-	104,1 ¹⁰	110,2 ¹¹
<p>1 Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства (приказ Росстата от 16.01.2020 №7) на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.</p> <p>2 Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470).</p> <p>3 Включая объем работ, не наблюдаемых прямыми статистическими методами.</p> <p>4 С учетом жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.</p> <p>5 Март 2025 года в процентах к февралю 2025 года.</p> <p>6 Март 2025 года в процентах к декабрю 2024 года.</p> <p>7 Март 2024 года в процентах к декабрю 2023 года.</p> <p>8 Индекс цен производителей промышленных товаров, реализуемых на внутрисоссийский рынок и на экспорт по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».</p> <p>9 Февраль 2025 года в процентах к февралю 2024 года.</p> <p>10 Январь – февраль 2025 года в процентах к январю – февралю 2024 года.</p> <p>11 Январь – февраль 2024 года в процентах к январю – февралю 2023 года.</p> <p>12 Данные приведены в среднем за январь – март 2025 года.</p>					

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

	Март 2025 г.	Март 2025 г. в % к марту 2025 г.	Январь- март 2025 г.	Январь-март 2025 г. в % к январю- марту 2025 г.	Справочно январь- март 2024 г. в % к январю- марту 2023 г.
-					
13 Данные за январь – март 2025 года в процентах к данным за январь – март 2024 года. 14 Данные на конец марта 2025 года. 15 Данные на конец марта 2025 года в процентах к концу марта 2024 года. 16 В среднем за период.					

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

7.3. Краткий обзор рынка жилой недвижимости в Омской области 2025 года⁸

По данным выборочного обследования организаций Омской области, осуществляющих операции с жилой недвижимостью, в первом квартале 2025 года относительно четвертого квартала 2024 года средние цены за один квадратный метр общей площади квартир на первичном рынке жилья повысились на 1,6%, на вторичном рынке жилья – снизились на 1,4%.

⁸ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_03-2025.htm

	Средняя цена 1 кв. метра общей площади, рублей		Индекс цен*, в % к IV кварталу 2024 г.	
	первичный рынок	вторичный рынок	первичный рынок	вторичный рынок
Все типы квартир	141281	101224	101,6	98,6
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	76666	-	100,0
квартиры среднего качества (типовые)	123247	95196	105,0	99,0
квартиры улучшенного качества	150391	110576	99,9	98,4
элитные квартиры	176174	150878	99,5	95,4

* Изменение средних цен на рынке жилья может отличаться от индексов цен, так как цены рассчитываются как средневзвешенные значения по тому виду квартир, реализация которых осуществляется в отчетном периоде.

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

	Введено общей площади, всего			из них индивидуальными застройщиками		
	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду	кв. метров	в % к соответствующему периоду предыдущего года	в % к предыдущему периоду
2024 год						
январь	109261	124,5	117,7	87941	в 2,7 р.	184,1
февраль	91349	161,8	83,6	91111	193,8	103,6
март	52290	79,1	57,2	52290	92,8	57,4
I квартал	252900	120,2	153,4	231342	169,8	в 3,6 р.
апрель	71176	154,7	136,1	44539	111,9	85,2
май	54234	109,8	76,2	49125	110,1	110,3
июнь	62994	103,2	116,2	50322	128,3	102,4
II квартал	188404	120,4	74,5	143986	116,4	62,2
январь – июнь	441304	120,3	-	375328	144,4	-
июль	82568	110,4	131,1	57735	108,3	114,7
август	77120	152,2	93,4	61307	122,2	106,2
сентябрь	65319	76,1	84,7	64314	96,7	104,9
III квартал	225007	106,5	119,4	183356	107,8	127,3
январь – сентябрь	666311	115,3	-	558684	129,9	-
октябрь	65165	145,1	99,8	9927	111,4	15,4
ноябрь	28416	104,8	43,6	9282	114,9	93,5
декабрь	108992	117,4	в 3,8 р.	4105	8,6	44,2
IV квартал	202573	122,8	90,0	23314	36,0	12,7
январь – декабрь	868884	117,0	-	581998	117,6	-
2025 год						
январь	113836	104,2	104,4	107424	122,2	в 26,2 р.
февраль	127107	139,1	111,7	94808	104,1	88,3
март	91543	175,1	72,0	86589	165,6	91,3
I квартал	332486	131,5	164,1	288821	124,8	в 12,4 р.

Цена продажи квартир в Омске

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже квартир в Омске и позволяют накладывать на него данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

Продажа
Аренда

Регион

Тип недвижимости

Период

Зависимость

Стоимость в валюте

 рубли
 доллары
 евро

Рассчитываем по параметрам: Омск. Квартиры в новостройках и жилых комплексах. Квартиры (вторичный рынок). Квартиры. Продажа.
Цена за м²



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

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

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

Таблица 11. 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/312083349/	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 во дворе. кладовка на этаже.	85,8	7 550 000	87 995
https://omsk.cian.ru/sale/flat/317332149/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	КИРПИЧНЫЙ ДОМ 2 комн. КВАРТИРА 53,5 м2 ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ СВЕТЛАЯ ____ Дом 2016 года постройки 1 этаж из 9 Детская площадка Наземная парковка ____ Функционал квартиры позволит комфортно разместиться семье ВСЕ КОМНАТЫ ИЗОЛИРОВАННЫЕ: - КОМНАТА 12,8 м2 возможно размещение детской с зоной для сна, игр, учебы - КОМНАТА 17,8 м2 возможно размещение гостиной, с зоной для отдыха, рабочим местом, системой хранения - КУХНЯ 9 м2 место для приготовления и приема пищи - САУЗЕЛ 4,5 м2 совмещен - КОРИДОР 9,4 м2 с местом для прихожей и системой хранения ____ Квартира теплая Косметический ремонт Окна ПВХ Лоджия остеклена, выход из кухни Установлены счетчики воды, электричества В доме используются электроплиты Высокий цоколь ____ В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Супермаркеты Магнит - Сбербанк - Игровые залы Игротека - Кафе Суши хаус - Автомойка - Шиномонтаж ---- В радиусе 1300 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Школы 1,2 - Детский сад - Супермаркеты Магнит, Пятерочка, Победа - Поликлиника - Почтовое отделение 527 - Рынок Солнечный - Аптека Плюс - Дом культуры Сибирский - Центр развития творчества детей и юношества Ровесник ____ Квартира без долгов и обременений. Заинтересовало предложение? Звоните! Оперативно организую показ! Живите, где хотите! С агентством недвижимости Элит-Сити!	53,5	4 999 000	93 439
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et_4385041411	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается просторная 3х комнатная квартира 82 кв.м. Дом 2015 года, в Ростовке в 15 минутах от центра города. Каждые 15 минут ходит общественный транспорт. В квартире очень тепло. Сделан высококачественный, ремонт с использованием новейших отделочных материалов. Натяжной потолок, ламинат во всех комнатах. Большая гардеробная. 2 Спальни 14 кв. И 15 кв.м. Просторная кухня - гостиная, отдельный санузел. В доме видеонаблюдение. Стоянка. Детская площадка. Спокойные соседи. Инфраструктура включает в себя все необходимые магазины, школы, детский сад, ходит школьный автобус, остановка рядом. Чистый подъезд. Обременений нет. Один взрослый собственник.	82	6 150 000	75 000
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	КИРПИЧНЫЙ ДОМ 3 комн. КВАРТИРА 82,7 м2 + Свое парковочное место. ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ СВЕТЛАЯ ____ Дом кирпичный 2016 года постройки 3 этаж из 10 Детская площадка Наземная парковка ____ Функционал квартиры позволит комфортно разместиться семье В квартире остается мебель по договорённости. ____ Квартира теплая Евро ремонт Окна ПВХ ____ В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Супермаркеты Магнит - Сбербанк - Игровые залы Игротека - Кафе Суши хаус - Автомойка - Шиномонтаж ---- В радиусе 1300 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Школы 1,2 - Детский сад - Супермаркеты Магнит, Пятерочка, Победа - Поликлиника - Почтовое отделение 527 - Рынок Солнечный - Аптека Плюс - Дом культуры Сибирский - Центр развития творчества детей и юношества Ровесник	82,7	7 100 000	85 852

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
https://omsk.cian.ru/sale/flat/311173241/	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается просторная ухоженная 3х комнатная квартира в кирпичном доме. Начали делать качественный и дорогой ремонт, но пришлось уехать, все материалы для завершения ремонта имеются, в квартире ни кто не жил. Окна на 2 стороны, 3 санузла, в двух-теплые полы, балкон и лоджия, в подъезде есть кладовка, площадью 5 м2., удобный двор и большая парковка, по периметру дома и внутри подъездов видеонаблюдение. Подъезд имеет 2 входа-выхода на обе стороны дма. Развитая инфраструктура района, все в шаговой доступности, школы, детские сады, остановки, магазины, парки, строится современная поликлиника.	86,3	8 300 000	96 176
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2868020080	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продаются квартира , с хорошим ремонтом! Хороший , чистый двор и парковкой! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.	81,4	7 500 000	92 138
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_534_m_99_et_4713717661	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	На продаже шикарная 2-х комнатная квартира. Общей площадью 53,4 м² Дом 2016 года постройки. Дом расположен в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности магазины, банк, школа, сад. Остановка общественного транспорта рядом с домом. Большая лоджия с выходом из кухни. Раздельный санузел. Без долгов и обременений. Торг реальному покупателю!!! Звоните !!! С удовольствием покажем нашу квартиру!	53,4	5 399 000	101 105
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается 3-х комнатная квартира, 1 собственник. Все комнаты изолированы, раздельный санузел. Встроенная мебель остается в квартире. Лоджия утеплена, теплый пол, освещение. В кухне и в зале кондиционеры. Водонагреватель на 30 л. Два закрепленных места под парковку авто, первый ряд под окнами.	82,7	8 600 000	103 990
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_79_et_3863612317	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 5	Возможен обмен на недвижимость или авто. Ипотеки нет. Если у вас есть недвижимость можем помочь оформить под залог кредит для покупки квартиры в нашем доме по привлекательной цене! На продаже квартиры в Жилом парке "Врубелево" Почтовый адрес ул. М. Врубеля 5. Дом 12 подъездный, 9 этажный, кирпичный. Высота потолков по тех. Пасп. 2,8м. Черновая отделка. В доме на данный момент ведутся работы по капитальному ремонту. Плановое завершение работ конец 2025г.	54	3 000 009	55 556
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_828_m_49_et_7261075439	Омская область, Омский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается просторная 3х комнатная квартира 82,8 кв.м. Окна выходят на 2 стороны. Просторная кухня, 3 комнаты 19 кв.м., 14 кв.м. и 16 кв.м., раздельный санузел. Видеонаблюдение по периметру дома и в подъезде. Большая кладовая на этаже. Квартира тёплая, хорошие соседи. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазины, 2 школы, поликлиника.	85,8	7 550 000	87 995

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 55 556 рублей за кв.м. до 103 990 рублей за кв.м., среднее значение 87 579 руб. за кв.м. без учета скидки на торг. Разница в стоимости объектов обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: местоположение, площадь, этаж расположения, количество комнат, физическое состояние, состояние внутренней отделки.

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

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

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

Скидки к ценам предложений

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

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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

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

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

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

← → 🔄 appra.ru/sprav/2025p1/kvart/torg.html

Appra | Информационно-справочные материалы для оценщиков

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с квартирой

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с квартирой, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение квартиры в зависимости от размера населенного пункта, в котором она расположена:			
- Крупнейший город	0,92	0,98	0,95
- Крупный или средний город	0,91	0,97	0,94
- Малый город или крупный поселок	0,90	0,96	0,93
- Малое поселение	0,86	0,94	0,90

Источник: <https://appru.ru/sprav/2025p1/kvart/torg.html>

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

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

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

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

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

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные

процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Отличие качества реализуемых прав проявляется в случаях, когда Правообладатель при сделке передает покупателю право собственности, либо право требования.

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

аналог	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию, статус дома - "долгострой" или ввод в эксплуатацию отложен более 12 мес.)	1	0,825	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	1,600	1	0,889	0,842	0,800
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,188	1,056	1	0,950
Право собственности (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	2,000	1,250	1,111	1,053	1

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

Местоположение

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

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

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

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

Расположение в жилом комплексе

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

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

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

Общая площадь

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

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

Физическое состояние

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

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,92	0,96	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,80	0,91	0,85
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,47	0,73	0,59
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,16	0,25	0,20

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

Состояние отделки

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

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

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

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

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

Наличие мебели и техники

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

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

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

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

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

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3573-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>

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

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

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменно 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 12. Тестирование на НЭИ

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

Вывод по тестированию НЭИ:

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

7.6. Выводы по анализу рынка

- ❖ На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- ❖ Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- ❖ Объекты оценки относятся к рынку жилой недвижимости, в частности к рынку жилых помещений (квартиры). По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широкораспространенным объектам, по экономической активности региона – к пассивному рынку, по степени готовности – не завершенные строительством объекты.
- ❖ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 55 556 рублей за кв.м. до 103 990 рублей за кв.м., среднее значение 87 579 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 154 квартиры разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на первом этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

Информация об указанных ниже объектах-аналогах была получена Оценщиком на основании объявлений, опубликованных в базе данных недвижимости, средствах массовой информации и доступных интернет-ресурсах. Скриншоты страниц представлены в Приложении к настоящему Отчету. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. Подбор объектов-аналогов производился на дату оценки. По тем объектам, по которым информация представлена не полностью или неточно, Оценщик уточнял и корректировал информацию в ходе анализа доступных источников, таких как <https://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 13. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://omsk.ci-an.ru/sale/flat/312083349/	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et_4385041411	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_828_m_49_et_7261075439
Цена предложения, руб.		7 550 000	6 150 000	7 100 000	6 999 999
Цена предложения, руб./кв.м.		87 995	75 000	85 852	84 541
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	17.06.2025	22.05.2025	01.05.2025	29.05.2025	16.05.2025
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. 1	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")
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Общая площадь, кв.м.	81,02	85,8	82,0	82,7	82,8
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	3 / 9 этаж	1 / 9 этаж	3 / 9 этаж	4/9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Нет
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 14. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	83 347
Максимальное значение руб./кв.м.	87 995
Минимальное значение руб./кв.м.	75 000
Размах вариации руб./кв.м.	12 995
Медиана руб./кв.м.	85 197
Стандартное отклонение руб./кв.м.	5 744
Коэффициент вариации, %	6,9%

Показатели, используемые в таблице⁹:

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 – 6,9%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Обоснование корректировок

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

Обоснование последовательности внесения корректировок

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

На основании данных источника: <https://appru.ru/sprav/2025p1/kvart/torg.html> значении скидки на торг для крупных поселков в среднем составляет -7,0%.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА 2025, 1-е полугодие

КВАРТИРЫ

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с квартирой

Опубликовано: 28.12.2024

Корректирующий коэффициент, учитывающий фактор торга при сделке с квартирой, предназначен для расчета величины относительной коэффициентной корректировки цены объекта-аналога по данному ценообразующему фактору при определении стоимости объекта оценки методом корректировок.

Характеристика сделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Продажа			
Фактическая сделка	-	-	1,0
Предложение квартиры в зависимости от размера населенного пункта, в котором она расположена:			
- Крупнейший город	0,92	0,98	0,95
- Крупный или средний город	0,91	0,97	0,94
- Малый город или крупный поселок	0,90	0,96	0,93
- Малое поселение	0,86	0,94	0,90

Значение скидки на торг принимается в размере среднего значения между приведенным выше значениями – 6,60% $(=(8,5\% + 4,3\% + 7\%)/3)$.

Таблица 15. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-6,60%	-6,60%	-6,60%	-6,60%

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	0,625	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода	1,600	1	0,889	0,842	0,800

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

Таблица 16. Расчет корректировки на передаваемые права

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3549-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2024-goda>,

срок ликвидности для квартир первичного рынка общей площадью до 100 кв.м. по России составляет 2-5 месяцев. Разница между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки составляет меньше срока экспозиции по данному сегменту рынка, на основании данного факта корректировка не требуется.

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

Таблица 17. Расчет корректировки на дату предложения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Дата публикации	17.06.2025	22.05.2025	01.05.2025	29.05.2025	16.05.2025
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%

Тип объекта и функциональное назначение

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

Местоположение

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

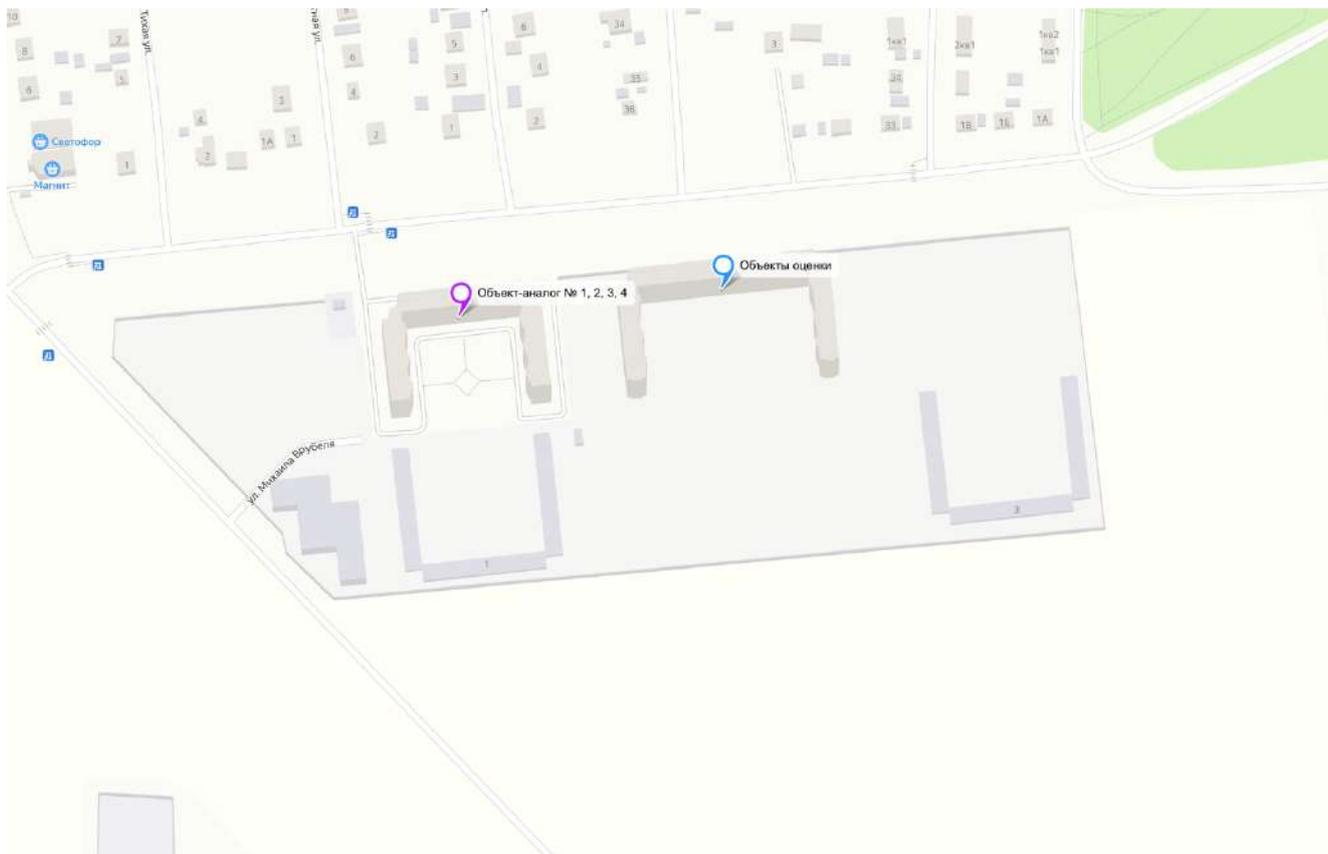


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

Расположение в жилом комплексе

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

Тип парковки

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

Общая площадь

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

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

Таблица 18. Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м.	81,02	85,8	82,0	82,7	82,8
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%

Количество комнат

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

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

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

Таблица 19. Расчет корректировки на количество комнат

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

Этаж расположения

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

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

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

Таблица 20. Расчет корректировки на этаж расположения

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

Материал стен дома

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

Физическое состояние дома

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

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

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

что является не допустимым. Стяжка выполнена без балласта из керамзита или аналогичного легкого по весу материала обычным цементно-песчаным раствором путем заливки.

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

- верхний слой выполнен из двух слоёв рубероида, на секции 4, 7, 6 отсутствует верхний слой;
- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;
- уклоны выполнены не к воронкам;
- примыкания покрытия к стенам машинных помещений и парапетам не доделаны, а местами отсутствуют;
- швы между листами рубероида не пролиты;
- на всех секциях отсутствуют плиты на вентшахтах;
- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений;
- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники;
- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение;
- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами, ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

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

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

Перегородки: Перегородки выполнены из семи типов материалов:

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

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

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

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

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

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

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/342-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2024-g/3572-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-korrektirovki-na-01-10-2024-goda>.

Оценка технического состояния здания	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое (без внешних признаков износа)			1,00
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным частичным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,92	0,96	0,95
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,80	0,91	0,85
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт здания	0,47	0,73	0,59
Ветхое	Деформации несущих и ограждающих конструкций. Необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,16	0,25	0,20

Таблица 21. Расчет корректировки на физическое состояние дома

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное / условно-удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-24,21% (=((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)	-24,21% (=((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)	-24,21% (=((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)	-24,21% (=((0,85+0,59)/2)/0,95 - 1)* 100%)

Наличие мебели и техники

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

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

Таблица 22. Расчет корректировки на наличие мебели и техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		-2,91% (=(1,00/1,03-1)* 100%)	0%	-2,91% (=(1,00/1,03-1)* 100%)	0%

Состояние отделки

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

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

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

Таблица 23. Расчет корректировки на состояние отделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

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

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

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 24. 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/312083349/	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et._4385041411	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et._7249263157	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_828_m_49_et._7261075439
Цена предложения, руб.		7 550 000	6 150 000	7 100 000	6 999 999
Цена предложения, руб./кв.м.		87 995	75 000	85 852	84 541
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-6,60%	-6,60%	-6,60%	-6,60%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		82 187	70 050	80 186	78 961
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
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.		41 094	35 025	40 093	39 481
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.		41 094	35 025	40 093	39 481
Дата публикации	17.06.2025	22.05.2025	01.05.2025	29.05.2025	16.05.2025
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
Местоположение	Омская область, р-н Омский, п. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, д. 1	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.		41 094	35 025	40 093	39 481
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")				
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
Наличие парковки	Стихийная во дворе				
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
Общая площадь, кв.м.	81,02	85,8	82,0	82,7	82,8
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
Количество комнат	3 комнаты				
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 094	35 025	40 093	39 481
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	3 / 9 этаж	1 / 9 этаж	3 / 9 этаж	4/9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-11%	0%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 574	35 025	35 683	35 138
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 574	35 025	35 683	35 138
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-24,21%	-24,21%	-24,21%	-24,21%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 719	26 545	27 044	26 631
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Нет	Да	Нет
Корректировка на наличие мебели и техники		-2,91%	0%	-2,91%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 912	26 545	26 257	26 631
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум	Премиум

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка на состояние отделки		-22 800	-22 800	-22 800	-22 800
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		4 112	3 745	3 457	3 831
Коэффициент вариации	7,1%				
Весовые коэффициенты		0,244373	0,263173	0,244373	0,248081
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	3 786				

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 154 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 25. 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%	4 240	229 045
2	8	1	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
3	12	1	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
4	16	1	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
5	24	1	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
6	27	1	3	0%	7	12%	86,17	0%	4 240	365 361
7	28	1	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
8	30	1	2	0%	8	12%	54,62	0%	4 240	231 589
9	31	1	3	0%	8	12%	86,17	0%	4 240	365 361
10	35	1	3	0%	9	11%	86,17	0%	4 202	362 086
11	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	3 786	306 742
12	44	2	2	0%	3	12%	54,62	0%	4 240	231 589
13	46	2	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
14	48	2	2	0%	4	12%	54,62	0%	4 240	231 589
15	50	2	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
16	51	2	3	0%	5	12%	81,52	0%	4 240	345 645
17	52	2	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 240	231 589
18	53	2	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 695	172 166
19	54	2	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
20	56	2	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 240	231 589
21	58	2	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 240	229 045
22	60	2	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 240	231 589
23	62	2	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
24	63	2	3	0%	8	12%	81,52	0%	4 240	345 645
25	66	2	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
26	67	2	3	0%	9	11%	81,52	0%	4 202	342 547
27	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	3 786	306 742
28	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	3 786	289 326
29	78	3	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
30	82	3	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
31	86	3	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
32	88	3	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 240	231 589
33	92	3	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 240	231 589
34	98	3	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
35	99	3	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 695	172 166
36	106	4	1	8%	1	0%	36,82	4%	4 240	156 117
37	109	4	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 240	229 045
38	112	4	3	0%	2	12%	102,1	-4%	4 089	417 487
39	113	4	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
40	117	4	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
41	121	4	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
42	125	4	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 240	229 045
43	126	4	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
44	129	4	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045

№ 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	132	4	3	0%	7	12%	102,1	-4%	4 089	417 487
46	133	4	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
47	151	5	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
48	163	5	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 240	229 045
49	165	5	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 240	231 589
50	171	5	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
51	188	6	1	8%	4	12%	36,67	4%	4 695	172 166
52	191	6	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
53	196	6	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
54	199	6	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
55	200	6	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 695	172 166
56	203	6	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
57	208	6	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 657	170 772
58	225	7	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
59	228	7	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 695	172 166
60	232	7	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
61	233	7	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 240	229 045
62	236	7	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 695	172 166
63	237	7	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
64	240	7	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 695	172 166
65	246	8	2	0%	1	0%	54,22	0%	3 786	205 277
66	249	8	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 240	229 045
67	251	8	2	0%	2	12%	54,62	0%	4 240	231 589
68	253	8	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
69	257	8	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
70	261	8	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
71	262	8	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 695	172 166
72	263	8	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 240	231 589
73	266	8	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
74	267	8	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 240	231 589
75	269	8	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
76	270	8	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 695	172 166
77	271	8	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 240	231 589
78	273	8	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
79	274	8	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 695	172 166
80	283	9	1	8%	1	0%	36,82	4%	4 240	156 117
81	285	9	1	8%	2	12%	36,87	4%	4 695	173 105
82	287	9	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 240	229 045
83	290	9	1	8%	3	12%	36,67	4%	4 695	172 166
84	292	9	3	0%	4	12%	102,1	-4%	4 089	417 487
85	293	9	1	8%	4	12%	36,87	4%	4 695	173 105
86	294	9	1	8%	4	12%	36,67	4%	4 695	172 166
87	295	9	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
88	297	9	1	8%	5	12%	36,87	4%	4 695	173 105
89	298	9	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 695	172 166
90	299	9	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
91	300	9	3	0%	6	12%	102,1	-4%	4 089	417 487

№ 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	301	9	1	8%	6	12%	36,87	4%	4 695	173 105
93	302	9	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
94	303	9	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 240	229 045
95	304	9	3	0%	7	12%	102,1	-4%	4 089	417 487
96	305	9	1	8%	7	12%	36,87	4%	4 695	173 105
97	306	9	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 695	172 166
98	307	9	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
99	308	9	3	0%	8	12%	102,1	-4%	4 089	417 487
100	309	9	1	8%	8	12%	36,87	4%	4 695	173 105
101	310	9	1	8%	8	12%	36,67	4%	4 695	172 166
102	311	9	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
103	312	9	3	0%	9	11%	102,1	-4%	4 051	413 607
104	313	9	1	8%	9	11%	36,87	4%	4 657	171 704
105	314	9	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 657	170 772
106	315	9	2	0%	9	11%	54,02	0%	4 202	226 992
107	318	10	2	0%	1	0%	54,22	0%	3 786	205 277
108	320	10	2	0%	2	12%	54,62	0%	4 240	231 589
109	322	10	2	0%	2	12%	54,02	0%	4 240	229 045
110	324	10	2	0%	3	12%	54,62	0%	4 240	231 589
111	325	10	1	8%	3	12%	36,67	4%	4 695	172 166
112	326	10	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
113	328	10	2	0%	4	12%	54,62	0%	4 240	231 589
114	330	10	2	0%	4	12%	54,02	0%	4 240	229 045
115	332	10	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 240	231 589
116	334	10	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
117	335	10	3	0%	6	12%	81,52	0%	4 240	345 645
118	336	10	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 240	231 589
119	337	10	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
120	338	10	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 240	229 045
121	340	10	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 240	231 589
122	341	10	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 695	172 166
123	342	10	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
124	344	10	2	0%	8	12%	54,62	0%	4 240	231 589
125	346	10	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
126	348	10	2	0%	9	11%	54,62	0%	4 202	229 513
127	349	10	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 657	170 772
128	350	10	2	0%	9	11%	54,02	0%	4 202	226 992
129	351	11	2	0%	1	0%	54,22	0%	3 786	205 277
130	355	11	1	8%	2	12%	36,67	4%	4 695	172 166
131	356	11	2	0%	2	12%	54,62	0%	4 240	231 589
132	358	11	2	0%	3	12%	54,02	0%	4 240	229 045
133	359	11	1	8%	3	12%	36,67	4%	4 695	172 166
134	360	11	2	0%	3	12%	54,62	0%	4 240	231 589
135	363	11	1	8%	4	12%	36,67	4%	4 695	172 166
136	366	11	2	0%	5	12%	54,02	0%	4 240	229 045
137	367	11	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 695	172 166
138	368	11	2	0%	5	12%	54,62	0%	4 240	231 589

№ 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	370	11	2	0%	6	12%	54,02	0%	4 240	229 045
140	371	11	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
141	372	11	2	0%	6	12%	54,62	0%	4 240	231 589
142	374	11	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
143	375	11	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 695	172 166
144	376	11	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 240	231 589
145	383	11	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 657	170 772
146	403	12	1	8%	5	12%	36,67	4%	4 695	172 166
147	407	12	1	8%	6	12%	36,67	4%	4 695	172 166
148	409	12	3	0%	7	12%	86,17	0%	4 240	365 361
149	410	12	2	0%	7	12%	54,62	0%	4 240	231 589
150	411	12	1	8%	7	12%	36,67	4%	4 695	172 166
151	412	12	2	0%	7	12%	54,02	0%	4 240	229 045
152	414	12	2	0%	8	12%	54,62	0%	4 240	231 589
153	416	12	2	0%	8	12%	54,02	0%	4 240	229 045
154	419	12	1	8%	9	11%	36,67	4%	4 657	170 772
-	-	-	-	-	-	-	8 191,64	-	-	35 152 526

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 17.06.2025 г., не округленно:

35 152 526

(Тридцать пять миллионов сто пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать шесть) 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 26. 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	229 045	Не применялся		229 045
2	8	1	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
3	12	1	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
4	16	1	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
5	24	1	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
6	27	1	7	3	86,17	365 361	Не применялся		365 361
7	28	1	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
8	30	1	8	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
9	31	1	8	3	86,17	365 361	Не применялся		365 361
10	35	1	9	3	86,17	362 086	Не применялся		362 086
11	37	2	1	3	81,02	306 742	Не применялся		306 742
12	44	2	3	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
13	46	2	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
14	48	2	4	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
15	50	2	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
16	51	2	5	3	81,52	345 645	Не применялся		345 645
17	52	2	5	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
18	53	2	5	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
19	54	2	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
20	56	2	6	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
21	58	2	6	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
22	60	2	7	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
23	62	2	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
24	63	2	8	3	81,52	345 645	Не применялся		345 645
25	66	2	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
26	67	2	9	3	81,52	342 547	Не применялся		342 547
27	72	3	1	3	81,02	306 742	Не применялся		306 742
28	73	3	1	3	76,42	289 326	Не применялся		289 326
29	78	3	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
30	82	3	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
31	86	3	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
32	88	3	5	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
33	92	3	6	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
34	98	3	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
35	99	3	8	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
36	106	4	1	1	36,82	156 117	Не применялся		156 117
37	109	4	2	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
38	112	4	2	3	102,10	417 487	Не применялся		417 487
39	113	4	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
40	117	4	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
41	121	4	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
42	125	4	6	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
43	126	4	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
44	129	4	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
45	132	4	7	3	102,10	417 487	Не применялся		417 487
46	133	4	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
47	151	5	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
48	163	5	6	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
49	165	5	7	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
50	171	5	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
51	188	6	4	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
52	191	6	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
53	196	6	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
54	199	6	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
55	200	6	7	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
56	203	6	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
57	208	6	9	1	36,67	170 772	Не применялся		170 772
58	225	7	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
59	228	7	5	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
60	232	7	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
61	233	7	6	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
62	236	7	7	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
63	237	7	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
64	240	7	8	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
65	246	8	1	2	54,22	205 277	Не применялся		205 277
66	249	8	2	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
67	251	8	2	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
68	253	8	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
69	257	8	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045

№ 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	261	8	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
71	262	8	5	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
72	263	8	5	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
73	266	8	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
74	267	8	6	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
75	269	8	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
76	270	8	7	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
77	271	8	7	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
78	273	8	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
79	274	8	8	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
80	283	9	1	1	36,82	156 117	Не применялся		156 117
81	285	9	2	1	36,87	173 105	Не применялся		173 105
82	287	9	2	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
83	290	9	3	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
84	292	9	4	3	102,10	417 487	Не применялся		417 487
85	293	9	4	1	36,87	173 105	Не применялся		173 105
86	294	9	4	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
87	295	9	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
88	297	9	5	1	36,87	173 105	Не применялся		173 105
89	298	9	5	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
90	299	9	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
91	300	9	6	3	102,10	417 487	Не применялся		417 487
92	301	9	6	1	36,87	173 105	Не применялся		173 105
93	302	9	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
94	303	9	6	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
95	304	9	7	3	102,10	417 487	Не применялся		417 487
96	305	9	7	1	36,87	173 105	Не применялся		173 105
97	306	9	7	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
98	307	9	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
99	308	9	8	3	102,10	417 487	Не применялся		417 487
100	309	9	8	1	36,87	173 105	Не применялся		173 105
101	310	9	8	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
102	311	9	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
103	312	9	9	3	102,10	413 607	Не применялся		413 607
104	313	9	9	1	36,87	171 704	Не применялся		171 704
105	314	9	9	1	36,67	170 772	Не применялся		170 772
106	315	9	9	2	54,02	226 992	Не применялся		226 992
107	318	10	1	2	54,22	205 277	Не применялся		205 277
108	320	10	2	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
109	322	10	2	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
110	324	10	3	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
111	325	10	3	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
112	326	10	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
113	328	10	4	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
114	330	10	4	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
115	332	10	5	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
116	334	10	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
117	335	10	6	3	81,52	345 645	Не применялся		345 645
118	336	10	6	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589
119	337	10	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166
120	338	10	6	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045
121	340	10	7	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589

№ 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	341	10	7	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
123	342	10	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
124	344	10	8	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
125	346	10	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
126	348	10	9	2	54,62	229 513	Не применялся		229 513	
127	349	10	9	1	36,67	170 772	Не применялся		170 772	
128	350	10	9	2	54,02	226 992	Не применялся		226 992	
129	351	11	1	2	54,22	205 277	Не применялся		205 277	
130	355	11	2	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
131	356	11	2	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
132	358	11	3	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
133	359	11	3	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
134	360	11	3	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
135	363	11	4	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
136	366	11	5	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
137	367	11	5	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
138	368	11	5	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
139	370	11	6	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
140	371	11	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
141	372	11	6	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
142	374	11	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
143	375	11	7	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
144	376	11	7	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
145	383	11	9	1	36,67	170 772	Не применялся		170 772	
146	403	12	5	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
147	407	12	6	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
148	409	12	7	3	86,17	365 361	Не применялся		365 361	
149	410	12	7	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
150	411	12	7	1	36,67	172 166	Не применялся		172 166	
151	412	12	7	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
152	414	12	8	2	54,62	231 589	Не применялся		231 589	
153	416	12	8	2	54,02	229 045	Не применялся		229 045	
154	419	12	9	1	36,67	170 772	Не применялся		170 772	
-	Итого					8 191,64	-	-		35 152 526

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:

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

где, V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), 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;

$K_{\text{Э}}$ – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

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

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

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного (сокращенного) срока экспозиции t_f - 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: $T = t_r - t_f$, где t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (месяцы); t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (месяцы).

Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости, принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действительная на дату оценки, что составляет 20,0% (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 27. Определение коэффициента эластичности (Кэ)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- исполнительский сбор в размере 7% от стоимости имущества должника (ст. 81 Федерального закона РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.);
- вознаграждение специализированной организации, которая имеет право на совершение операций с имуществом должника. Как правило, стоимость комиссии, включая хранение, страхование имущества, по договорам с ССП ГУЮ колеблется от 2% до 5% в зависимости от итоговой цены коммерческой сделки, по которой будет реализовано имущество. Чем больше цена сделки, тем меньше процент.

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

- сумма исполнительского сбора – 7%;
- вознаграждение специализированной организации: так как вознаграждение устанавливается субъективно по каждому конкретному случаю реализации залогового имущества с учетом цены сделки, то оценщики в настоящем отчете использовали среднее значение реального диапазона стоимости комиссии – 2%.

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

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

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

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

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 28. Расчет коэффициента ликвидности

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	5
Фиксированный период экспозиции, мес.	3
Период дисконтирования, мес.	2
Ставка дисконтирования, %	20,00%
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Затраты на реализацию	9,00%
Коэффициент ликвидности	0,6689

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 29. 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	229 045	153 208
2	8	1	3	2	54,02	229 045	153 208
3	12	1	4	2	54,02	229 045	153 208
4	16	1	5	2	54,02	229 045	153 208
5	24	1	7	2	54,02	229 045	153 208
6	27	1	7	3	86,17	365 361	244 390
7	28	1	8	2	54,02	229 045	153 208
8	30	1	8	2	54,62	231 589	154 910
9	31	1	8	3	86,17	365 361	244 390
10	35	1	9	3	86,17	362 086	242 199
11	37	2	1	3	81,02	306 742	205 180
12	44	2	3	2	54,62	231 589	154 910
13	46	2	3	2	54,02	229 045	153 208
14	48	2	4	2	54,62	231 589	154 910
15	50	2	4	2	54,02	229 045	153 208
16	51	2	5	3	81,52	345 645	231 202
17	52	2	5	2	54,62	231 589	154 910
18	53	2	5	1	36,67	172 166	115 162
19	54	2	5	2	54,02	229 045	153 208
20	56	2	6	2	54,62	231 589	154 910
21	58	2	6	2	54,02	229 045	153 208
22	60	2	7	2	54,62	231 589	154 910
23	62	2	7	2	54,02	229 045	153 208
24	63	2	8	3	81,52	345 645	231 202
25	66	2	8	2	54,02	229 045	153 208
26	67	2	9	3	81,52	342 547	229 130
27	72	3	1	3	81,02	306 742	205 180
28	73	3	1	3	76,42	289 326	193 530
29	78	3	3	2	54,02	229 045	153 208
30	82	3	4	2	54,02	229 045	153 208
31	86	3	5	2	54,02	229 045	153 208
32	88	3	5	2	54,62	231 589	154 910
33	92	3	6	2	54,62	231 589	154 910
34	98	3	8	2	54,02	229 045	153 208
35	99	3	8	1	36,67	172 166	115 162
36	106	4	1	1	36,82	156 117	104 427
37	109	4	2	2	54,02	229 045	153 208
38	112	4	2	3	102,10	417 487	279 257
39	113	4	3	2	54,02	229 045	153 208

№ 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)		
40	117	4	4	2	54,02	229 045	153 208
41	121	4	5	2	54,02	229 045	153 208
42	125	4	6	2	54,02	229 045	153 208
43	126	4	6	1	36,67	172 166	115 162
44	129	4	7	2	54,02	229 045	153 208
45	132	4	7	3	102,10	417 487	279 257
46	133	4	8	2	54,02	229 045	153 208
47	151	5	3	2	54,02	229 045	153 208
48	163	5	6	2	54,02	229 045	153 208
49	165	5	7	2	54,62	231 589	154 910
50	171	5	8	2	54,02	229 045	153 208
51	188	6	4	1	36,67	172 166	115 162
52	191	6	5	2	54,02	229 045	153 208
53	196	6	6	1	36,67	172 166	115 162
54	199	6	7	2	54,02	229 045	153 208
55	200	6	7	1	36,67	172 166	115 162
56	203	6	8	2	54,02	229 045	153 208
57	208	6	9	1	36,67	170 772	114 229
58	225	7	4	2	54,02	229 045	153 208
59	228	7	5	1	36,67	172 166	115 162
60	232	7	6	1	36,67	172 166	115 162
61	233	7	6	2	54,02	229 045	153 208
62	236	7	7	1	36,67	172 166	115 162
63	237	7	7	2	54,02	229 045	153 208
64	240	7	8	1	36,67	172 166	115 162
65	246	8	1	2	54,22	205 277	137 310
66	249	8	2	2	54,02	229 045	153 208
67	251	8	2	2	54,62	231 589	154 910
68	253	8	3	2	54,02	229 045	153 208
69	257	8	4	2	54,02	229 045	153 208
70	261	8	5	2	54,02	229 045	153 208
71	262	8	5	1	36,67	172 166	115 162
72	263	8	5	2	54,62	231 589	154 910
73	266	8	6	1	36,67	172 166	115 162
74	267	8	6	2	54,62	231 589	154 910
75	269	8	7	2	54,02	229 045	153 208
76	270	8	7	1	36,67	172 166	115 162
77	271	8	7	2	54,62	231 589	154 910
78	273	8	8	2	54,02	229 045	153 208
79	274	8	8	1	36,67	172 166	115 162
80	283	9	1	1	36,82	156 117	104 427
81	285	9	2	1	36,87	173 105	115 790
82	287	9	2	2	54,02	229 045	153 208
83	290	9	3	1	36,67	172 166	115 162
84	292	9	4	3	102,10	417 487	279 257
85	293	9	4	1	36,87	173 105	115 790
86	294	9	4	1	36,67	172 166	115 162
87	295	9	4	2	54,02	229 045	153 208
88	297	9	5	1	36,87	173 105	115 790
89	298	9	5	1	36,67	172 166	115 162
90	299	9	5	2	54,02	229 045	153 208
91	300	9	6	3	102,10	417 487	279 257

№ 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)		
92	301	9	6	1	36,87	173 105	115 790
93	302	9	6	1	36,67	172 166	115 162
94	303	9	6	2	54,02	229 045	153 208
95	304	9	7	3	102,10	417 487	279 257
96	305	9	7	1	36,87	173 105	115 790
97	306	9	7	1	36,67	172 166	115 162
98	307	9	7	2	54,02	229 045	153 208
99	308	9	8	3	102,10	417 487	279 257
100	309	9	8	1	36,87	173 105	115 790
101	310	9	8	1	36,67	172 166	115 162
102	311	9	8	2	54,02	229 045	153 208
103	312	9	9	3	102,10	413 607	276 662
104	313	9	9	1	36,87	171 704	114 853
105	314	9	9	1	36,67	170 772	114 229
106	315	9	9	2	54,02	226 992	151 835
107	318	10	1	2	54,22	205 277	137 310
108	320	10	2	2	54,62	231 589	154 910
109	322	10	2	2	54,02	229 045	153 208
110	324	10	3	2	54,62	231 589	154 910
111	325	10	3	1	36,67	172 166	115 162
112	326	10	3	2	54,02	229 045	153 208
113	328	10	4	2	54,62	231 589	154 910
114	330	10	4	2	54,02	229 045	153 208
115	332	10	5	2	54,62	231 589	154 910
116	334	10	5	2	54,02	229 045	153 208
117	335	10	6	3	81,52	345 645	231 202
118	336	10	6	2	54,62	231 589	154 910
119	337	10	6	1	36,67	172 166	115 162
120	338	10	6	2	54,02	229 045	153 208
121	340	10	7	2	54,62	231 589	154 910
122	341	10	7	1	36,67	172 166	115 162
123	342	10	7	2	54,02	229 045	153 208
124	344	10	8	2	54,62	231 589	154 910
125	346	10	8	2	54,02	229 045	153 208
126	348	10	9	2	54,62	229 513	153 521
127	349	10	9	1	36,67	170 772	114 229
128	350	10	9	2	54,02	226 992	151 835
129	351	11	1	2	54,22	205 277	137 310
130	355	11	2	1	36,67	172 166	115 162
131	356	11	2	2	54,62	231 589	154 910
132	358	11	3	2	54,02	229 045	153 208
133	359	11	3	1	36,67	172 166	115 162
134	360	11	3	2	54,62	231 589	154 910
135	363	11	4	1	36,67	172 166	115 162
136	366	11	5	2	54,02	229 045	153 208
137	367	11	5	1	36,67	172 166	115 162
138	368	11	5	2	54,62	231 589	154 910
139	370	11	6	2	54,02	229 045	153 208
140	371	11	6	1	36,67	172 166	115 162
141	372	11	6	2	54,62	231 589	154 910
142	374	11	7	2	54,02	229 045	153 208
143	375	11	7	1	36,67	172 166	115 162

№ 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)			
144	376	11	7	2	54,62	231 589	154 910	
145	383	11	9	1	36,67	170 772	114 229	
146	403	12	5	1	36,67	172 166	115 162	
147	407	12	6	1	36,67	172 166	115 162	
148	409	12	7	3	86,17	365 361	244 390	
149	410	12	7	2	54,62	231 589	154 910	
150	411	12	7	1	36,67	172 166	115 162	
151	412	12	7	2	54,02	229 045	153 208	
152	414	12	8	2	54,62	231 589	154 910	
153	416	12	8	2	54,02	229 045	153 208	
154	419	12	9	1	36,67	170 772	114 229	
-	Итого					8 191,64	35 152 526	23 513 522

10.3. Итоговая стоимость объекта оценки¹⁰

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 17.06.2025 г., не округленно без НДС:

35 152 526

(Тридцать пять миллионов сто пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать шесть) 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 17.06.2025 г., не округленно без НДС:

23 513 522

(Двадцать три миллиона пятьсот тринадцать тысяч пятьсот двадцать два) руб., в том числе:

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	4	1	2	2	54,02	229 045	153 208
2	8	1	3	2	54,02	229 045	153 208
3	12	1	4	2	54,02	229 045	153 208
4	16	1	5	2	54,02	229 045	153 208
5	24	1	7	2	54,02	229 045	153 208

¹⁰ На основании п. 3 ст. 155 НК РФ

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
6	27	1	7	3	86,17	365 361	244 390
7	28	1	8	2	54,02	229 045	153 208
8	30	1	8	2	54,62	231 589	154 910
9	31	1	8	3	86,17	365 361	244 390
10	35	1	9	3	86,17	362 086	242 199
11	37	2	1	3	81,02	306 742	205 180
12	44	2	3	2	54,62	231 589	154 910
13	46	2	3	2	54,02	229 045	153 208
14	48	2	4	2	54,62	231 589	154 910
15	50	2	4	2	54,02	229 045	153 208
16	51	2	5	3	81,52	345 645	231 202
17	52	2	5	2	54,62	231 589	154 910
18	53	2	5	1	36,67	172 166	115 162
19	54	2	5	2	54,02	229 045	153 208
20	56	2	6	2	54,62	231 589	154 910
21	58	2	6	2	54,02	229 045	153 208
22	60	2	7	2	54,62	231 589	154 910
23	62	2	7	2	54,02	229 045	153 208
24	63	2	8	3	81,52	345 645	231 202
25	66	2	8	2	54,02	229 045	153 208
26	67	2	9	3	81,52	342 547	229 130
27	72	3	1	3	81,02	306 742	205 180
28	73	3	1	3	76,42	289 326	193 530
29	78	3	3	2	54,02	229 045	153 208
30	82	3	4	2	54,02	229 045	153 208
31	86	3	5	2	54,02	229 045	153 208
32	88	3	5	2	54,62	231 589	154 910
33	92	3	6	2	54,62	231 589	154 910
34	98	3	8	2	54,02	229 045	153 208
35	99	3	8	1	36,67	172 166	115 162
36	106	4	1	1	36,82	156 117	104 427
37	109	4	2	2	54,02	229 045	153 208
38	112	4	2	3	102,10	417 487	279 257
39	113	4	3	2	54,02	229 045	153 208
40	117	4	4	2	54,02	229 045	153 208
41	121	4	5	2	54,02	229 045	153 208
42	125	4	6	2	54,02	229 045	153 208
43	126	4	6	1	36,67	172 166	115 162
44	129	4	7	2	54,02	229 045	153 208
45	132	4	7	3	102,10	417 487	279 257
46	133	4	8	2	54,02	229 045	153 208
47	151	5	3	2	54,02	229 045	153 208
48	163	5	6	2	54,02	229 045	153 208
49	165	5	7	2	54,62	231 589	154 910
50	171	5	8	2	54,02	229 045	153 208
51	188	6	4	1	36,67	172 166	115 162
52	191	6	5	2	54,02	229 045	153 208
53	196	6	6	1	36,67	172 166	115 162
54	199	6	7	2	54,02	229 045	153 208
55	200	6	7	1	36,67	172 166	115 162
56	203	6	8	2	54,02	229 045	153 208
57	208	6	9	1	36,67	170 772	114 229

№ 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	225	7	4	2	54,02	229 045	153 208
59	228	7	5	1	36,67	172 166	115 162
60	232	7	6	1	36,67	172 166	115 162
61	233	7	6	2	54,02	229 045	153 208
62	236	7	7	1	36,67	172 166	115 162
63	237	7	7	2	54,02	229 045	153 208
64	240	7	8	1	36,67	172 166	115 162
65	246	8	1	2	54,22	205 277	137 310
66	249	8	2	2	54,02	229 045	153 208
67	251	8	2	2	54,62	231 589	154 910
68	253	8	3	2	54,02	229 045	153 208
69	257	8	4	2	54,02	229 045	153 208
70	261	8	5	2	54,02	229 045	153 208
71	262	8	5	1	36,67	172 166	115 162
72	263	8	5	2	54,62	231 589	154 910
73	266	8	6	1	36,67	172 166	115 162
74	267	8	6	2	54,62	231 589	154 910
75	269	8	7	2	54,02	229 045	153 208
76	270	8	7	1	36,67	172 166	115 162
77	271	8	7	2	54,62	231 589	154 910
78	273	8	8	2	54,02	229 045	153 208
79	274	8	8	1	36,67	172 166	115 162
80	283	9	1	1	36,82	156 117	104 427
81	285	9	2	1	36,87	173 105	115 790
82	287	9	2	2	54,02	229 045	153 208
83	290	9	3	1	36,67	172 166	115 162
84	292	9	4	3	102,10	417 487	279 257
85	293	9	4	1	36,87	173 105	115 790
86	294	9	4	1	36,67	172 166	115 162
87	295	9	4	2	54,02	229 045	153 208
88	297	9	5	1	36,87	173 105	115 790
89	298	9	5	1	36,67	172 166	115 162
90	299	9	5	2	54,02	229 045	153 208
91	300	9	6	3	102,10	417 487	279 257
92	301	9	6	1	36,87	173 105	115 790
93	302	9	6	1	36,67	172 166	115 162
94	303	9	6	2	54,02	229 045	153 208
95	304	9	7	3	102,10	417 487	279 257
96	305	9	7	1	36,87	173 105	115 790
97	306	9	7	1	36,67	172 166	115 162
98	307	9	7	2	54,02	229 045	153 208
99	308	9	8	3	102,10	417 487	279 257
100	309	9	8	1	36,87	173 105	115 790
101	310	9	8	1	36,67	172 166	115 162
102	311	9	8	2	54,02	229 045	153 208
103	312	9	9	3	102,10	413 607	276 662
104	313	9	9	1	36,87	171 704	114 853
105	314	9	9	1	36,67	170 772	114 229
106	315	9	9	2	54,02	226 992	151 835
107	318	10	1	2	54,22	205 277	137 310
108	320	10	2	2	54,62	231 589	154 910
109	322	10	2	2	54,02	229 045	153 208

№ 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	324	10	3	2	54,62	231 589	154 910	
111	325	10	3	1	36,67	172 166	115 162	
112	326	10	3	2	54,02	229 045	153 208	
113	328	10	4	2	54,62	231 589	154 910	
114	330	10	4	2	54,02	229 045	153 208	
115	332	10	5	2	54,62	231 589	154 910	
116	334	10	5	2	54,02	229 045	153 208	
117	335	10	6	3	81,52	345 645	231 202	
118	336	10	6	2	54,62	231 589	154 910	
119	337	10	6	1	36,67	172 166	115 162	
120	338	10	6	2	54,02	229 045	153 208	
121	340	10	7	2	54,62	231 589	154 910	
122	341	10	7	1	36,67	172 166	115 162	
123	342	10	7	2	54,02	229 045	153 208	
124	344	10	8	2	54,62	231 589	154 910	
125	346	10	8	2	54,02	229 045	153 208	
126	348	10	9	2	54,62	229 513	153 521	
127	349	10	9	1	36,67	170 772	114 229	
128	350	10	9	2	54,02	226 992	151 835	
129	351	11	1	2	54,22	205 277	137 310	
130	355	11	2	1	36,67	172 166	115 162	
131	356	11	2	2	54,62	231 589	154 910	
132	358	11	3	2	54,02	229 045	153 208	
133	359	11	3	1	36,67	172 166	115 162	
134	360	11	3	2	54,62	231 589	154 910	
135	363	11	4	1	36,67	172 166	115 162	
136	366	11	5	2	54,02	229 045	153 208	
137	367	11	5	1	36,67	172 166	115 162	
138	368	11	5	2	54,62	231 589	154 910	
139	370	11	6	2	54,02	229 045	153 208	
140	371	11	6	1	36,67	172 166	115 162	
141	372	11	6	2	54,62	231 589	154 910	
142	374	11	7	2	54,02	229 045	153 208	
143	375	11	7	1	36,67	172 166	115 162	
144	376	11	7	2	54,62	231 589	154 910	
145	383	11	9	1	36,67	170 772	114 229	
146	403	12	5	1	36,67	172 166	115 162	
147	407	12	6	1	36,67	172 166	115 162	
148	409	12	7	3	86,17	365 361	244 390	
149	410	12	7	2	54,62	231 589	154 910	
150	411	12	7	1	36,67	172 166	115 162	
151	412	12	7	2	54,02	229 045	153 208	
152	414	12	8	2	54,62	231 589	154 910	
153	416	12	8	2	54,02	229 045	153 208	
154	419	12	9	1	36,67	170 772	114 229	
-	Итого					8 191,64	35 152 526	23 513 522

10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: определение рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») и ликвидационной (в предпосылке вынужденной продажи в ускоренные сроки) стоимости объекта для переоценки имущества фонда Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии». Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины собственности Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Оценщик

_____ / Вагина А. С.

Директор



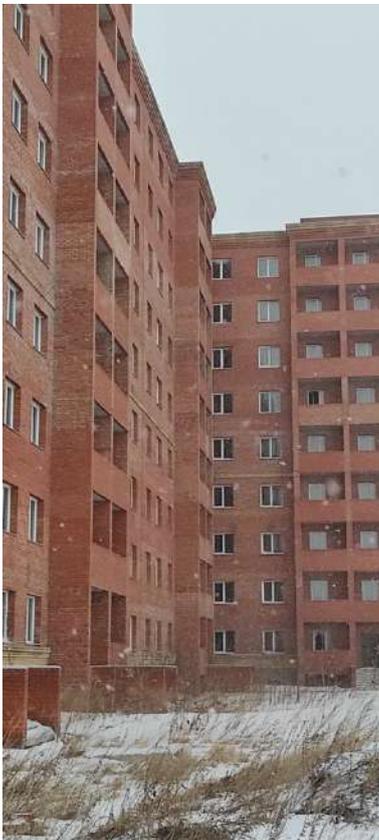
_____ / Шейн В. В.

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: - Галаганов 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 строительства 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, собственный земельный участок в случае, если застройщик не является собственником, граница и плановый земельный участок, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права от 12.11.2007 г. серия 55 АВ № 552847, выданное Управлением ФРС по Омской области. Общая площадь земельного участка 160 000,00 м кв. Квартальный номер 55 20 03 20 01 0213. Расположен в границах Богословского СП.
10	Масштаб застройки (строится (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 (иной формулы) определения на ввод в эксплуатацию жилых 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	Предполагаемые сроки ввода в эксплуатацию разрешенных на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного - жилой дом №1 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 квартал 2010 г. - жилой дом №2 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 квартал 2010 г.

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

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО
N RU 55520000

(с учетом внесенных изменений к выданному ранее разрешению № 4 от
22.02.2008 г. и на основании заявления Инвестора ООО «Сибирская
технологическая компания» от 21.04.2008 г. № 86/01
№ 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
9	Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, соответствующее и соответствующее с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство
11	Составляющие строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельные части (квартиры в многоквартирном доме, гаражи и иные объекты недвижимости) образующих участником долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об основных физических характеристиках указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией

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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 девяносто три миллиона четыреста шестьдесят тысяч) рублей
17	Перечень организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчики)	<ul style="list-style-type: none"> 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: stk@omsk07@mail.ru

№ АСЗ/03С/16.2016г.

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 stk@omsk07@mail.ru.

Директор



В.В.Решетников

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

Арбитражный суд Омской области (АС Омской области)

/
АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

№ дела

А46-8819/2013
14 октября 2013 года
Город Омск

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 года.

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

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

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

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

при участии в судебном заседании:

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

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

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

УСТАНОВИЛ:

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

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

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

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

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

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

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

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

заседание по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 10.09.2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(банкротом) и открытии в отношении него конкурсного производства.

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

- отчет временного управляющего о ходе проведения процедуры наблюдения 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

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

ОМ-1039-3-ТО					
Иам.	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. №
----------------	---------------

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

Здание постройки - 2009г, незавершённое.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими параметрами:

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

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ

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

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

В процессе выполнения работы будут решены следующие задачи:

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

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

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

4. КОНСТРУКТИВНАЯ СХЕМА ЗДАНИЯ

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

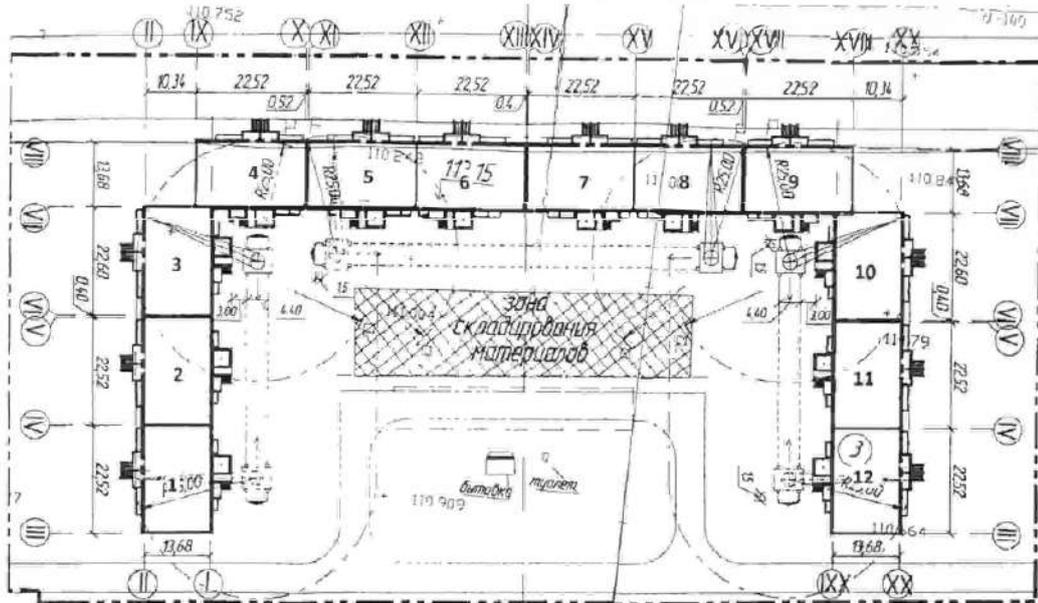


рис. 1.

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

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

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

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

Заполнение оконных проемов запроектировано оконными блоками с двухкамерными стеклопакетами.

Имя, № подл.	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,

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

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

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

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

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

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

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

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

Армирование кладки выполнено местами не по проекту (см. ведомость армирования), нерегулярно, через 1 ряд кладки, затем через 6...9 рядов кладки. Там, где требуется проектом, армирование отсутствует (фото 19 - армирование стен с вентканалами через 3 ряда, см. приложение Б), армопоясов под плитами перекрытия 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

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

ОМ-1039-3-ТО

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

6.5 ПЛИТЫ ПОКРЫТИЯ, КРОВЛЯ

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

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

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

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

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

- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;

- уклоны выполнены не к воронкам (фото 53);

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

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

- на всех секциях отсутствуют плиты на 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. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						9
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

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

6.6 ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

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

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

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

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

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

6.7 ПЕРЕГОРОДКИ

Перегородки выполнены из семи типов материалов:

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

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

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

Комбинация материала перегородок происходит случайно, поэтому в общей

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

сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

6.8 ОГРАЖДЕНИЯ БАЛКОНОВ

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

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

6.9 ЛИФТЫ

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

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

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

6.10 КРЫЛЬЦА

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

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

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

7.1 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист

11

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

Из-за воровства проводов требуется замена 95% проводки (фото 27). Ввод и 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
			ОМ-1039-3-ТО						12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

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

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

8.2 СТЯЖКА

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

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

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

8.3 ОКНА, ОСТЕКЛЕНИЕ

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

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

Армирование кладки учтено в ведомости армирования в разделе Д.

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРОЧНЫХ РАСЧЁТОВ

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

Коэффициент использования простенков по сечению:

1 - 1,418;

2 - 1,351;

3 - 1,967;

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

4 - 0,865.

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

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

10. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБСЛЕДОВАНИЯ

Здание построено с отклонениями по проекту. Из-за неправильно 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

Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взйм.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

15

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

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

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

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

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

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

Электрооборудование требует 95% замены. Электрощитовая не смонтирована.

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

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

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

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

Техническое состояние отделки жилого дома оценивается в целом как

Изм. № подл.	Подпись и дата	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

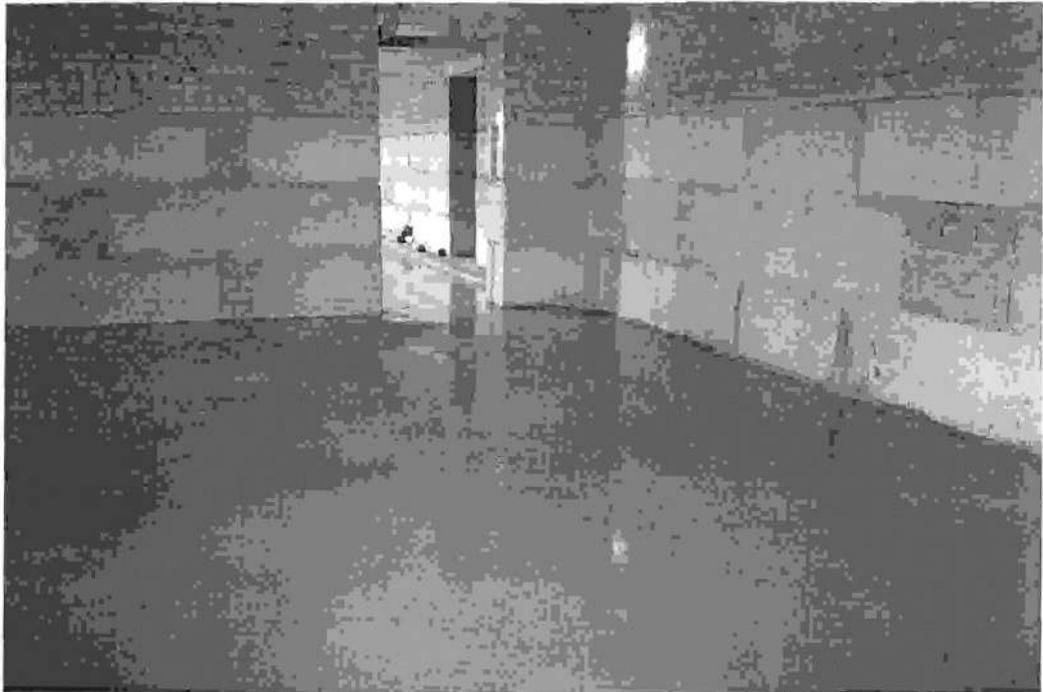


Фото 6. Подвал, секция 3. Состояние на 02.04.2015г.



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

Имя № подл.	Подпись и дата	Взаим инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
21



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



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

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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
23

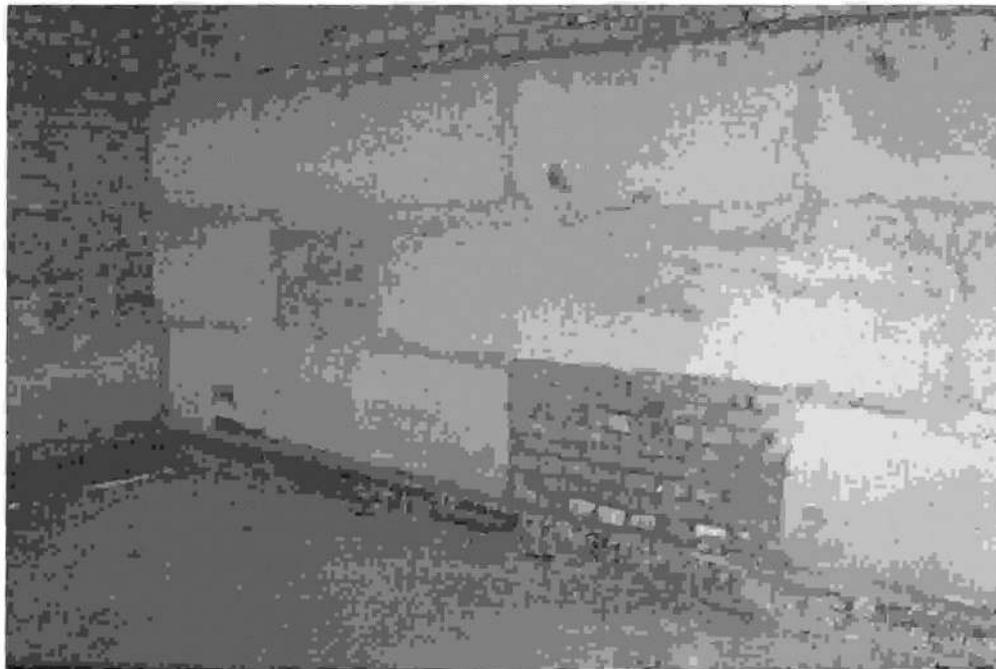


Фото 12. Подвал, секция 5. Состояние на 02.04.2015г.



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

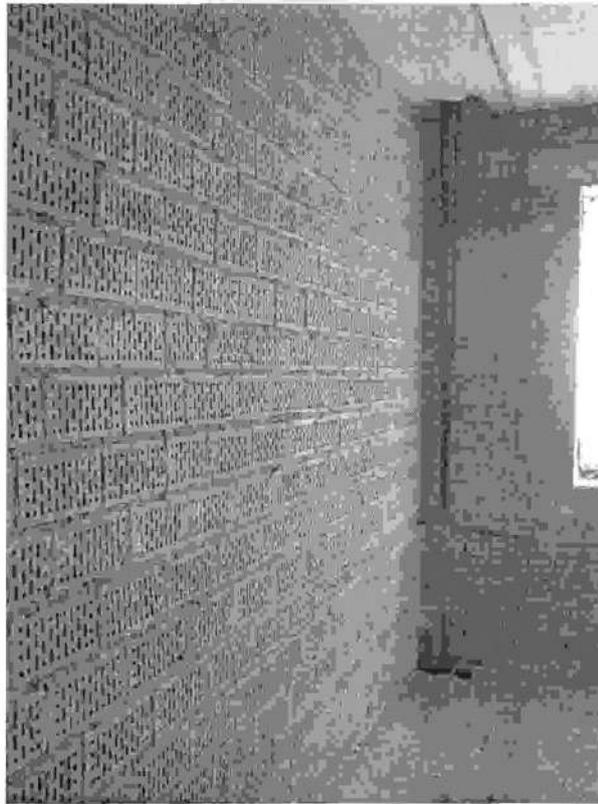


Фото 14. Перегородка, 4 секция. Состояние на 01.04.2015г.

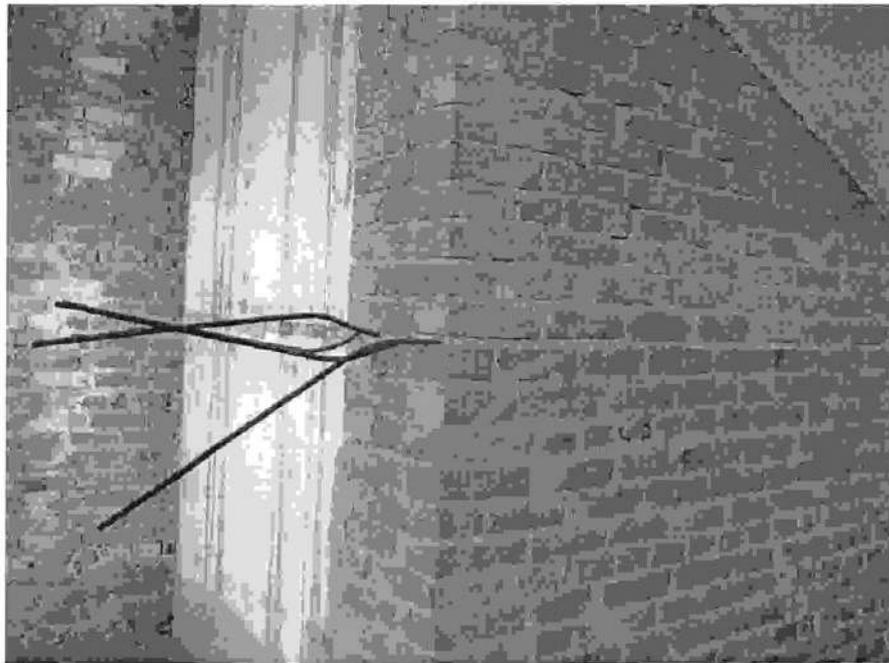


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс, 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

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

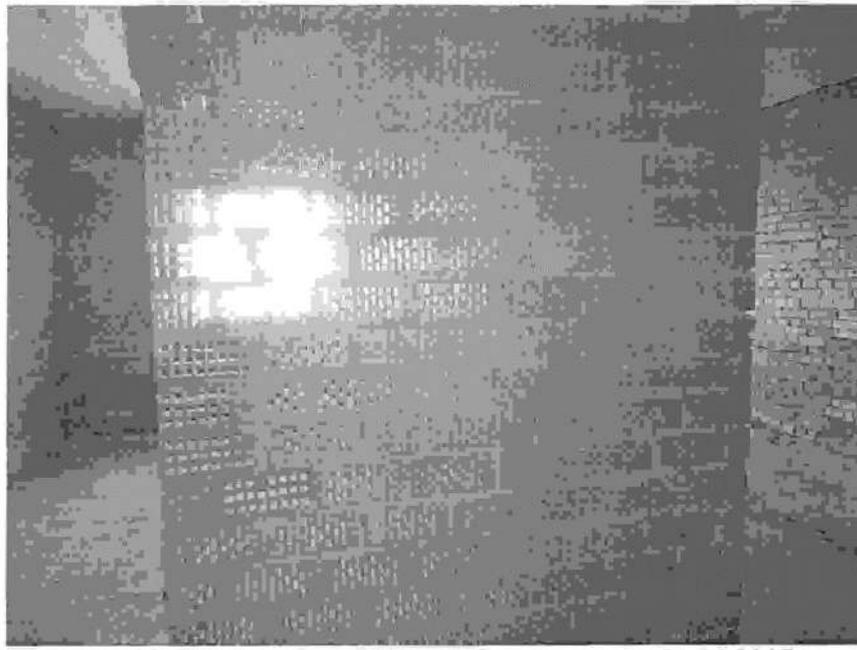


Фото 20. Перегородка, 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

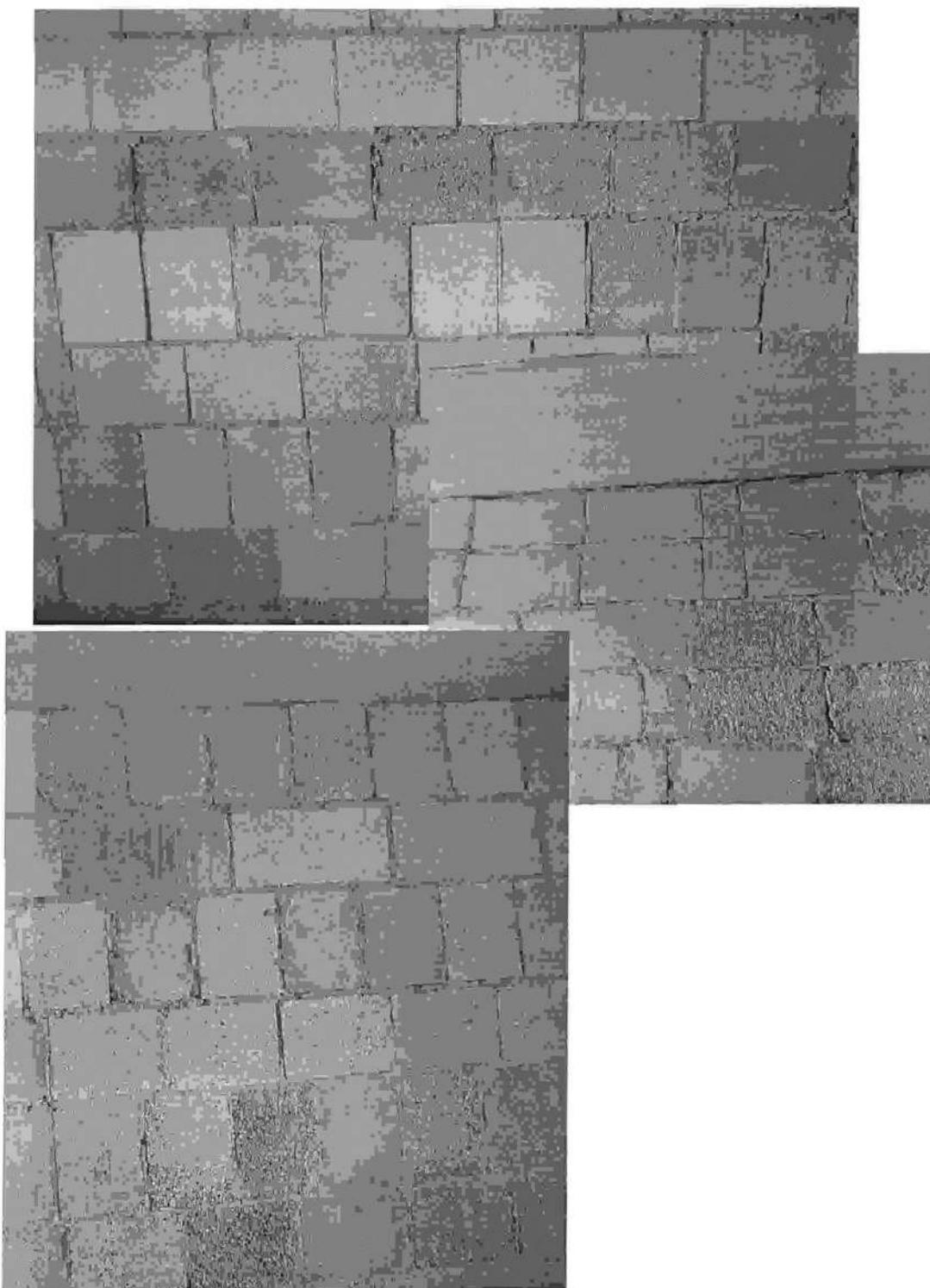


Фото 22. Перегородки, 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Инв.№ подп.	Подпись и дата	Взаим. инв.№	Лист
									29
ОМ-1039-3-ТО									

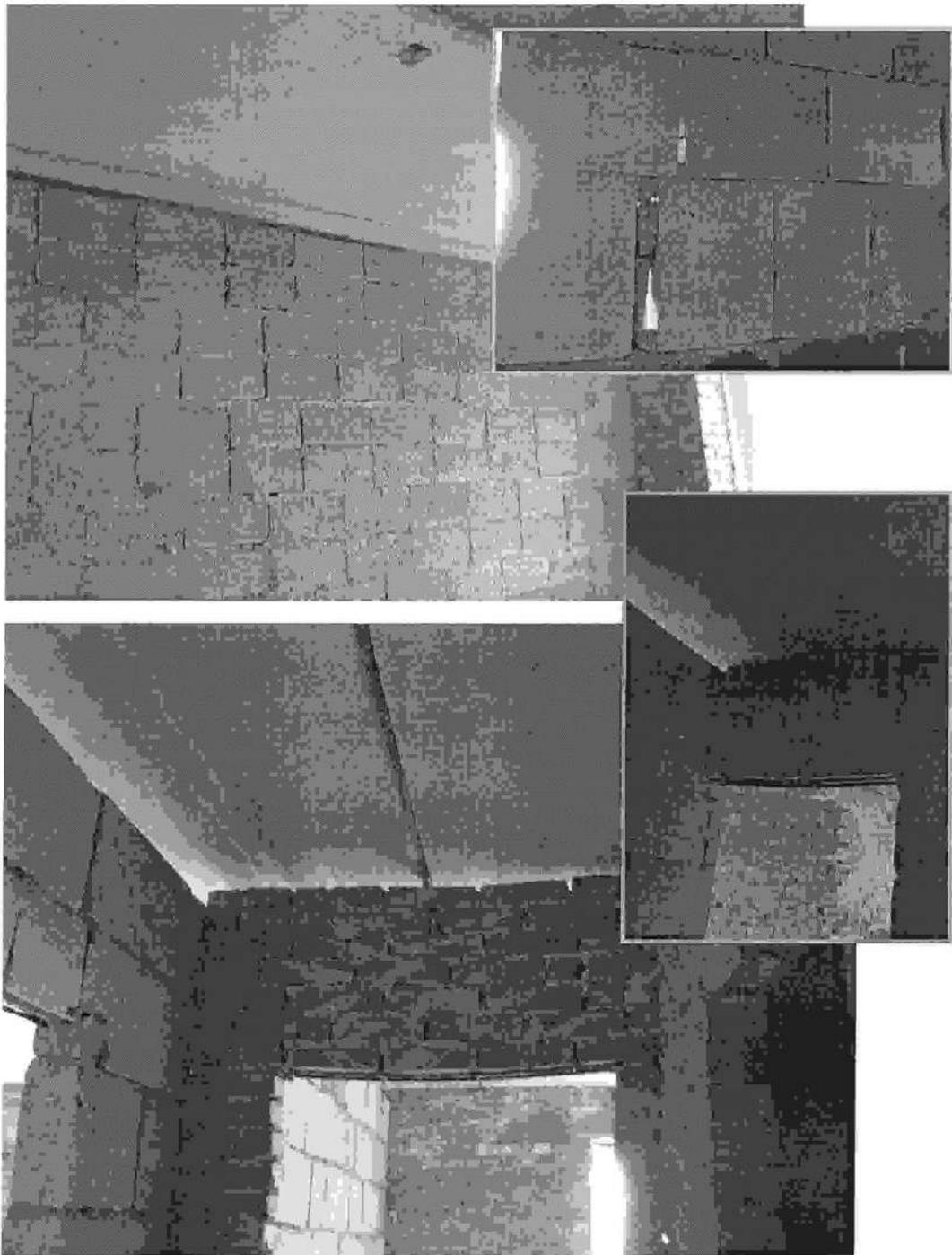


Фото 23. Перегородки. в секция. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

30

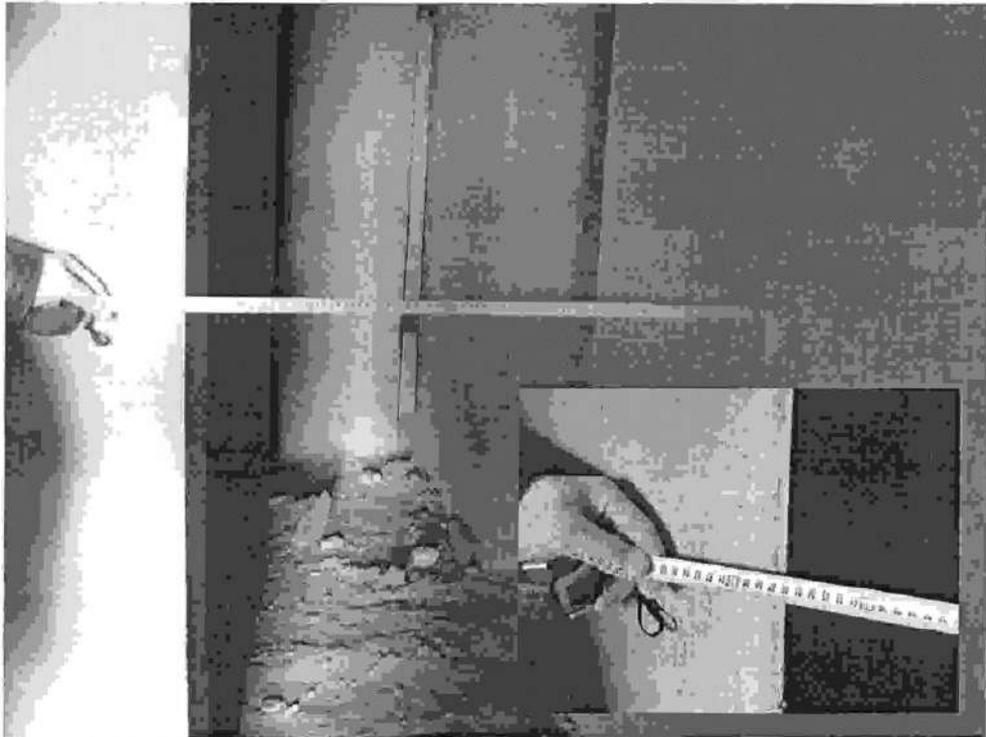


Фото 24. Проем входа в лифтовой холл. 87см в чистоте. 9 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

31



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



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

Инв.№ подл.	Подпись и дата		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

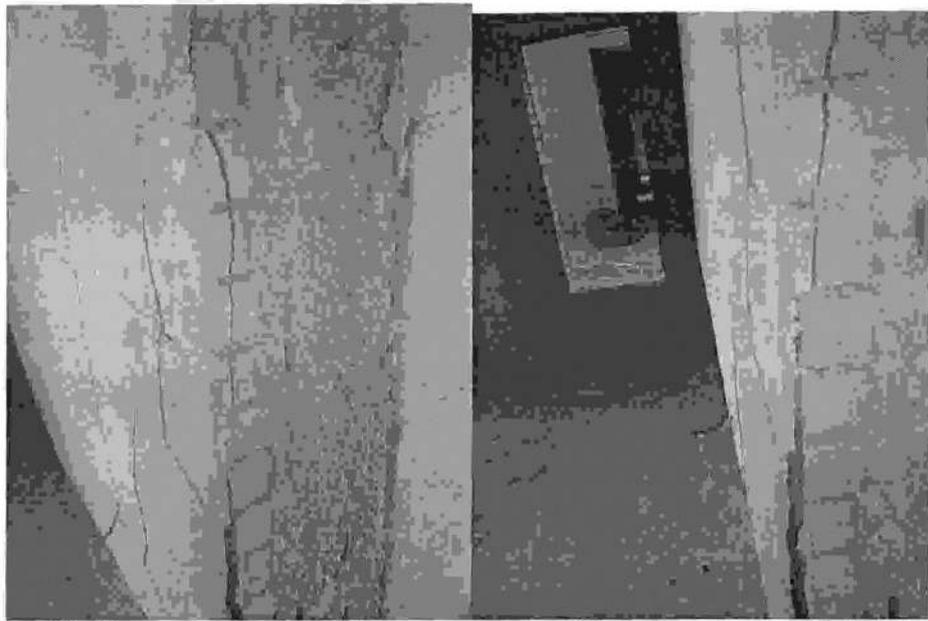


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

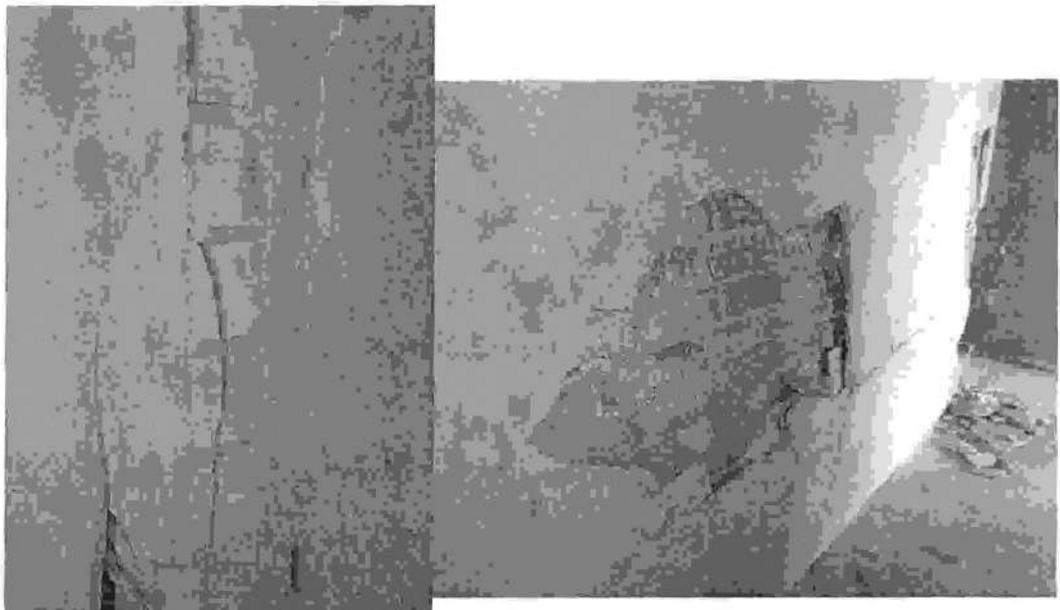


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

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.

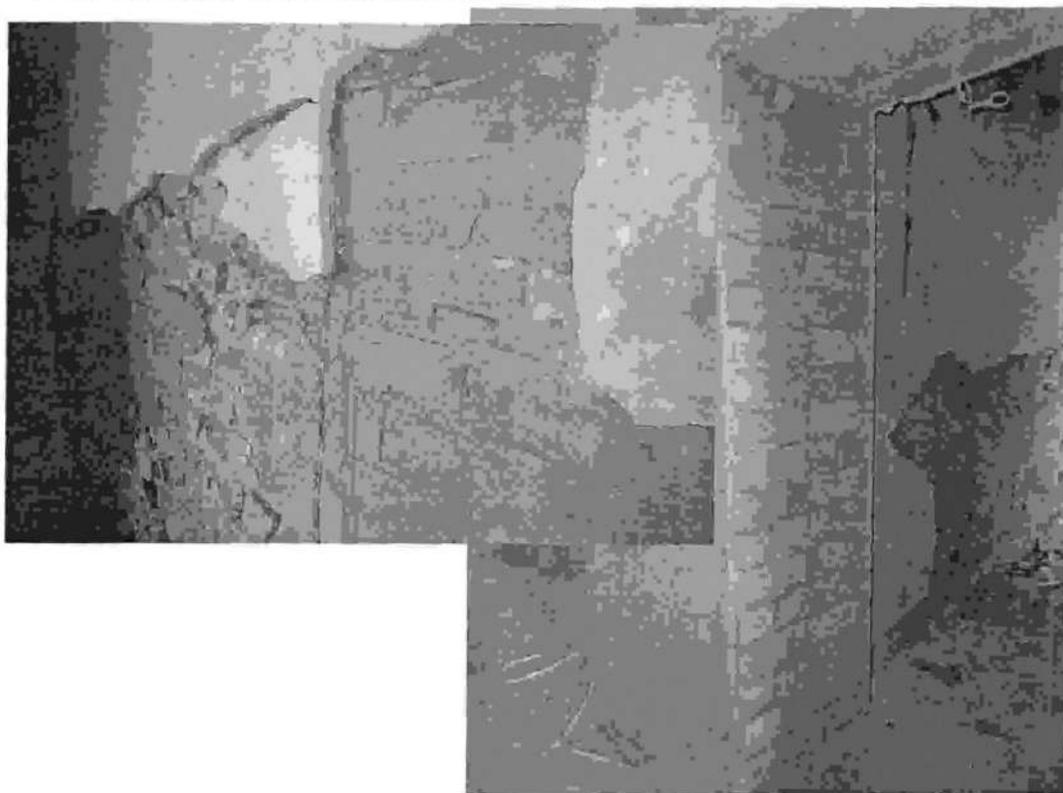


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаимный №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

35

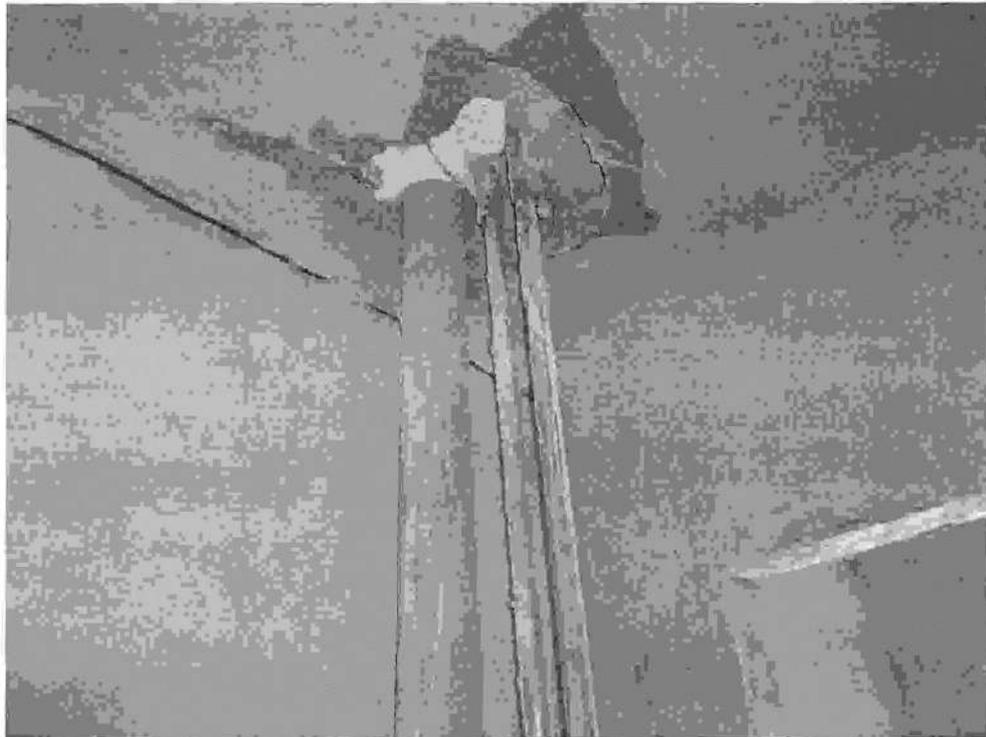


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



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.

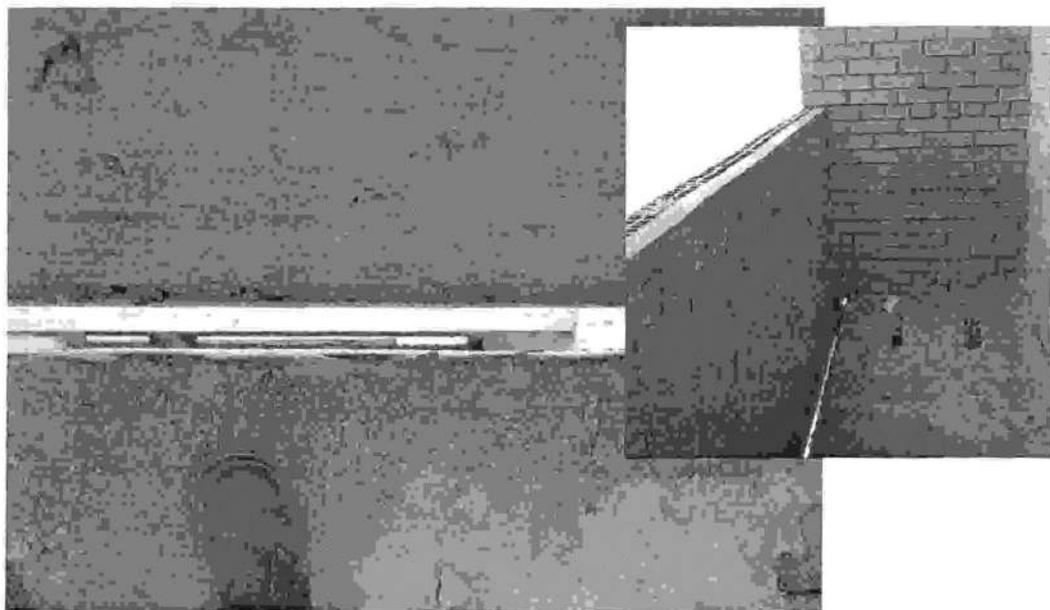


Фото 36. Крепление мет. уголка к балконной плите. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

37

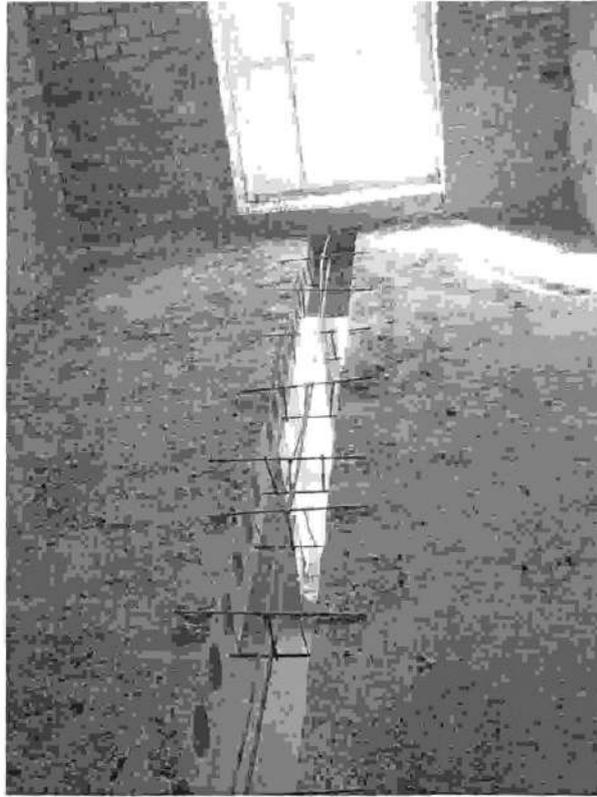


Фото 37. Монолитный участок. Секция 4. Состояние на 01.04.2015г.



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

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взвешивание, №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

38



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



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

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

ОМ-1039-3-ТО

Лист

40

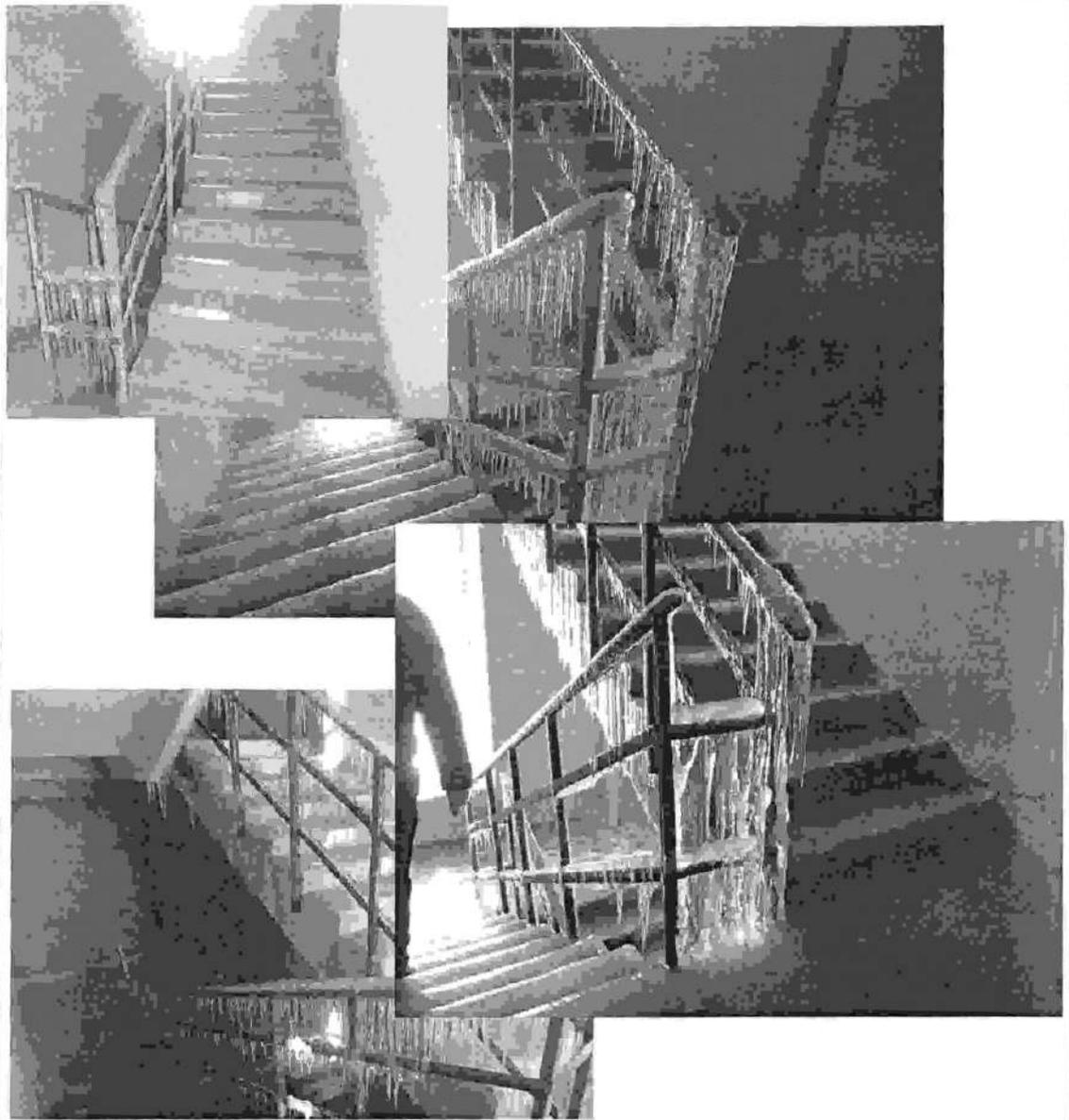


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12 . Состояние на 01.04.2015г.



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

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

42

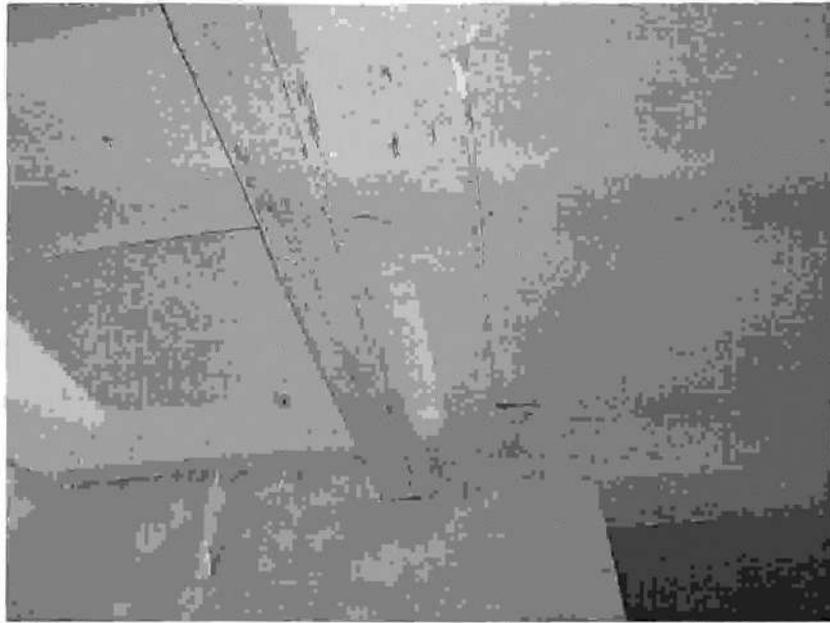


Фото 47. Опираение лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



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

ОМ-1039-3-ТО

Лист
43



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



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
44

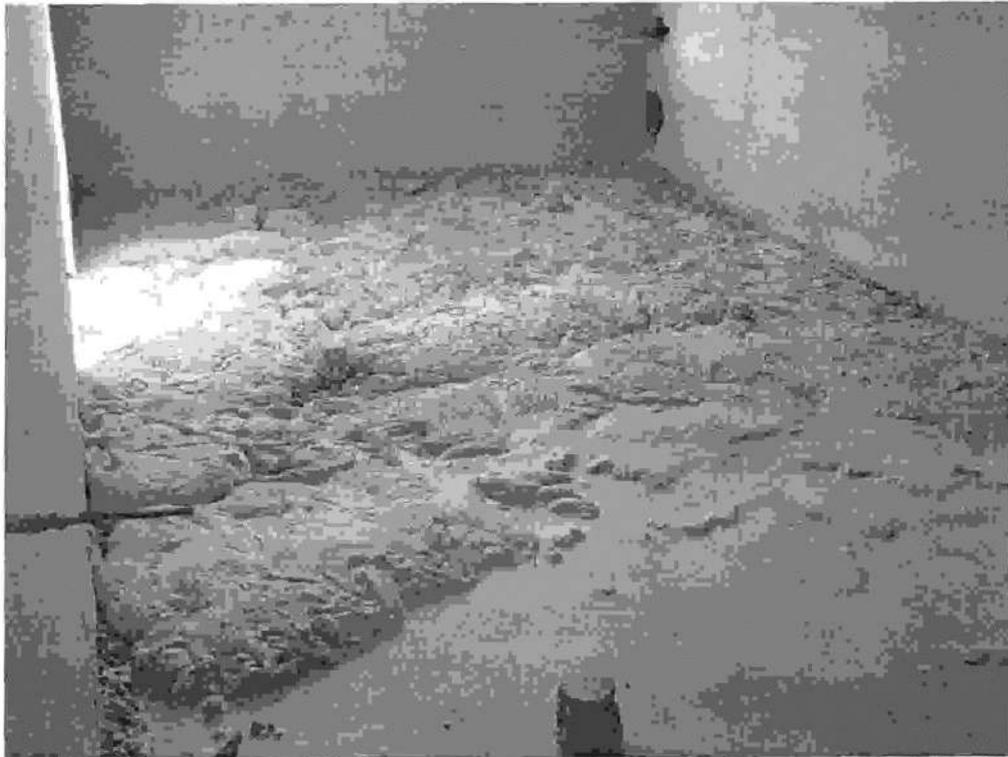


Фото 51. 30% стяжки на 100-120мм толщиной. Секция 3 . Состояние на 01.04.2015г

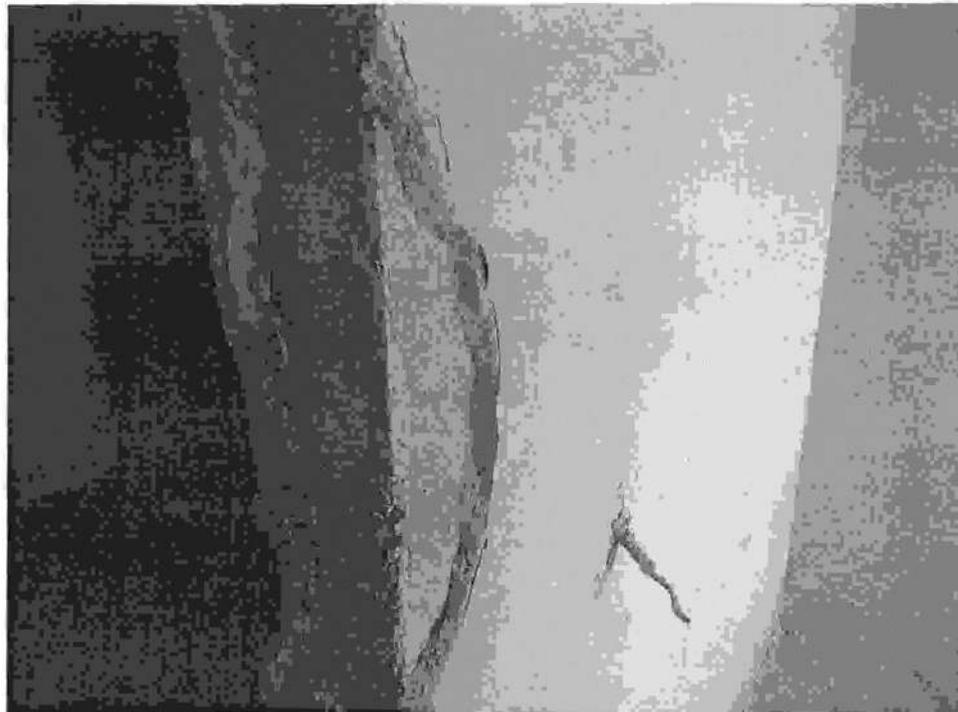


Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10 . Состояние на 01.04.2015г

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
46

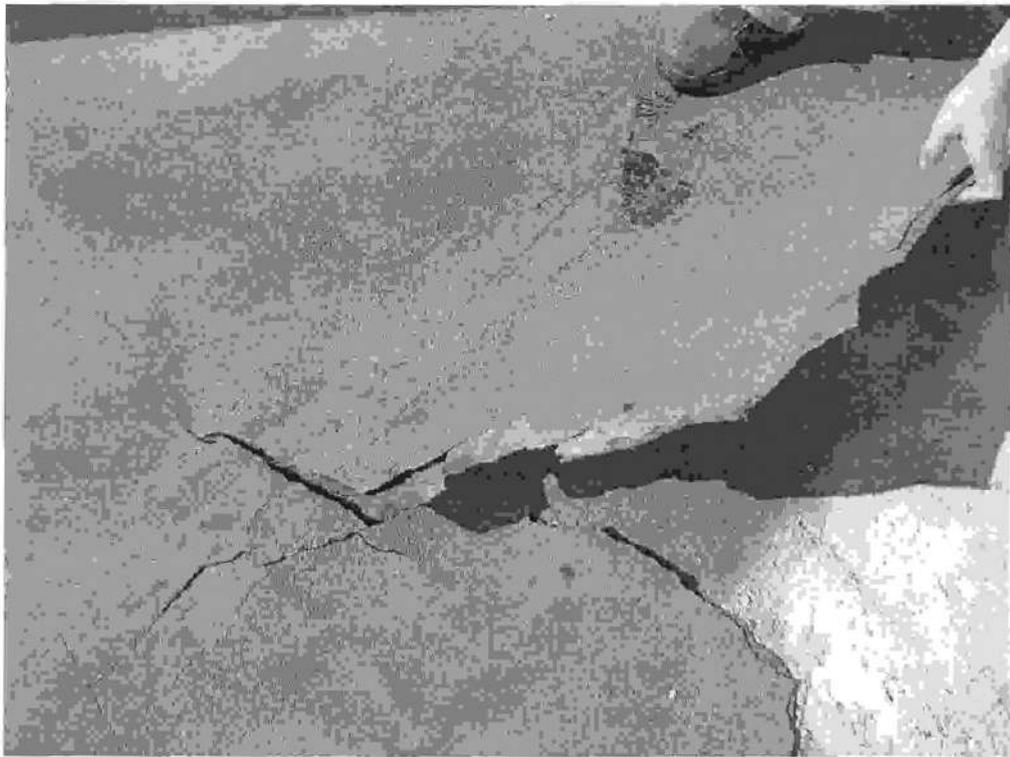


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
47

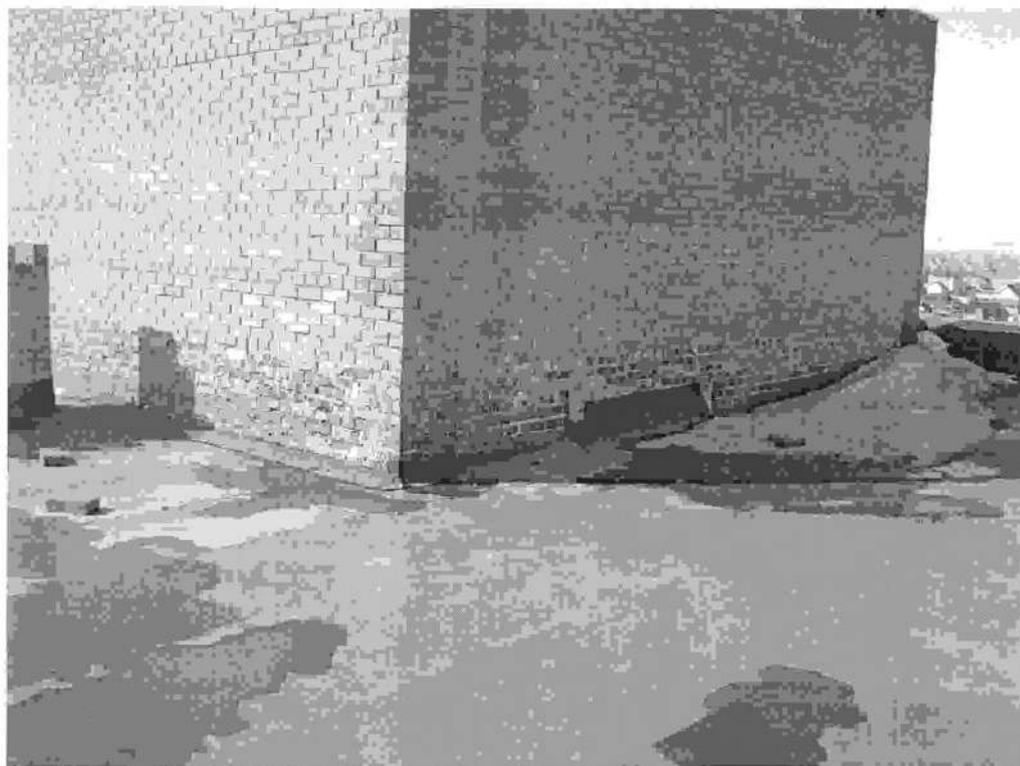


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6. Состояние на 01.04.2015г

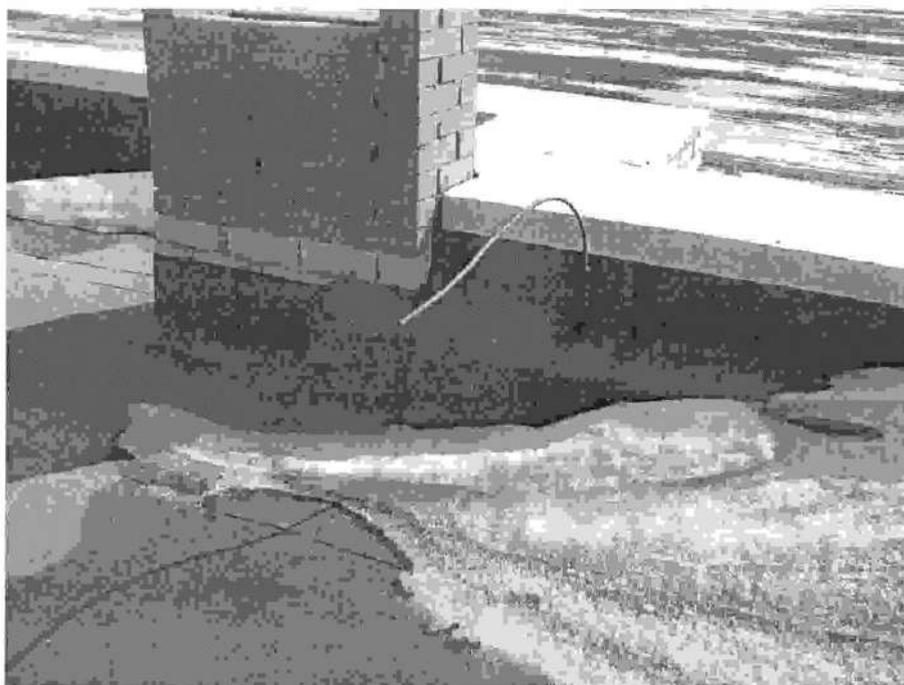


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

48

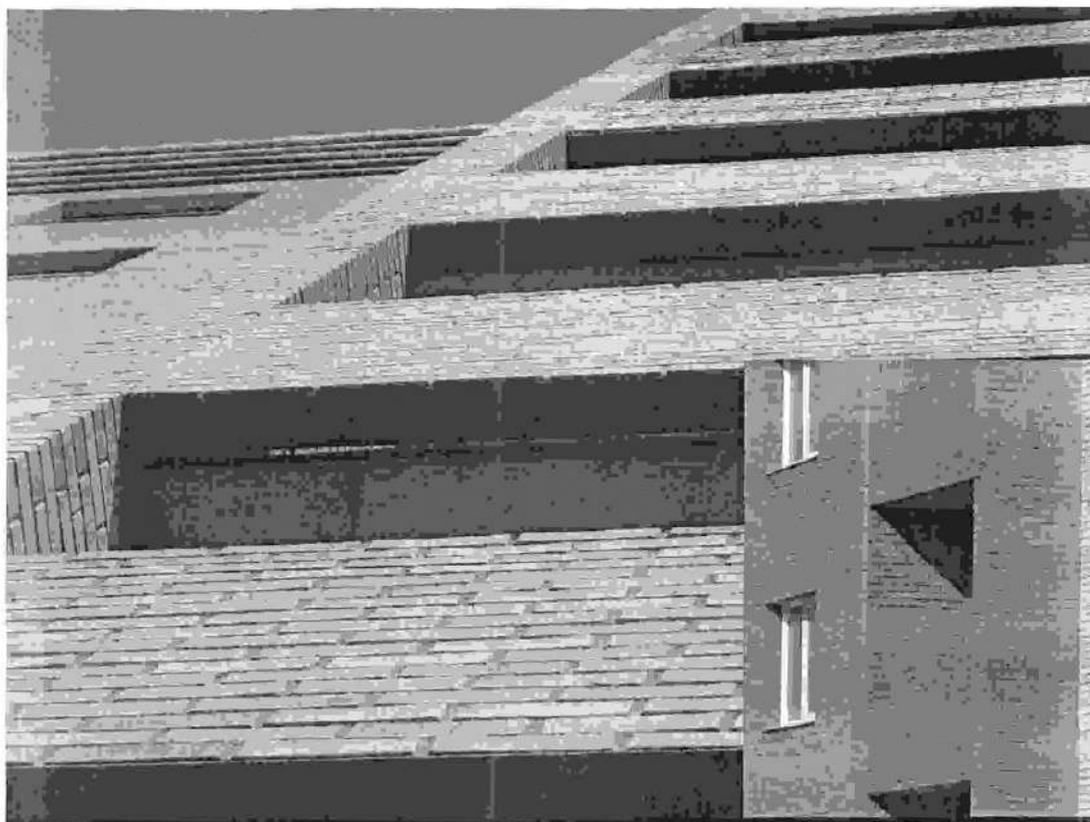


Фото 59. Незакрепленный уголок ограждения балконов . Состояние на 01.04.2015г



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

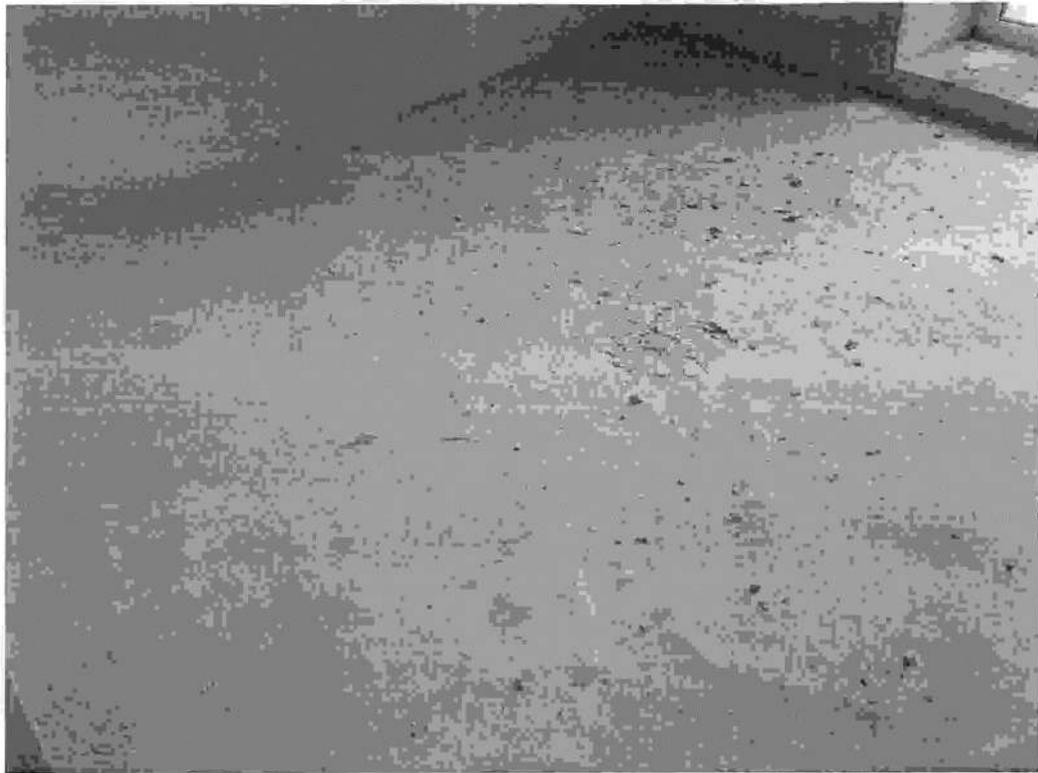


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

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

ОМ-1039-3-ТО

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.

В отдельном файле

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Езвм. 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.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО		Лист
								53

Изм. № подл. Подпись и дата. Взам. №

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.		

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

55

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

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

Имя № подл.	Подпись и дата	Взвешивание №

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.					
Подпись и дата					
Взвешивание №					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
OM-1039-3-TO					Лист
					59

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

Взаим.инв.№

Подпись и дата

Ина.№ подг.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

61

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

Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления									
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки									
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии									
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции							
Отделка											
Штукатурка на стенах	1-9	0%									
Стяжка	1-9	0%									
Затирка швов на потолке	1-9	0%									
Окна, стеклопакеты	1	-3		Заменить разбитые стеклопакеты							
	2	-1									
	3	-1									
	5	-1									
	6	-1									
	9	-1									
Откосы	1-9	70% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">Изм.</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Кол.уч.</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Лист</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">№ док</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Подп.</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">Дата</td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> OM-1039-3-ТО Лист </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 63 </div> </td> </tr> </table>					Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> OM-1039-3-ТО Лист </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 63 </div>
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> OM-1039-3-ТО Лист </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 63 </div>					

Взаим. инв. №2

Подпись и дата

Изм. № подл.

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 антикоррозионной 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.		Проштробить 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 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	100%		
Монолитные участки по перекрытиям	2-6	3 МУ отсутствуют. Уложена арматура из гладкой стали.		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса АIII
Наружные стены	1-9	100%		
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%		
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
	2, 5	80% перегородок выполнены из пустотелого кирпича на ребро	п. 9.24 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
	6, 8	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки и заполнения раствором швов.	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	5-9	50% обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		10% пола разрушена подтоплением и лучением		Капитальный ремонт
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.

Взамк. 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 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	0%		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	100% вертикальные стояки		
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	3	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	4	-1		
	5	-1		
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки
Изм. № подп.				
Подпись и дата				
Взаим инв. №				
				Лист
OM-1039-3-TO				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
Иив. № подл.	Подпись и дата	Взаим. иив. №	ОМ-1039-3-ТО	
Иив. № подл.	Подпись и дата	Взаим. иив. №	Иив. № подл.	Дата

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
Имя	№ подл.	Подпись и дата	Взаим. м.ч. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подл.
		Дата		

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №8

дата проведения обследования 31.03.15г.

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

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

					OM-1039-3-TO		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

Взаим.конт.№

Подпись и дата

Изм.№ подл.

	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

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

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №9

дата проведения обследования 31.03.15г.

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

подвал		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.	
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход			
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]		
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту	
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
Инженерное оборудование					
Электро-оборудование	1, 2, 6-9	0%			
	3	50%			
	4	80%			
	5	30%			
Отопление	1-9	80% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления			
водоснабжение	1-9	60% смонтированных вертикальных стояков			
канализация	1-9	0%			
вентиляция	1-9	90% помещений имеют по 2 отверстия в вентшхту. Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
Отделка					
Штукатурка на стенах	1, 2	95%			
	3-9	0%			
Стяжка	1-9	0%			
Затирка швов на потолке	1-9	0%			
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты	
	4	-1			
	5	-1			
	6	-3			
	9	-2			
Итого					
				Лист	
				75	
				OM-1039-3-TO	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №10

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 3 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	2	Не выполнено 3 МУ, 1 МУ выполнен из кирпича		Демонтировать стяжку, выполнить монолитные участки по проекту	
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам 90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 4.3.4 [10] п. 9.1, 9.18 [3]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		40% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами	
Лифты (обор-е маш. пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия	
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту	
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту	
		Не выполнена обналочка 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

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №11

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания	
Несущие конструкции					
Плиты перекрытия	1-9	По 1 стояку перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.	
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%			
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту	
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки	
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки	
Лестничные клетки	1-9	20% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена	
		50% монолитных участков 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

Взаим. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

входы в подвал		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]			
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту		
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшхтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшхтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.		
Инженерное оборудование						
Электро-оборудование	1-4	80%				
	5	60%				
	6-9	30%				
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем 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	1-5	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				
ОМ-1039-3-ТО						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
						79

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

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	
				ОМ-1039-3-ТО	
				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 вентиляту, 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.					
Взаим. инв. №					
Подпись и дата					
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

Продается 3-комн. квартира, 85,8 м² в ЖК «Врубелево»

Омская область, Советский район, Ростава поселок, ул. Михаила Врубеля, 2 На карте

7 550 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например: 7 323 500

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 87 995 ₽/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

Показать телефон
Написать

Собственник ID 77864919

ЦИАН ИПОТЕКА
Одну заявку в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,49%

Общая площадь: 85,8 м²
Жилая площадь: 60 м²
Площадь кухни: 18 м²
Этаж: 3 из 9

Отличная квартира. Качественные материалы и работа. Большой двор. Удобное местоположение, до города 10 минут, 2 парковочных места во дворе, кладовка на этаже.

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 грузовой
Общая площадь	85,8 м ²	Парковка	Наземная
Жилая площадь	60 м ²		
Площадь кухни	18 м ²		
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон		
Вид из окон	На улицу и двор		
Ремонт	Евроремонт		

Спросите умного помощника

Получи экспертное мнение о жилье

Раскажи мне про район

Спросить

Парки Площади и манеры Что рядом? Прокат

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Собственник	4
Площадь	85,8 м ²	Кадастровый номер	55:20:032001:***
Этаж	3		

7 550 000 ₽

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например: 7 323 500

Выгодная ипотека

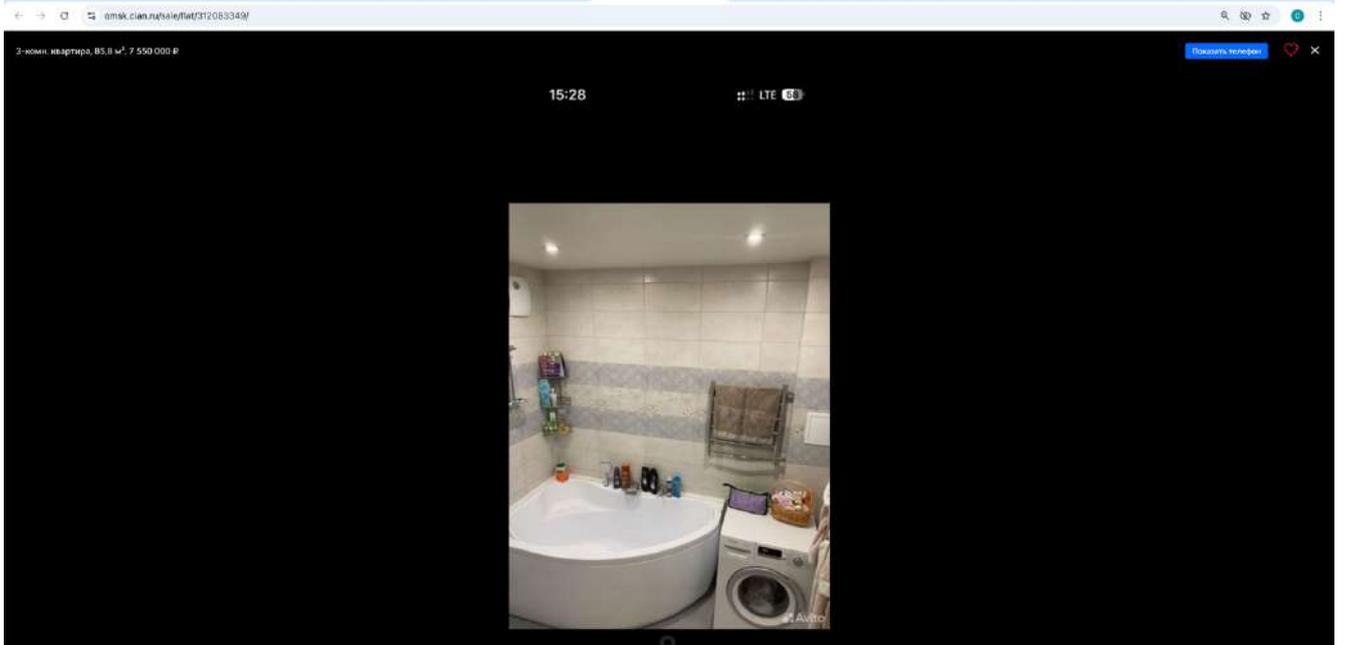
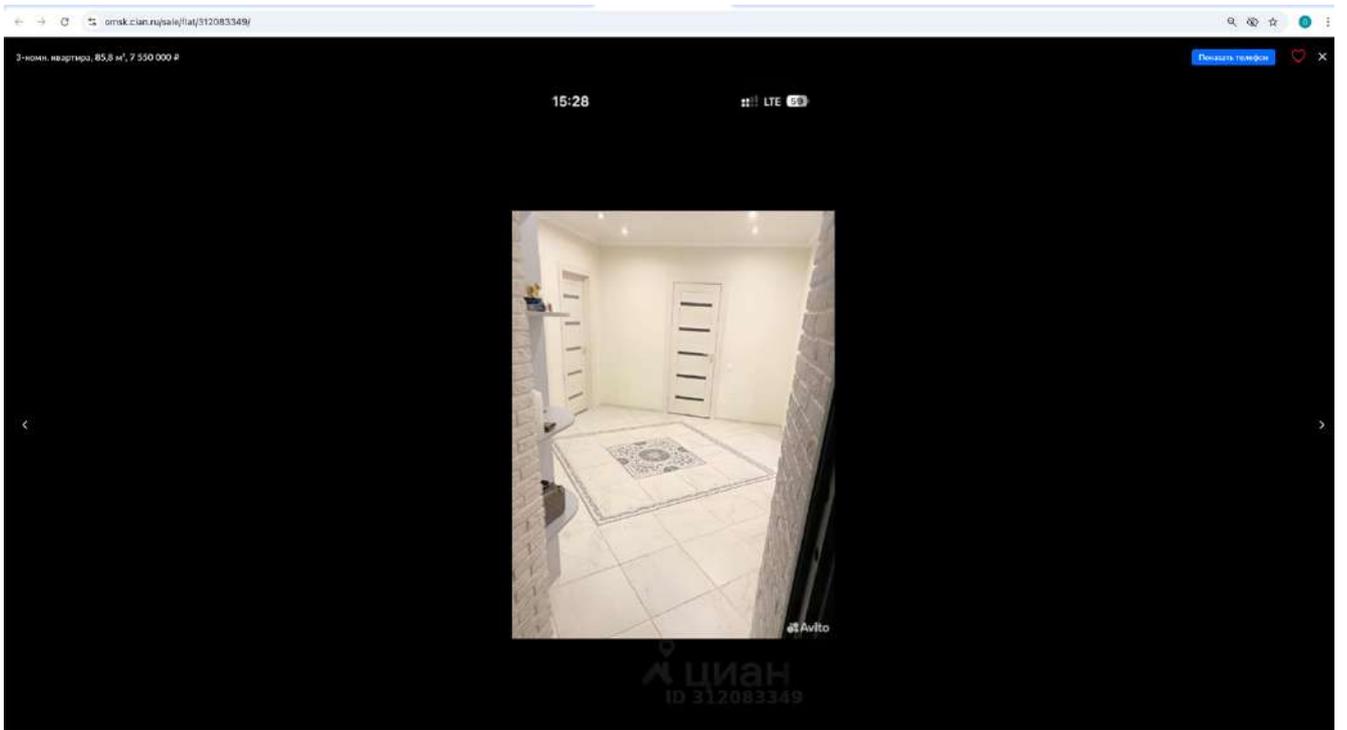
Ипотека

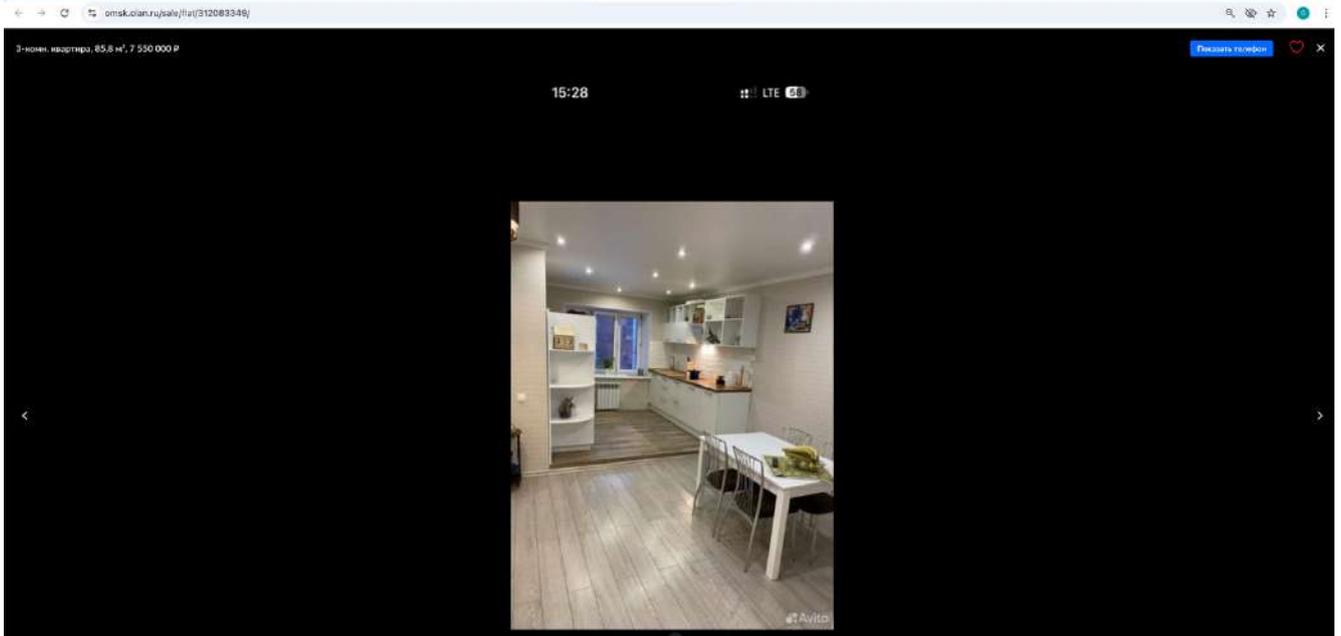
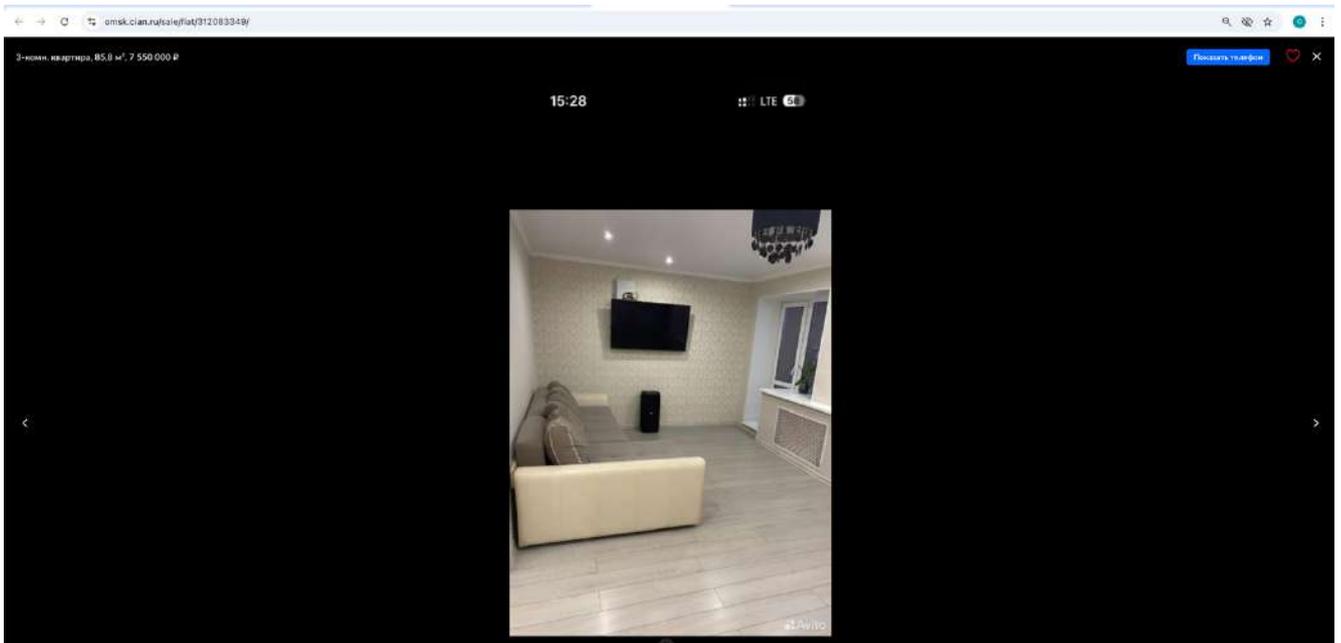
Цена за метр 87 995 ₽/м²
Условия сделки альтернатива
Ипотека возможна

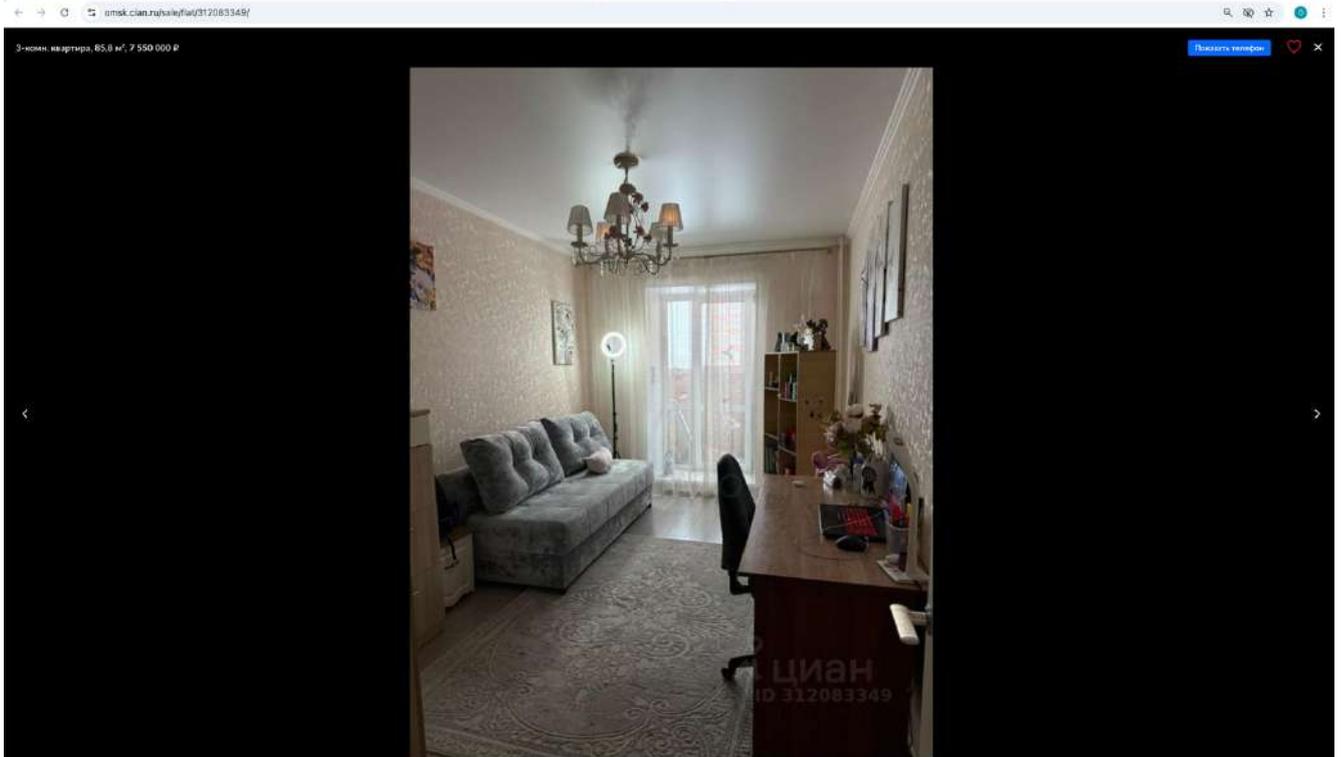
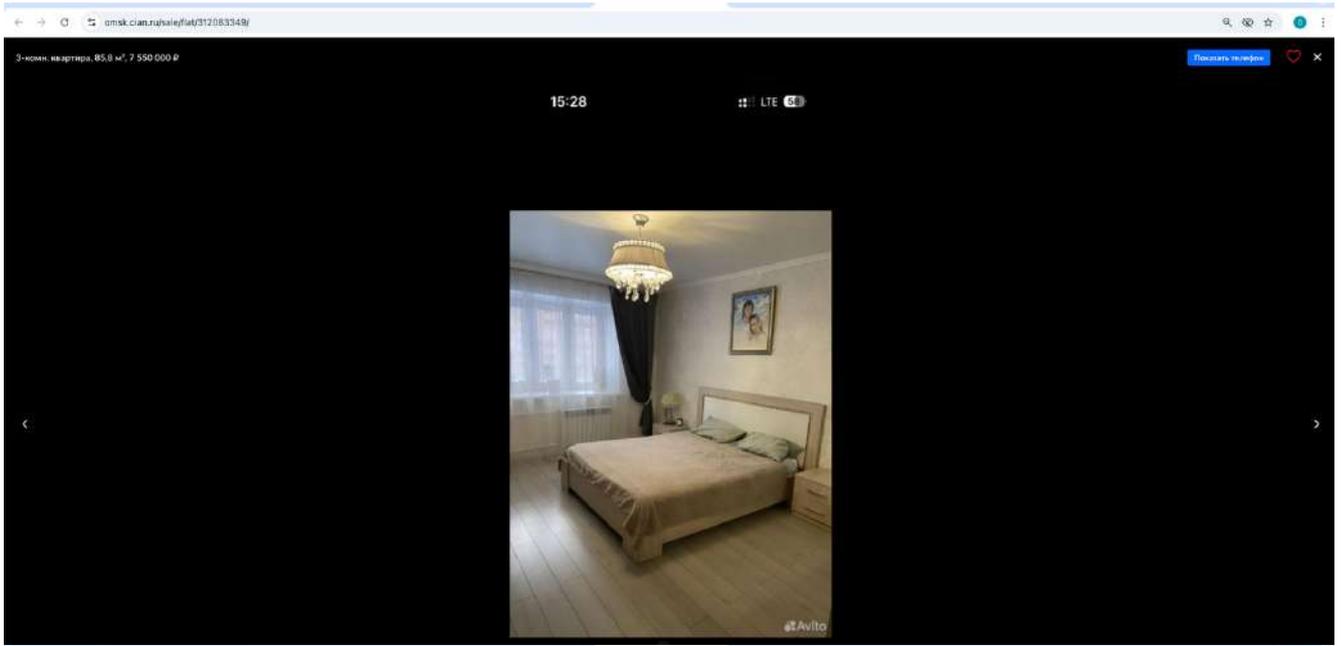
Показать телефон
Написать

Собственник ID 77864919

ЦИАН ИПОТЕКА
Одну заявку в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,49%







Дополнительные данные:

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_39_et_7246220245

АВИТО ПЕДВИЖИМОСТЬ | Ростов-на-Дону | 3-к квартира, 85 м², 3/9 эт.

7 550 000 Р

Высотесть: 9/9 | 3-к квартира | 85 м² | 3/9 эт.

Показать телефон | Написать сообщение | Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Жестко ли оценил? | Сбылся ли? | Хотел ли продать? | Хотел ли купить? | Хотел ли арендовать?

Агентство: Частное лицо | На Avito с сентября 2013 | Документы проверены | Эскроу: 0,36% от ССД | 6 объявлений по ипотеке | Подключиться к продаже

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 85 м²
Площадь кухни: 7,5 м²
Жилая площадь: 60 м²
Этаж: 3 из 9
Ванная комната: ванна, унитаз
Тип кухни: встроенная

Высота потолка: 2,7 м
Санузел: совмещенный
Окна: до д/д, на улице на противоположную сторону
Работы: в/д
Мебель: кухня, хранения, сантехника
Техника: кондиционер
Стиральная машина: совмещенная

Расположение

Октябрьский, Октябрьский, Ростовское сельское поселение, пос. Гостовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Описание

Отличная квартира. Качественные материалы и работа. Большой двор, удобное местоположение. Своя на 2 стороны. Видовая обстановка по периметру дома и в подъезде. Видеонаблюдение на территории и в квартире. 2 отличных парковочных места. Большая кладовая на этаже. Кондиционер. Одна утепленная лоджия, вторая холодная. Остается кружевной гарнитур на 2 стороны, встроенная техника (микроволновка, плита, духовой шкаф, индукционная плита) на кухне, шкаф в прихожей и шкаф в комнате в спальню, стул и остальные по договоренности. Торг.

билайн
Xiaomi в кармане за 1 Р
при покупке комплекта со связью

Ваше объявление

Сдаём дома в этом году! Новый уровень комфорта

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_39_et_7246220245

Описание

Отличная квартира. Качественные материалы и работа. Большой двор, удобное местоположение. Своя на 2 стороны. Видовая обстановка по периметру дома и в подъезде. Видеонаблюдение на территории и в квартире. 2 отличных парковочных места. Большая кладовая на этаже. Кондиционер. Одна утепленная лоджия, вторая холодная. Остается кружевной гарнитур на 2 стороны, встроенная техника (микроволновка, плита, духовой шкаф, индукционная плита) на кухне, шкаф в прихожей и шкаф в комнате в спальню, стул и остальные по договоренности. Торг.

О доме

Остаток первой сессии

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2015
Этаж и д/д: 9
Пассажирский лифт: 1

Грунтовый лифт: 1
Двор: загорожен территорией, детская площадка, спортивные площадки
Переход: спортивный во дворе

Ипотека со скидкой на Avito

Сумма займа: 7 550 000 Р | Первый взнос: 2 265 000 Р | Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Срок
Трастбэнк	23,59%	104 875 Р	20 лет
Сбербанк	24,99%	110 847 Р	20 лет
Московский кредитный банк	23,29%	111 747 Р	20 лет
ПСБ	25,73%	113 991 Р	20 лет

Спросите у продавца

Жестко ли оценил? | Сбылся ли? | Хотел ли продать? | Хотел ли купить? | Хотел ли арендовать?

Агентство: Частное лицо | На Avito с сентября 2013 | Документы проверены | Эскроу: 0,36% от ССД | 6 объявлений по ипотеке | Подключиться к продаже

Сдаём дома в этом году! Новый уровень комфорта

Объект-аналог № 2

Госова | Искренность | Квартиры | Купил | Вторичка | 3-комнатные

3-к. квартира, 82 м², 1/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



6 150 000 Р
75 000 Р за м²
История цен

Ипотека от 65 427 Р в мес.
Платить ипотекой

Платить ипотекой
Алиба-Блага со ставкой 30%
Подарком

Показать телефон в нескольких кликах

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? | Как продать?

Почему так?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Чистое лицо

Подписаться на обновления

WEY 07
Идеальный гибридный кроссовер

Идеальный обмен
житье в своей квартире до перевода в новую

О квартире

Кол-во комнат: 3
Общая площадь: 82 м²
Площадь кухни: 20 м²
Жилая площадь: 62 м²
Этаж: 1 из 9
Возможна парковка: Балкон
Дополнительно: гардеробная

Тип отделки: изолированное
Высота потолка: 2.6 м
Санузел: раздельный
Отоп: во двор, на улицу
Лифты: евро
Мебель: новая
Способ продажи: свободная

Госова | Искренность | Квартиры | Купил | Вторичка | 3-комнатные

Расположение

Сыктыв. обл., Сыктывир-н. Ростовичевское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Описание

Продается просторная 3-х комнатная квартира 82 кв.м. Дом 2016 года, в Ростовке в 10 минутах от центра города. Ближе 10 минут ходит общественный транспорт. В квартире очень тепло. Сделан высококачественный ремонт с использованием новейших отделочных материалов. Натяжной потолок, ламинат во всех комнатах. Большая гардеробная. 2 спальни 16 кв. и 15 кв.м. Просторная кухня-гостиная, раздельный санузел.

В доме всесезонное отопление. Стоянка. Детская площадка. Складные кровати. Инфраструктура включает в себя все необходимые магазины, школы, детский сад, ходит местный автобус, остановка рядом. Чистый подъезд. Обременений нет. Один взрослый собственник.

О доме

Состояние: первый этаж
Тип дома: кирпичный
Подъезд: 2016
Этажей в доме: 9
Паспортный номер: 1

Узнать больше о доме

Грузский лифт: нет
Двор: детская площадка, спортивные площадки
Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья: 6 150 000 Р
Первый взнос: 1 845 000 Р
Срок ипотеки: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Средняя ипотека
Уралсиб	23,99%	25,79%	85 427 Р
Сбербанк	24,99%	25,49%	90 223 Р
Миньковский кредитный банк	25,2%	25,6%	91 025 Р
ТКС	25,7%	26,5%	92 772 Р

Продать в Авито | Продать, сдать в ипотеку

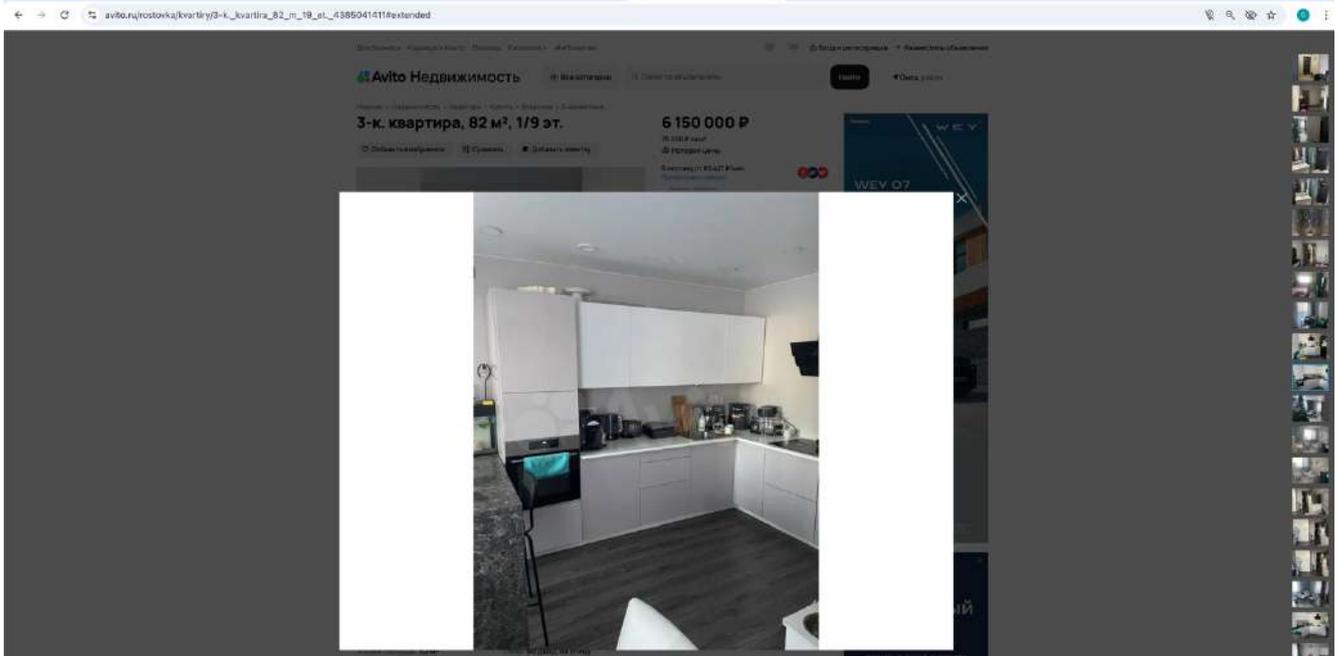
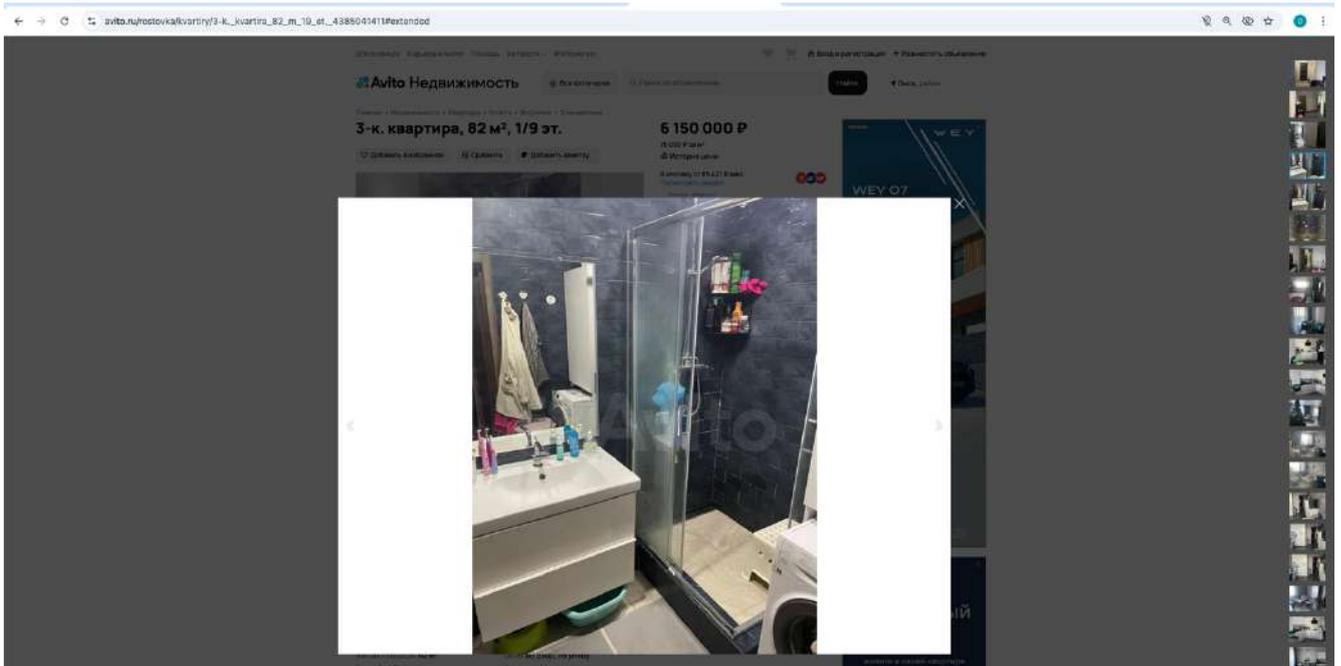
Пользователь: Чистое лицо

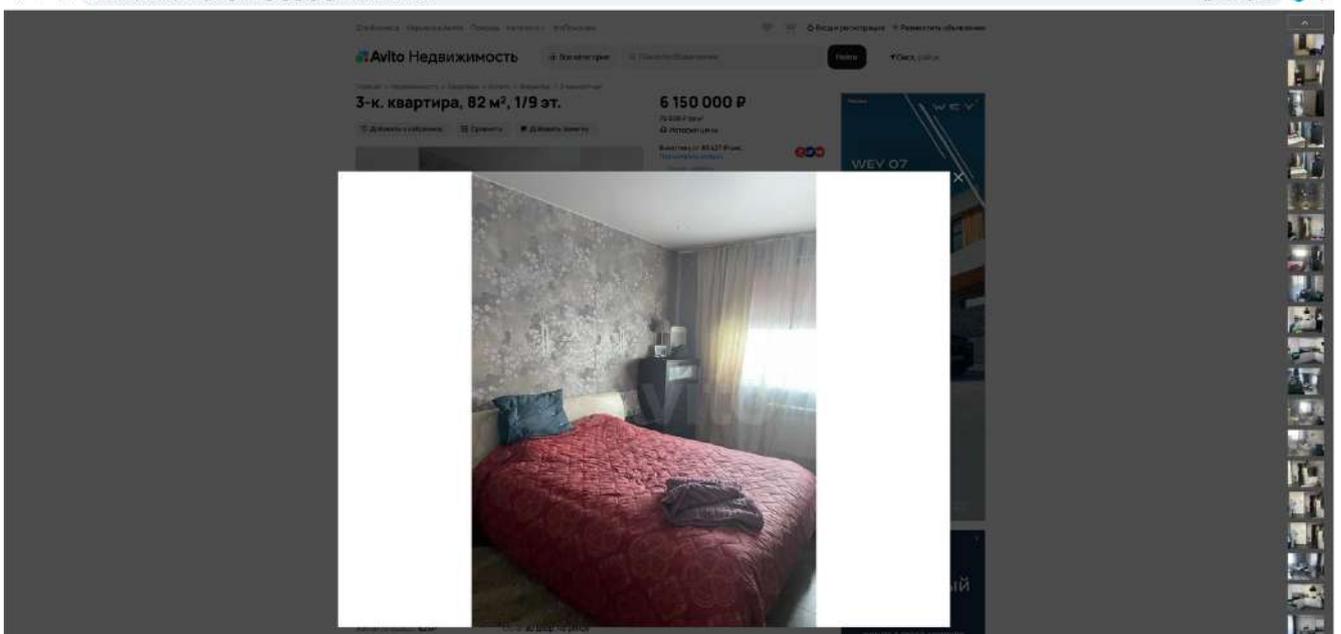
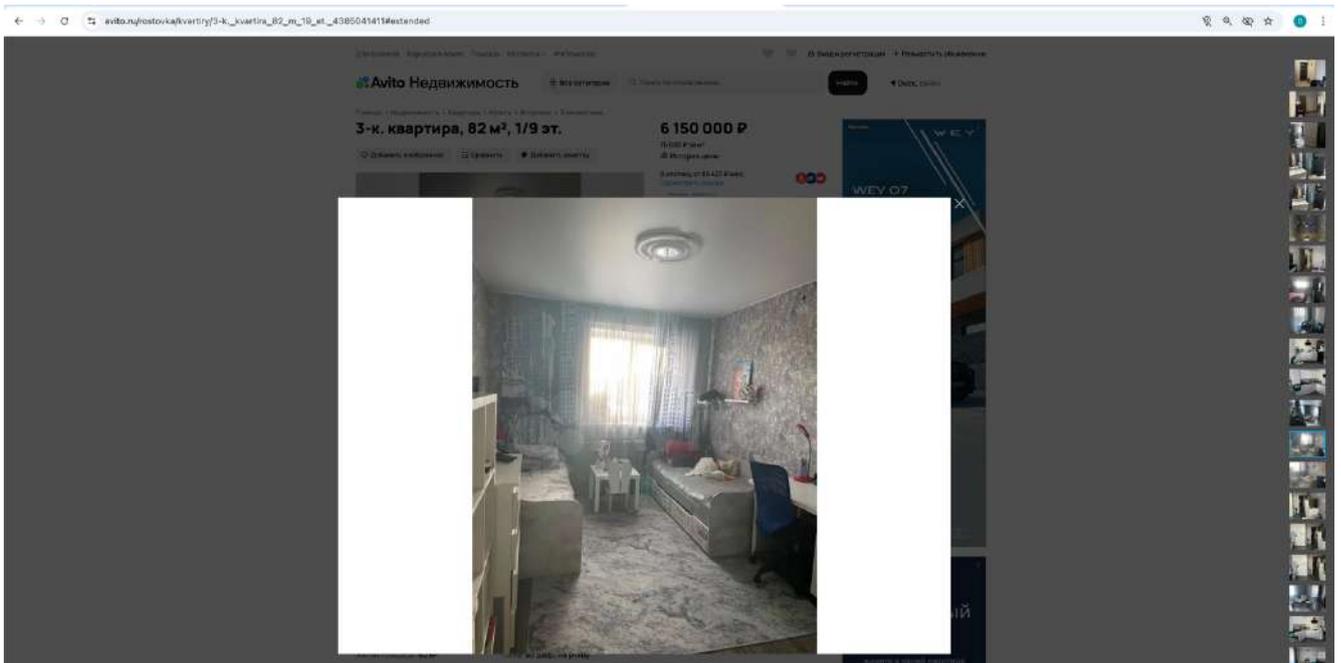
Подписаться на обновления

Идеальный обмен
житье в своей квартире до перевода в новую

МИРИАДЫ
Торговая компания (ООО)

№ 438504141 | Иск. в 03.02. 2019 просмотров (140 человек) | Показать фото





Объект-аналог № 3

avito.ru/tostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157

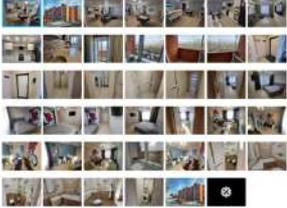
Для бизнеса Касьянов Леонов Полюдов Каталог #Ипотека

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Старапов, район

Личные Недвижимость Квартиры Купля-продажа Вторичная 3-комнатная

3-к. квартира, 82,7 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное Прокрутить Добавить закладку

7 100 000 Р
85 853 м²
4 истории цен
В ипотеку от 98 524 Р/мес.
Посмотреть сканы

Показать телефон в 100.000.000 м²

Написать сообщение Отправит за несколько часов

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Зарастывает

А есть ипотека? Ещё продать? Тут ипотека? Куда можно посмотреть?

Мирон Равелтор На Авито с сентября 2017 Продажи квартир, домов, земельных участков, нежилых помещений. Звонки - 881 м. СС.

21 объявление пользовалось

Подписаться на продавца

Альфа Банк
Бесплатная регистрация бизнеса

М Т С

ПАО «АТС» 123147, Москва, ул. Мухоморова, д. 4, стр. 1. ОГРН 5027550196024. Подтвердить на сайте [ats.ru/daily/ats/bank](#)

Квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,7 м²
Площадь кухни: 26 м²
Этаж: 3 из 9
Вампики и/или люди: люди
Дополнительно: гаражная
Тип комнаты: изолированная
Высота потолка: 2,7 м

Санузел: совмещенный
Окно: во двор, на улицу, на открытую сторону
Ремонт: евро
Мебель: кухня, зеркала, сантехника, стиральная машина
Техника: водонагреватель
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека

avito.ru/tostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157

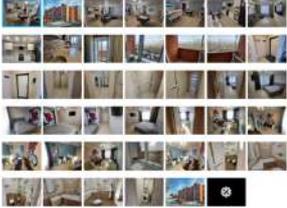
Для бизнеса Касьянов Леонов Полюдов Каталог #Ипотека

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Старапов, район

Личные Недвижимость Квартиры Купля-продажа Вторичная 3-комнатная

3-к. квартира, 82,7 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное Прокрутить Добавить закладку

7 100 000 Р
85 853 м²
4 истории цен
В ипотеку от 98 524 Р/мес.
Посмотреть сканы

Показать телефон в 100.000.000 м²

Написать сообщение Отправит за несколько часов

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Зарастывает

А есть ипотека? Ещё продать? Тут ипотека? Куда можно посмотреть?

Мирон Равелтор На Авито с сентября 2017 Продажи квартир, домов, земельных участков, нежилых помещений. Звонки - 881 м. СС.

21 объявление пользовалось

Подписаться на продавца

Альфа Банк
Бесплатная регистрация бизнеса

М Т С

ПАО «АТС» 123147, Москва, ул. Мухоморова, д. 4, стр. 1. ОГРН 5027550196024. Подтвердить на сайте [ats.ru/daily/ats/bank](#)

Расположение
Сытная обл., Октябрь р-н, Ростовское сельское поселение, пос. Ростов, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

Описание
Кирпичный дом
3-этаж. КВАРТИРА 82,7 м² в Своем парковочном месте.
ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ
СВЕТАМИ

Дом кирпичный 2016 года постройки
3 этаж из 10
Детская площадка
Наименов парковка: функционал квартиры позволит комфортно разместить семью
В квартире остается мебель по договоренности.

Категория: типичн
Евро ремонт
Окна ПВХ

В радиусе 400 метров от дома

- Остановки общественного транспорта
- Супермаркеты Магнит
- Сбербанк
- Игровые залы Игроклуб
- Кафе Суши-хаус
- Автономка
- Школы/детсады

avito.ru/tostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157

Для бизнеса Касьянов Леонов Полюдов Каталог #Ипотека

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Старапов, район

Личные Недвижимость Квартиры Купля-продажа Вторичная 3-комнатная

3-к. квартира, 82,7 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное Прокрутить Добавить закладку




7 100 000 Р
85 853 м²
4 истории цен
В ипотеку от 98 524 Р/мес.
Посмотреть сканы

Показать телефон в 100.000.000 м²

Написать сообщение Отправит за несколько часов

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Зарастывает

А есть ипотека? Ещё продать? Тут ипотека? Куда можно посмотреть?

Мирон Равелтор На Авито с сентября 2017 Продажи квартир, домов, земельных участков, нежилых помещений. Звонки - 881 м. СС.

21 объявление пользовалось

Подписаться на продавца

Альфа Банк
Бесплатная регистрация бизнеса

М Т С

ПАО «АТС» 123147, Москва, ул. Мухоморова, д. 4, стр. 1. ОГРН 5027550196024. Подтвердить на сайте [ats.ru/daily/ats/bank](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Степень залога: 7100000 Р X Первый взнос: 2100000 Р X Срок: 30 лет X

Ориентировочная стоимость ипотеки

Процент	ГКЗ	Среднемесячные платежи	Максимальная сумма кредита
25,58%	25,6%	24,93%	25,64%
25,79%	25,8%	25,14%	25,85%
26,0%	26,0%	25,35%	26,06%

Платить ипотеку

Получить ипотеку на Авито

Получить ипотеку на Авито

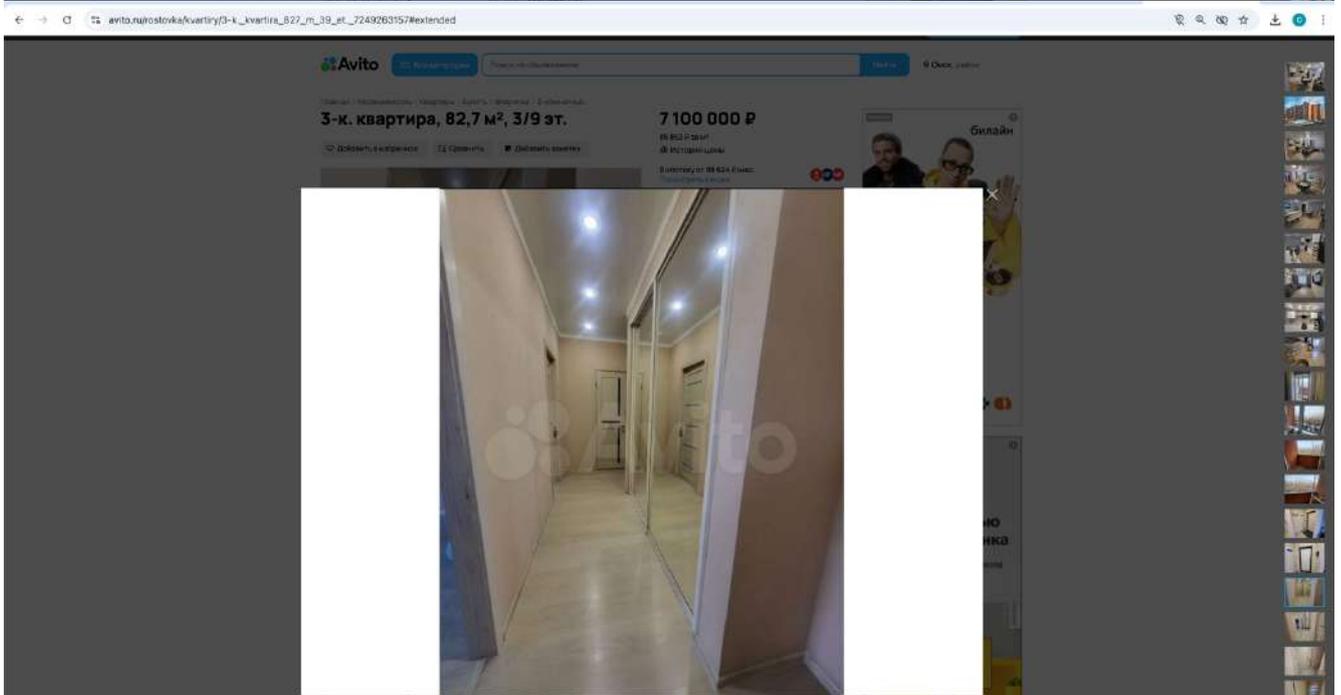
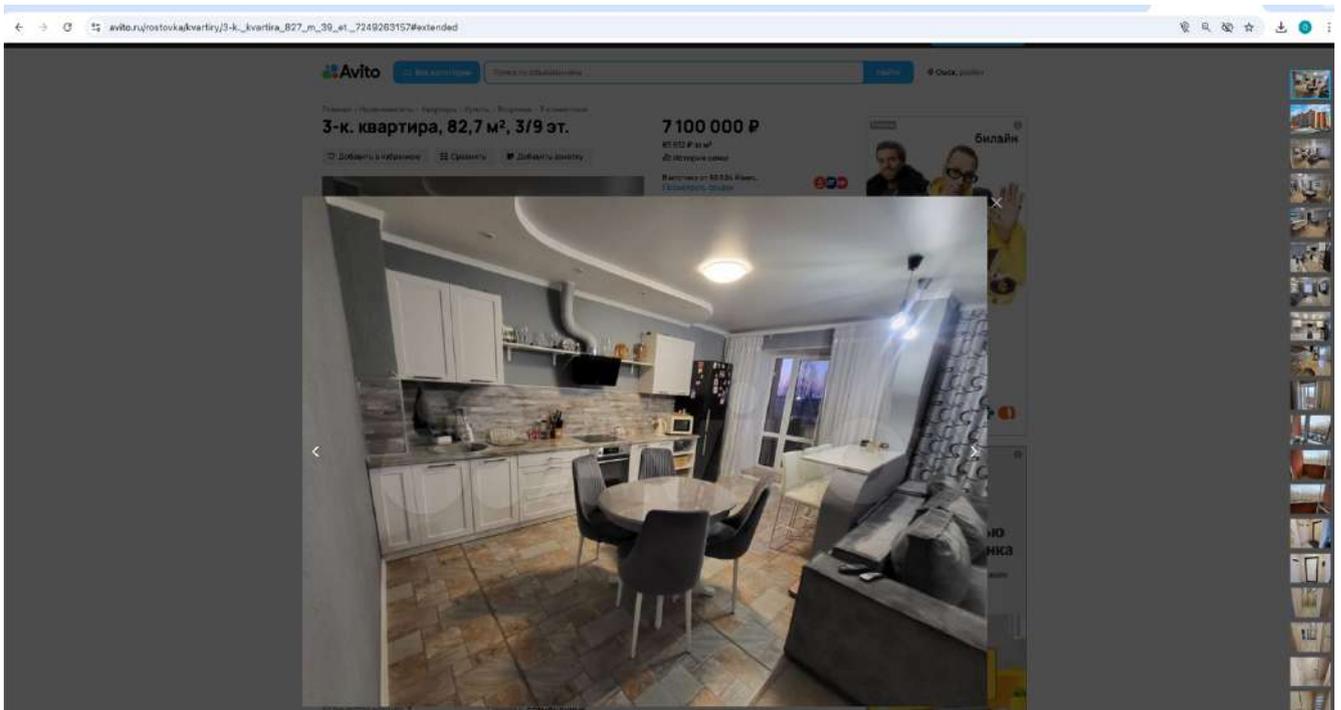
Мирон Равелтор На Авито с сентября 2017 Продажи квартир, домов, земельных участков, нежилых помещений. Звонки - 881 м. СС.

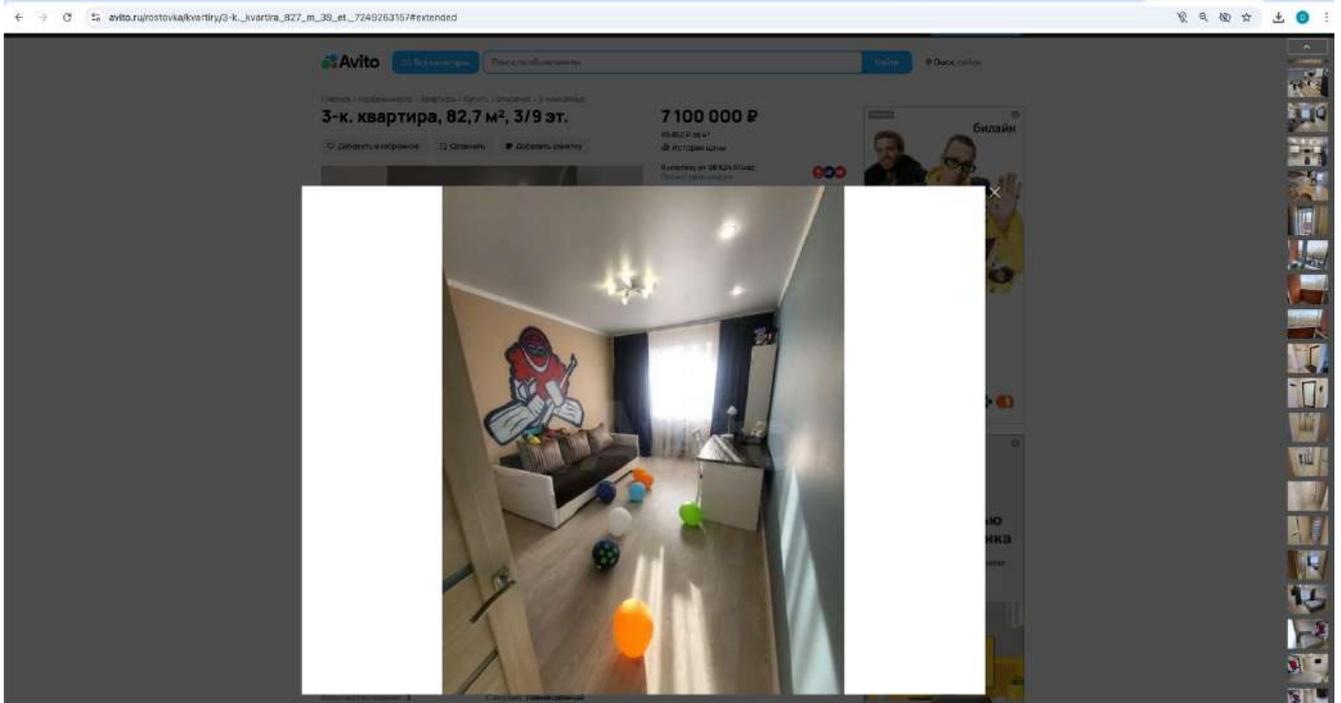
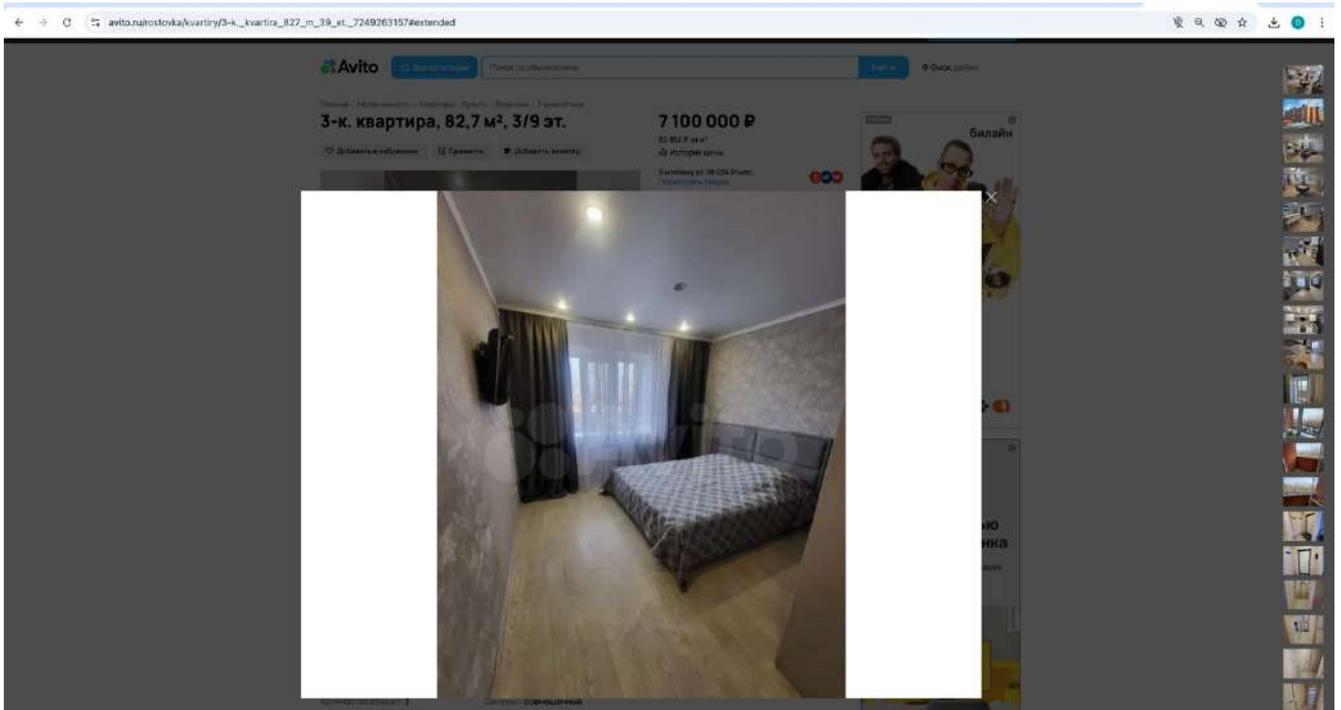
21 объявление пользовалось

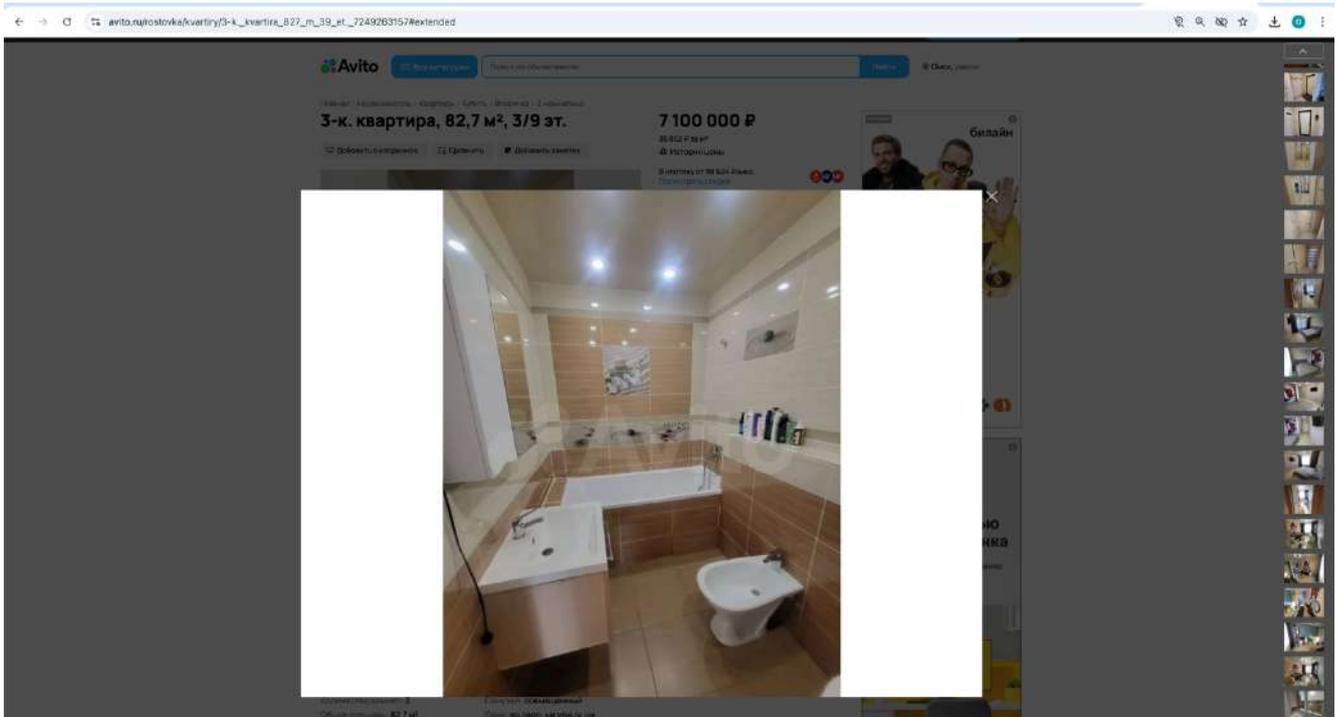
Подписаться на продавца

ТЕЛЕКОМ
ДЛЯ ВСЕХ МОГУТ ОБМАНУТЬ А МЫ МОЖЕМ ЗАЩИТИТЬ

М Т С







Объект-аналог № 4

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_828_m_49_et_7261075439

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | **Имущество** | Ростовская область

Славян | Надежность | Карьеры | Куплю | Вторичка | 3-комнатные

3-к. квартира, 82,8 м², 4/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



6 999 999 Р
86 541 Р за м²
История цен

Выпущено 07.2015 Финанс. Показать историю

Показать телефон: +7 800 333 22 22

Написать сообщение

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть плановка? | Вы продаете?

Что? Истории? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо
Заявка: 4.06.2025

Подписать на продажу

билайн
Xiaomi в кармане за 1 Р
при покупке комплекта со связью

Ваше АЗ | Ваше А2 | Ваше А3 Pro

МТС
ЛЮБОГО МОГУТ ОБМАНУТЬ. А МЫ МОЖЕМ ЗАЩИТИТЬ
Подключите МТС Защитник

О квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,8 м²
Площадь кухни: 15 м²
Жилая площадь: 49 м²
Этаж: 4 из 9
Балкон или лоджия: Балкон

Тип комнаты: заперевозочные
Высота потолков: 2,7 м
Санузел: раздельный
Отопление: во двор, на улицу, по отдельности по полу
Ремонт: капитальный
Способ продажи: свободная

Расположение
Осыкае обл., Осыкае р-н, Ростовское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

avito.najrostovka/kvartiry/3-k_kvartira_828_m_49_et_7261075439

Расположение
Осыкае обл., Осыкае р-н, Ростовское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

Описание
Продается просторная 3-комнатная квартира 82,8 кв.м. Сона выходит на 2 стороны. Просторная кухня, 3 комнаты 19 кв.м., 16 кв.м. и 16 кв.м., раздельный санузел. Видоснабждение по периметру дома и в подъезде. Большая кладовая на этаже. Квартира теплая, хорошие соседи. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазин, 2 школы, поликлиника.

О доме
Остаток лоджий открыт
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2015
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

Приватный лифт: нет
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

Узнать больше о доме

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 999 999 Р	2 100 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	23,59%	25 799 96
Сбер	23,9%	26 458 Р
Сбербанк	24,99%	25 499 96
Московский кредитный банк	25,2%	26 886

Перейти к заявке | Проверить доступ ли ипотеку

Перейти к заявке на ипотеку | Проверить доступ ли ипотеку

№ 7261075439 | 16 мая в 17:06 | 100 просмотров (18 человек) | Показать сайт

6 999 999 Р
86 541 Р за м²
История цен

Выпущено 07.2015 Финанс. Показать историю

Показать телефон: +7 800 333 22 22

Написать сообщение

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть плановка? | Вы продаете?

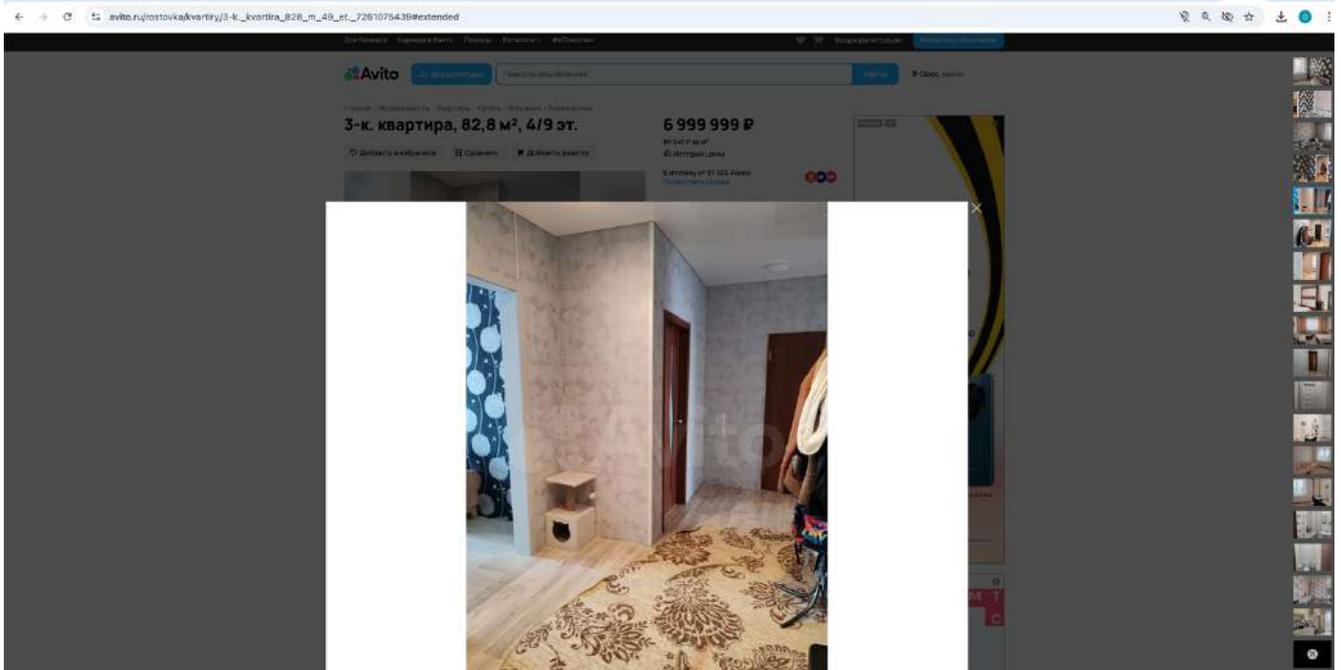
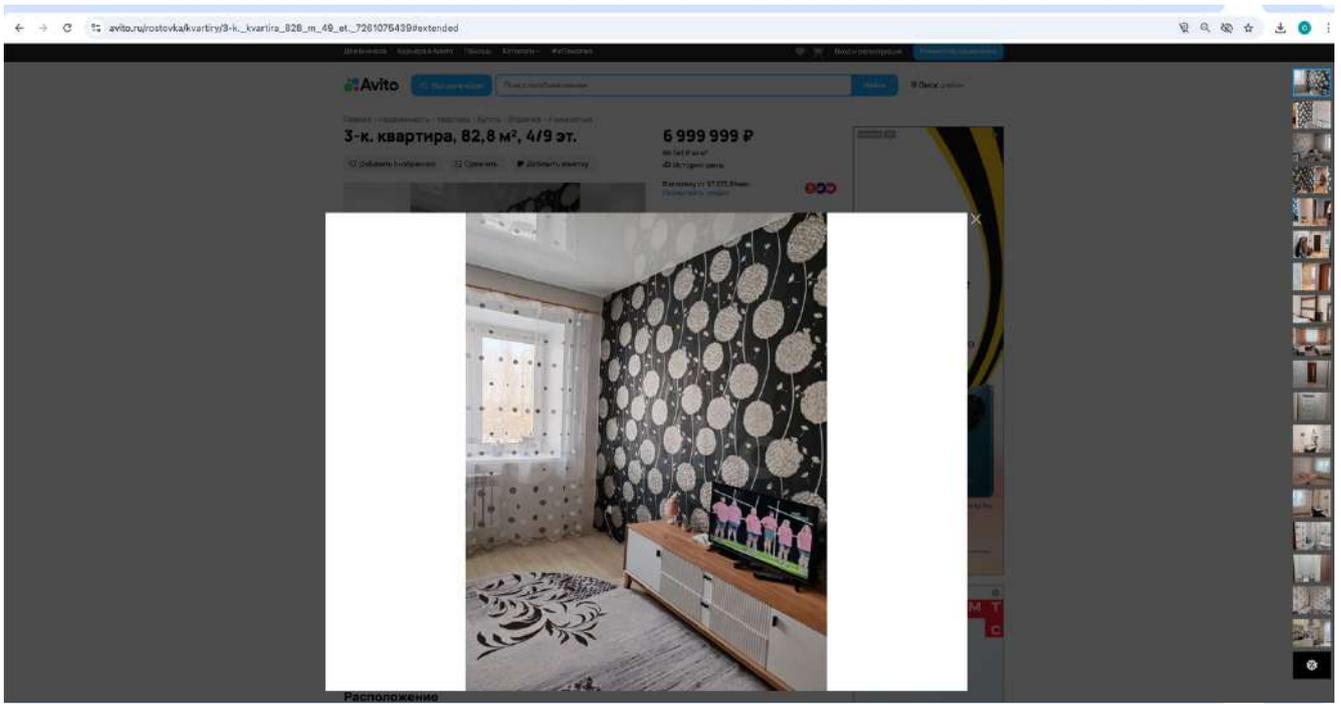
Что? Истории? | Когда можно посмотреть?

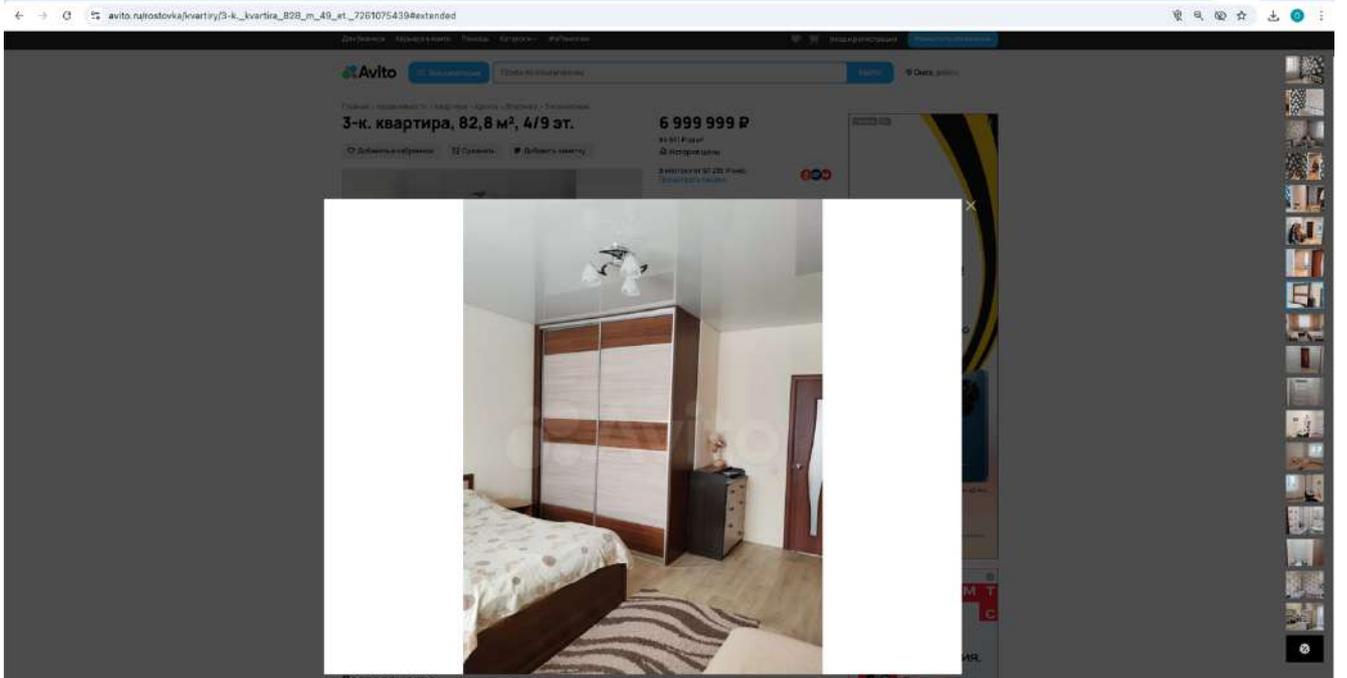
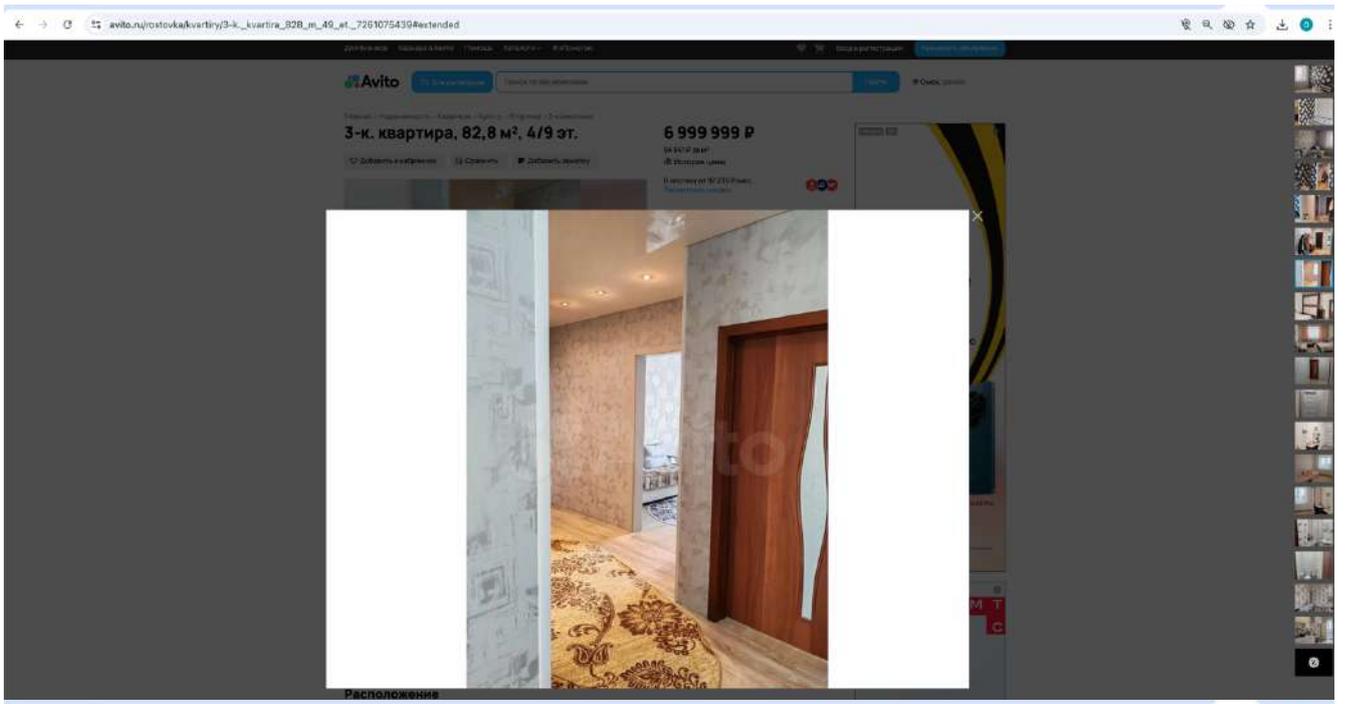
Пользователь: Частное лицо
Заявка: 4.06.2025

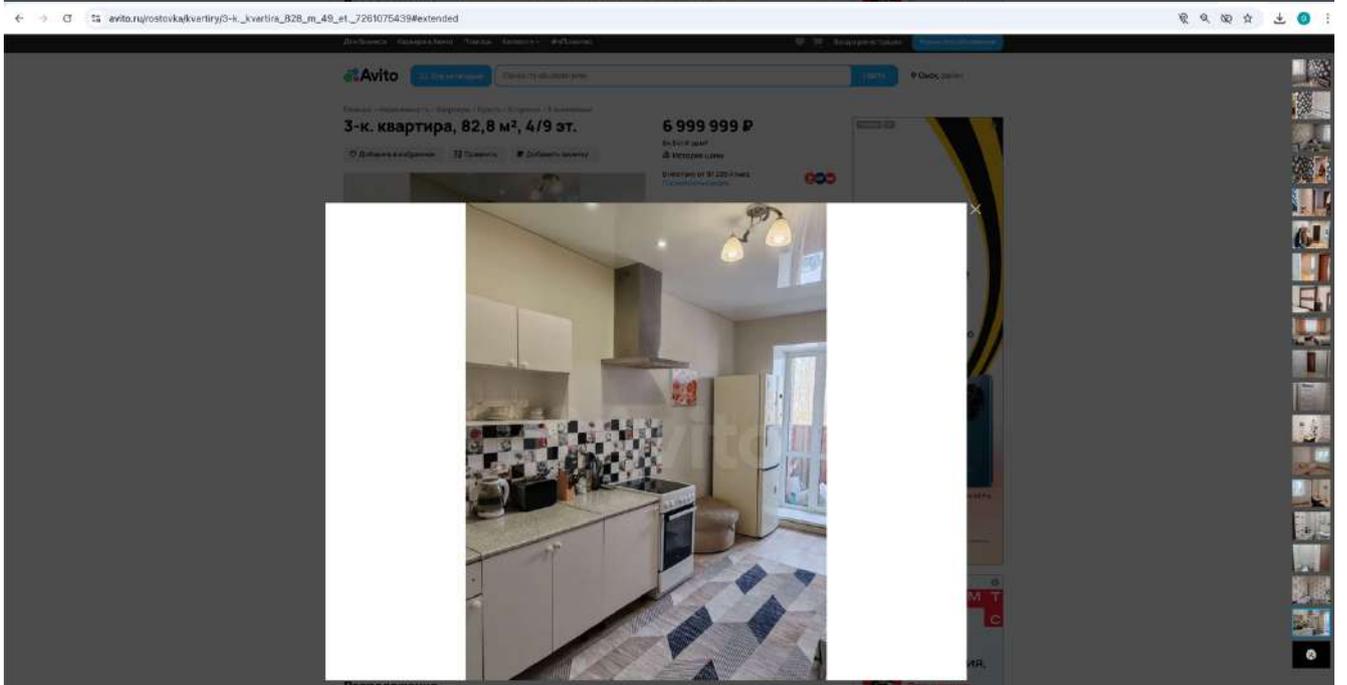
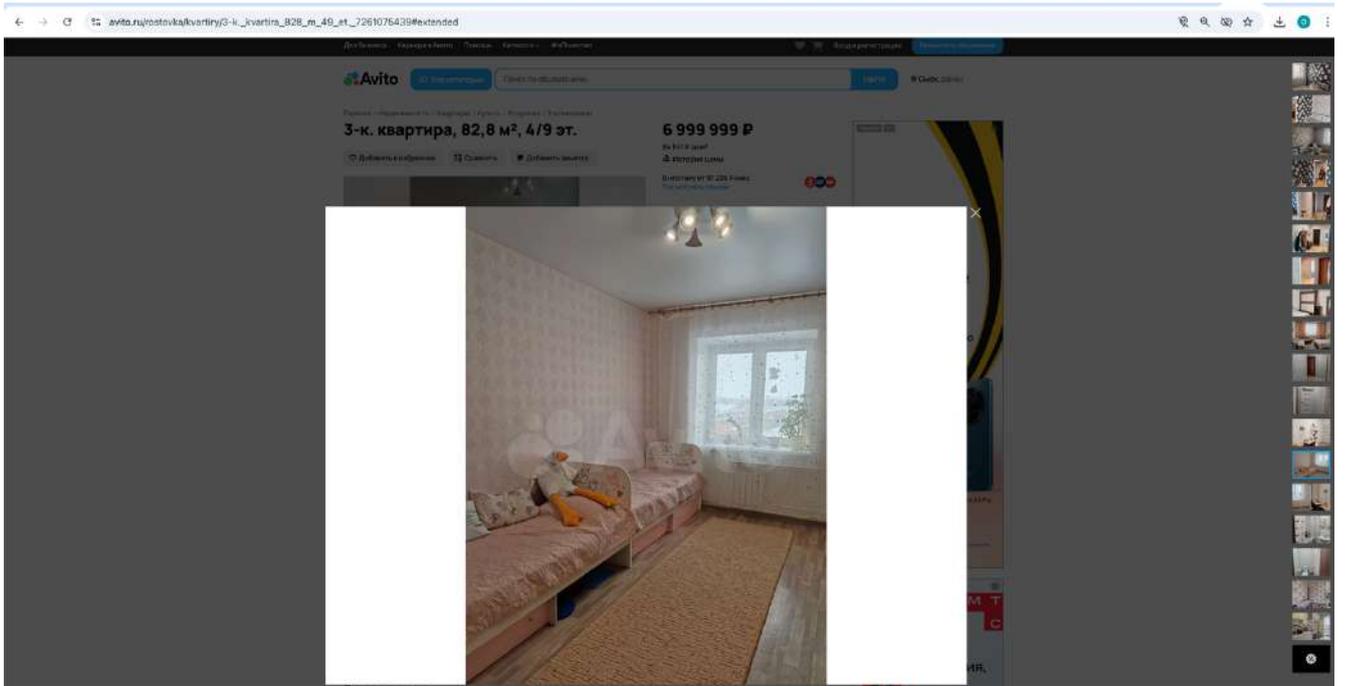
Подписать на продажу

МТС
ЛЮБОГО МОГУТ ОБМАНУТЬ. А МЫ МОЖЕМ ЗАЩИТИТЬ
Подключите МТС Защитник

ТЕЛЕКОМ







Предложения из анализа рынка

omsk.cian.ru/sale/flat/312083349/

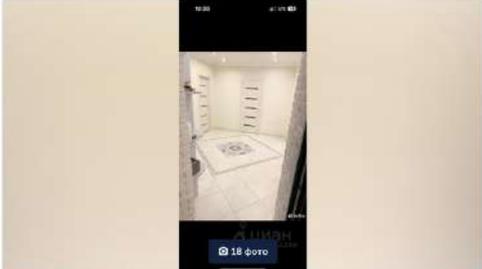
Обновлено: 22 мая, 03:01 • 272 просмотра, 1 закладка, 134 избранно

Живая цена | Проверка Росреестра

Продается 3-комн. квартира, 85,8 м² в ЖК «Врубелево»

Омская область, Сибирский район, Ростава поселок, ул. Михаила Врубеля, 2 На карте

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать фото



18 фото

Общая площадь: 85,8 м² | Жилая площадь: 60 м² | Площадь кухни: 18 м²

Этаж: 3 из 9

Отличная квартира. Качественные материалы и работа. Большой дворовой местоположение, до города 10 минут, 2 парковочных места во дворе, кладовка на этаже.

7 550 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 7 323 500

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 87 995 Р/м²

Ипотека с долями: альтернатива

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Собственник ID 77864919

ЦИАН ИПОТЕКА

Один взнос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 22,49%

omsk.cian.ru/sale/flat/312083349/

Фотографии (18) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Показать объявления

3-комн. квартира, 85,8 м²

О квартире

Тип жилья	Вторичка
Общая площадь	85,8 м ²
Жилая площадь	60 м ²
Площадь кухни	18 м ²
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон
Вид из окон	На улицу и двор
Ремонт	Евроремонт

Спросите умного помощника

Получи экспертное мнение о жилье

Раскажи мне про район

Парки | Площади и скверы | Что рядом? | Транспорт

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Собственников	4
Площадь	85,8 м ²	Кадастровый номер	55:20:032001:***
Этаж	3		

О доме

Количество лифтов	1 грузовой
Парковка	Наземная

Подписаться на дом

7 550 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 7 323 500

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр: 87 995 Р/м²

Ипотека с долями: альтернатива

Ипотека: возможна

Показать телефон

Написать

Собственник ID 77864919

ЦИАН ИПОТЕКА

Один взнос в 7 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 22,49%

omsk.cian.ru/sale/flat/317332149/

Фотографии (19) Описание Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 53,5 м²

В радиусе 400 метров от дома:

- Остановка общественного транспорта
- Супермаркеты Магнит
- Сбербанк
- Игровые залы Игротек
- Кафе Суши хаус
- Автомайка
- Шахматный клуб

В радиусе 1300 метров от дома:

- Остановка общественного транспорта
- Школы 1,2
- Детский сад
- Супермаркеты Магнит, Петровича, Победа
- Поликлиника
- Почтовое отделение 527
- Рынок Солнечный
- Аптека Плюс
- Дом культуры Сибирский
- Центр развития творчества детей и юношества Россия

Квартира без долгов и обременений.

Заинтересовало предложение? Звоните! Оперативно организуем показ!

Живите, где хотите! С алгоритмом недвижимости Замт-Сити

Связаться

4 999 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 4 849 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 93 439 Р/м²

Условия сделки альтернатива ипотека

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Замт-Сити
Доверенность на продажу

ИДЕАЛТОР
Татьяна Сергеевна Зайцева

ЦИАН ИПОТЕКА
Сдвиг заплат в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 22,49%

omsk.cian.ru/sale/flat/317332149/

Фотографии (19) Описание Расположение Похожие объявления 2-комн. квартира, 53,5 м²

О квартире **О доме** Подписаться на дни

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 пассажирский
Общая площадь	53,5 м²	Тип дома	Кирпичный
Жилая площадь	30,6 м²	Парковка	Наземная
Площадь кухни	9 м²		
Высота потолков	2,65 м		
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 лоджия		
Вид из окон	Во двор		
Ремонт	Косметический		

4 999 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например: 4 849 000

Выгодная ипотека

Ипотека

Цена за метр 93 439 Р/м²

Условия сделки альтернатива ипотека

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

avito.ru/roslovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et_4385041411

Avito Недвижимость | Все категории | Поиск по объявлениям | Выбрана | Юрид. риски

Ростов-н/д | Недвижимость | Квартиры | Купить | Воронеж | Экономичные

3-к. квартира, 82 м², 1/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку



6 150 000 Р
79 000 Р за м²
История цен

Ипотека от 85 427 ₽ в мес.
Платежи онлайн

Почему выгодно
Акция: выгода до ставки 20%
Платежи

Показать телефон
в 00:00:00:00

Написать сообщение

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? | Как продать?

Как купить?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подключиться к продавцу

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82 м²
Площадь кухни: 20 м²
Жилая площадь: 62 м²
Этаж: 1/9
Варианты отделки: Влагостойкий гипсокартон

Тип планировки: изолированные
Высота потолков: 3.0 м
Санузлы: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Мебель: кухня
Стиральная машина: встроенная

Расположение

Октябрьский, Октябрьский, Ростовские коммунальные поселки, пос. Гостово, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

Идеальный обмен
жизни в своей квартире
до перевода в ипотеку

МИРИАДЫ

avito.ru/roslovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_19_et_4385041411

Описание

Продается просторная 3-комнатная квартира 82 кв. м. Дом 2015 года, в Ростове в 10 минутах от центра города. Каждый 10 минут ходит общественный транспорт. В квартире очень тепло. Сделан высококачественный ремонт с использованием только качественных материалов. Натяжной потолок, ламинат во всех комнатах, большой газобетонный 2-этажный 14 кв. и 18 кв. м. Просторная кухня - гостиная, раздельный санузел.

В доме видеонаблюдение, Стелас, Датчик протечки воды. Спокойные соседи. Инфраструктура включает в себя все необходимые магазины, школы, детские сады, ходит школьный автобус, остановки рядом. Чистый подъезд. Обременений нет. Единственный собственник.

О доме

Остаток первого этажа

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этаж в доме: 9
Последний этаж: 1

Уровень: высокий этаж

Другой лифт: нет
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Ландшафт: открытое во дворе

Ипотека со скидкой на Avito

Сумма займа: 6 150 000 Р | Первый взнос: 1 845 000 Р | Срок ипотеки: 20 лет

Сравнить ставки

Банк	Ставка	Первый взнос	Сумма займа
Уралсиб	23,59%	20%	81 427 Р
Сбербанк	24,99%	20%	90 293 Р
Московский кредитный банк	25,3%	20%	91 025 Р
ТСБ	25,3%	20%	92 772 Р

Пользователь
Частное лицо

Подключиться к продавцу

МИРИАДЫ

Идеальный обмен
жизни в своей квартире
до перевода в ипотеку

МИРИАДЫ

avito.ru/tostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157

ДЛЯ ВОЗРАСТА: Калькулятор | Лента | Поиск | Категории | ИИ-Умная

Avito | Все категории | Поиск объявления

3-к. квартира, 82,7 м², 3/9 эт. | 7 100 000 Р

85 882 Р за м² | 49 историй | В ипотеку от 98 826 Р в мес. | Показать ипотеку

Показать телефон в 100.000.000 | Написать сообщение | Вернуться к заявке

Спросите у продавца | Зарегистрируйтесь

А есть ипотека? | Ещё варианты? | Тут уместно? | Куда можно посмотреть?

Ирина Риелтор | На Avito с октября 2017 | Подтвержденный | Документы проверены | Звонки - 841 из 1000 | 21 объявление пользовалась | Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3 | Санузел: совмещенный | Общее площадь: 82,7 м² | Окно: во двор, на улицу, на боковую сторону | Площадь кухни: 25 м² | Этаж: 3 из 9 | Вид: евро | Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места | Тип комнаты: изолированная | Высота потолка: 2,7 м | Вид отделки: возможные варианты

ПАО «АТС» 120147, Москва, ул. Мухоморова, д. 4, стр. 1, ОГРН 502770749824, Подтвержден на сайте www.atsbank.ru

avito.ru/tostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157

расположение | Описание

Дзержинский район, Октябрьский район, Ростокинское сельское поселение, пос. Ростокино, ул. Михаила Врубеля 2 | Показать карту

7 100 000 Р | 85 882 Р за м² | 49 историй | В ипотеку от 98 826 Р в мес. | Показать ипотеку

Показать телефон в 100.000.000 | Написать сообщение | Вернуться к заявке

Спросите у продавца | Зарегистрируйтесь

А есть ипотека? | Ещё варианты? | Тут уместно? | Куда можно посмотреть?

Ирина Риелтор | На Avito с октября 2017 | Подтвержденный | Документы проверены | Звонки - 841 из 1000 | 21 объявление пользовалась | Подписаться на продавца

Описание

ИЗГОТОВЛЕННЫЕ КОМНАТЫ | СВЕТЛАЯ

Дом возведен 2016 года постройки | 3 этаж из 10 | Детская площадка | Национальная мебель | Функциональная квартира позволит комфортно разместить семью | В квартире остается мебель по договоренности.

Квартира теплая | Евро ремонт | Окна ПВХ

В радиусе 400 метров от дома:

- Остатки общественного транспорта
- Супермаркет Магнит
- Сбербанк
- Игровые залы Игрока
- Кафе Суши-хаус
- Автомойка
- Шиньмонтак

avito.ru/tostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157

Ипотека со скидкой на Avito

Степень зрелости | Первый взнос | Срок ипотеки

7 100 000 Р | X | 2 100 000 Р | X | 30 лет | X

Срок заявки в новострой банках

Банк	ТКС	Скидка на Avito	Минимальный кредитный лимит
ВТБ	23,55%	23,9%	24,99%
Сбербанк	23,73%	24,6%	25,45%
Минимальный кредитный лимит	10 000 Р	30 000 Р	100 000 Р

Ирина Риелтор | На Avito с октября 2017 | Подтвержденный | Документы проверены | Звонки - 841 из 1000 | 21 объявление пользовалась | Подписаться на продавца

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2668020080

3-к. квартира, 81,4 м², 5/10 эт.

7 500 000 Р

2018 Р за м²
Фиксированная

Заполучить 10 100 Р за м².
Пополнить онлайн

Альфа-Банк по ставке 30%
Подорожнич

Показать телефон
800.990.00.00

Написать объявлению

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть интерес? Выбросить!

Тут вопрос?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Вывести: 10 100 руб/мес

Подключиться к просмотрам

Альфа Банк
Рекордная ставка по Альфа-Вкладу
30%

О квартире
Количество комнат: 3
Общая площадь: 81,4 м²
Площадь кухни: 30 м²
Этаж: 5 из 10
Ближайшие станции: **Белосол**
Тип здания: **корпусное**

Состояние: **отличный**
Отопление: **от центра**
Ремонт: **есть**
Специальные условия: **самостоятельно**
Вид сделки: **возможна ипотека**

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2668020080

Площадь кухни: 30 м²
Этаж: 5 из 10
Ближайшие станции: **Белосол**
Тип здания: **корпусное**

Ремонт: **есть**
Способ продажи: **своими руками**
Вид сделки: **возможна ипотека**

7 500 000 Р

60 128 Р за м²
13 Испорченных

Вывести: 10 100 Р за м².
Пополнить онлайн

Альфа-Банк по ставке 30%
Подорожнич

Показать телефон
800.990.00.00

Написать объявлению

Расчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть интерес? Выбросить!

Тут вопрос?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Вывести: 10 100 руб/мес

Подключиться к просмотрам

Расположение
Окская обл., Окский р-н, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубаня

Описание
Продается квартира, с хорошей репутацией Хорошей, частый обзор и парковка! Рядом расположен магазин, детский садик и школа.

О доме
Тип дома: **корпусный**
Пол: **паркетный ламинат**

Двор: **детская площадка**
Парковка: **возможна только в дворе**

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
7 500 000 Р	2 250 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма
Уралсиб	23,69%	25,759%
Сбербанк	24,99%	25,49%
Московский кредитный банк	25,2%	25,5%
ПСБ	25,7%	26,3%

Продать объявление | Продать сразу же ипотеку

MP268020080: 25 апреля в 10:11 - 1013 просмотров (17 заявок) | Пожаловаться

LADA 35 ЛЕТ
Прикоснитесь к истории LADA!

Домашняя Карьера и Бизнес Глобальные Категории Инвестиции

Вход/регистрация Помощь и обучение

Avito Недвижимость Все категории 0. Поиск объявлений **Найти** Отобр. 20/21

Площадь: Подземного + Квартиры + Куплю + Продажу + 3 комнаты

2-к. квартира, 53,4 м², 9/9 эт.

Добавить избранное Сравнить Добавить закладку



5 399 000 Р
191 кв. м
4 комнаты

Выплатит 14 999 Р/мес.
Платежная схема

Альфа-Банк со ставкой 30%
Подарком

Показать телефон
8 800 505 00 02

Написать сообщение
Ссылка на объявление

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? Свой вариант?

Торг уместен? Кому можно предложить?

Агентство недвижимости "Сити 33"
Активно

Написать продавцу Директор/продавец

Посмотреть на фото

О квартире

Комнат: 2
Общая площадь: 53,4 м²
Площадь кухни: 9,7 м²
Этаж: 9 из 9
Возможна продажа: людей
Тип объекта: квартира

Сделка: раздельный
Ремонт: косметический
Мебель: есть
Способ продажи: свободная
Вид сделки: возможна ипотека



avito.ru/nostovka/kvartiry/2-k_kvartira_534_m_99_et_4713717661

Расположение

Дыбенка-б, Дыбенка-б, Ростовское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Фрунзе, 2

Описание

На продажу шикарная 2-х комнатная квартира. Общая площадь 53,4 м². Дом 2016 года постройки. Две комнаты и экологически чистый район с развитой инфраструктурой. Отличная доступность нововыбрана, большая парковка. Отличная транспортная доступность с метро. Большая парковка с выездами на улицу. Раздельный санузел. Все работы и отделочные. Торг рассуждению открыт! Звоните! С удовольствием покажем нашу квартиру!

О доме

Сделайте первый этаж

Тип дома: кирпичный
Под застройку: 2016
Этаж в доме: 9
Послевоенный/Авт 1

Полностью отделан

Полностью отделан

Полностью отделан

Ипотека со скидкой на Avito

Стоимость жилья: 5 399 000 Р

Первый взнос: 1 629 700 Р

Срок платежа: 20 лет

Одна заявка в несколько банков

Уралсиб	Сбербанк	СБС	Т.Банк
23,55%	24,99%	25,7%	28%
26,79% Р	26,49% Р	26,8% Р	28% Р
74 996 Р	79 267 Р	81 443 Р	88 532 Р

Показать в списке Показать детали ипотеки

Помогите и мы поможем с оформлением ипотеки

ИП 27370640 | 08 января 2015 | 021/Ростовская | Ростовская | Помогите

5 399 000 Р
191 кв. м
4 комнаты

Выплатит 14 999 Р/мес.
Платежная схема

Альфа-Банк со ставкой 30%
Подарком

Показать телефон
8 800 505 00 02

Написать сообщение
Ссылка на объявление

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? Свой вариант?

Торг уместен? Кому можно предложить?

Агентство недвижимости "Сити 33"
Активно

Написать продавцу Директор/продавец

Посмотреть на фото



3-к. квартира, 82,7 м², 5/9 эт.

8 600 000 Р

103 992 Р/м²

История цены

Выкуплен 17 042 Р/мес

Платить ипотеку

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? Свой вариант?

Тур релакс!

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Чистое лицо

Держать на работе

Подписаться на продавца

О квартире

Кол-во комнат: 3
Общая площадь: 82,7 м²
Площадь кухни: 13 м²
Жилая площадь: 59 м²
Этаж: 5 из 9
Возможность парковки: есть
Тип объекта: изолированные

Высота потолка: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: ю-запад, на улицу
Пол: ламинат
Мебель: кухня, встроенная техника, спальная зона
Техника: холодильник

Способ продажи: с объявлением

Расположение

Оснащен, Олимпийский, Ростовское областное поселение, пос. Ростово, ул. Михаила Бурдука, 2

8 600 000 Р

103 992 Р/м²

История цены

Выкуплен 17 042 Р/мес

Платить ипотеку

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть ипотека? Свой вариант?

Тур релакс!

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Чистое лицо

Держать на работе

Подписаться на продавца

Описание

Продается 3-х комнатная квартира, 1 собственник. Все комнаты изолированы, раздельный санузел. Встроенная мебель остается в квартире. Подземный паркинг, чистый пол, освещение. Вокруг в радиусе 500 метров. Водопроводить на 20 м. Два выделенных места парковки авто, первый ряд возле озера.

О доме

Создать первый отзыв

Тип дома: кирпичный

Построено: 2016

Этаж/зданий: 9

Послевоенный лифт: 3

Грунтовый лифт: нет

Двор: дворовая площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Сумма займа	Первоначальный взнос	Срок ипотеки
8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Сумма займа	Первоначальный взнос	Срок ипотеки
Тинькофф	23,09%	8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет
Сбербанк	24,99%	8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет
Московский кредитный банк	25,7%	8 600 000 Р	2 580 000 Р	20 лет

Платить ипотеку

Проверить доступ к ипотеке

№ 472991718 - 0 мая в 04:07 - 373 просмотров (14 страниц) | Показать все

Avito Недвижимость

2-к. квартира, 54 м², 7/9 эт.

3 000 009 Р

ул. М. Врубеля, дом 5

О квартире

Возможен обмен на недвижимость или авто. Источники: Если у вас есть недвижимость, мы можем оформить зад. залог, продать или купить квартиру в нашем доме по привлекательной цене!

На продажу квартиры в Жилом корпусе "Врубелево" Почтовый адрес: ул. М. Врубеля, 5.

Дом 12 подвальный, 0 откосный, черновой.

Высота потолков по тех. Плану 2,8м.

Черновые отделка.

В любое удобное время аудитор работы по купителю новую ремонт.

Плановое завершение работ конца 2025г.

Регистрация сделок согласно 214ФЗ услуга при требовании с регистрацией в Росреестре.

Ипотека с Жилим-перевы "Врубелево" мет. Победы, мет. Патриотки, мет. Митки, мет. Восток, мет. Баскетбол, школа, садик, дом культуры, почта, боляница, остановки.

Тип дома: черновой

Планировка: тип 1

Ипотека со скидкой на Avito

Сумма займа: 3 000 000 Р

Первый взнос: 800 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Сравнение ставок в нескольких банках

Банк	Ставка	Первый взнос
ПСБ	5.9%	11 924 Р
ВТБ	5.96%	14 986 Р
Сбербанк	5.99%	15 032 Р
Банк ДОМ.РФ	5.99%	15 032 Р

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Написать продавцу

MP 38836237 | 22 апреля 17:28 | 38836237 (0 Скариел) | Тагановых

Avito Недвижимость

2-к. квартира, 54 м², 7/9 эт.

3 000 009 Р

ул. М. Врубеля, дом 5

Описание

Возможен обмен на недвижимость или авто. Источники: Если у вас есть недвижимость, мы можем оформить зад. залог, продать или купить квартиру в нашем доме по привлекательной цене!

На продажу квартиры в Жилом корпусе "Врубелево" Почтовый адрес: ул. М. Врубеля, 5.

Дом 12 подвальный, 0 откосный, черновой.

Высота потолков по тех. Плану 2,8м.

Черновые отделка.

В любое удобное время аудитор работы по купителю новую ремонт.

Плановое завершение работ конца 2025г.

Регистрация сделок согласно 214ФЗ услуга при требовании с регистрацией в Росреестре.

Ипотека с Жилим-перевы "Врубелево" мет. Победы, мет. Патриотки, мет. Митки, мет. Восток, мет. Баскетбол, школа, садик, дом культуры, почта, боляница, остановки.

Тип дома: черновой

Планировка: тип 1

Ипотека со скидкой на Avito

Сумма займа: 3 000 009 Р

Первый взнос: 800 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Сравнение ставок в нескольких банках

Банк	Ставка	Первый взнос
ПСБ	5.9%	11 924 Р
ВТБ	5.96%	14 986 Р
Сбербанк	5.99%	15 032 Р
Банк ДОМ.РФ	5.99%	15 032 Р

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Написать продавцу

MP 38836237 | 22 апреля 17:28 | 38836237 (0 Скариел) | Тагановых

Описание Характеристики Фотографии Видео Страницы 1 из 12 страниц

3-к. квартира, 82,8 м², 4/9 эт.

Добавить избранное Справку Добавить заявку



О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82,8 м²
Площадь кухни: 18 м²
Жилая площадь: 49 м²
Этаж: 4 из 9
Владелец или посредник: Владелец

Тип отделки: евроотделочные
Высота потолков: 2,7 м
Состояние: отличное
Отопление: вода, радиаторы, по отдельной стороне
Ремонт: косметический
Способ продажи: свободная

Расположение

Окская обл., Окский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Механика Вулкана, 2

[Показать карту](#)

6 999 999 Р

6 511 Р за м²

История цен

Валюты от 92 225 ₽ мес. Показать историю

Показать телефон +800.000.0000

Написать сообщение

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть, прошу!

Тогда можно посмотреть?

Конечно!

Пользователь: Частное лицо

Звонки: -8,56 тыс.СД

Подписаться на продавца

билайн
Xiaomi
в кармане
за 1 Р

при покупке комплекта со связью

Ваше АЗ, Ваше АЗ, Ваше АЗ Pro

МТС

ЛЮБОГО МОГУТ ОБМАНУТЬ. А МЫ МОЖЕМ ЗАЩИТИТЬ

Подключите МТС Защитник

Расположение

Окская обл., Окский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Механика Вулкана, 2

[Показать карту](#)

Описание

Предлагается просторная 3х комнатная квартира 82,8 кв.м. Она выходит на 2 стороны. Просторная кухня, 3 комнаты 19 кв.м., 14 кв.м. и 18 кв.м., раздельный санузел. Видеонаблюдение по периметру дома и в подъезде. Большая кладовая на этаже. Квартира теплая, хорошие соседи. В шаговой доступности остановка общественного транспорта, магазины, 2 школы, поликлиника.

О доме

Оставить комментарий

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 2016

Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1

[Узнать больше о доме](#)

Грузовой лифт: нет

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
6 999 999 Р	2 100 000 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Первый взнос	Сумма
Уралсиб	23,99%	20-7996	97 235 Р
ПСБ	23,9%	24-596	98 458 Р
Сбербанк	24,99%	25-4996	100 772 Р
Молотовский кредитный банк	25,2%	2696	103 606 Р

[Перейти к заявке](#) [Проверить, подходит ли ипотека](#)

Рассчитать заявку на соответствие с условиями ипотеки выбранной службы

№ FD3075439 - № заяв в 1306 - 100 просмотров (14 страниц)

[Прозвонить](#)

6 999 999 Р

6 511 Р за м²

История цен

Валюты от 92 225 ₽ мес. Показать историю

Показать телефон +800.000.0000

Написать сообщение

Вернуться к заявке

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Есть, прошу!

Тогда можно посмотреть?

Конечно!

Пользователь: Частное лицо

Звонки: -8,56 тыс.СД

Подписаться на продавца

МТС

ЛЮБОГО МОГУТ ОБМАНУТЬ. А МЫ МОЖЕМ ЗАЩИТИТЬ

Подключите МТС Защитник

ТЕЛЕКОМ

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

№ 72-4/2025(A)



«19» марта 2025 г.

страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Полисом Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» (Лицензия СИ № 0915 от «03» июля 2015 г.) подтверждает заключение со Страхователем договора страхования на условиях, изложенных в Договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 72-4/2025(A) от «19» марта 2025 г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
3. Объект страхования	<p>имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	<p>Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.</p>
5. Страховая сумма	10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.
6. Страховая премия и порядок ее оплаты	7 000,00 (Семь тысяч и 00/100) рублей.
7. Срок действия договора страхования	с «05» апреля 2025г. по «04» апреля 2026г., включительно.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.

<p>СТРАХОВЩИК</p> <p>Начальник Департамента страхования ответственности в технических рисках Дирекции страхования имущества и ответственности</p> <p>Ирина Е.В.</p> <p>Подпись: М.П. Доверенность № 174/25 от 28.12.2024г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p> <p>Настоящий Полис получил.</p> <p>Директор</p> <p>Шени В.В.</p>
---	---



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 016905

Настоящий диплом выдан

Валимие
Алине

в том, что она(а) с *28 января 2023* по *28 мая 2023*

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *ФПКУ ВПО*

«Технический университет имени академика Г.И. Ломоносова»

по *специальности «Системы автоматизированного проектирования»*

«Информационные системы»

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 мая 2023*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Валимие*

Алине *Салимиевиче*

на ведение профессиональной деятельности в

сфере профессиональной деятельности «Информационные системы»

Председатель государственной аттестационной комиссии

Резникова (директор)

Город *Тамбов* № *2023*



ДИПЛОМ

является государственными документами в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение новой сферы профессиональной деятельности

1823

Регистрационный номер



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 2025 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко
Т.В. Годенко

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040023-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Вагиной Анне Станиславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «ОЦЕНОН» Москва 2021 г. - ИФ-ТЗ № 872



26419835

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7528R/776/50034/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «06» декабря 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ.
2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.

Страхователь

Вагина Анна Станиславовна
Дата рождения 25.02.1982
ИНН: 720413820906
Паспорт серия 7118 номер 382527

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «16» декабря 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «15» декабря 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

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

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

3 610,00 (Три тысячи шестьсот десять и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «16» декабря 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Алпатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков