



VSCONSULT

ОЦЕНКА ДЛЯ БИЗНЕСА

с 2017 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 03-131125

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»

Дата оценки: 15.12.2025 г.

Основание для проведения оценки: Договор № 03-131125 от 13.11.2025 г.

Дата составления: 15.12.2025 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 № 03-131125 от 13.11.2025 г. между ООО «ВС Консалт» в лице директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича
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:	15.12.2025 г.
Срок проведения оценки:	13.11.2025 г. – 15.12.2025 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 15.12.2025 г., не округленно без НДС:

31 750 355

(Тридцать один миллион семьсот пятьдесят тысяч триста пятьдесят пять) 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 15.12.2025 г., не округленно без НДС:

21 380 723

(Двадцать один миллион триста восемьдесят тысяч семьсот двадцать три) 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	214 135	144 199
2	8	1	3	2	54,02	214 135	144 199
3	12	1	4	2	54,02	214 135	144 199

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	214 135	144 199
5	24	1	7	2	54,02	214 135	144 199
6	28	1	8	2	54,02	214 135	144 199
7	30	1	8	2	54,62	216 514	145 801
8	31	1	8	3	86,17	341 578	230 019
9	35	1	9	3	86,17	323 568	217 891
10	37	2	1	3	81,02	281 707	189 701
11	44	2	3	2	54,62	216 514	145 801
12	46	2	3	2	54,02	214 135	144 199
13	50	2	4	2	54,02	214 135	144 199
14	51	2	5	3	81,52	323 145	217 606
15	52	2	5	2	54,62	216 514	145 801
16	53	2	5	1	36,67	163 218	109 911
17	54	2	5	2	54,02	214 135	144 199
18	56	2	6	2	54,62	216 514	145 801
19	58	2	6	2	54,02	214 135	144 199
20	60	2	7	2	54,62	216 514	145 801
21	62	2	7	2	54,02	214 135	144 199
22	63	2	8	3	81,52	323 145	217 606
23	66	2	8	2	54,02	214 135	144 199
24	67	2	9	3	81,52	306 108	206 133
25	72	3	1	3	81,02	281 707	189 701
26	73	3	1	3	76,42	265 712	178 930
27	78	3	3	2	54,02	214 135	144 199
28	82	3	4	2	54,02	214 135	144 199
29	86	3	5	2	54,02	214 135	144 199
30	88	3	5	2	54,62	216 514	145 801
31	92	3	6	2	54,62	216 514	145 801
32	98	3	8	2	54,02	214 135	144 199
33	99	3	8	1	36,67	163 218	109 911
34	106	4	1	1	36,82	145 954	98 285
35	109	4	2	2	54,02	214 135	144 199
36	112	4	2	3	102,10	394 004	265 322
37	113	4	3	2	54,02	214 135	144 199
38	117	4	4	2	54,02	214 135	144 199
39	121	4	5	2	54,02	214 135	144 199
40	125	4	6	2	54,02	214 135	144 199
41	126	4	6	1	36,67	163 218	109 911
42	129	4	7	2	54,02	214 135	144 199
43	132	4	7	3	102,10	394 004	265 322
44	133	4	8	2	54,02	214 135	144 199
45	151	5	3	2	54,02	214 135	144 199
46	163	5	6	2	54,02	214 135	144 199
47	165	5	7	2	54,62	216 514	145 801
48	171	5	8	2	54,02	214 135	144 199
49	191	6	5	2	54,02	214 135	144 199
50	196	6	6	1	36,67	163 218	109 911
51	199	6	7	2	54,02	214 135	144 199
52	203	6	8	2	54,02	214 135	144 199
53	208	6	9	1	36,67	155 554	104 750
54	225	7	4	2	54,02	214 135	144 199
55	228	7	5	1	36,67	163 218	109 911

№ 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	232	7	6	1	36,67	163 218	109 911
57	233	7	6	2	54,02	214 135	144 199
58	236	7	7	1	36,67	163 218	109 911
59	237	7	7	2	54,02	214 135	144 199
60	240	7	8	1	36,67	163 218	109 911
61	246	8	1	2	54,22	188 523	126 951
62	249	8	2	2	54,02	214 135	144 199
63	251	8	2	2	54,62	216 514	145 801
64	253	8	3	2	54,02	214 135	144 199
65	257	8	4	2	54,02	214 135	144 199
66	261	8	5	2	54,02	214 135	144 199
67	262	8	5	1	36,67	163 218	109 911
68	263	8	5	2	54,62	216 514	145 801
69	266	8	6	1	36,67	163 218	109 911
70	267	8	6	2	54,62	216 514	145 801
71	269	8	7	2	54,02	214 135	144 199
72	270	8	7	1	36,67	163 218	109 911
73	271	8	7	2	54,62	216 514	145 801
74	273	8	8	2	54,02	214 135	144 199
75	274	8	8	1	36,67	163 218	109 911
76	283	9	1	1	36,82	145 954	98 285
77	285	9	2	1	36,87	164 108	110 510
78	287	9	2	2	54,02	214 135	144 199
79	290	9	3	1	36,67	163 218	109 911
80	292	9	4	3	102,10	394 004	265 322
81	293	9	4	1	36,87	164 108	110 510
82	294	9	4	1	36,67	163 218	109 911
83	295	9	4	2	54,02	214 135	144 199
84	297	9	5	1	36,87	164 108	110 510
85	298	9	5	1	36,67	163 218	109 911
86	299	9	5	2	54,02	214 135	144 199
87	300	9	6	3	102,10	394 004	265 322
88	301	9	6	1	36,87	164 108	110 510
89	302	9	6	1	36,67	163 218	109 911
90	303	9	6	2	54,02	214 135	144 199
91	304	9	7	3	102,10	394 004	265 322
92	305	9	7	1	36,87	164 108	110 510
93	306	9	7	1	36,67	163 218	109 911
94	307	9	7	2	54,02	214 135	144 199
95	308	9	8	3	102,10	394 004	265 322
96	309	9	8	1	36,87	164 108	110 510
97	310	9	8	1	36,67	163 218	109 911
98	311	9	8	2	54,02	214 135	144 199
99	312	9	9	3	102,10	372 767	251 021
100	313	9	9	1	36,87	156 403	105 322
101	314	9	9	1	36,67	155 554	104 750
102	315	9	9	2	54,02	202 845	136 596
103	318	10	1	2	54,22	188 523	126 951
104	320	10	2	2	54,62	216 514	145 801
105	322	10	2	2	54,02	214 135	144 199
106	324	10	3	2	54,62	216 514	145 801
107	325	10	3	1	36,67	163 218	109 911

№ 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	326	10	3	2	54,02	214 135	144 199
109	328	10	4	2	54,62	216 514	145 801
110	330	10	4	2	54,02	214 135	144 199
111	332	10	5	2	54,62	216 514	145 801
112	334	10	5	2	54,02	214 135	144 199
113	335	10	6	3	81,52	323 145	217 606
114	336	10	6	2	54,62	216 514	145 801
115	337	10	6	1	36,67	163 218	109 911
116	338	10	6	2	54,02	214 135	144 199
117	340	10	7	2	54,62	216 514	145 801
118	341	10	7	1	36,67	163 218	109 911
119	342	10	7	2	54,02	214 135	144 199
120	344	10	8	2	54,62	216 514	145 801
121	346	10	8	2	54,02	214 135	144 199
122	348	10	9	2	54,62	205 098	138 113
123	349	10	9	1	36,67	155 554	104 750
124	350	10	9	2	54,02	202 845	136 596
125	351	11	1	2	54,22	188 523	126 951
126	355	11	2	1	36,67	163 218	109 911
127	356	11	2	2	54,62	216 514	145 801
128	358	11	3	2	54,02	214 135	144 199
129	359	11	3	1	36,67	163 218	109 911
130	363	11	4	1	36,67	163 218	109 911
131	366	11	5	2	54,02	214 135	144 199
132	367	11	5	1	36,67	163 218	109 911
133	368	11	5	2	54,62	216 514	145 801
134	370	11	6	2	54,02	214 135	144 199
135	371	11	6	1	36,67	163 218	109 911
136	372	11	6	2	54,62	216 514	145 801
137	374	11	7	2	54,02	214 135	144 199
138	375	11	7	1	36,67	163 218	109 911
139	376	11	7	2	54,62	216 514	145 801
140	383	11	9	1	36,67	155 554	104 750
141	403	12	5	1	36,67	163 218	109 911
142	407	12	6	1	36,67	163 218	109 911
143	409	12	7	3	86,17	341 578	230 019
144	410	12	7	2	54,62	216 514	145 801
145	411	12	7	1	36,67	163 218	109 911
146	412	12	7	2	54,02	214 135	144 199
147	414	12	8	2	54,62	216 514	145 801
148	416	12	8	2	54,02	214 135	144 199
149	419	12	9	1	36,67	155 554	104 750
-	Итого				7 922,89	31 750 355	21 380 723

Директор



[Handwritten signature]

/ Шеин 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, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	23
7.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	27
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 ...	35
7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки	42
7.6. Выводы по анализу рынка	43
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	45
8.1. Основные этапы процесса оценки	45
8.2. Общая характеристика подходов и выбор подходов к оценке.....	45
8.3 Выбор подходов.....	49
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.....	51
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.....	72
10.1. Согласование полученных результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости	72
10.2. Определение ликвидационной стоимости.....	75
10.3. Итоговая стоимость объекта оценки.....	81
10.4. Ограничения и пределы применения полученного результата	85
РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	87

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 № 03-131125 от 13.11.2025 г. между ООО «ВС Консалт» в лице директора Шеина Владислава Владимировича и ООО «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» в лице ген. директора Сухоставцева Василий Александровича
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 15.12.2025 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:	15.12.2025 г.
Срок проведения оценки:	13.11.2025 г. – 15.12.2025 г.
Дата составления и порядковый номер Отчета:	15.12.2025 г., № 03-131125
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.

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 Искх. №8 от 24.03.2022 г. ✓ Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома ✓ Определение о принятии обеспечительных мер по делу № А46-8819/2013 от 22.09.2025 г.
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	28	1	8	2	54,02
7	30	1	8	2	54,62
8	31	1	8	3	86,17
9	35	1	9	3	86,17
10	37	2	1	3	81,02
11	44	2	3	2	54,62
12	46	2	3	2	54,02
13	50	2	4	2	54,02
14	51	2	5	3	81,52
15	52	2	5	2	54,62
16	53	2	5	1	36,67
17	54	2	5	2	54,02
18	56	2	6	2	54,62
19	58	2	6	2	54,02
20	60	2	7	2	54,62
21	62	2	7	2	54,02
22	63	2	8	3	81,52
23	66	2	8	2	54,02
24	67	2	9	3	81,52
25	72	3	1	3	81,02
26	73	3	1	3	76,42
27	78	3	3	2	54,02
28	82	3	4	2	54,02
29	86	3	5	2	54,02
30	88	3	5	2	54,62
31	92	3	6	2	54,62
32	98	3	8	2	54,02
33	99	3	8	1	36,67
34	106	4	1	1	36,82
35	109	4	2	2	54,02
36	112	4	2	3	102,10
37	113	4	3	2	54,02
38	117	4	4	2	54,02
39	121	4	5	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
40	125	4	6	2	54,02
41	126	4	6	1	36,67
42	129	4	7	2	54,02
43	132	4	7	3	102,10
44	133	4	8	2	54,02
45	151	5	3	2	54,02
46	163	5	6	2	54,02
47	165	5	7	2	54,62
48	171	5	8	2	54,02
49	191	6	5	2	54,02
50	196	6	6	1	36,67
51	199	6	7	2	54,02
52	203	6	8	2	54,02
53	208	6	9	1	36,67
54	225	7	4	2	54,02
55	228	7	5	1	36,67
56	232	7	6	1	36,67
57	233	7	6	2	54,02
58	236	7	7	1	36,67
59	237	7	7	2	54,02
60	240	7	8	1	36,67
61	246	8	1	2	54,22
62	249	8	2	2	54,02
63	251	8	2	2	54,62
64	253	8	3	2	54,02
65	257	8	4	2	54,02
66	261	8	5	2	54,02
67	262	8	5	1	36,67
68	263	8	5	2	54,62
69	266	8	6	1	36,67
70	267	8	6	2	54,62
71	269	8	7	2	54,02
72	270	8	7	1	36,67
73	271	8	7	2	54,62
74	273	8	8	2	54,02
75	274	8	8	1	36,67
76	283	9	1	1	36,82
77	285	9	2	1	36,87
78	287	9	2	2	54,02
79	290	9	3	1	36,67
80	292	9	4	3	102,10
81	293	9	4	1	36,87
82	294	9	4	1	36,67
83	295	9	4	2	54,02
84	297	9	5	1	36,87
85	298	9	5	1	36,67
86	299	9	5	2	54,02
87	300	9	6	3	102,10
88	301	9	6	1	36,87
89	302	9	6	1	36,67
90	303	9	6	2	54,02
91	304	9	7	3	102,10
92	305	9	7	1	36,87
93	306	9	7	1	36,67
94	307	9	7	2	54,02
95	308	9	8	3	102,10
96	309	9	8	1	36,87
97	310	9	8	1	36,67
98	311	9	8	2	54,02
99	312	9	9	3	102,10
100	313	9	9	1	36,87
101	314	9	9	1	36,67
102	315	9	9	2	54,02
103	318	10	1	2	54,22
104	320	10	2	2	54,62
105	322	10	2	2	54,02
106	324	10	3	2	54,62
107	325	10	3	1	36,67
108	326	10	3	2	54,02
109	328	10	4	2	54,62
110	330	10	4	2	54,02
111	332	10	5	2	54,62
112	334	10	5	2	54,02
113	335	10	6	3	81,52
114	336	10	6	2	54,62
115	337	10	6	1	36,67

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
116	338	10	6	2	54,02
117	340	10	7	2	54,62
118	341	10	7	1	36,67
119	342	10	7	2	54,02
120	344	10	8	2	54,62
121	346	10	8	2	54,02
122	348	10	9	2	54,62
123	349	10	9	1	36,67
124	350	10	9	2	54,02
125	351	11	1	2	54,22
126	355	11	2	1	36,67
127	356	11	2	2	54,62
128	358	11	3	2	54,02
129	359	11	3	1	36,67
130	363	11	4	1	36,67
131	366	11	5	2	54,02
132	367	11	5	1	36,67
133	368	11	5	2	54,62
134	370	11	6	2	54,02
135	371	11	6	1	36,67
136	372	11	6	2	54,62
137	374	11	7	2	54,02
138	375	11	7	1	36,67
139	376	11	7	2	54,62
140	383	11	9	1	36,67
141	403	12	5	1	36,67
142	407	12	6	1	36,67
143	409	12	7	3	86,17
144	410	12	7	2	54,62
145	411	12	7	1	36,67
146	412	12	7	2	54,02
147	414	12	8	2	54,62
148	416	12	8	2	54,02
149	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	7 922,89

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»
Сокращенное наименование	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:	620020, Кировская область, г. Киров, ул. Владимирская, д. 18а
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:	Шеин 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.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
---	--

2.3. Сведения об Оценщике

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

РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, ОПЫТА И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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 Иск. №8 от 24.03.2022 г.
	✓ Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома
	✓ Определение о принятии обеспечительных мер по делу № А46-8819/2013 от 22.09.2025 г.

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	28	1	8	2	54,02
7	30	1	8	2	54,62
8	31	1	8	3	86,17
9	35	1	9	3	86,17
10	37	2	1	3	81,02
11	44	2	3	2	54,62
12	46	2	3	2	54,02
13	50	2	4	2	54,02
14	51	2	5	3	81,52
15	52	2	5	2	54,62
16	53	2	5	1	36,67
17	54	2	5	2	54,02
18	56	2	6	2	54,62
19	58	2	6	2	54,02
20	60	2	7	2	54,62
21	62	2	7	2	54,02
22	63	2	8	3	81,52
23	66	2	8	2	54,02
24	67	2	9	3	81,52
25	72	3	1	3	81,02
26	73	3	1	3	76,42
27	78	3	3	2	54,02
28	82	3	4	2	54,02
29	86	3	5	2	54,02
30	88	3	5	2	54,62
31	92	3	6	2	54,62
32	98	3	8	2	54,02
33	99	3	8	1	36,67
34	106	4	1	1	36,82
35	109	4	2	2	54,02
36	112	4	2	3	102,10
37	113	4	3	2	54,02
38	117	4	4	2	54,02
39	121	4	5	2	54,02
40	125	4	6	2	54,02
41	126	4	6	1	36,67
42	129	4	7	2	54,02

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
43	132	4	7	3	102,10
44	133	4	8	2	54,02
45	151	5	3	2	54,02
46	163	5	6	2	54,02
47	165	5	7	2	54,62
48	171	5	8	2	54,02
49	191	6	5	2	54,02
50	196	6	6	1	36,67
51	199	6	7	2	54,02
52	203	6	8	2	54,02
53	208	6	9	1	36,67
54	225	7	4	2	54,02
55	228	7	5	1	36,67
56	232	7	6	1	36,67
57	233	7	6	2	54,02
58	236	7	7	1	36,67
59	237	7	7	2	54,02
60	240	7	8	1	36,67
61	246	8	1	2	54,22
62	249	8	2	2	54,02
63	251	8	2	2	54,62
64	253	8	3	2	54,02
65	257	8	4	2	54,02
66	261	8	5	2	54,02
67	262	8	5	1	36,67
68	263	8	5	2	54,62
69	266	8	6	1	36,67
70	267	8	6	2	54,62
71	269	8	7	2	54,02
72	270	8	7	1	36,67
73	271	8	7	2	54,62
74	273	8	8	2	54,02
75	274	8	8	1	36,67
76	283	9	1	1	36,82
77	285	9	2	1	36,87
78	287	9	2	2	54,02
79	290	9	3	1	36,67
80	292	9	4	3	102,10
81	293	9	4	1	36,87
82	294	9	4	1	36,67
83	295	9	4	2	54,02
84	297	9	5	1	36,87
85	298	9	5	1	36,67
86	299	9	5	2	54,02
87	300	9	6	3	102,10
88	301	9	6	1	36,87
89	302	9	6	1	36,67
90	303	9	6	2	54,02
91	304	9	7	3	102,10
92	305	9	7	1	36,87
93	306	9	7	1	36,67
94	307	9	7	2	54,02
95	308	9	8	3	102,10
96	309	9	8	1	36,87
97	310	9	8	1	36,67
98	311	9	8	2	54,02
99	312	9	9	3	102,10
100	313	9	9	1	36,87
101	314	9	9	1	36,67
102	315	9	9	2	54,02
103	318	10	1	2	54,22
104	320	10	2	2	54,62
105	322	10	2	2	54,02
106	324	10	3	2	54,62
107	325	10	3	1	36,67
108	326	10	3	2	54,02
109	328	10	4	2	54,62
110	330	10	4	2	54,02
111	332	10	5	2	54,62
112	334	10	5	2	54,02
113	335	10	6	3	81,52
114	336	10	6	2	54,62
115	337	10	6	1	36,67
116	338	10	6	2	54,02
117	340	10	7	2	54,62
118	341	10	7	1	36,67

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)
119	342	10	7	2	54,02
120	344	10	8	2	54,62
121	346	10	8	2	54,02
122	348	10	9	2	54,62
123	349	10	9	1	36,67
124	350	10	9	2	54,02
125	351	11	1	2	54,22
126	355	11	2	1	36,67
127	356	11	2	2	54,62
128	358	11	3	2	54,02
129	359	11	3	1	36,67
130	363	11	4	1	36,67
131	366	11	5	2	54,02
132	367	11	5	1	36,67
133	368	11	5	2	54,62
134	370	11	6	2	54,02
135	371	11	6	1	36,67
136	372	11	6	2	54,62
137	374	11	7	2	54,02
138	375	11	7	1	36,67
139	376	11	7	2	54,62
140	383	11	9	1	36,67
141	403	12	5	1	36,67
142	407	12	6	1	36,67
143	409	12	7	3	86,17
144	410	12	7	2	54,62
145	411	12	7	1	36,67
146	412	12	7	2	54,02
147	414	12	8	2	54,62
148	416	12	8	2	54,02
149	419	12	9	1	36,67
-	Итого	-	-	-	7 922,89

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

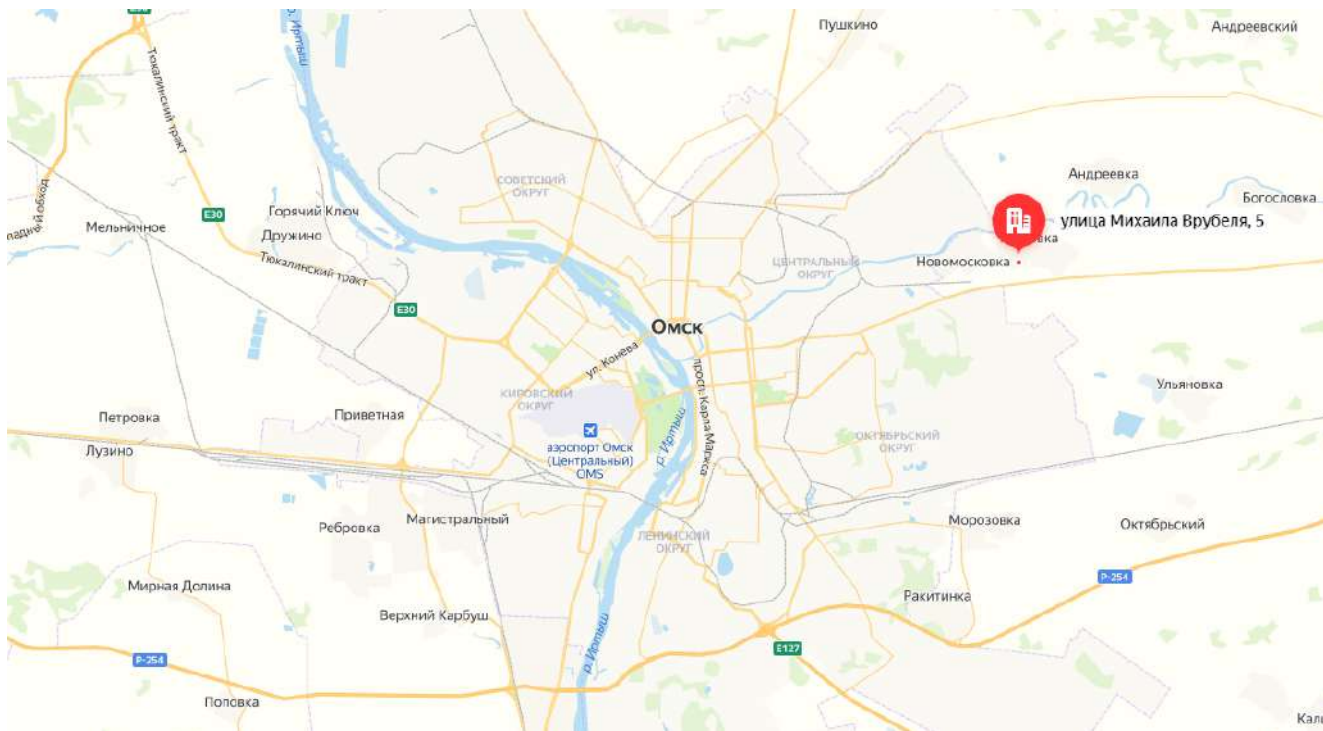


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте Омской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>

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))

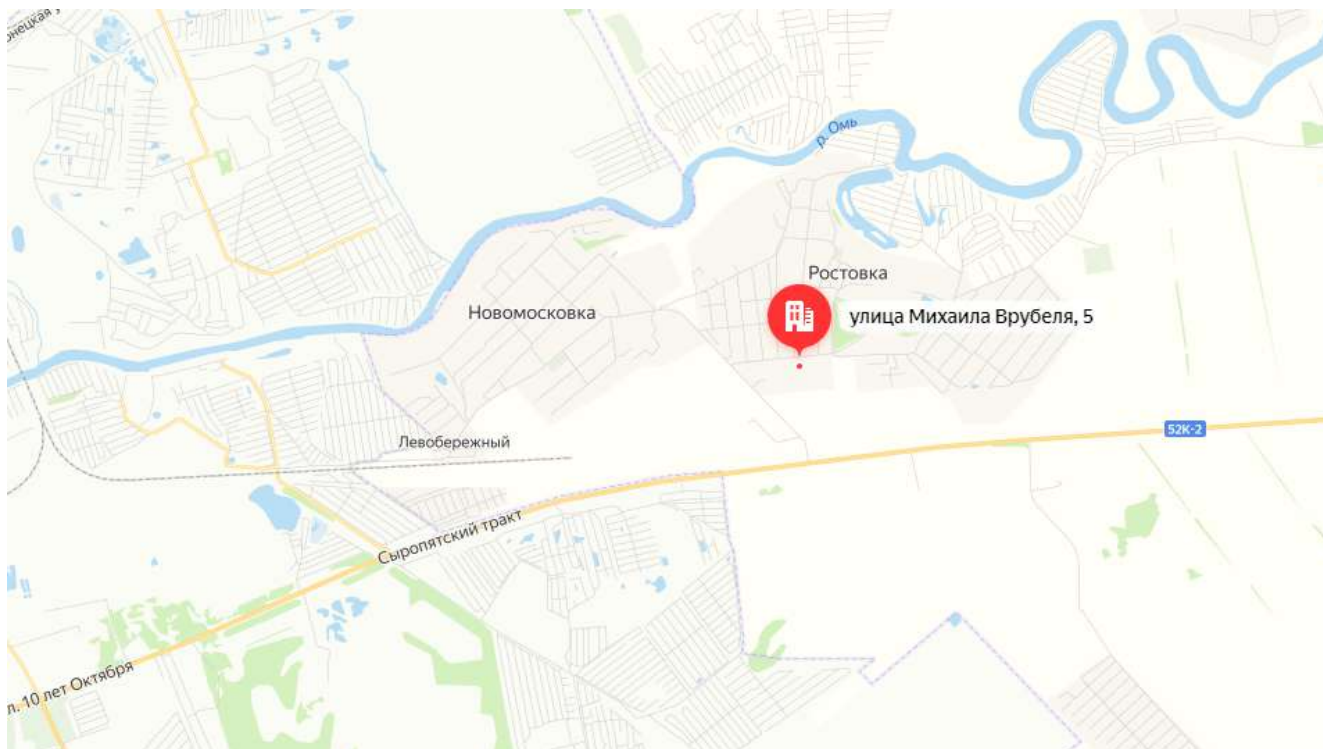


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>

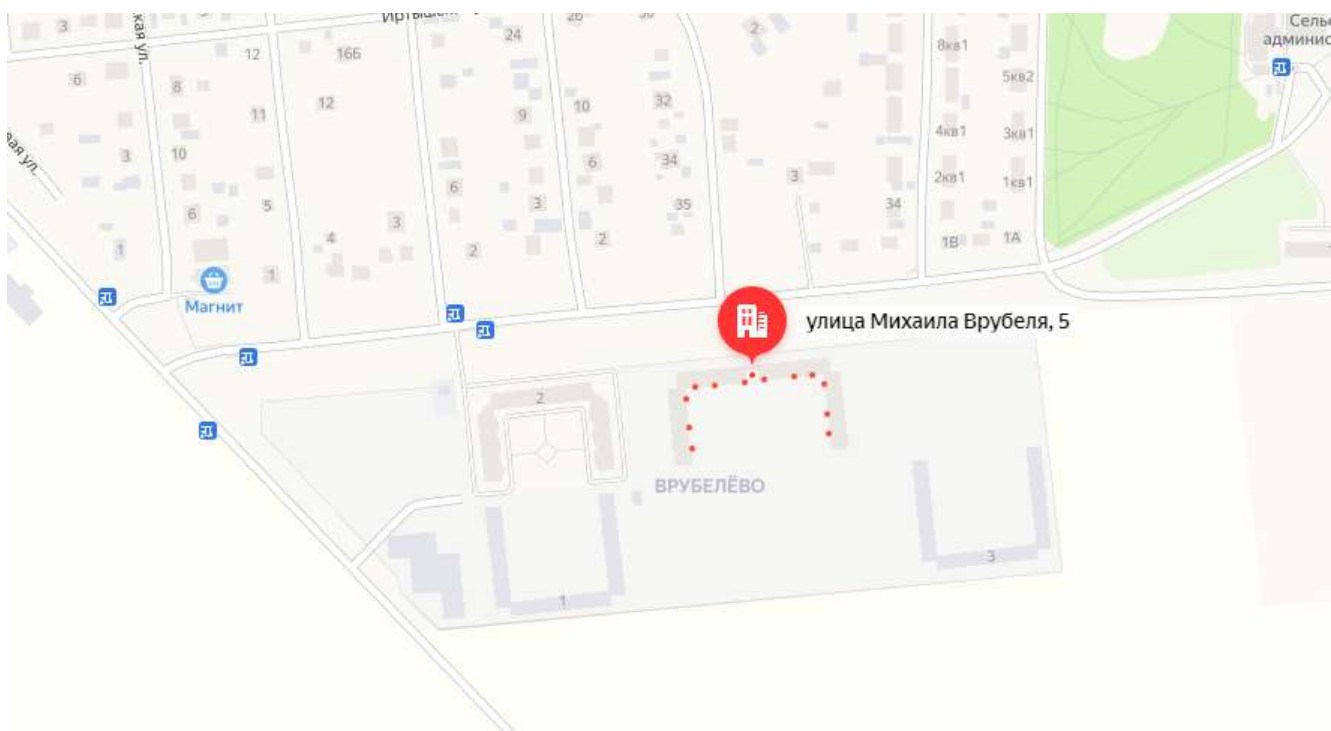


Рисунок 3. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты с.п. Ростовка. Источник: <https://yandex.ru/maps>



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 Исполнителя 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 оценки⁶

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

	23/22	24/23	Янв-июнь 25/24
	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
Валовой внутренний продукт (1 полугод. 2025 г – 97 263,6 млрд.руб.)	+4,1	+4,3	+1,2
Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)	+9,8	+7,4	+4,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

Таблица 7. Социально-экономические показатели

	24/23	Янв-сент 25/24
	+/- % г/г	+/- %
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+4,8	+0,9
Промышленное производство	+4,6	+0,7
Продукция сельского хозяйства	-3,2	+2,0
Строительство (объём СМР 12 352,7 млрд.руб.)	+2,1	+3,1
Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)		
- в том числе, жилых зданий и помещений – 91,0 млн. кв.м.	+0,7	-5,6

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

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

	24/23	Янв-сент 25/24
	+/- % г/г	+/- %
Ввод в действие производственных мощностей:		
- помещений для крупного рогатого скота, тыс. мест		+11,8
для свиней, тыс. мест		+180,1
- газовых скважин, ед.		-49,0
- СТО легковых автомобилей, ед.		+21,5
- автодорог с твердым покрытием, км.		+66,8
- мостов, ед.		+83,7
Грузооборот транспорта (4 102,6 млрд. т-км.)	+0,4	-0,8
Пассажирооборот транспорта общего пользования (401,7 млрд. пасс-км.)	+6,3	-0,9
Оборот розничной торговли – 44,6 трлн. руб.	+7,2	+2,1
Оборот общественного питания – 3,1 трлн. руб.	+9,0	+8,4
Объем платных услуг населению – 14,7 трлн. руб.	+3,3	+2,4
Инфляция, %		
- промышленная	+12,1	+2,9
- потребительская	+9,5	+9,4

Таблица 8. Социально-экономические показатели

	24/23г., %	Ноябрь 25/24г., %
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.25 (35 110,1 млрд.руб.)	+5,4	-3,7
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+6,6	+2,1
Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.09.25 (138 332,8 млрд.руб.)	+17,6	+12,0
- из них просроченная задолженность (370,3 млрд.руб.)	-15,8	+32,0
Международные резервы (ЗВР), на 31.10.25г: 725,8 млрд. долл. США	+2,0	+14,7
Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	53,2 за 24г	10,9 за 1 полугод 25г
Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-авг года	+0,6 трлн.руб.	-3,7 трлн. руб.
Государственный внешний долг, на 01.10.25г. 55,88 млрд. долл. США	-2,3	+4,8

Таблица 9. Социально-экономические показатели

Другие показатели	01.01.2025	11.11.2025
Ключевая ставка ЦБР с 27.10.25г., %	21,0	16,5
Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	85,75	81,3
Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	87,0	63,76

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, технически и технологически развитых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и, как следствие - к значительной зависимости страны от импорта продукции всех этих направлений. Поэтому экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как потребительского, так и производственного назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от стабильности рынков сбыта российского сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономик Западного финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическое и экономическое давление на Россию со стороны стран Западного десятилетия оказывали негативное влияние на российскую экономику. Каждый раз это приводило к изменению экономических связей и логистики, к падению и нестабильности промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объема грузоперевозок, к росту инфляции и снижению доходов бизнеса и населения, падению и нестабильности спроса (потребительского и производственного).

Для решения этих проблем государство вынуждено принимать меры по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Западного к странам Азии, Африки и Латинской Америки, по развитию отечественного производства и внутренних рынков, по изменению всей отраслевой структуры экономики. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также - отдельных ключевых производственных предприятий. Такие усилия требуют определенных финансовых, материальных и трудовых затрат, но, с другой стороны, повышают устойчивость экономики в условиях

внешнеполитической нестабильности, в условиях изменяющейся структуры мировой экономики.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- ✓ новых квартир - на 4,0%,
- ✓ квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- ✓ индивидуальных домов – на 3,0%,
- ✓ земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- ✓ земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- ✓ земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- ✓ земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- ✓ земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- ✓ торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- ✓ административных помещений и зданий – на 6,0%,
- ✓ складских помещений и зданий – на 12,0%,
- ✓ производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587).

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-17%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, ростом задолженностей организаций и физических лиц, снижением темпов производства, замедлением ВВП. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения и бизнеса. Это увеличивает объем предложения и снижает объем сделок. Рост себестоимости строительства и снижение продаж влечет за собой банкротство застройщиков и строительных компаний.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. По мере роста цен спрос также снизился.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени обесцениванием рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инженерной инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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 пригородных зонах и 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 строительных материалов, 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 росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и

реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков сотрудников организаций возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Учитывая незначительные успехи экономики, ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен всех объектов на уровне инфляции (обесценивания рубля).

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2025.pdf>,

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

<https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,

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

<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

<https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhny-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.11.2025 года.

Экономическая ситуация в Омской области в январе – сентябре 2025 года⁷

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года по сравнению с соответствующим периодом 2024 года составлял 102,1 процента, в январе – сентябре 2025 года – 103,2 процента.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сентябре 2025 года составлял 12381,1 млн рублей или 95,1 процента² к соответствующему периоду предыдущего года, в январе – сентябре 2025 года – 88490,3 млн рублей или 97,7 процента.

Жилищное строительство. Организациями и индивидуальными застройщиками в январе – сентябре 2025 года введено в действие 6066 квартир общей площадью 681,5 тыс. кв. метров. Индивидуальными застройщиками введено в действие 3620 квартир общей площадью 542,3 тыс. кв. метров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2025 года составлял 50148,3 млн рублей, что соответствует 103,3 процента к соответствующему периоду 2024 года, в январе – сентябре 2025 года – 441106,2 млн рублей, или 102,7 процента.

Оборот розничной торговли в январе – сентябре 2025 года на 98,0 процента формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок соответствовала 2,0 процента (в январе – сентябре 2024 г. – 97,5% и 2,5% соответственно).

В январе – сентябре 2025 года в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составлял 47,0 процента, непродовольственных товаров – 53,0 процента (в январе – сентябре 2024 года – 44,2% и 55,8% соответственно).

Оборот общественного питания в сентябре 2025 года составлял 3607,6 млн рублей, что на 2,4 процента больше, чем в сентябре 2024 года, в январе – сентябре 2025 года – 32162,5 млн рублей, или 107,6 процента.

Объем платных услуг, оказанных населению Омской области в январе – сентябре 2025 года, по оперативным данным составлял 137,2 млрд рублей, что на 2,5 процента больше, чем в январе – сентябре 2024 года.

Оборот оптовой торговли в январе – сентябре 2025 года составлял 662,7 млрд рублей, или 97,3 процента к январю – сентябрю 2024 года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 41,6 процента оборота оптовой торговли.

Оборот оптовой торговли в январе – сентябре 2025 года на 78,5 процента формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составлял 520,5 млрд рублей, или 101,1 процента к январю – сентябрю 2024 года.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в Омской области в сентябре 2025 года по сравнению с предыдущим месяцем составил 99,8 процента, в том числе на продовольственные товары – 99,8 процента, непродовольственные товары – 100,1 процента, услуги – 99,4 процента.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в сентябре 2025 года составил 99,9 процента, с начала года – 103,3 процента (в августе 2024 г. – 100,8%, с начала года – 106,1%).

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

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Омской области в сентябре 2025 года составила 22249,27 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,8 процента, с начала года – увеличилась на 6,7 процента (в августе 2024 г. – уменьшилась на 0,2%, с начала года – повысилась на 8,5%).

Средний уровень цен на продовольственные товары в сентябре 2025 года снизился на 0,2 процента, с начала года – увеличился на 4,1 процента (в сентябре 2024 г. – повысился на 0,5%, с начала года – на 4,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания по Омской области в конце сентября 2025 года составила 6159,31 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 4,2 процента, с начала года – повысилась на 1,3 процента (в сентябре 2024 г. – уменьшилась на 3,3%, с начала года – увеличилась на 9,0%).

Цены на непродовольственные товары в сентябре 2025 года повысились на 0,1 процента, с начала года снизились на 0,7 процента (в сентябре 2024 г. – повысились на 0,5%, с начала года – на 3,5%).

Цены и тарифы на услуги в сентябре 2025 года в среднем снизились на 0,6 процента, с начала года повысились – на 7,2 процента (в сентябре 2024 г. – снизились на 0,2%, с начала года повысились – на 10,1%).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная работникам за январь – август 2025 года, составляла 70254 рубля и по сравнению с соответствующим периодом 2024 года увеличилась на 14,1 процента.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе – августе 2025 года соответствовала 103,4 процента к уровню соответствующего периода 2024 года.

Просроченная задолженность по заработной плате в организациях (без субъектов малого предпринимательства) на конец сентября 2025 года составляла 2,0 млн рублей и увеличилась по сравнению с предыдущим месяцем на 1,5 млн рублей (в 3,7 р.).

Численность работников списочного и несписочного состава, включая внешних совместителей, а также уволенных работников, перед которыми организации имели просроченную задолженность по заработной плате, на конец сентября 2025 года составляла 87 человек.

Сумма просроченной задолженности по заработной плате, приходящаяся в среднем на одного работника, имевшего просроченную задолженность по заработной плате, составляла 22954 рубля.

Численность рабочей силы (по данным выборочного обследования рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше) в среднем за июль – сентябрь 2025 года составляла 924,0 тыс. человек.

В составе рабочей силы 899,6 тыс. человек были заняты экономической деятельностью и 24,4 тыс. человек классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Численность занятого населения в июле – сентябре 2025 года уменьшилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 4,7 тыс. человек (на 0,5%), численность безработных – на 2,1 тыс. человек (на 7,9%). Уровень занятости населения соответствовал 60,5 процента, уровень безработицы – 2,6 процента.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоявших на регистрационном учете в государственных учреждениях службы занятости населения, к концу сентября 2025 года составляла 8,2 тыс. человек, из них статус безработного имели 6,5 тыс. человек.

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 третьем квартале 2025 года относительно второго квартала средние цены за один квадратный метр общей площади квартир на первичном рынке жилья повысились на 2,1%, на вторичном рынке жилья понизились на 0,2%.

Средние цены на рынке жилья

	Средняя цена 1 кв. метра общей площади, рублей		Индекс цен, в % ко II кварталу 2025 г.	
	первичный рынок	вторичный рынок	первичный рынок	вторичный рынок
Все типы квартир	144457	101941	102,1	99,8
в том числе:				
квартиры низкого качества	-	74924	-	97,9
квартиры среднего качества (типовые)	124310	96099	101,5	100,4
квартиры улучшенного качества	154664	112547	102,4	98,7
элитные квартиры	183145	146650	102,9	99,9

⁸ Источник: https://55.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/ic_gil_09-2025.htm

**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.
апрель	53186	74,7	58,1	40445	90,8	46,7
май	31492	58,1	59,2	31336	63,8	77,5
июнь	37093	58,9	117,8	31782	63,2	101,4
II квартал	121771	64,6	36,6	103563	71,9	35,9
январь – июнь	454257	102,9	-	392384	104,5	-
июль	68638	83,1	185,0	42252	73,2	132,9
август	93704	121,5	136,5	69046	112,6	163,4
сентябрь	64942	99,4	69,3	38586	60,0	55,9
III квартал	227284	101,0	186,6	149884	81,7	144,7
январь – сентябрь	681541	102,3	-	542268	97,1	-
октябрь	63473	97,4	97,7	11797	118,8	30,6
январь – октябрь	745014	101,9	-	554065	97,4	-

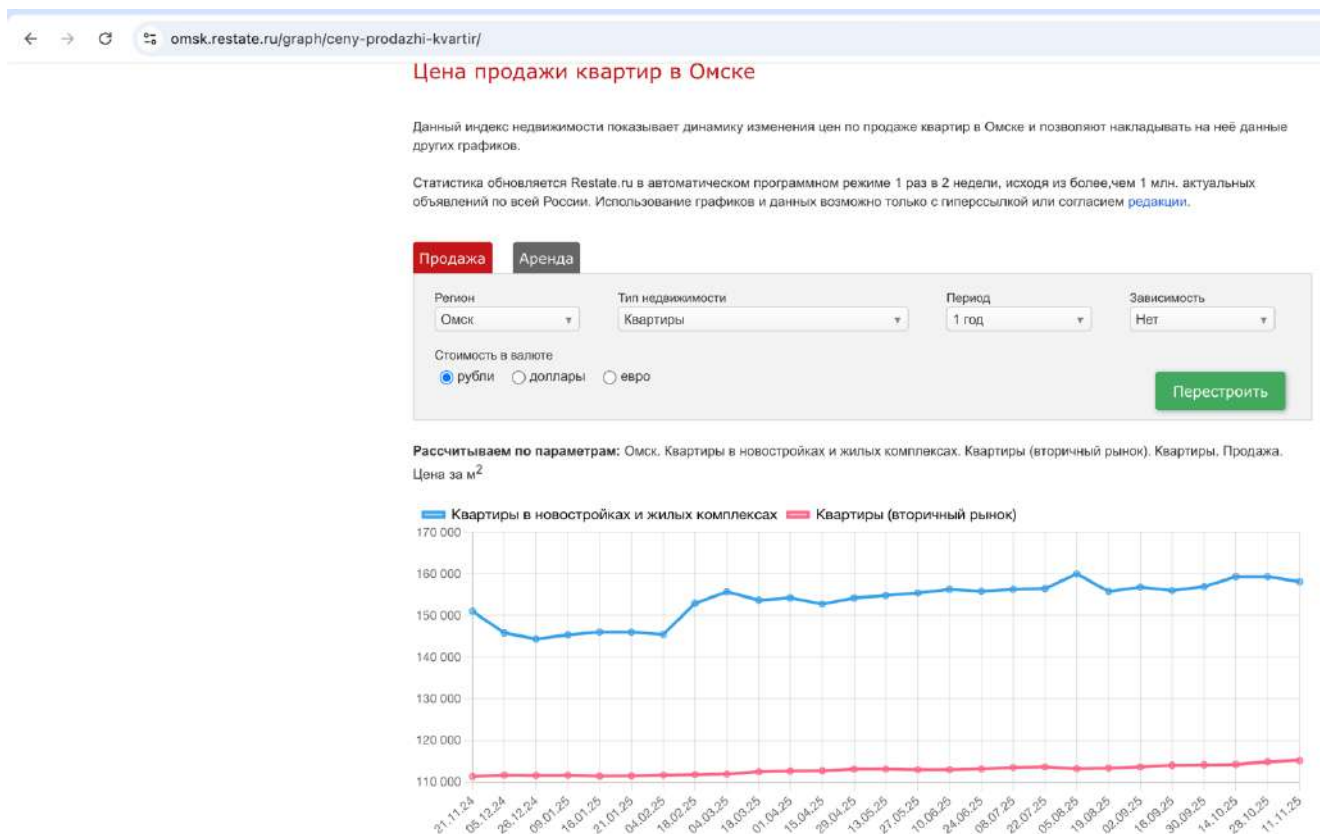


Рисунок 5. Мониторинг рынка квартир г. Омска, источник: <https://omsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/>

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 10. 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 район, Ростовка поселок, 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	7 555 000	88 054
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_828_m_49_et._7261075439	Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, 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., отдельный 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.	82,8	6 800 000	82 126
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et._2868020080	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, 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/3-k_kvartira_835_m_89_et._7694707747	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	Уютная, просторная, очень тёплая квартира, полностью готова для проживания. Выполнен качественный ремонт из современных материалов. Делали для себя с начального уровня: антигрибковая обработка стен и пола, качественная электропроводка, аппаратная штукатурка, санузлы с гидроизоляцией. Натяжные потолки, ламинат. Для стабильного горячего водоснабжения, есть дополнительный водонагреватель. После ремонта выполнен полный клининг. Двор ухоженный, тихий. Рядом, через дорогу, расположены супермаркеты. За квартирой закреплена парковка. С момента постройки дома в квартире никто не проживал. В собственности более 5 лет.	83,5	8 300 000	99 401
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_833_m_99_et._7656189310	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	Продается прекрасная 3х комнатная квартира в кирпичном новом доме. Квартира просторная, теплая, светлая. Планировка очень удобная, большая прихожая, квадратные комнаты, на кухне имеется отдельно организованное помещение для стиральной и сушильной машин (очень удобно). Две лоджии на две стороны. Вид из окон панорамный. Ремонт делали для себя. Потолки натяжные. Вся мебель остаётся. Заходи и живи. Одна комната без ремонта, так как не успели его сделать в связи с переездом в другой город. Квартира идеально подходит для большой семьи. Инфраструктура микрорайона развита, имеется школа, детский сад, много магазинов. Рядом строятся новые дома. Двор обустроен детской площадкой. Дорога до микрорайона от города находится в идеальном состоянии. Чистая продажа. Долгов и обременений нет. Документы готовы. Покажем в любое время.	83,3	6 200 000	74 430
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_841_m_99_et._7623132803	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	Омск«Просторная, светлая 3-комнатная квартира с хорошим видом». Площадь 84,1м2. Две большие комнаты по 20 и 14 м2. Кухня совмещена с гостиной, площадь 31 м2. Ванна совмещена с туалетом, площадь 7 м2. Большой коридор 12 м2. Последний этаж, 9, самый тихий и с хорошим видом.	84,1	8 500 000	101 070

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
		<p>Дом полностью кирпичный. По периметру дома и в подъездах видеонаблюдение, с доступом в телефоне. Имеются два своих парковочных места.</p> <p>Просторная и светлая. Сделан качественный ремонт, стены и полы идеально ровные. Очень теплая. В квартире имеется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Большая кухонная зона с видом из окна на город. - Две застекленные лоджии с ремонтом. На них есть розетки и свет. - В квартире 4 отдельные зоны подогрева полов (коридор, туалет, кухня и гостиная). - По всей квартире качественный ламинат, в один уровень. Идеально для работы пылесоса. - Много розеток и света (включается отдельными зонами). - Вся техника современная. На кухне холодильник, индукционная плита, духовой шкаф, стиральная машина, всё фирма BOSH, посудомоечная машина ARISTON. В гостиной большой телевизор 4к, диагональю 65 дюймов, в спальне телевизор диагональю 55 дюймов. - На кухне установлена система очистки воды питьевой. - Беспроводной интернет. - В большой комнате кровать с подъёмным механизмом и матрасом ASKONA. - В каждой комнате шкаф, в коридоре большой, продуманный до мелочей, шкаф купе. - В ванне большой бойлер ZANUSSI (спрятанный). <p>В поселке есть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Детский сад - Две школы - Современный стадион и спорткомплекс - Много магазинов (Магнит, Победа, Ярче и т.д.) <p>У квартиры один собственник, нет обременений обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2</p>			
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_39_et_7614920693	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>Предлагаем к продаже, трёхкомнатную квартиру, в кирпичном девятиэтажном доме, в п. Ростовка.</p> <p>Квартира находится на комфортном третьем этаже, тёплая, уютная, с хорошим ремонтом. Комнаты изолированные, сан узел раздельный, лоджия с панорамным остеклением.</p> <p>Посёлок с развитой инфраструктурой, 2 общеобразовательные школы, дет сад, музыкальная школа, спорткомплекс, современный ДК.</p> <p>Хорошая транспортная доступность, до центра города 20 мин езды.</p> <p>Один взрослый собственник, долгов и обременений нет.</p>	82	7 500 000	91 463
https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>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.</p>	82,7	7 250 000	87 666
https://omsk.cian.ru/sale/flat/320681818/	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила	<p>Идеальный вариант для комфортного проживания семьи! Квартира расположена на 1 этаже кирпичного дома, по планировке на две стороны! Две изолированные комнаты, большая кухня-гостиная и спальня. Санузел совмещен, отделан керамической плитой, есть душевая. Балкон и лоджия застеклены! Во дворе есть свое парковочное место, достанется новому</p>	80	6 970 000	87 125

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
	Врубеля, 2	<p>собственнику! В подъезде всегда чисто, хорошие соседи. Установлено видеонаблюдение. Двор с озеленением, есть детская площадка, беседка. Рядом находится школа, детский сад комбинированного типа, современный стадион, множество магазинов и сетевых супермаркетов. Хорошая транспортная доступность позволяет быстро добраться до города, остановка рядом с домом! Вы можете купить этот объект через любые виды сертификатов и в ИПОТЕКУ от 13,75%!!!! Все документы готовы к сделке и прошли юридическую экспертизу Обременений, ограничений, залогов нет Гарантируем безопасное и комфортное сопровождение сделки! Арт. 112989485</p>			
https://olan.ru/r-n-omskiy/p-rostovka/sale-flat/secondary/one-room/151449188-35-0-m-etazh-6-9-3100000-rub-ul-mihaila-vrubelya	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>КИРПИЧНЫЙ ДОМ 2 комн. КВАРТИРА 53,5 м2 ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ СВЕТЛАЯ</p> <p>Дом панельный 2016 года постройки 1 этаж из 10 Детская площадка Наземная парковка</p> <p>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 - САНУЗЕЛ 4,5 м2 совмещен - КОРИДОР 9,4 м2 с местом для прихожей и системой хранения</p> <p>Квартира теплая Косметический ремонт Окна ПВХ Лоджия остеклена, выход из кухни Установлены счетчики воды, электричества В доме используются электроплиты Высокий цоколь</p> <p>В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Супермаркеты «Магнит» - Сбербанк - Игровые залы «Игротека» - Кафе «Суши хаус» - Автомойка - Шиномонтаж</p> <p>----</p>	53,5	4 950 000	92 523

Источник	Адрес	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Удельная цена предложения, руб./ кв.м.
		<p>В радиусе 1300 метров от дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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» 			
База данных: АрхивОценщика.рф, ID на источнике 7249263157	Омская область, Омский район, Ростовка поселок, ул. Михаила Врубеля, 2	<p>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 договоренности. 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</p>	82,7	7 100 000	85 852

Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 74 430 рублей за кв.м. до 101 070 рублей за кв.м., среднее значение 89 600 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 составлены 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	
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 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 463

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://appra.ru/sprav/2025p1/kvart/torg.html>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

Источник: <https://statiet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda>

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты, более удаленные от административного центра, для "первички" - на первых этапах строительства, для "вторички" - изношенные,
- верхняя граница - объекты, приближенные к административному центру, для "первички" - готовые, для "вторички" - в хорошем техническом состоянии.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

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

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

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

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

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

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

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

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

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют 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	0,625	0,556	0,526	0,500
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) на стадии котлована	1,600	1	0,889	0,842	0,800
Право требования (стоимость до ввода МЖД в эксплуатацию) в активной фазе строительства	1,800	1,125	1	0,947	0,900
Право требования (стоимость после ввода МЖД в эксплуатацию)	1,900	1,168	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 41. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00
Центры деловой активности, зоны точечной застройки	0,92	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,86	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,80	0,78
Окраины городов, промзоны	0,69	0,67

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 139

Расположение в жилом комплексе

Обычно под жилым комплексом (ЖК) понимают несколько корпусов зданий, расположенных на ограниченной территории и построенных по единой архитектурной идее. Управление ЖК и содержание инфраструктуры ведется управляющей компанией. Внутренняя инфраструктура комплекса предназначается для его жителей. Часто дома в жилом комплексе объединяются двором.

Совокупность параметров, характеризующих жилой комплекс, таких, как благоустроенный двор, хорошие подъездные пути, видеонаблюдение дома и придомовой территории, наличие подземного паркинга, гостевой автостоянки (для ЖК повышенной комфортности), консьерж, наличие нескольких лифтов, уровень сервиса и степень известности управляющей компании и т.п., в целом повышает стоимость квартиры, расположенной в жилом комплексе.

Жилые комплексы, которые включают в себя несколько жилых домов с достаточным количеством жителей, также могут иметь отдельный детсад, школу и больницу.

Таблица 107. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение в жилом комплексе», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		внутри ЖК	точечная застройка
объект оценки	внутри ЖК	1,00	1,05
	точечная застройка	0,95	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 202

Общая площадь

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 228. 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	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 293

Этаж расположения

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 255. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,14
	последний этаж	0,95	1,00	1,08
	первый этаж	0,88	0,93	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 30

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.

Данные факторы имеют существенное значение на стоимость объекта:

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

Таблица 173. 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	1,06	1,08
	монолитные стены	0,95	1,00	1,02
	панельные стены	0,92	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 240

Количество комнат

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 198. 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		
		комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,10	1,15
	2-3-комнатная	0,91	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,87	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 260

Тип парковки

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

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог	
		организованная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,13
	без парковки	0,89	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 219

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	0,93	0,97	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,87	0,99	0,92
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	0,58	0,86	0,70
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	0,37	0,23

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3969-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-na-01-10-2025-goda>

Состояние отделки

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 363. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-6 900	-12 600	-18 000	-25 700
	Косметический	6 900	0	-5 700	-11 100	-18 800
	Эконом	12 600	5 700	0	-5 400	-13 100
	Стандарт	18 000	11 100	5 400	0	-7 700
	Премиум	25 700	18 800	13 100	7 700	0

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 390

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	1,01	1,06	1,04

Источник: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3968-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-na-01-10-2025-goda>

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

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

7.5. Обоснование наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем

стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

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

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

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

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

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

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

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

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами:

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы:

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

Таблица 11. 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 завершённые строительством объекты.

✓ Диапазон цен выставленных на продажу квартир, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, варьируется от 74 430 рублей за кв.м. до 101 070 рублей за кв.м., среднее значение 89 600 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 капитализации денежного потока по ставке капитализации.

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

8. При выборе прогнозного периода учитываются:

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

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

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

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

3. В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

6. Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

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

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

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

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости квартиры используется **метод сравнения продаж/предложений**.

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.

Недостатки метода: требует активного развитого сегмента рынка имущества данного вида (сегмента, к которому относится объект оценки); сравнительные данные не всегда имеются; требует внесения поправок (корректировок), большое количество которых может оказывать влияние на достоверность результатов; основан на прошлых событиях, не принимает в расчет будущие ожидания.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- ❖ Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- ❖ Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- ❖ Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- ❖ Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Применение метода сравнительного подхода – метод сравнительного анализ продаж

Выбор единицы 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 квартир, 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.

Выбор объектов-аналогов

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

Квартиры, являющиеся объектом оценки, расположены в готовом доме с отложенной датой ввода в эксплуатацию, в аналоги были приняты квартиры в уже сданном доме, с последующей корректировкой на передаваемые права. Также к оценке представлены 149 квартир разной площади, этажности, а также с разным количеством жилых комнат, расчет был произведен для одной квартиры, расположенной на первом этаже, с последующей корректировкой на этаж, площадь и количество жилых комнат.

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

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

Таблица 12. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/flat/312083349/	База данных: АрхивОценщика. рф, ID на источнике 7249263157	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718
Цена предложения, руб.		7 555 000	7 100 000	7 250 000
Цена предложения, руб./кв.м.		88 054	85 852	87 666
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Дата публикации	15.12.2025	03.10.2025	08.09.2025	04.11.2025
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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
Расположение в жилом комплексе	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
Общая площадь, кв.м.	81,02	85,8	82,7	82,7
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	3 / 9 этаж	3 / 9 этаж	5 / 9 этаж
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние объекта	Условно-удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да
Состояние отделки	Без отделки	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 13. Статистический анализ выборки объектов-аналогов при расчете объекта оценки

Показатель	Значение
Среднее значение руб./кв.м.	87 191
Максимальное значение руб./кв.м.	88 054
Минимальное значение руб./кв.м.	85 852
Размах вариации руб./кв.м.	2 202
Медиана руб./кв.м.	87 666
Стандартное отклонение руб./кв.м.	1 175
Коэффициент вариации, %	1,3%

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 – 1,3%, что ниже нормируемого значения – 33%). Поэтому Оценщиком принято решение о применении данной выборки для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Методы внесения корректировок

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

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

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик применял корректировки экспертно на основании данных общепризнанных источников — регулярных специализированных печатных и электронных изданий, аналитических обзоров компаний, специализирующихся на консультационных услугах в сфере недвижимости.

Объяснение вносимых поправок

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

Обоснование последовательности внесения корректировок

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

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

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 значения 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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 463 значения скидки на торг для массового современного жилья составляет -4,5%.

Таблица 488. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

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

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

← → ↺ 🌐

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

На основании данных источника: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3974-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2025-goda> значении скидки на торг для квартир первичного рынка площадью до 100 кв.м. в среднем по России составляет -5,0%.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

Значение скидки на торг принимается в размере среднего значения между приведенным выше значениями – 6,25% $(=(8,5\% + 4,5\% + 7\% + 5\%)/4)$.

Таблица 14. Расчет корректировки на торг

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Сделка/ предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-6,25%	-6,25%	-6,25%

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 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

Таблица 15. Расчет корректировки на передаваемые права

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования (долгострой)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-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, предопределенных нетипичной мотивацией приобретения объектов.

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

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

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.

Согласно данным источника: <https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3992-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2025-goda> срок экспозиции для квартир первичного рынка площадью до 100 кв.м. составляет от 2 до 6 месяцев, при среднем значении 4 месяца. Разница между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки составляет меньше срока экспозиции по данному сегменту рынка, на основании данного факта корректировка не требуется.

итили расчета статистик на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды.

№	Объекты недвижимости	По регионам ³		
		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	5
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3

Таблица 16. Расчет корректировки на дату предложения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата публикации	15.12.2025	03.10.2025	08.09.2025	04.11.2025
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		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.

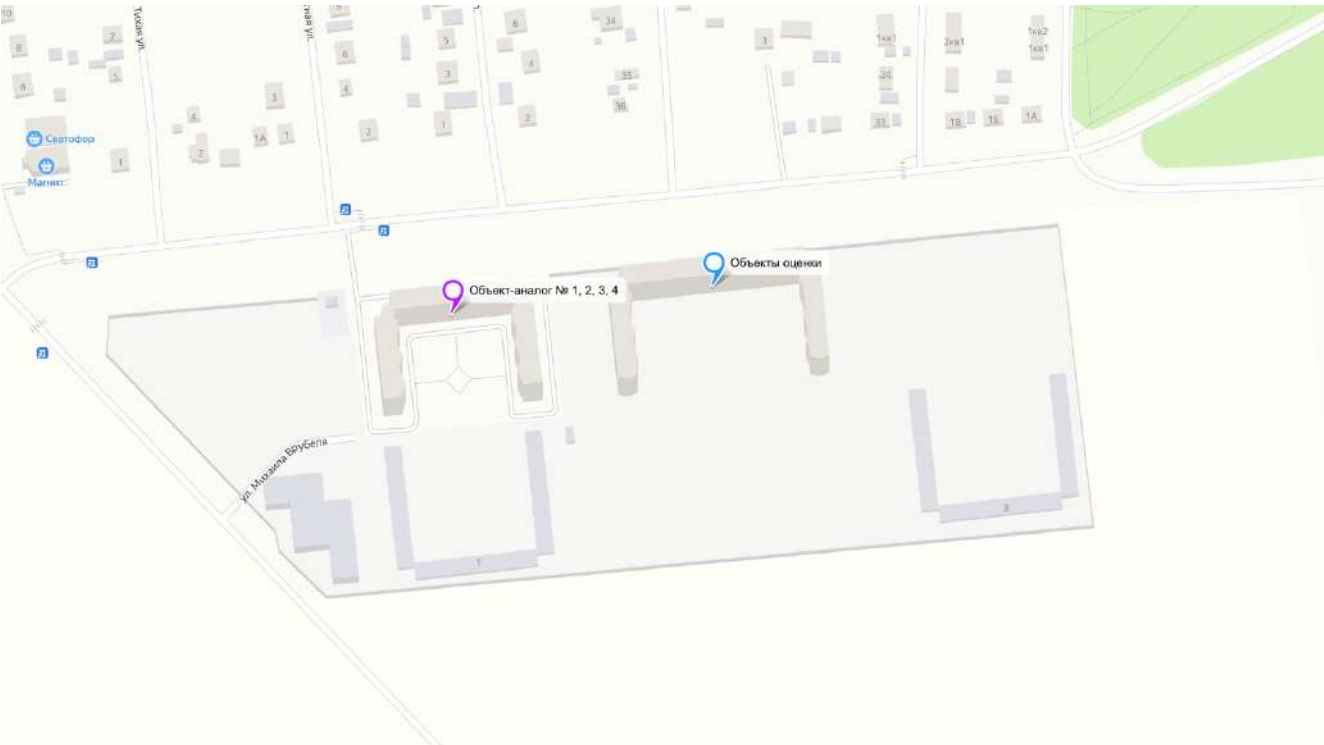


Рисунок 6. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов. Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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 – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 293.

Таблица 228. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м) от площади объекта недвижимости (кв.м), усредненные данные по России.

Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	до 30	до 30	30-50	50-90	90-150
	до 30	1,00	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Таблица 17. Расчет корректировки на общую площадь

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

Количество комнат

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 260.

Таблица 198. Матрица соотношения значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Количество комнат», усредненные по городам России.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки	1-комнатная	1-комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
	1-комнатная	1,00	1,10	1,15
	2-3-комнатная	0,91	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,87	0,96	1,00
	4- и более комнатная	0,87	0,96	1,00

Таблица 18. Расчет корректировки на количество комнат

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

Этаж расположения

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 308.

Таблица 255. Матрица соотношения значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
объект оценки	средний этаж	средний этаж	последний этаж	первый этаж
	средний этаж	1,00	1,05	1,14
	последний этаж	0,95	1,00	1,08
	первый этаж	0,88	0,93	1,00
	первый этаж	0,88	0,93	1,00

Таблица 19. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	3 / 9 этаж	3 / 9 этаж	5 / 9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-12%	-12%	-12%

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 просела, вследствие неудовлетворительного уплотнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Лестничные клетки: Из-за многократного подтопления лестниц ограждения требуют замены либо ремонта вследствие тотальной коррозии. Отметка 7-образных маршей лестницы с чистовой отделкой 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3969-na-sostoyanie-iznos-mnogokvartirnogo-doma-v-kotorom-nakhoditsya-kvartira-na-01-10-2025-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	0,93	0,97	0,96
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с видимым износом ограждающих конструкций (локальные трещины), видимым износом оконных, дверных блоков и инженерных систем, износом внешней и внутренней (мест общего пользования) отделки	0,87	0,99	0,92
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	0,58	0,86	0,70
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	0,37	0,23

Таблица 20. Расчет корректировки на физическое состояние дома

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное / условно-удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-15,63% (=((0,92+0,70)/2)/0,96 - 1)* 100%)	-15,63% (=((0,92+0,70)/2)/0,96 - 1)* 100%)	-15,63% (=((0,92+0,70)/2)/0,96 - 1)* 100%)

Наличие мебели и техники

Корректировка вводится на основании данных источника: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3968-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvие-na-01-10-2025-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	1,01	1,06	1,04

Таблица 21. Расчет корректировки на наличие мебели и техники

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85% (=(1,00/1,04-1)* 100%)	-3,85% (=(1,00/1,04-1)* 100%)	-3,85% (=(1,00/1,04-1)* 100%)

Состояние отделки

Корректировка вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 390.

Таблица 363. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м.

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-6 900	-12 600	-18 000	-25 700
	Косметический	6 900	0	-5 700	-11 100	-18 800
	Эконом	12 600	5 700	0	-5 400	-13 100
	Стандарт	18 000	11 100	5 400	0	-7 700
	Премиум	25 700	18 800	13 100	7 700	0

Таблица 22. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на состояние отделки		-25 700	-25 700	-25 700

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

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

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

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

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

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

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

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

где σ – стандартное отклонение;

- i -й элемент выборки;

\bar{x} - среднее арифметическое выборки;

n - объём выборки.

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

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

Тогда её математическое ожидание равно:

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

т.е. среднему арифметическому всех принимаемых значений.

Веса аналогов

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

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

Расчёт весовых коэффициентов по размеру введенных корректировок проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – размер коэффициента корректировки аналогов, использованных при расчётах;

n – размер коэффициента корректировок по данному аналогу.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://omsk.cian.ru/sale/fl-at/312083349/	База данных: АрхивОценщика.рф, ID на источнике 7249263157	https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718
Цена предложения, руб.		7 555 000	7 100 000	7 250 000
Цена предложения, руб./кв.м.		88 054	85 852	87 666
Сделка/предложение	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Скидки к ценам предложений		-6,25%	-6,25%	-6,25%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		82 551	80 486	82 187
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на улучшения	Право требования	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		-50%	-50%	-50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи	Типичные условия продажи
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Дата публикации	15.12.2025	03.10.2025	08.09.2025	04.11.2025
Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Функциональное назначение объекта	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
Корректировка на функциональное назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
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
Корректировка на местонахождение в пределах города		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Расположение в жилом комплексе	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")	Да (ЖК "Врубелево")
Корректировка на расположение в жилом комплексе		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Наличие парковки	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе	Стихийная во дворе
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Общая площадь, кв.м.	81,02	85,8	82,7	82,7
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Количество комнат	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты	3 комнаты
Корректировка на количество комнат		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 276	40 243	41 094
Этаж расположения / этажность	1/9 этаж	3 / 9 этаж	3 / 9 этаж	5 / 9 этаж
Корректировка на этаж расположения		-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 323	35 414	36 163
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка на материал стен		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 323	35 414	36 163
Физическое состояние объекта	Условно-удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта		-15,63%	-15,63%	-15,63%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 646	29 879	30 511
Наличие мебели и техники	Нет	Да	Да	Да
Корректировка на наличие мебели и техники		-3,85%	-3,85%	-3,85%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		29 466	28 729	29 336
Состояние отделки	Без отделки	Премиум	Премиум	Премиум
Корректировка на состояние отделки		-25 700	-25 700	-25 700
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3 766	3 029	3 636
Коэффициент вариации	11,3%			
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	3 477			

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

Корректировка на площадь вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 293.

Таблица 228. 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	1,06	1,10	1,14
	30-50	0,94	1,00	1,04	1,07
	50-90	0,91	0,96	1,00	1,03
	90-150	0,88	0,93	0,97	1,00

Корректировка на этаж расположения вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 308.

Таблица 255. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по Москве

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог		
		средний этаж	последний этаж	первый этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,05	1,14
	последний этаж	0,95	1,00	1,08
	первый этаж	0,88	0,93	1,00

Корректировка на количество комнат вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2024. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости» под ред. Л. А. Лейфера, 2024 год, стр. 260.

Таблица 198. 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		
		комнатная	2-3-комнатная	4- и более комнатная
объект оценки	1-комнатная	1,00	1,10	1,15
	2-3-комнатная	0,91	1,00	1,05
	4- и более комнатная	0,87	0,96	1,00

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

№ п-п	№ квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Кор-ка на кол-во комнат	Этаж	Кор-ка на этаж	Общая площадь (м²)	Кор-ка на площадь	Стоимость руб./кв.м.	Рыночная стоимость руб.
1	4	1	2	0%	2	14%	54,02	0%	3 964	214 135
2	8	1	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
3	12	1	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
4	16	1	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
5	24	1	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
6	28	1	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
7	30	1	2	0%	8	14%	54,62	0%	3 964	216 514
8	31	1	3	0%	8	14%	86,17	0%	3 964	341 578
9	35	1	3	0%	9	8%	86,17	0%	3 755	323 568
10	37	2	3	0%	1	0%	81,02	0%	3 477	281 707
11	44	2	2	0%	3	14%	54,62	0%	3 964	216 514
12	46	2	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
13	50	2	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
14	51	2	3	0%	5	14%	81,52	0%	3 964	323 145
15	52	2	2	0%	5	14%	54,62	0%	3 964	216 514
16	53	2	1	10%	5	14%	36,67	4%	4 451	163 218
17	54	2	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
18	56	2	2	0%	6	14%	54,62	0%	3 964	216 514
19	58	2	2	0%	6	14%	54,02	0%	3 964	214 135
20	60	2	2	0%	7	14%	54,62	0%	3 964	216 514
21	62	2	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
22	63	2	3	0%	8	14%	81,52	0%	3 964	323 145
23	66	2	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
24	67	2	3	0%	9	8%	81,52	0%	3 755	306 108
25	72	3	3	0%	1	0%	81,02	0%	3 477	281 707
26	73	3	3	0%	1	0%	76,42	0%	3 477	265 712
27	78	3	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
28	82	3	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
29	86	3	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
30	88	3	2	0%	5	14%	54,62	0%	3 964	216 514
31	92	3	2	0%	6	14%	54,62	0%	3 964	216 514
32	98	3	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
33	99	3	1	10%	8	14%	36,67	4%	4 451	163 218
34	106	4	1	10%	1	0%	36,82	4%	3 964	145 954
35	109	4	2	0%	2	14%	54,02	0%	3 964	214 135
36	112	4	3	0%	2	14%	102,1	-3%	3 859	394 004
37	113	4	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
38	117	4	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
39	121	4	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
40	125	4	2	0%	6	14%	54,02	0%	3 964	214 135
41	126	4	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
42	129	4	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
43	132	4	3	0%	7	14%	102,1	-3%	3 859	394 004
44	133	4	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135

№ 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.
45	151	5	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
46	163	5	2	0%	6	14%	54,02	0%	3 964	214 135
47	165	5	2	0%	7	14%	54,62	0%	3 964	216 514
48	171	5	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
49	191	6	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
50	196	6	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
51	199	6	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
52	203	6	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
53	208	6	1	10%	9	8%	36,67	4%	4 242	155 554
54	225	7	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
55	228	7	1	10%	5	14%	36,67	4%	4 451	163 218
56	232	7	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
57	233	7	2	0%	6	14%	54,02	0%	3 964	214 135
58	236	7	1	10%	7	14%	36,67	4%	4 451	163 218
59	237	7	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
60	240	7	1	10%	8	14%	36,67	4%	4 451	163 218
61	246	8	2	0%	1	0%	54,22	0%	3 477	188 523
62	249	8	2	0%	2	14%	54,02	0%	3 964	214 135
63	251	8	2	0%	2	14%	54,62	0%	3 964	216 514
64	253	8	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
65	257	8	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
66	261	8	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
67	262	8	1	10%	5	14%	36,67	4%	4 451	163 218
68	263	8	2	0%	5	14%	54,62	0%	3 964	216 514
69	266	8	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
70	267	8	2	0%	6	14%	54,62	0%	3 964	216 514
71	269	8	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
72	270	8	1	10%	7	14%	36,67	4%	4 451	163 218
73	271	8	2	0%	7	14%	54,62	0%	3 964	216 514
74	273	8	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
75	274	8	1	10%	8	14%	36,67	4%	4 451	163 218
76	283	9	1	10%	1	0%	36,82	4%	3 964	145 954
77	285	9	1	10%	2	14%	36,87	4%	4 451	164 108
78	287	9	2	0%	2	14%	54,02	0%	3 964	214 135
79	290	9	1	10%	3	14%	36,67	4%	4 451	163 218
80	292	9	3	0%	4	14%	102,1	-3%	3 859	394 004
81	293	9	1	10%	4	14%	36,87	4%	4 451	164 108
82	294	9	1	10%	4	14%	36,67	4%	4 451	163 218
83	295	9	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
84	297	9	1	10%	5	14%	36,87	4%	4 451	164 108
85	298	9	1	10%	5	14%	36,67	4%	4 451	163 218
86	299	9	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
87	300	9	3	0%	6	14%	102,1	-3%	3 859	394 004
88	301	9	1	10%	6	14%	36,87	4%	4 451	164 108
89	302	9	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
90	303	9	2	0%	6	14%	54,02	0%	3 964	214 135
91	304	9	3	0%	7	14%	102,1	-3%	3 859	394 004

№ 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	305	9	1	10%	7	14%	36,87	4%	4 451	164 108
93	306	9	1	10%	7	14%	36,67	4%	4 451	163 218
94	307	9	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
95	308	9	3	0%	8	14%	102,1	-3%	3 859	394 004
96	309	9	1	10%	8	14%	36,87	4%	4 451	164 108
97	310	9	1	10%	8	14%	36,67	4%	4 451	163 218
98	311	9	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
99	312	9	3	0%	9	8%	102,1	-3%	3 651	372 767
100	313	9	1	10%	9	8%	36,87	4%	4 242	156 403
101	314	9	1	10%	9	8%	36,67	4%	4 242	155 554
102	315	9	2	0%	9	8%	54,02	0%	3 755	202 845
103	318	10	2	0%	1	0%	54,22	0%	3 477	188 523
104	320	10	2	0%	2	14%	54,62	0%	3 964	216 514
105	322	10	2	0%	2	14%	54,02	0%	3 964	214 135
106	324	10	2	0%	3	14%	54,62	0%	3 964	216 514
107	325	10	1	10%	3	14%	36,67	4%	4 451	163 218
108	326	10	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
109	328	10	2	0%	4	14%	54,62	0%	3 964	216 514
110	330	10	2	0%	4	14%	54,02	0%	3 964	214 135
111	332	10	2	0%	5	14%	54,62	0%	3 964	216 514
112	334	10	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
113	335	10	3	0%	6	14%	81,52	0%	3 964	323 145
114	336	10	2	0%	6	14%	54,62	0%	3 964	216 514
115	337	10	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
116	338	10	2	0%	6	14%	54,02	0%	3 964	214 135
117	340	10	2	0%	7	14%	54,62	0%	3 964	216 514
118	341	10	1	10%	7	14%	36,67	4%	4 451	163 218
119	342	10	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
120	344	10	2	0%	8	14%	54,62	0%	3 964	216 514
121	346	10	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
122	348	10	2	0%	9	8%	54,62	0%	3 755	205 098
123	349	10	1	10%	9	8%	36,67	4%	4 242	155 554
124	350	10	2	0%	9	8%	54,02	0%	3 755	202 845
125	351	11	2	0%	1	0%	54,22	0%	3 477	188 523
126	355	11	1	10%	2	14%	36,67	4%	4 451	163 218
127	356	11	2	0%	2	14%	54,62	0%	3 964	216 514
128	358	11	2	0%	3	14%	54,02	0%	3 964	214 135
129	359	11	1	10%	3	14%	36,67	4%	4 451	163 218
130	363	11	1	10%	4	14%	36,67	4%	4 451	163 218
131	366	11	2	0%	5	14%	54,02	0%	3 964	214 135
132	367	11	1	10%	5	14%	36,67	4%	4 451	163 218
133	368	11	2	0%	5	14%	54,62	0%	3 964	216 514
134	370	11	2	0%	6	14%	54,02	0%	3 964	214 135
135	371	11	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
136	372	11	2	0%	6	14%	54,62	0%	3 964	216 514
137	374	11	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
138	375	11	1	10%	7	14%	36,67	4%	4 451	163 218

№ 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.
139	376	11	2	0%	7	14%	54,62	0%	3 964	216 514
140	383	11	1	10%	9	8%	36,67	4%	4 242	155 554
141	403	12	1	10%	5	14%	36,67	4%	4 451	163 218
142	407	12	1	10%	6	14%	36,67	4%	4 451	163 218
143	409	12	3	0%	7	14%	86,17	0%	3 964	341 578
144	410	12	2	0%	7	14%	54,62	0%	3 964	216 514
145	411	12	1	10%	7	14%	36,67	4%	4 451	163 218
146	412	12	2	0%	7	14%	54,02	0%	3 964	214 135
147	414	12	2	0%	8	14%	54,62	0%	3 964	216 514
148	416	12	2	0%	8	14%	54,02	0%	3 964	214 135
149	419	12	1	10%	9	8%	36,67	4%	4 242	155 554
-	-	-	-	-	-	-	7 922,89	-	-	31 750 355

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 15.12.2025 г., не округленно:

31 750 355

(Тридцать один миллион семьсот пятьдесят тысяч триста пятьдесят пять) 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 25. Согласованный результат стоимости объекта оценки

№ п-п	Объект оценки					Рыночная (справедливая стоимость, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимость, не округленно			Согласованный результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	
1	4	1	2	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
2	8	1	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
3	12	1	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
4	16	1	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
5	24	1	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
6	28	1	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
7	30	1	8	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
8	31	1	8	3	86,17	341 578	Не применялся		341 578
9	35	1	9	3	86,17	323 568	Не применялся		323 568
10	37	2	1	3	81,02	281 707	Не применялся		281 707
11	44	2	3	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
12	46	2	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
13	50	2	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
14	51	2	5	3	81,52	323 145	Не применялся		323 145
15	52	2	5	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
16	53	2	5	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
17	54	2	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135

№ 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	56	2	6	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
19	58	2	6	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
20	60	2	7	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
21	62	2	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
22	63	2	8	3	81,52	323 145	Не применялся		323 145
23	66	2	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
24	67	2	9	3	81,52	306 108	Не применялся		306 108
25	72	3	1	3	81,02	281 707	Не применялся		281 707
26	73	3	1	3	76,42	265 712	Не применялся		265 712
27	78	3	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
28	82	3	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
29	86	3	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
30	88	3	5	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
31	92	3	6	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
32	98	3	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
33	99	3	8	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
34	106	4	1	1	36,82	145 954	Не применялся		145 954
35	109	4	2	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
36	112	4	2	3	102,10	394 004	Не применялся		394 004
37	113	4	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
38	117	4	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
39	121	4	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
40	125	4	6	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
41	126	4	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
42	129	4	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
43	132	4	7	3	102,10	394 004	Не применялся		394 004
44	133	4	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
45	151	5	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
46	163	5	6	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
47	165	5	7	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
48	171	5	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
49	191	6	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
50	196	6	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
51	199	6	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
52	203	6	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
53	208	6	9	1	36,67	155 554	Не применялся		155 554
54	225	7	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
55	228	7	5	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
56	232	7	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
57	233	7	6	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
58	236	7	7	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
59	237	7	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
60	240	7	8	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
61	246	8	1	2	54,22	188 523	Не применялся		188 523
62	249	8	2	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
63	251	8	2	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
64	253	8	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
65	257	8	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
66	261	8	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
67	262	8	5	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
68	263	8	5	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
69	266	8	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218

№ 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	267	8	6	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
71	269	8	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
72	270	8	7	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
73	271	8	7	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
74	273	8	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
75	274	8	8	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
76	283	9	1	1	36,82	145 954	Не применялся		145 954
77	285	9	2	1	36,87	164 108	Не применялся		164 108
78	287	9	2	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
79	290	9	3	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
80	292	9	4	3	102,10	394 004	Не применялся		394 004
81	293	9	4	1	36,87	164 108	Не применялся		164 108
82	294	9	4	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
83	295	9	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
84	297	9	5	1	36,87	164 108	Не применялся		164 108
85	298	9	5	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
86	299	9	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
87	300	9	6	3	102,10	394 004	Не применялся		394 004
88	301	9	6	1	36,87	164 108	Не применялся		164 108
89	302	9	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
90	303	9	6	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
91	304	9	7	3	102,10	394 004	Не применялся		394 004
92	305	9	7	1	36,87	164 108	Не применялся		164 108
93	306	9	7	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
94	307	9	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
95	308	9	8	3	102,10	394 004	Не применялся		394 004
96	309	9	8	1	36,87	164 108	Не применялся		164 108
97	310	9	8	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
98	311	9	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
99	312	9	9	3	102,10	372 767	Не применялся		372 767
100	313	9	9	1	36,87	156 403	Не применялся		156 403
101	314	9	9	1	36,67	155 554	Не применялся		155 554
102	315	9	9	2	54,02	202 845	Не применялся		202 845
103	318	10	1	2	54,22	188 523	Не применялся		188 523
104	320	10	2	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
105	322	10	2	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
106	324	10	3	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
107	325	10	3	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
108	326	10	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
109	328	10	4	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
110	330	10	4	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
111	332	10	5	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
112	334	10	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
113	335	10	6	3	81,52	323 145	Не применялся		323 145
114	336	10	6	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
115	337	10	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
116	338	10	6	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
117	340	10	7	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
118	341	10	7	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
119	342	10	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
120	344	10	8	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
121	346	10	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135

№ 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	348	10	9	2	54,62	205 098	Не применялся		205 098
123	349	10	9	1	36,67	155 554	Не применялся		155 554
124	350	10	9	2	54,02	202 845	Не применялся		202 845
125	351	11	1	2	54,22	188 523	Не применялся		188 523
126	355	11	2	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
127	356	11	2	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
128	358	11	3	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
129	359	11	3	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
130	363	11	4	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
131	366	11	5	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
132	367	11	5	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
133	368	11	5	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
134	370	11	6	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
135	371	11	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
136	372	11	6	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
137	374	11	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
138	375	11	7	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
139	376	11	7	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
140	383	11	9	1	36,67	155 554	Не применялся		155 554
141	403	12	5	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
142	407	12	6	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
143	409	12	7	3	86,17	341 578	Не применялся		341 578
144	410	12	7	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
145	411	12	7	1	36,67	163 218	Не применялся		163 218
146	412	12	7	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
147	414	12	8	2	54,62	216 514	Не применялся		216 514
148	416	12	8	2	54,02	214 135	Не применялся		214 135
149	419	12	9	1	36,67	155 554	Не применялся		155 554
-	Итого				7 922,89	-	-	-	31 750 355

10.2. Определение ликвидационной стоимости

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

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

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

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

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

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

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_{Σ} – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение ликвидационной стоимости происходит поэтапно следующим образом:

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

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции 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 4 месяцам (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/366-korrektirovki-kvartir-opublikovano-11-10-2025-g/3992-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-10-2025-goda>).

итоги расчета статистик на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	5	4	5	7
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

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 2 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 16,5% (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 26. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, окончательная величина ликвидационной стоимости равна:

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

где:

ZP – затраты на процедуру реализации, %.

Таблица 27. Расчет коэффициента ликвидности

Наименование	Объект оценки
Период экспозиции, мес.	4
Фиксированный период экспозиции, мес.	2
Период дисконтирования, мес.	2
Ставка дисконтирования, %	16,50%
Коэффициент эластичности спроса	0,76
Затраты на реализацию	9,00%
Коэффициент ликвидности	0,6734

Расчет ликвидационной стоимости приведен ниже в таблице.

Таблица 28. Расчет ликвидационной стоимости

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
1	4	1	2	2	54,02	214 135	144 199
2	8	1	3	2	54,02	214 135	144 199
3	12	1	4	2	54,02	214 135	144 199
4	16	1	5	2	54,02	214 135	144 199
5	24	1	7	2	54,02	214 135	144 199
6	28	1	8	2	54,02	214 135	144 199
7	30	1	8	2	54,62	216 514	145 801
8	31	1	8	3	86,17	341 578	230 019
9	35	1	9	3	86,17	323 568	217 891
10	37	2	1	3	81,02	281 707	189 701
11	44	2	3	2	54,62	216 514	145 801
12	46	2	3	2	54,02	214 135	144 199
13	50	2	4	2	54,02	214 135	144 199
14	51	2	5	3	81,52	323 145	217 606
15	52	2	5	2	54,62	216 514	145 801
16	53	2	5	1	36,67	163 218	109 911
17	54	2	5	2	54,02	214 135	144 199
18	56	2	6	2	54,62	216 514	145 801
19	58	2	6	2	54,02	214 135	144 199
20	60	2	7	2	54,62	216 514	145 801
21	62	2	7	2	54,02	214 135	144 199
22	63	2	8	3	81,52	323 145	217 606
23	66	2	8	2	54,02	214 135	144 199
24	67	2	9	3	81,52	306 108	206 133
25	72	3	1	3	81,02	281 707	189 701
26	73	3	1	3	76,42	265 712	178 930
27	78	3	3	2	54,02	214 135	144 199
28	82	3	4	2	54,02	214 135	144 199
29	86	3	5	2	54,02	214 135	144 199
30	88	3	5	2	54,62	216 514	145 801
31	92	3	6	2	54,62	216 514	145 801
32	98	3	8	2	54,02	214 135	144 199
33	99	3	8	1	36,67	163 218	109 911

№ 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)		
34	106	4	1	1	36,82	145 954	98 285
35	109	4	2	2	54,02	214 135	144 199
36	112	4	2	3	102,10	394 004	265 322
37	113	4	3	2	54,02	214 135	144 199
38	117	4	4	2	54,02	214 135	144 199
39	121	4	5	2	54,02	214 135	144 199
40	125	4	6	2	54,02	214 135	144 199
41	126	4	6	1	36,67	163 218	109 911
42	129	4	7	2	54,02	214 135	144 199
43	132	4	7	3	102,10	394 004	265 322
44	133	4	8	2	54,02	214 135	144 199
45	151	5	3	2	54,02	214 135	144 199
46	163	5	6	2	54,02	214 135	144 199
47	165	5	7	2	54,62	216 514	145 801
48	171	5	8	2	54,02	214 135	144 199
49	191	6	5	2	54,02	214 135	144 199
50	196	6	6	1	36,67	163 218	109 911
51	199	6	7	2	54,02	214 135	144 199
52	203	6	8	2	54,02	214 135	144 199
53	208	6	9	1	36,67	155 554	104 750
54	225	7	4	2	54,02	214 135	144 199
55	228	7	5	1	36,67	163 218	109 911
56	232	7	6	1	36,67	163 218	109 911
57	233	7	6	2	54,02	214 135	144 199
58	236	7	7	1	36,67	163 218	109 911
59	237	7	7	2	54,02	214 135	144 199
60	240	7	8	1	36,67	163 218	109 911
61	246	8	1	2	54,22	188 523	126 951
62	249	8	2	2	54,02	214 135	144 199
63	251	8	2	2	54,62	216 514	145 801
64	253	8	3	2	54,02	214 135	144 199
65	257	8	4	2	54,02	214 135	144 199
66	261	8	5	2	54,02	214 135	144 199
67	262	8	5	1	36,67	163 218	109 911
68	263	8	5	2	54,62	216 514	145 801
69	266	8	6	1	36,67	163 218	109 911
70	267	8	6	2	54,62	216 514	145 801
71	269	8	7	2	54,02	214 135	144 199
72	270	8	7	1	36,67	163 218	109 911
73	271	8	7	2	54,62	216 514	145 801
74	273	8	8	2	54,02	214 135	144 199
75	274	8	8	1	36,67	163 218	109 911
76	283	9	1	1	36,82	145 954	98 285
77	285	9	2	1	36,87	164 108	110 510
78	287	9	2	2	54,02	214 135	144 199
79	290	9	3	1	36,67	163 218	109 911
80	292	9	4	3	102,10	394 004	265 322
81	293	9	4	1	36,87	164 108	110 510
82	294	9	4	1	36,67	163 218	109 911
83	295	9	4	2	54,02	214 135	144 199
84	297	9	5	1	36,87	164 108	110 510
85	298	9	5	1	36,67	163 218	109 911

№ 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)		
86	299	9	5	2	54,02	214 135	144 199
87	300	9	6	3	102,10	394 004	265 322
88	301	9	6	1	36,87	164 108	110 510
89	302	9	6	1	36,67	163 218	109 911
90	303	9	6	2	54,02	214 135	144 199
91	304	9	7	3	102,10	394 004	265 322
92	305	9	7	1	36,87	164 108	110 510
93	306	9	7	1	36,67	163 218	109 911
94	307	9	7	2	54,02	214 135	144 199
95	308	9	8	3	102,10	394 004	265 322
96	309	9	8	1	36,87	164 108	110 510
97	310	9	8	1	36,67	163 218	109 911
98	311	9	8	2	54,02	214 135	144 199
99	312	9	9	3	102,10	372 767	251 021
100	313	9	9	1	36,87	156 403	105 322
101	314	9	9	1	36,67	155 554	104 750
102	315	9	9	2	54,02	202 845	136 596
103	318	10	1	2	54,22	188 523	126 951
104	320	10	2	2	54,62	216 514	145 801
105	322	10	2	2	54,02	214 135	144 199
106	324	10	3	2	54,62	216 514	145 801
107	325	10	3	1	36,67	163 218	109 911
108	326	10	3	2	54,02	214 135	144 199
109	328	10	4	2	54,62	216 514	145 801
110	330	10	4	2	54,02	214 135	144 199
111	332	10	5	2	54,62	216 514	145 801
112	334	10	5	2	54,02	214 135	144 199
113	335	10	6	3	81,52	323 145	217 606
114	336	10	6	2	54,62	216 514	145 801
115	337	10	6	1	36,67	163 218	109 911
116	338	10	6	2	54,02	214 135	144 199
117	340	10	7	2	54,62	216 514	145 801
118	341	10	7	1	36,67	163 218	109 911
119	342	10	7	2	54,02	214 135	144 199
120	344	10	8	2	54,62	216 514	145 801
121	346	10	8	2	54,02	214 135	144 199
122	348	10	9	2	54,62	205 098	138 113
123	349	10	9	1	36,67	155 554	104 750
124	350	10	9	2	54,02	202 845	136 596
125	351	11	1	2	54,22	188 523	126 951
126	355	11	2	1	36,67	163 218	109 911
127	356	11	2	2	54,62	216 514	145 801
128	358	11	3	2	54,02	214 135	144 199
129	359	11	3	1	36,67	163 218	109 911
130	363	11	4	1	36,67	163 218	109 911
131	366	11	5	2	54,02	214 135	144 199
132	367	11	5	1	36,67	163 218	109 911
133	368	11	5	2	54,62	216 514	145 801
134	370	11	6	2	54,02	214 135	144 199
135	371	11	6	1	36,67	163 218	109 911
136	372	11	6	2	54,62	216 514	145 801
137	374	11	7	2	54,02	214 135	144 199

№ 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)		
138	375	11	7	1	36,67	163 218	109 911
139	376	11	7	2	54,62	216 514	145 801
140	383	11	9	1	36,67	155 554	104 750
141	403	12	5	1	36,67	163 218	109 911
142	407	12	6	1	36,67	163 218	109 911
143	409	12	7	3	86,17	341 578	230 019
144	410	12	7	2	54,62	216 514	145 801
145	411	12	7	1	36,67	163 218	109 911
146	412	12	7	2	54,02	214 135	144 199
147	414	12	8	2	54,62	216 514	145 801
148	416	12	8	2	54,02	214 135	144 199
149	419	12	9	1	36,67	155 554	104 750
-	Итого				7 922,89	31 750 355	21 380 723

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 15.12.2025 г., не округленно без НДС:

31 750 355

(Тридцать один миллион семьсот пятьдесят тысяч триста пятьдесят пять) 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 15.12.2025 г., не округленно без НДС:

21 380 723

(Двадцать один миллион триста восемьдесят тысяч семьсот двадцать три) 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	214 135	144 199
2	8	1	3	2	54,02	214 135	144 199
3	12	1	4	2	54,02	214 135	144 199
4	16	1	5	2	54,02	214 135	144 199

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)		
5	24	1	7	2	54,02	214 135	144 199
6	28	1	8	2	54,02	214 135	144 199
7	30	1	8	2	54,62	216 514	145 801
8	31	1	8	3	86,17	341 578	230 019
9	35	1	9	3	86,17	323 568	217 891
10	37	2	1	3	81,02	281 707	189 701
11	44	2	3	2	54,62	216 514	145 801
12	46	2	3	2	54,02	214 135	144 199
13	50	2	4	2	54,02	214 135	144 199
14	51	2	5	3	81,52	323 145	217 606
15	52	2	5	2	54,62	216 514	145 801
16	53	2	5	1	36,67	163 218	109 911
17	54	2	5	2	54,02	214 135	144 199
18	56	2	6	2	54,62	216 514	145 801
19	58	2	6	2	54,02	214 135	144 199
20	60	2	7	2	54,62	216 514	145 801
21	62	2	7	2	54,02	214 135	144 199
22	63	2	8	3	81,52	323 145	217 606
23	66	2	8	2	54,02	214 135	144 199
24	67	2	9	3	81,52	306 108	206 133
25	72	3	1	3	81,02	281 707	189 701
26	73	3	1	3	76,42	265 712	178 930
27	78	3	3	2	54,02	214 135	144 199
28	82	3	4	2	54,02	214 135	144 199
29	86	3	5	2	54,02	214 135	144 199
30	88	3	5	2	54,62	216 514	145 801
31	92	3	6	2	54,62	216 514	145 801
32	98	3	8	2	54,02	214 135	144 199
33	99	3	8	1	36,67	163 218	109 911
34	106	4	1	1	36,82	145 954	98 285
35	109	4	2	2	54,02	214 135	144 199
36	112	4	2	3	102,10	394 004	265 322
37	113	4	3	2	54,02	214 135	144 199
38	117	4	4	2	54,02	214 135	144 199
39	121	4	5	2	54,02	214 135	144 199
40	125	4	6	2	54,02	214 135	144 199
41	126	4	6	1	36,67	163 218	109 911
42	129	4	7	2	54,02	214 135	144 199
43	132	4	7	3	102,10	394 004	265 322
44	133	4	8	2	54,02	214 135	144 199
45	151	5	3	2	54,02	214 135	144 199
46	163	5	6	2	54,02	214 135	144 199
47	165	5	7	2	54,62	216 514	145 801
48	171	5	8	2	54,02	214 135	144 199
49	191	6	5	2	54,02	214 135	144 199
50	196	6	6	1	36,67	163 218	109 911
51	199	6	7	2	54,02	214 135	144 199
52	203	6	8	2	54,02	214 135	144 199
53	208	6	9	1	36,67	155 554	104 750
54	225	7	4	2	54,02	214 135	144 199
55	228	7	5	1	36,67	163 218	109 911
56	232	7	6	1	36,67	163 218	109 911

№ п-п	Объект оценки					Итоговый результат рыночной (справедливой стоимости, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») стоимости, руб., не округленно	Итоговый результат ликвидационной стоимости, руб., не округленно
	№ квартиры	Подъезд	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (м²)		
57	233	7	6	2	54,02	214 135	144 199
58	236	7	7	1	36,67	163 218	109 911
59	237	7	7	2	54,02	214 135	144 199
60	240	7	8	1	36,67	163 218	109 911
61	246	8	1	2	54,22	188 523	126 951
62	249	8	2	2	54,02	214 135	144 199
63	251	8	2	2	54,62	216 514	145 801
64	253	8	3	2	54,02	214 135	144 199
65	257	8	4	2	54,02	214 135	144 199
66	261	8	5	2	54,02	214 135	144 199
67	262	8	5	1	36,67	163 218	109 911
68	263	8	5	2	54,62	216 514	145 801
69	266	8	6	1	36,67	163 218	109 911
70	267	8	6	2	54,62	216 514	145 801
71	269	8	7	2	54,02	214 135	144 199
72	270	8	7	1	36,67	163 218	109 911
73	271	8	7	2	54,62	216 514	145 801
74	273	8	8	2	54,02	214 135	144 199
75	274	8	8	1	36,67	163 218	109 911
76	283	9	1	1	36,82	145 954	98 285
77	285	9	2	1	36,87	164 108	110 510
78	287	9	2	2	54,02	214 135	144 199
79	290	9	3	1	36,67	163 218	109 911
80	292	9	4	3	102,10	394 004	265 322
81	293	9	4	1	36,87	164 108	110 510
82	294	9	4	1	36,67	163 218	109 911
83	295	9	4	2	54,02	214 135	144 199
84	297	9	5	1	36,87	164 108	110 510
85	298	9	5	1	36,67	163 218	109 911
86	299	9	5	2	54,02	214 135	144 199
87	300	9	6	3	102,10	394 004	265 322
88	301	9	6	1	36,87	164 108	110 510
89	302	9	6	1	36,67	163 218	109 911
90	303	9	6	2	54,02	214 135	144 199
91	304	9	7	3	102,10	394 004	265 322
92	305	9	7	1	36,87	164 108	110 510
93	306	9	7	1	36,67	163 218	109 911
94	307	9	7	2	54,02	214 135	144 199
95	308	9	8	3	102,10	394 004	265 322
96	309	9	8	1	36,87	164 108	110 510
97	310	9	8	1	36,67	163 218	109 911
98	311	9	8	2	54,02	214 135	144 199
99	312	9	9	3	102,10	372 767	251 021
100	313	9	9	1	36,87	156 403	105 322
101	314	9	9	1	36,67	155 554	104 750
102	315	9	9	2	54,02	202 845	136 596
103	318	10	1	2	54,22	188 523	126 951
104	320	10	2	2	54,62	216 514	145 801
105	322	10	2	2	54,02	214 135	144 199
106	324	10	3	2	54,62	216 514	145 801
107	325	10	3	1	36,67	163 218	109 911
108	326	10	3	2	54,02	214 135	144 199

№ 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)		
109	328	10	4	2	54,62	216 514	145 801
110	330	10	4	2	54,02	214 135	144 199
111	332	10	5	2	54,62	216 514	145 801
112	334	10	5	2	54,02	214 135	144 199
113	335	10	6	3	81,52	323 145	217 606
114	336	10	6	2	54,62	216 514	145 801
115	337	10	6	1	36,67	163 218	109 911
116	338	10	6	2	54,02	214 135	144 199
117	340	10	7	2	54,62	216 514	145 801
118	341	10	7	1	36,67	163 218	109 911
119	342	10	7	2	54,02	214 135	144 199
120	344	10	8	2	54,62	216 514	145 801
121	346	10	8	2	54,02	214 135	144 199
122	348	10	9	2	54,62	205 098	138 113
123	349	10	9	1	36,67	155 554	104 750
124	350	10	9	2	54,02	202 845	136 596
125	351	11	1	2	54,22	188 523	126 951
126	355	11	2	1	36,67	163 218	109 911
127	356	11	2	2	54,62	216 514	145 801
128	358	11	3	2	54,02	214 135	144 199
129	359	11	3	1	36,67	163 218	109 911
130	363	11	4	1	36,67	163 218	109 911
131	366	11	5	2	54,02	214 135	144 199
132	367	11	5	1	36,67	163 218	109 911
133	368	11	5	2	54,62	216 514	145 801
134	370	11	6	2	54,02	214 135	144 199
135	371	11	6	1	36,67	163 218	109 911
136	372	11	6	2	54,62	216 514	145 801
137	374	11	7	2	54,02	214 135	144 199
138	375	11	7	1	36,67	163 218	109 911
139	376	11	7	2	54,62	216 514	145 801
140	383	11	9	1	36,67	155 554	104 750
141	403	12	5	1	36,67	163 218	109 911
142	407	12	6	1	36,67	163 218	109 911
143	409	12	7	3	86,17	341 578	230 019
144	410	12	7	2	54,62	216 514	145 801
145	411	12	7	1	36,67	163 218	109 911
146	412	12	7	2	54,02	214 135	144 199
147	414	12	8	2	54,62	216 514	145 801
148	416	12	8	2	54,02	214 135	144 199
149	419	12	9	1	36,67	155 554	104 750
-	Итого				7 922,89	31 750 355	21 380 723

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 Замкнутого 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



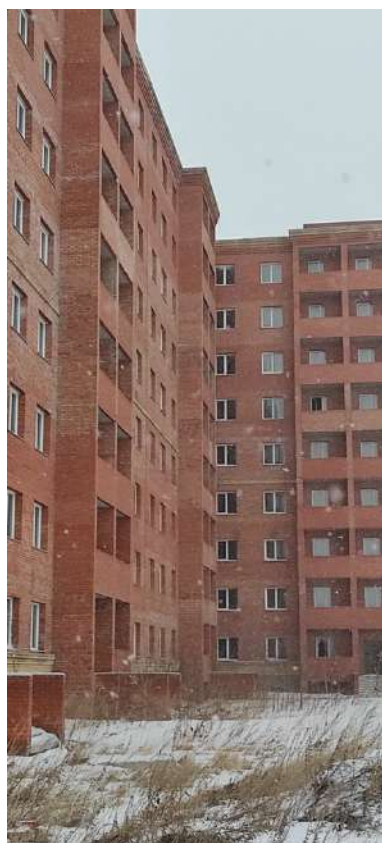
_____/ Шеин В. В

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок серия 55 АВ № 552847;
2. Проектная декларация при строительстве микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»
3. Изменения в проектную декларацию от 22.02.2008 г.
4. Разрешение на строительство № RU 55520000 № 4 от 22.02.2008 г.
5. Разрешение на строительство № RU 55520000 (с учетом внесения изменений к выданному ранее разрешению № 4 от 22.02.2008 г.) № 7 от 22.04.2008 г.
6. Решение Арбитражного суда Омской области по делу № А46-8819/2013
7. Определение Арбитражного суда Омской области от 22 января 2014 г. по делу № А46-8819/2013
8. Письмо Иск. №8 от 24.03.2022 г.
9. Технический отчет обследования строительных конструкций жилого дома
10. Определение о принятии обеспечительных мер по делу № А46-8819/2013 от 22.09.2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы по Омской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 12 ноября 2007 года

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

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

Вид права Собственность.

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

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

Ограничения (обременения) права Не зарегистрированы

О чем 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 собственности ООО «Сибирская технологическая компания», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права « 552847 от 12.11.2007 года с разрешенным использованием: для жилищных нужд из состава земель поселений:

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

Срок действия настоящего разрешения – до «08.08.2011 года.

Особые условия:

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

Глава муниципального района

А.А.Баранов

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

г. Омск

22.02.2008 г.

I. Информация о застройщике	
1. Фирменное наименование (полное/сокращенное), наименование 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 декларацией 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 законодательством и связан с осуществлением строительной деятельности по привлечению денежных средств в целях долевого строительства для граждан (создание) 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: убыток в сумме 2 058,00 тыс. рублей. Кредиторская задолженность: 38 600,00 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. Разрешения на строительство	0018-08, выданное Главным управлением государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области, по типовому проекту – согласно Заключения ГУГСН и ГЭ Омской области № 01-13-01/476 от 22.02.2008 г.
9. Права застройщика на земельный участок, собственности земельного участка в случае, если застройщик не является собственником, границы и площадь земельного участка, предусмотренные проектной документацией, элементы благоустройства	Земельный участок принадлежит застройщику на праве собственности, Свидетельство о государственной регистрации права от 12.11.2007 г. серия 55 АВ № 552847, выданное Управлением ФРС по Омской области. Общая площадь земельного участка 160 000,00 м.кв. Квартальный номер 55-20-03-20-01-0213. Расположен в границах Богословского СП.
10. Место нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство	Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», в состав которого входят пять многоквартирных жилых домов, из которых: - четыре десятиэтажных девятиэтажных жилых дома (№№1, 2, 4, 5 строительных номера), - один двенадцатиэтажный девятиэтажный жилой дом (№3 строительный).
11. Количество и состав строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), передаваемых участникам долевого строительства застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией	Квартиры общей проектной площадью 108665,89 м.кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе: - однокомнатные – 720 шт. – 31 593,74 м.кв. - двухкомнатные – 862 шт. – 57 858,34 м.кв. - трехкомнатные – 222 шт. – 19 213,81 м.кв.
12. Функциональное назначение нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящийся (создаваемый) объект недвижимости является многоквартирным домом	Нежилые помещения общей проектной площадью 1238,11 м.кв. для размещения офисов.
13. Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) иного объекта недвижимости, которое будет находиться в общей собственности участников долевого строительства (или) определений на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства	Состав общего имущества жилых домов, входящих в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», определяется в соответствии с п.п.2, 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.
14. Предельный срок действия разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного	- жилой дом №1 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 квартал 2010 г. - жилой дом №2 (строительный), срок ввода в эксплуатацию: 1 квартал 2010 г.

Кому: Общество с ограниченной ответственностью
«Сибирская технологическая компания»
Юридический адрес:
644024, г. Омск,
ул. Пермонтова, 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 ~~22.02~~, 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 перевязками КП1, утеплитель – пенополистерол -50 кг/м2, сборный
керамзитобетонный пояс – индивидуальный, кирпич – М 100, 75, перекрытие- сборные ж/б,
крыша- 4-хслойная из руберойда, 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 руберойда, утеплитель – полистеролбетон.

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

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

Проектная документация, краткие проектные характеристики

Генпроектировщик:ООО «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, Борозновское
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»

А А Г

ИЗМЕНЕНИЯ

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

г.Омск

22.04.2008г.

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

II. Информация о проекте строительства	
7	Цель проекта строительства, этапы и сроки его реализации, результаты государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.
8	Разрешение на строительство
11	В составе 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
<p>Цель проекта: строительство микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО»</p> <p>Срок реализации проекта: февраль 2008г. – август 2011г.</p> <p>Заключение государственной экспертизы № 01-13-01/476 от 22.02.2008г., выданное ГУ ГСН и ГЭ по Омской области (в редакции Разрешения №01-13-01/1293 от 21.04.2008г.)</p> <p>Разрешение на строительство № 4 от 22.02.2008г. выданное Главой Омского муниципального района Омской области (в редакции Разрешения №7 от 22.04.2008г.)</p> <p>Омская область, Омский р-н, Богословское сельское поселение, микрорайон «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», состоящий из пяти многоквартирных жилых домов, из которых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - два десятиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№2, 4, строительные номера); - три двенадцатиподъездных девятиэтажных жилых дома (№№1, 3, 5, строительные номера) <p>Квартиры общей проектной площадью 109 690,28 м.кв. (с учетом балконов и лоджий), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • однокомнатные – 740 шт. – 29 033,66 кв.м.; • двухкомнатные – 754 шт. – 46 128,72 кв.м.; • трехкомнатные – 398 шт. – 33 874,66 кв.м.; • четырехкомнатные – 6 шт. – 653,3 шт. 	

14	Предельный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, включая 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 двести 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 «Рем-Строй»

Директор ООО «Сибирская
технологическая компания»



А.А.Галаганов





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИБИРСКАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ»

644024, г.Омск, ул.Лермонтова, 21
тел.: 8(3812) 37-77-37
E-mail: stsk@omsk07@mail.ru

№ АКБ/01СГ от 10.2010г.

ООО «УК «НИТ»-Д.У. ЗПИФН
«ИвестСтрой»

УВЕДОМЛЕНИЕ
о реорганизации юридического лица
в форме выделения

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

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

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

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

Директор



В.В.Решетников

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

Арбитражный суд Омской области (АС Омской области)

/
АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

№ дела

А46-8819/2013
14 октября 2013 года
Город Омск

Резолютивная часть решения оглашена 07 октября 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 14 октября 2013 года.

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

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

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

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

при участии в судебном заседании;

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

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

от ООО «Фармацевтическое бюро» - Пузина Е.Д. по доверенности от 17.12.2012 на один 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**

(резолютивная часть)

город Омск**22 января 2014 года****№ дела****A46-8819/2013**

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

№ 86, однокомнатная квартира площадью 36,27 кв.м., расположена на 2 этаже в

| Стр. 104

№ 246, однокомнатная квартира площадью 40,17 кв.м., расположена на 7 этаже в

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ 16, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;

№ 19, трехкомнатная квартира площадью 86,17 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 551 060 руб.;

№ 20, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 166 832,00 руб.;

№ 22, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 092 400,00 руб.;

№ 24, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 972 360 руб.;

№ 26, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 983 160 руб.;

№ 27, трехкомнатная квартира площадью 86,17 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 1, стоимостью 1 551 060 руб.;

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

№ 30, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 1, стоимостью 983 160 руб.;

№ 44, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 46, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 3 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

№ 48, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 49, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 4 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;

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

№ 51, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;

№ 53, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;

№ 54, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 5 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

№ 55, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;

№ 56, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 57, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 660 060 руб.;

№ 58, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 6 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

№ 59, трехкомнатная квартира площадью 81,52 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 1 467 360 руб.;

№ 60, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 983 160 руб.;

№ 61, однокомнатная квартира площадью 36,67 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 733 400 руб.;

№ 62, двухкомнатная квартира площадью 54,02 кв.м., расположена на 7 этаже в подъезде № 2, стоимостью 972 360 руб.;

| Стр. 108

| Стр. 109

№ 344, двухкомнатная квартира площадью 54,62 кв.м., расположена на 8 этаже в подъезде № 10, стоимостью 983 160,00 руб.:

| Стр. 112

№ 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.

Изм. № 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 расчетов.....	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 Технический отчет обследования жилого дома №3			Стадия	Лист	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
			ГИП		Медведев			04.15				
			Гл. Констр.		Бухтияров			04.15				

ООО АПМ №2
 ПКБ «ОмПСП»

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

Подпись и Дата	Взаим. инв. №
----------------	---------------

1. ВВЕДЕНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

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

Здание постройки - 2009г, незавершённое.

Район строительства характеризуется следующими природно-климатическими параметрами:

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

3. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОБСЛЕДОВАНИЯ

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

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

В процессе выполнения работы будут решены следующие задачи:

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

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.

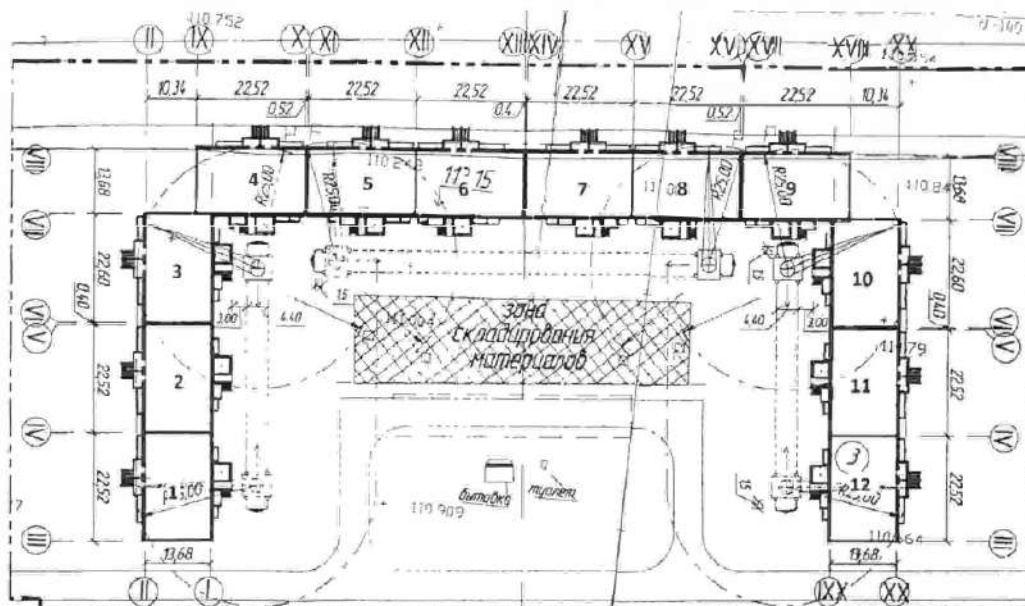


рис. 1.

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	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

5

5. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

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

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

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

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

Результаты испытаний приведены ниже (см. приложение Г).

6. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ

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

6.1 ФУНДАМЕНТЫ

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

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

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

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

Обратная засыпка снаружи фундаментов просела, вследствие не удовлетворительного уплотнения.

6.2 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ

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

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

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

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

6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №	армирования), нерегулярно, через 1 ряд кладки, затем через 6...9 рядов кладки. Там, где требуется проектом, армирование отсутствует (фото 19 - армирование стен с вентканалами через 3 ряда, см. приложение Б), армопоясов под плитами перекрытия в уровне плит перекрытия 5, 7, 9 этажа не обнаружено (лист 57 альбом 51-13/03/2008-КС), кроме 5 этажа секции 4 (фото 15).					
			6.3 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ (НЕСУЩИЕ И НЕНЕСУЩИЕ)					
			ОМ-1039-3-ТО					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист		
						7		

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

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

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования одинарного размера;

- керамический пустотелый кирпич пластического прессования полуторного размера;

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

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

6.4 ПЛИТЫ ПЕРЕКРЫТИЯ

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

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

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

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

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

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

Местами отметка верха плит занижена на столько, что стяжка становится

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаим. инв. №							Лист
									8
			ОМ-1039-3-ТО						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

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

6.5 ПЛИТЫ ПОКРЫТИЯ, КРОВЛЯ

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

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

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

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

- верхний слой выполнен из двух слоёв рубероида (фото 55), на секции 4, 7, 6. отсутствует верхний слой (фото 56);
- стяжка по утеплителю выполнена без армирования;
- уклоны выполнены не к воронкам (фото 53);
- примыкания покрытия к стенам машинных помещений и парапетам не доделаны (фото 57), а местами отсутствуют;
- швы между листами рубероида не пролиты (фото 57);
- на всех секциях отсутствуют плиты на вентилях (фото 5, 56)
- отсутствуют лестницы выхода на кровлю с машинных помещений (фото);
- на деформационных швах и некоторых парапетах отсутствуют кровельные нащельники (фото 54);
- на парапетах по всем секциям отсутствует ограждение (фото 5);
- молнеприемная сетка не соединена с токоотводами (фото 58), ставится под сомнение наличие токоотводов и молнеприемной сетки;
- ставится под сомнение наличие пароизоляции поверх плит покрытия.

Изм. №	Подп.	Дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
9

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

6.6 ЛЕСТНИЧНЫЕ КЛЕТКИ

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

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

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

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

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

6.7 ПЕРЕГОРОДКИ

Перегородки выполнены из семи типов материалов:

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

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

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

Комбинация материала перегородок происходит случайно, поэтому в общей

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

сложности 30% перегородок от всех секций требует демонтажа.

6.8 ОГРАЖДЕНИЯ БАЛКОНОВ

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

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

6.9 ЛИФТЫ

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

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

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

6.10 КРЫЛЬЦА

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

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

7. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ СИСТЕМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

7.1 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

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

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

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

4 - 0,865.

Таким образом требуется демонтаж стен в секциях с 9 по 12 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.

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

11. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
18

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ФОТОФИКСАЦИЯ.



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



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



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	Взвешив. №

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



OM-1039-3-TO



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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
23

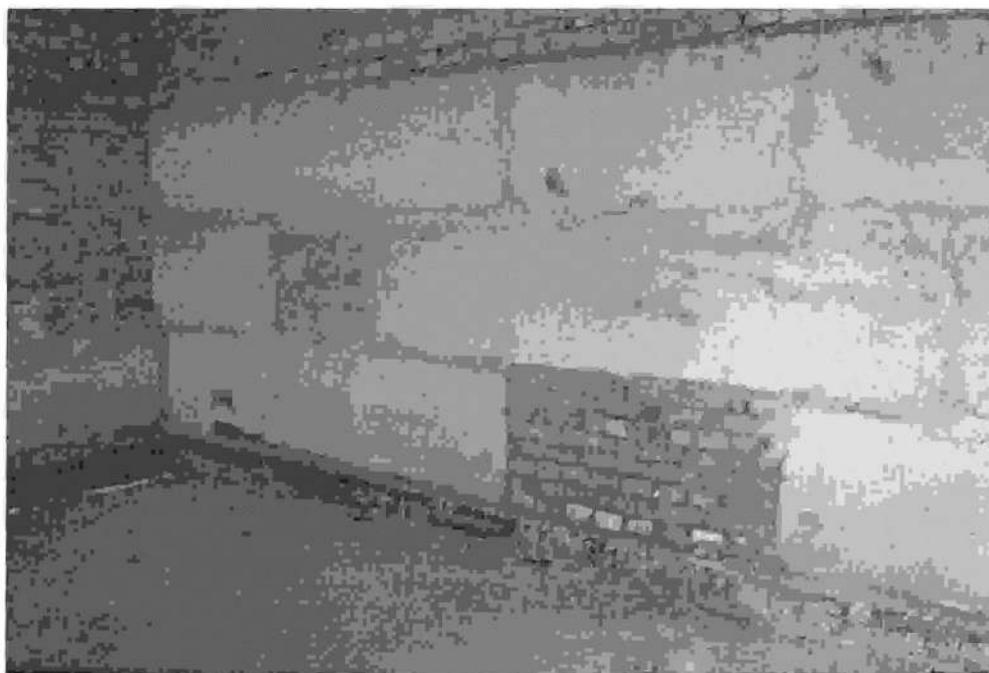


Фото 12. Подвал, секция 5. Состояние на 02.04.2015г.



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

Име. № 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.

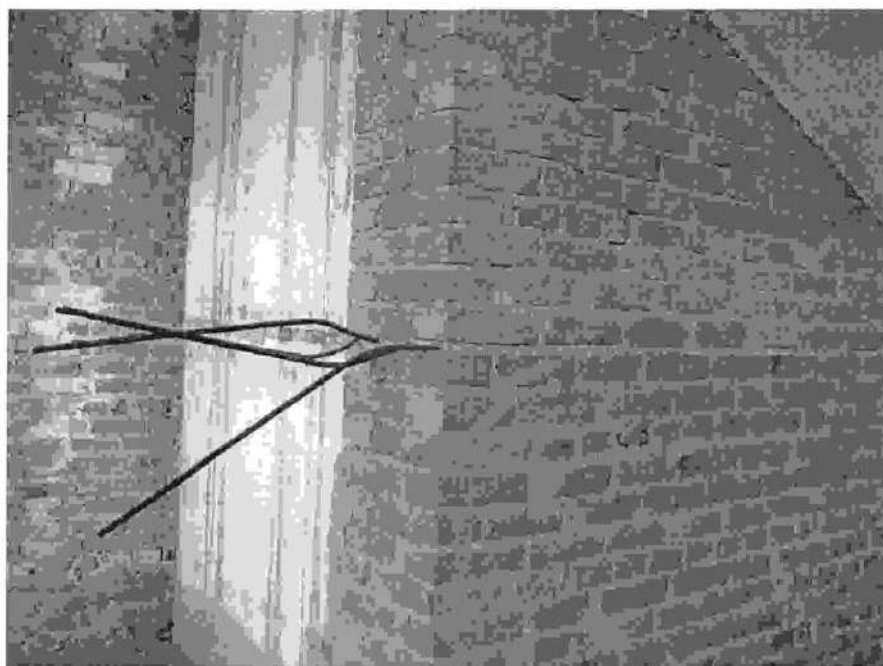


Фото 15. Самонесущая стена между лифтом и лестницей. Армопояс. 4 секция, 5 этаж. Состояние на 01.04.2015г

Име.№ подл.	Подпись и дата	Взвешивание.№

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.

Ина. № 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

27

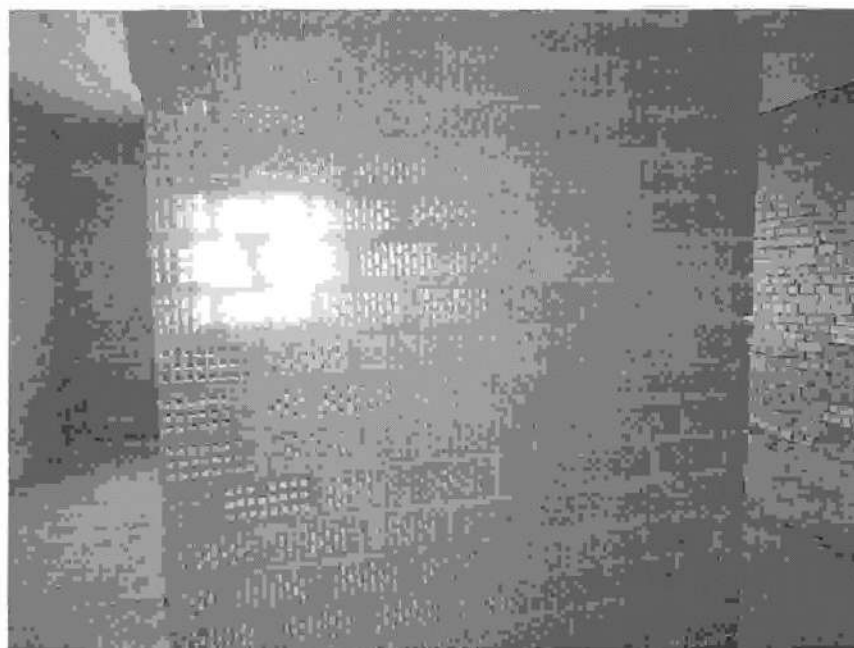


Фото 20. Перегородка, 5 секция. Состояние на 01.04.2015г.



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

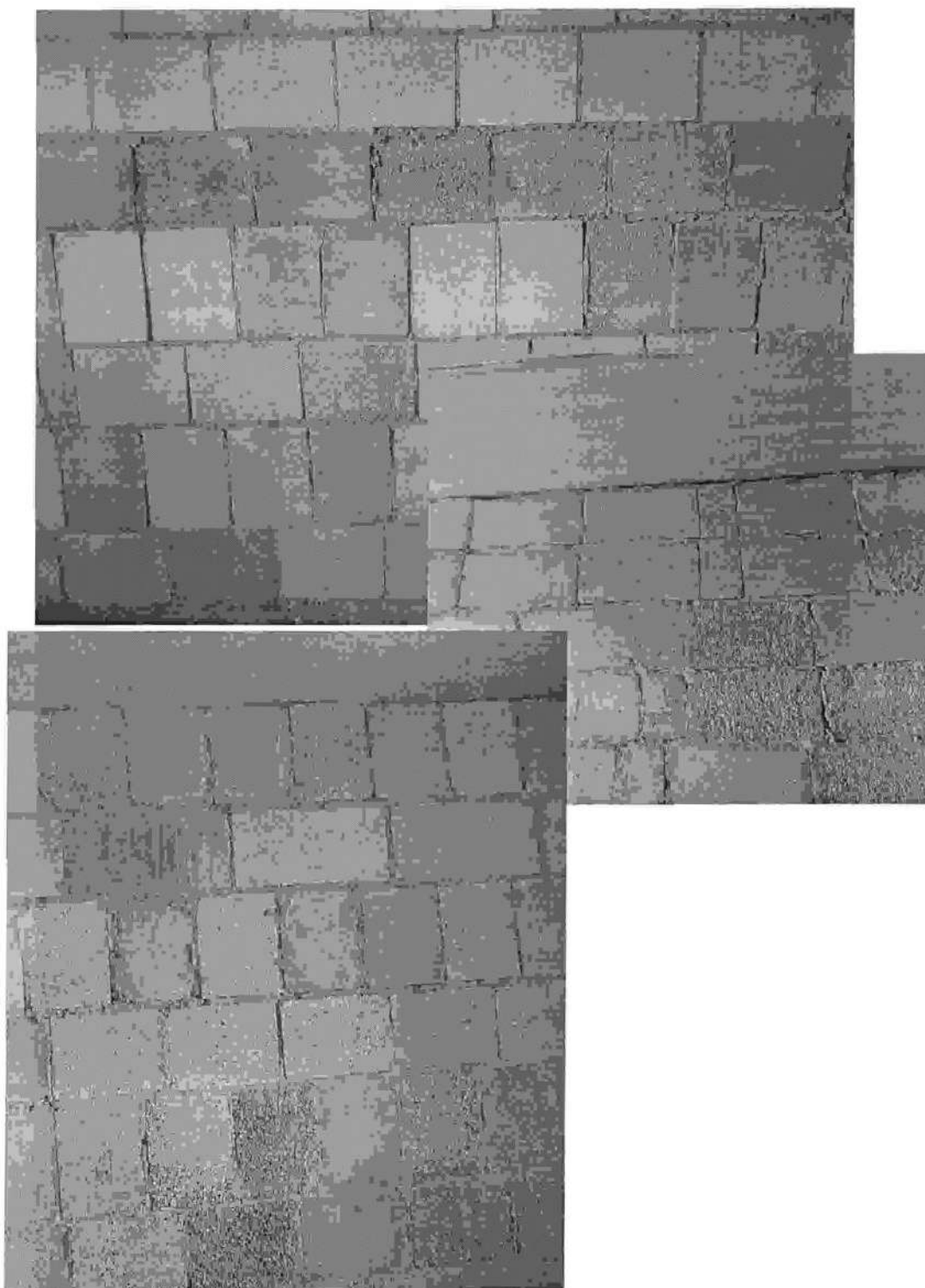


Фото 22. Перегородки. 6 секция. Состояние на 01.04.2015г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

OM-1039-3-TO

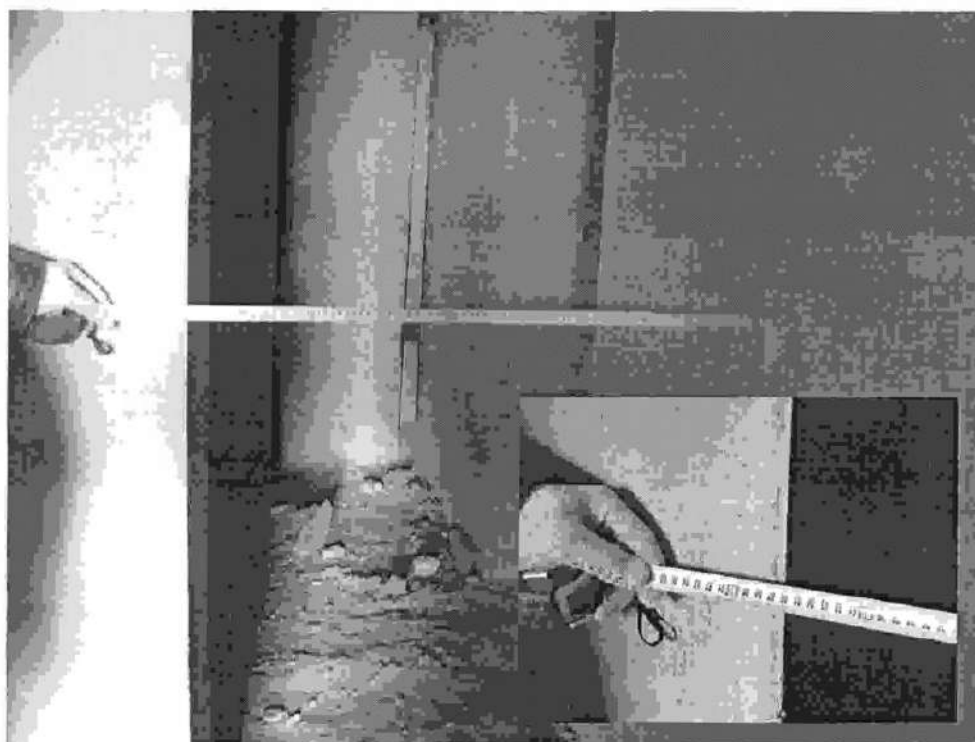
Лист

29



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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО			30



A black and white photograph showing a close-up of a stone wall on the left, constructed from large, roughly-hewn blocks. To the right, a window is visible, letting in bright light that creates a strong contrast with the darker interior. The wall appears to be part of a larger structure, possibly a building or a fortification.

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

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

OM-1039-3-TO



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



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

Инва.№ 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	Взвешивание №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
33

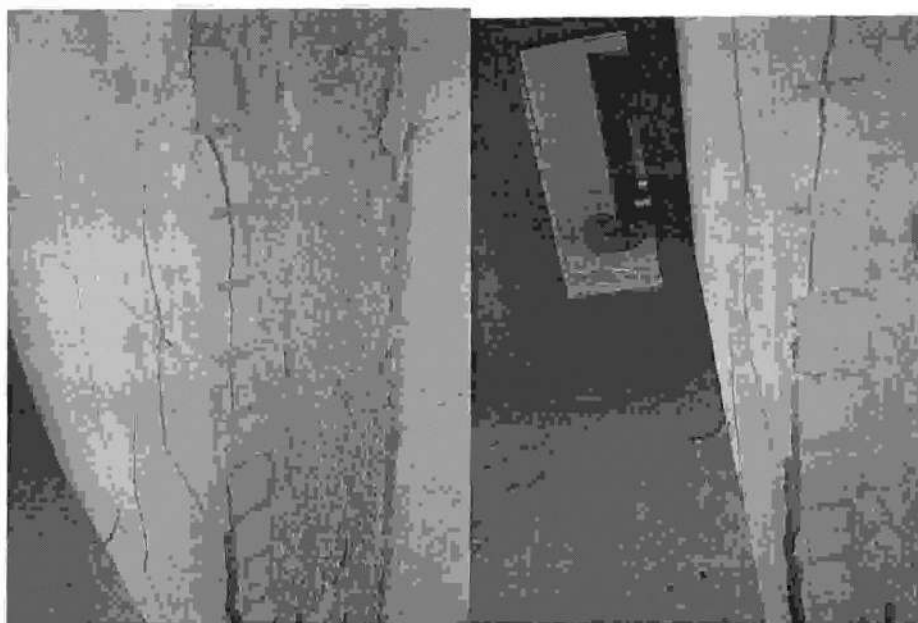


Фото 29. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 27.03.2015г.

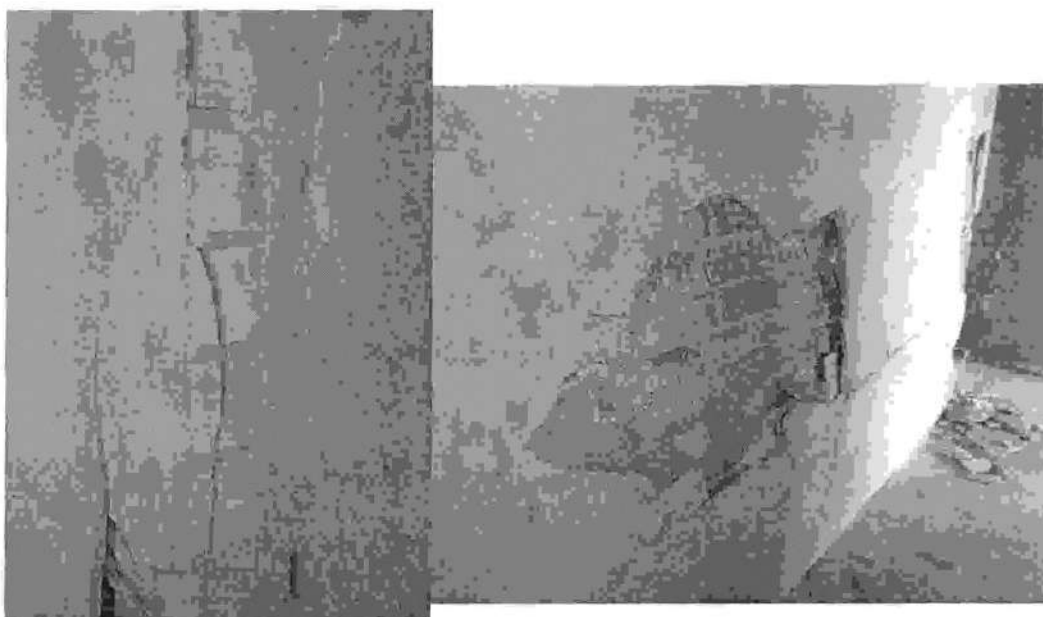


Фото 30. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
34



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

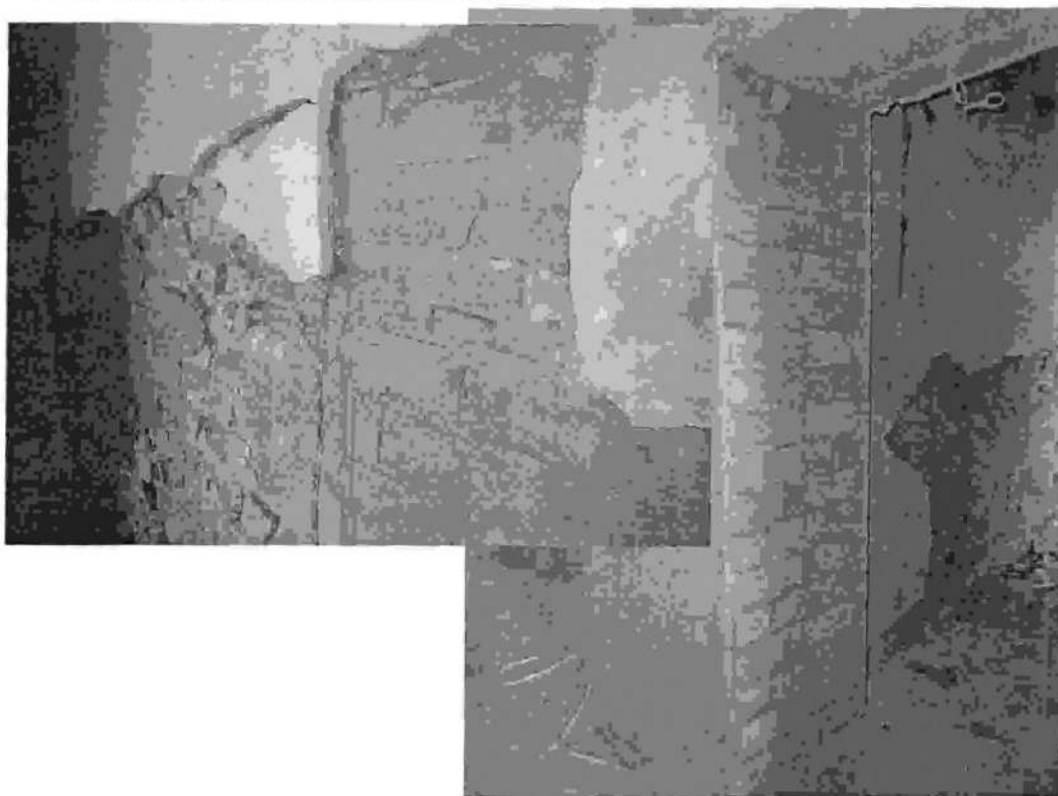


Фото 32. Внутренние несущие стены. Секция 12. Состояние на 09.04.2015г.

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взаимный №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
35

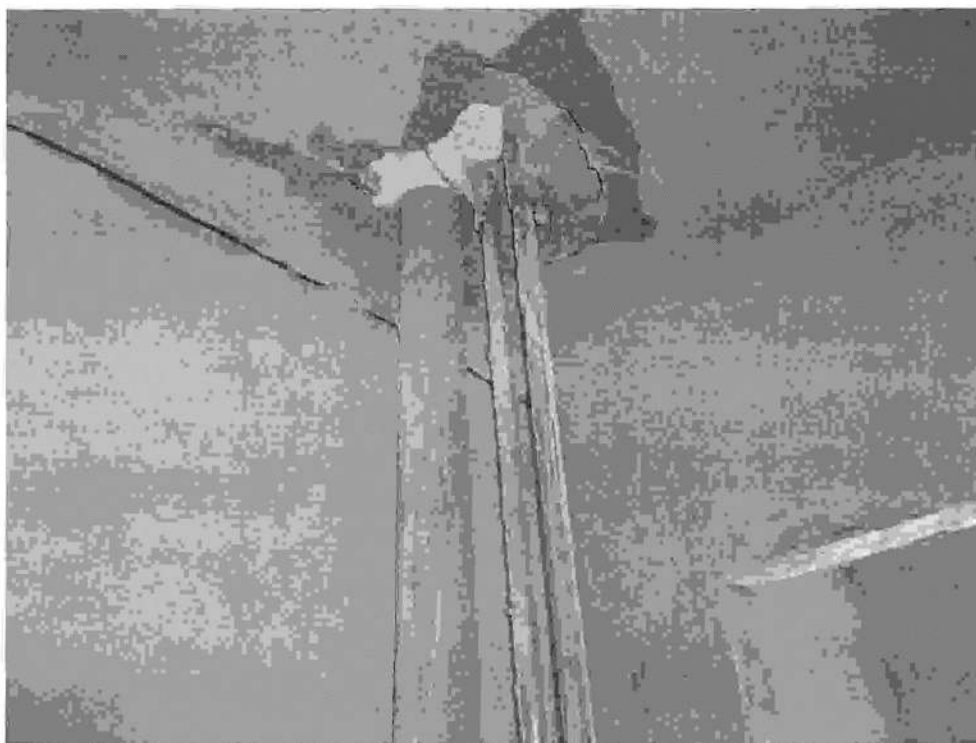


Фото 33. Перебита рабочая арматура плиты. Секция 2. Состояние на 01.04.2015г.



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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

36



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



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

Имя № подл.	Подпись и дата	Взаим. имя №

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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
40

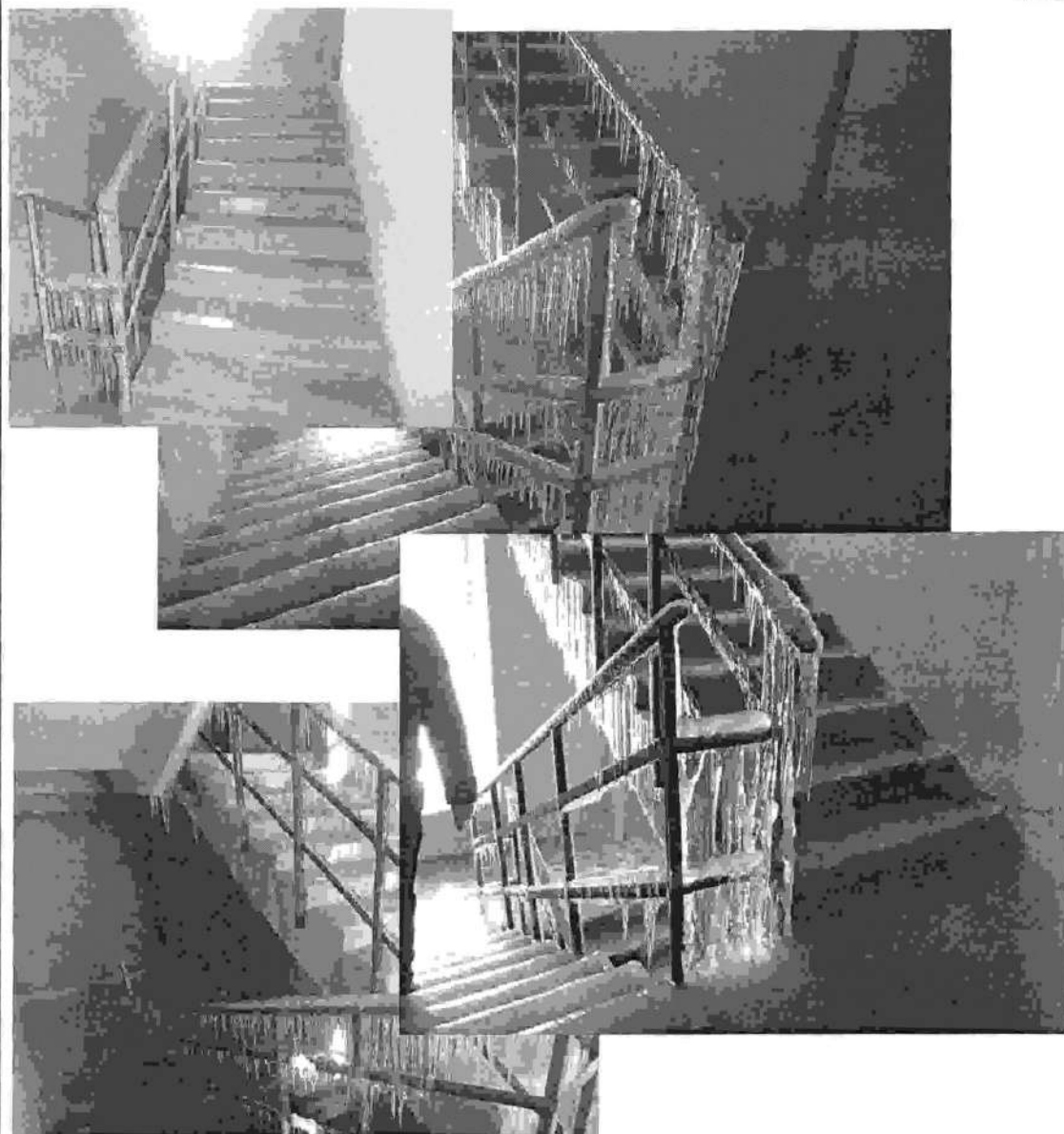


Фото 43. Лестничные клетки. Секция 2, 10, 12. Состояние на 01.04.2015г.



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

Исх. № 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

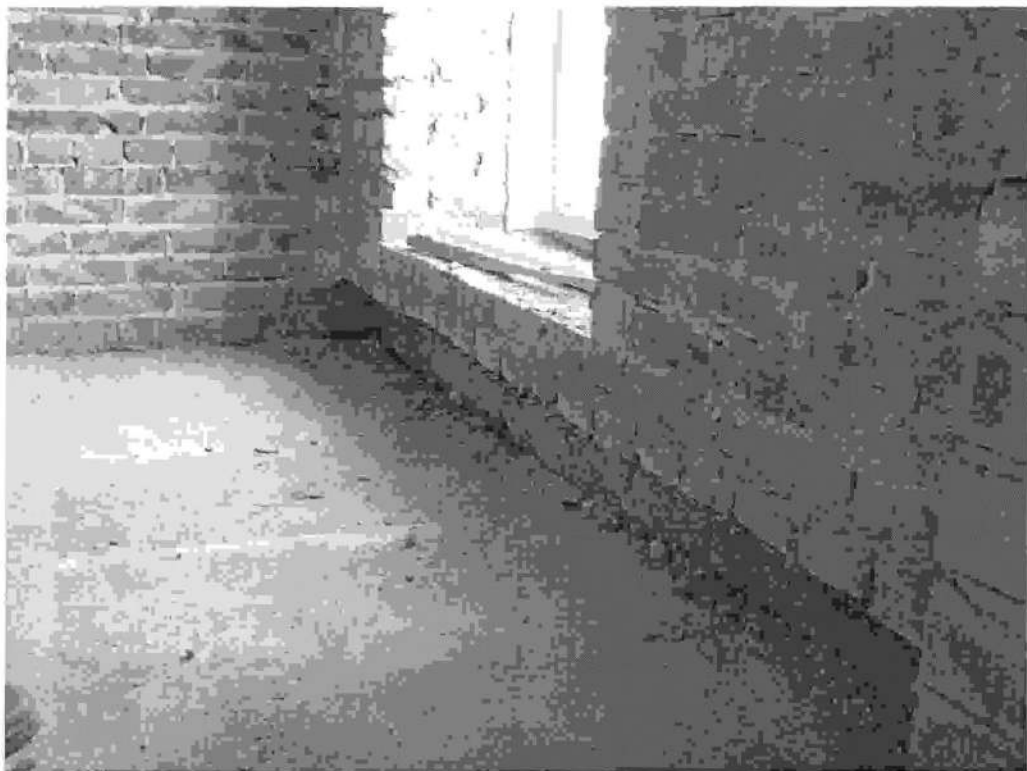


Фото 46. Оставленная штраба. Секция 8. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
42

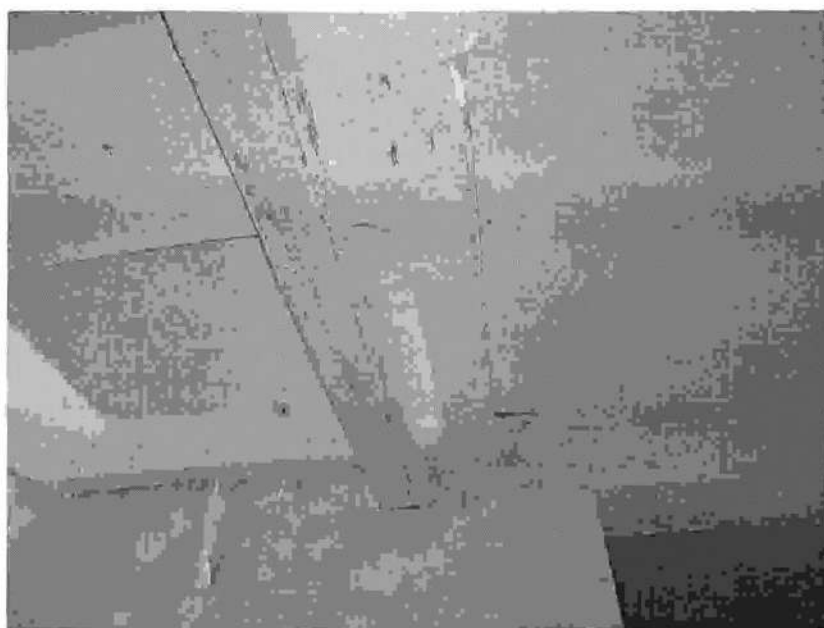


Фото 47. Опираение лестничного марша на балку. Секция 9 . Состояние на 01.04.2015г



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

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

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. №
		
Фото 50. Маяки стяжки 110мм. Секция 3. Состояние на 01.04.2015г		
Изм.	Коп.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

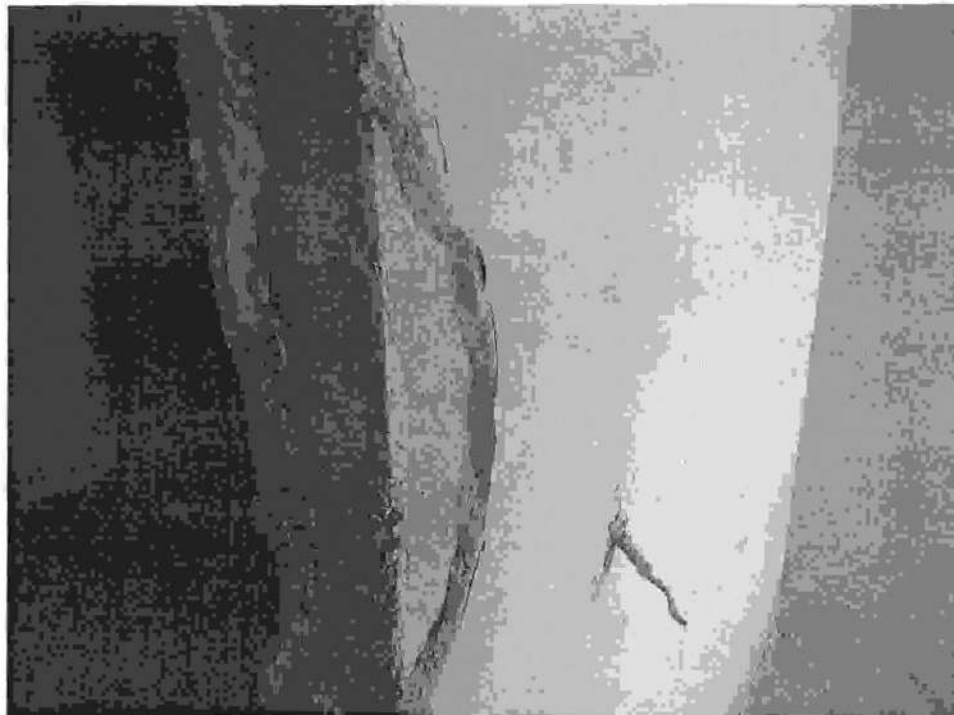


Фото 52. Толщина штукатурки 40мм. Отсутствует сетка. Секция 10 . Состояние на 01.04.2015г

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
46

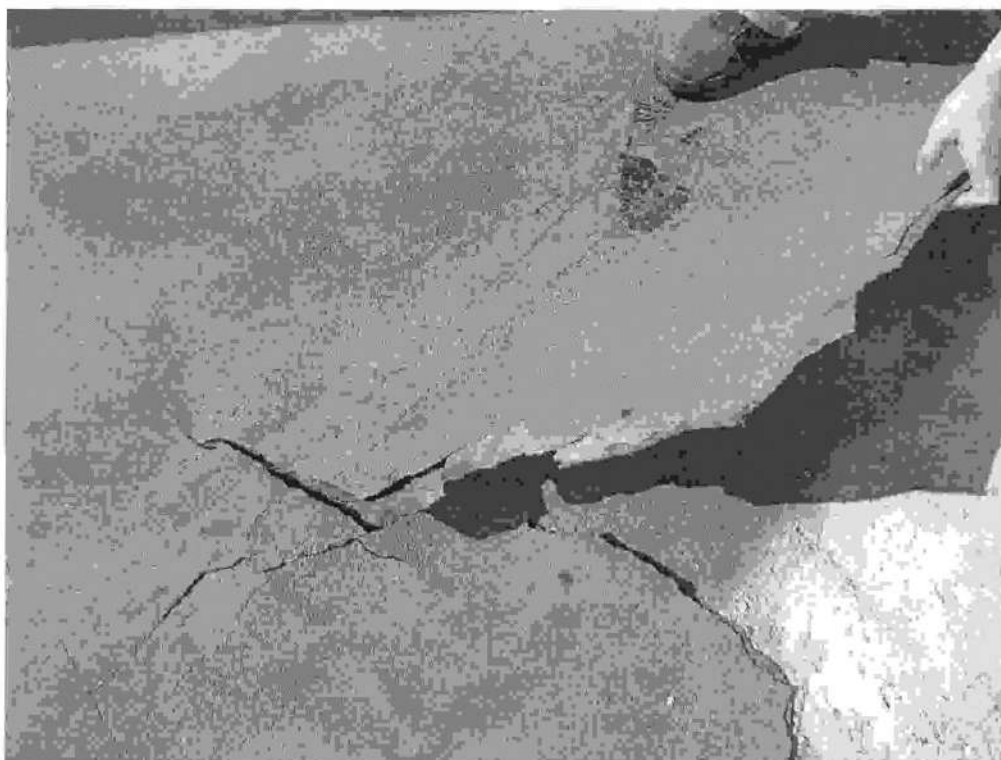


Фото 55. 2 слоя кровельного покрытия. Секция 4 . Состояние на 01.04.2015г



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

Инв.№ подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО	Лист
							47

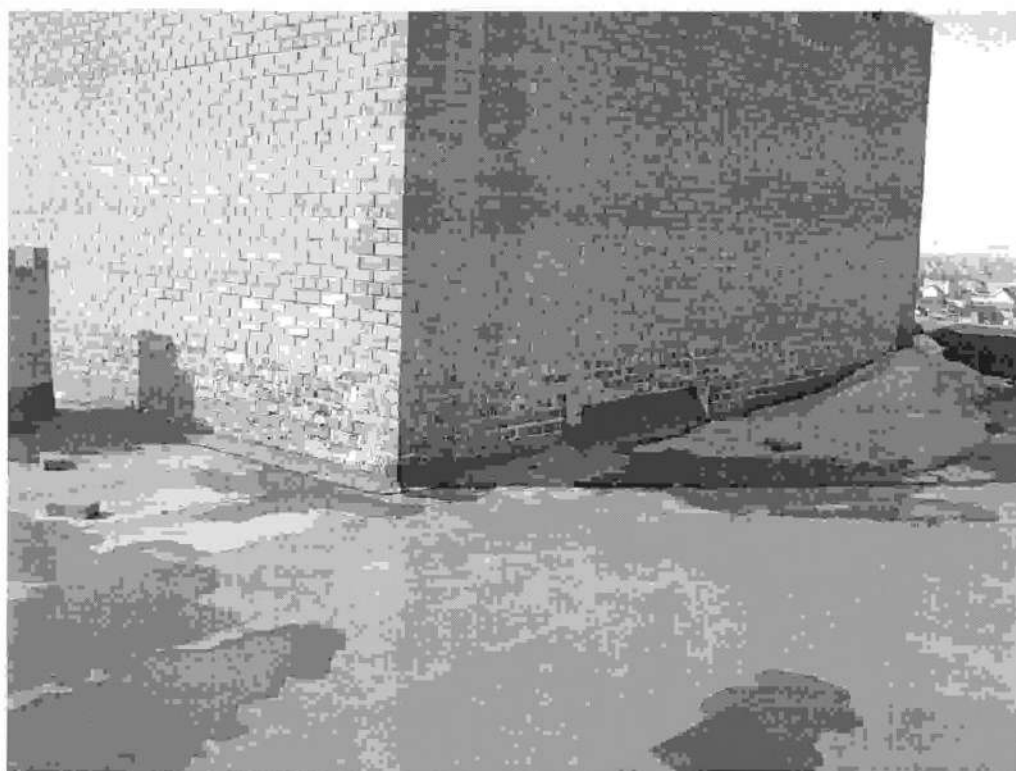


Фото 57. Нарушено примыкание кровли к стенам. Секция 6. Состояние на 01.04.2015г

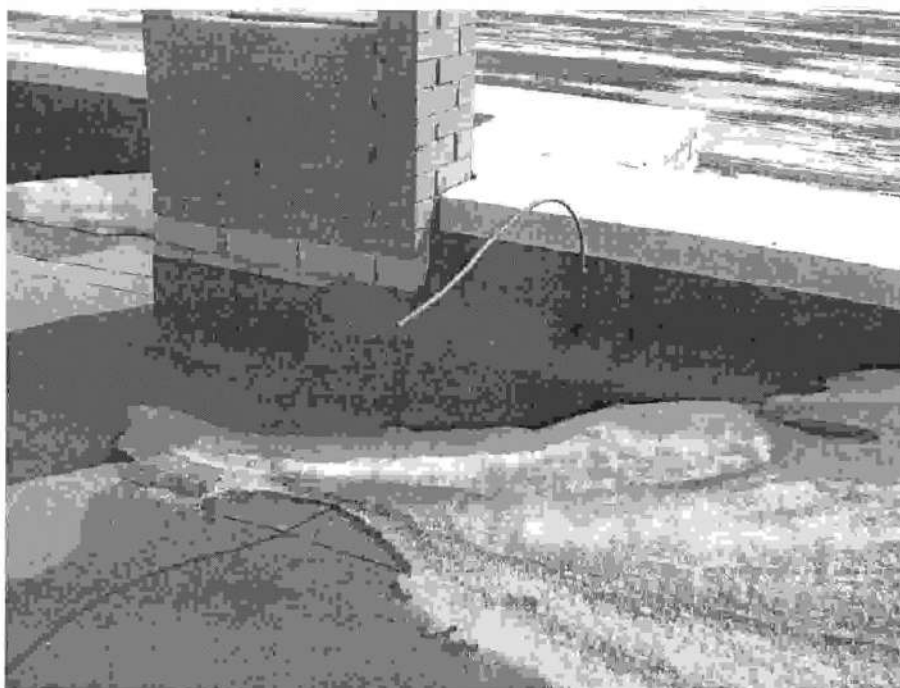


Фото 58. Токоотвод молнеприемной сетки. Секция 12. Состояние на 01.04.2015г

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист
48

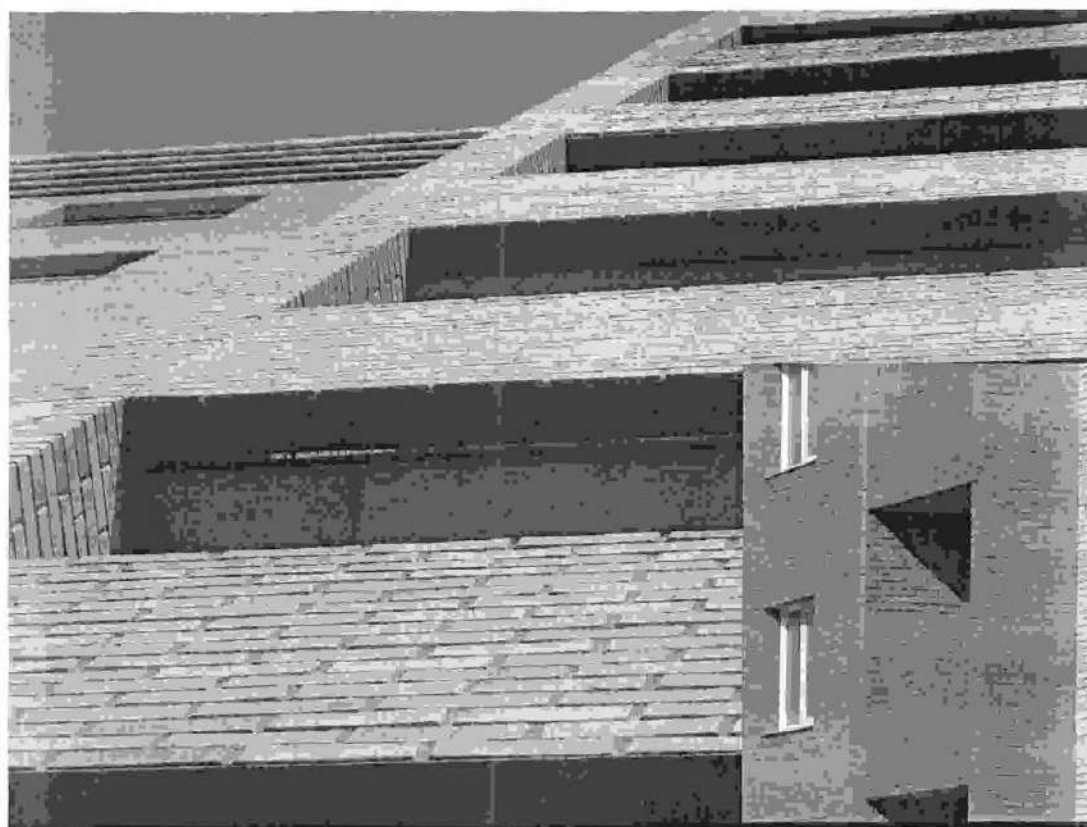


Фото 59. Незакрепленный уголок ограждения балконов . Состояние на 01.04.2015г



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

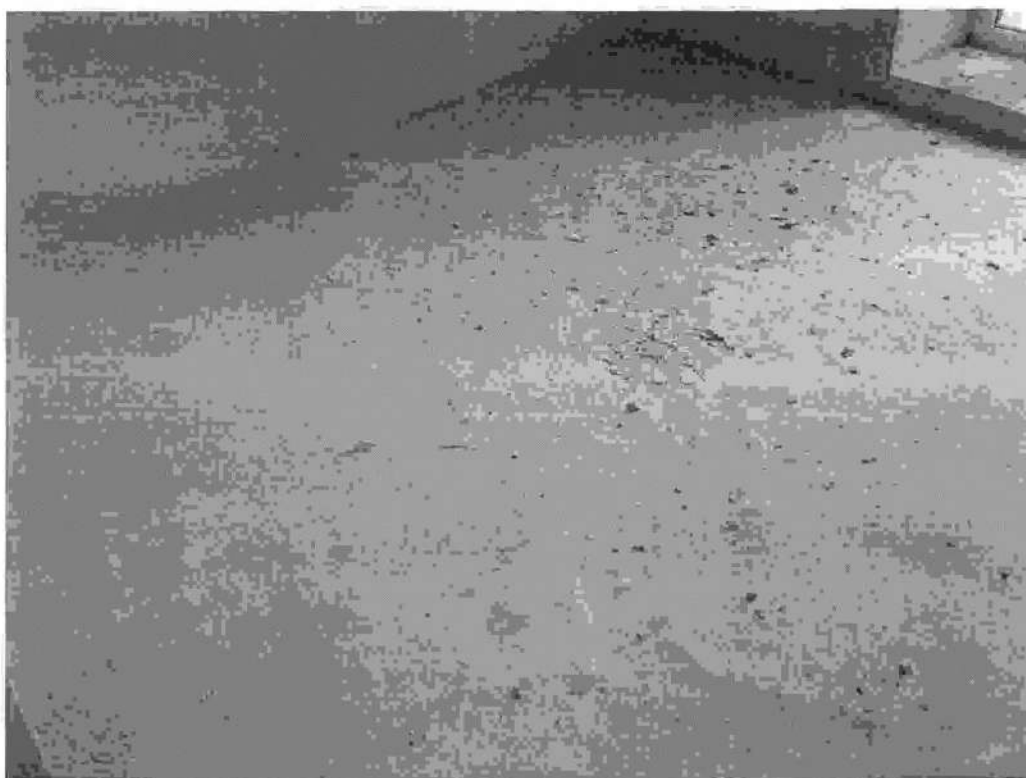


Фото 61. Стяжка пола. Секция 11 . Состояние на 01.04.2015г

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

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ.

В отдельном файле

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

ПРИЛОЖЕНИЕ В. ДЕФЕКТНЫЕ ВЕДОМОСТИ

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №1

дата проведения обследования 01.04.15г.

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

52

						54	
		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, вентилям и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилями. 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.			
Имя, № подл.	Подпись и дата	Визит, №					Лист
			ОМ-1039-3-ТО				53
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

					55
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

ОМ-1039-3-ТО

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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

55

						57
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, вентшактам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.			Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.	
Инженерное оборудование						
Электро- оборудование	1-9	70% кабельной проводки			Восстановить прокладку проводки согласно проекта	
		1-5 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 50% в целом состоянии				
вентиляция	1-9	50% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту			Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции	
Отделка						
Штукатурка на	1-8	100%				
Изм. № подл.						
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
ОМ-1039-3-ТО					Лист	
					56	

					58
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 №							Лист
									57
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО

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

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

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

						60
		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, вентштам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентштамтами. 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.		Прощтрабить 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						
ОМ-1039-3-ТО					Лист	
					59	

						61							
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 $\gamma=2\text{т/м}^3$											
	6	20%											
		7	0% Плиты перекрытия смонтированы без учета стяжки в одном уровне с лестничным маршем		Выполнить минимальную стяжку в квартирах. К лестничным маршам выполнить уклон с затиркой верха плиты.								
		8	0%										
		9	20%										
Затирка швов на потолке	1	0%											
	2	50%		Капитальный ремонт									
	3-8	100%											
	9	10% осыпание		Капитальный ремонт									
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты									
	5	-2											
	9	-1											
Откосы	1-9	90% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки									
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15%;"> <div>Имя, № подл.</div> <div>Подпись и дата</div> <div>Взам. инв. №</div> </div> <div style="width: 60%; text-align: center;"> <div>Изм.</div> <div>Кол.уч.</div> <div>Лист</div> <div>№ док</div> <div>Подп.</div> <div>Дата</div> </div> <div style="width: 20%; text-align: right;"> <div>Лист</div> <div>60</div> </div> </div>													
							ОМ-1039-3-ТО						

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №4

дата проведения обследования 01.04.15г.

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

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.
Кровля		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
Инженерное оборудование				
Электро- оборудование	1-9	0%		
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

62

						64							
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								
Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист						
			ОМ-1039-3-ТО				63						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата								

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

66

маш.пом-я, прямой, стены шахты, лифт, двери лифта)		Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшахтам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.

Инженерное оборудование

Электро- оборудование	1-9	0%		
	1-4	отсутствуют ниши для кабелей в лестничных клетках. Отсутствуют ниши для щитков.		Проштрабить ниши согласно проекта
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	90% вертикальные стояки		
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии		

ОМ-1039-3-ТО

Лист

65

						67	
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.име.№					Лист
			ОМ-1039-3-ТО				66
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №6

дата проведения обследования 01.04.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания				
Несущие конструкции								
Плиты перекрытия	1-9	100%						
Монолитные участки по перекрытиям	2-6	3 МУ отсутствуют. Уложена арматура из гладкой стали.		Выполнить монолитные участки по проекту из арматуры класса AIII				
Наружные стены	1-9	100%						
Внутренние несущие и самонесущие стены	1-9	100%						
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки				
		80% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки				
	2, 5	80% перегородок выполнены из пустотелого кирпича на ребро	п. 9.24 [9]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту				
	6, 8	Перегородки выполнены из полистиролбетонных блоков без перевязки и заполнения раствором швов.	п. 9.3 [3]	Демонтировать перегородки, выполнить по проекту				
Лестничные клетки	1-9	80% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена				
		10% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами				
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	5-9	50% обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту				
	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия				
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено						
		10% пола разрушена подтоплением и лучением		Капитальный ремонт				
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откалыванием и восстановлением гидроизоляции.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО		Лист
								67

69

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, вентшактам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	0%		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	100% вертикальные стояки		
канализация	1-9	90% вертикальных стояков в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции
Отделка				
Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	3	-1		Заменить разбитые стеклопакеты
	4	-1		
	5	-1		
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

Взаим. инв. №	Подпись и дата	Име. № подл.							Лист
									68
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

ОМ-1039-3-ТО

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		
Имя Имя Фамилия Подпись и дата				Лист
Имя Имя Фамилия Подпись и дата				69

ОМ-1039-3-ТО

71

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, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилями. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.

Инженерное оборудование

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

Отделка

Штукатурка на стенах	1-9	0%		
Стяжка	1-9	0%		
Затирка швов на потолке	1-9	0%		
Окна, стеклопакеты	1	-2		Заменить разбитые стеклопакеты
	3	-2		
	5	-1		
	6	-1		
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки

ОМ-1039-3-ТО

Лист

70

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №8

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	6	2/3 плиты ПТА разбито у опоры		Усилить дополнительной балкой
Монолитные участки по перекрытиям	4	1 МУ отсутствует у лифта.		Выполнить монолитный 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

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

Изм.
Кол.уч.
Лист
№ док.
Подп.
Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист 71

73

Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца, входы в подвал		Не выполнен главный вход		
		Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп	п. 5.4 [11]	
		Оторвалось крыльцо из-за разности осадок		Капитальный ремонт
Ограждения балконов		20% ограждений имеют визуальный прогиб, уголок не закреплен к плите перекрытия		Разобрать ограждение, если требуется заменить уголок и прикрепить его к плите перекрытия.
		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.
Инженерное оборудование				
Электро-оборудование	1-9	0%		
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления		
водоснабжение	1-9	30% смонтированных вертикальных стояков		
канализация	1-9	10% вертикальных стояков в целом состоянии		
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях. 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		

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

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

Лист 72

						74
	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	Взаим. инв. №				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
ОМ-1039-3-ТО						73

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №9

дата проведения обследования 31.03.15г.

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

										76
подвал			Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.			Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.				
Крыльца, входы в подвал			Не выполнен главный вход							
			Дверовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп		п. 5.4 [11]					
Ограждения балконов			Высота ограждения 1м		п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту				
Кровля			Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилями. 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 вентилях. Часть отверстий попадает в перегородки			Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции				
Отделка										
Взаим. инв. №	Штукатурка на стенах	1, 2	95%							
		3-9	0%							
		1-9	0%							
		1-9	0%							
Подпись и дата	Окна, стеклопакеты	1	-1					Заменить разбитые стеклопакеты		
		4	-1							
		5	-1							
		6	-3							
		9	-2							
Име. № подл.									Лист	
									75	
	Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ОМ-1039-3-ТО			

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №10

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	По 3 стоякам перебита рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В15.
Монолитные участки по перекрытиям	2	Не выполнено 3 МУ, 1 МУ выполнен из кирпича		Демонтировать стяжку, выполнить монолитные участки по проекту
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам 90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 4.3.4 [10] п. 9.1, 9.18 [3]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	Залиты водой, ограждение и металлические балки корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		40% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор-е маш.пом-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
		Не выполнена обналичка дверей лифтов вместе с кнопкой		
Фундаменты,		Двери установлены с большими отклонениями по вертикали		
		5% перегородок выполнено		

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ОМ-1039-3-ТО						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				76

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

Инженерное оборудование

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

Отделка

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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

Лист

77

Ведомость осмотра, дефектов и повреждений секции №11

дата проведения обследования 31.03.15г.

Элемент обследования	Этаж	Состояние обследуемого элемента	Нарушение пунктов норм	Мероприятия по восстановлению, примечания
Несущие конструкции				
Плиты перекрытия	1-9	По 1 стояку перебитая рабочая арматура плит		Усилить дополнительным каркасом, путем установки в пустоту плиты и забетонировать бетоном В 15.
Монолитные участки по перекрытиям	1-9	100%		
Наружные стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Внутренние несущие и самонесущие стены	8, 9	50% выполнены из серого силикатного кирпича		Демонтировать стены, выполнить по проекту
Перегородки (проемы)	1-9	Ширина проемов меньше требуемой по нормам	п. 4.3.4 [10]	Расширить до нужных размеров, усилить либо заменить перемычки
		90% перегородок нет крепления к несущим стенам	п. 9.1, 9.18 [3]	Закрепить перегородки
Лестничные клетки	1-9	20% ограждения и металлических балок корродировали		Капитальный ремонт, восстановление антикоррозионной защиты либо замена
		50% монолитных участков непровибрированы, оголена арматура и опорные уголки		Капитальный ремонт цементными ремонтными составами
Лифты (обор.-е маш. пом.-я, приямок, стены шахты, лифт, двери лифта)	1-9	Закладные и соединительные детали шахт лифтов не имеют защитного покрытия.		Ремонт с удалением ржавчины и восстановлением антикоррозионного покрытия
		Не обложена кирпичная шахта кирпичом со стороны промежуточной лестничной площадки.		Выполнить по проекту
		На выполнен монолитный участок с люком в машинное помещение. Доступ в машинное помещение ограничен.		Выполнить по проекту
Фундаменты, подвал		5% перегородок выполнено		
		Снаружи обратная засыпка просела, пришла в негодность гидроизоляция - омазка битумом стен.		Капитальный ремонт с откапыванием и восстановлением гидроизоляции.
Крыльца,		Не выполнен главный вход		
Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата				Лист
ОМ-1039-3-ТО				79

										80
входы в подвал				Дворовые крыльца выполнены без ограждений, пандусов или подъемников для маломобильных групп		п. 5.4 [11]				
Ограждения балконов				Высота ограждения 1м		п. 8.3 [9]		Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту		
Кровля				Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентшактам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентшахтами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.				Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.		
Инженерное оборудование										
Электро-оборудование		1-4		80%						
		5		60%						
		6-9		30%						
Отопление		1-9		100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления						
водоснабжение		1-9		100% смонтированных вертикальных стояков						
канализация		1-9		0%						
вентиляция		1-9		90% помещений имеют по 2 отверстия в вентшахту. Часть отверстий попадает в перегородки				Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции		
Отделка										
Штукатурка на стенах		1-5		80%						
		6-9		40% осыпание				Капитальный ремонт		
Стяжка		1		80% Имеются трещины				Капитальный ремонт		
		2-6		20%						
		7		50%						
		8-9		0%						
Затирка швов на потолке		1-7		80%						
		8-9		50%						
Окна, стеклопакеты		1		-1				Заменить разбитые стеклопакеты		
		4		-2						
		6		-1						
		9		-1						
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div>Имя, № подл.</div> <div>Взаим. имя, №</div> <div>Подпись и дата</div> </div> <div style="flex-grow: 1; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>Изм.</div> <div>Кол.уч.</div> <div>Лист</div> <div>№ док</div> <div>Подп.</div> <div>Дата</div> </div> </div> <div style="margin-top: 10px; font-size: 1.2em; font-weight: bold;">ОМ-1039-3-ТО</div> </div> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div>Лист</div> <div>79</div> </div> </div>										

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]		

						82
Ограждения балконов		Высота ограждения 1м	п. 8.3 [9]	Выложить ограждение высотой 1,2м от ур.ч.п., отказаться от металлического ограждения по проекту		
Кровля		Нарушено крепление кровельного ковра к стенам, вентилятам и парапетам. Отсутствует мет. лестница выхода на кровлю. Отсутствует ограждение на парапетах. Отсутствуют зонтики над вентилятами. Уклоны кровли выполнены не к воронкам.		Капитальный ремонт с заменой материалов кровли.		
Инженерное оборудование						
Электро-оборудование	1	50%				
	2-3	10%				
	4-9	40%				
Отопление	1-9	100% вертикальные стояки с отводами к батареям систем отопления				
водоснабжение	1-9	0%				
канализация	1-9	0%				
вентиляция	1-9	80% помещений имеют по 2 отверстия в вентилях, Часть отверстий попадает в перегородки		Требуется отдельное обследование с проверкой работоспособности вентиляции		
Отделка						
Штукатурка на стенах	1-6	90%				
	7-9	60% осыпание		Капитальный ремонт		
Стяжка	1	60% Имеются трещины		Капитальный ремонт		
	2-3, 5-7	80%				
	4	60%				
	8-9	50%				
Затирка швов на потолке	1-8	90%				
	9	60%				
Окна, стеклопакеты	1	-1		Заменить разбитые стеклопакеты		
	3	-1				
	4	-1				
	6	-1				
	7	-1				
	8	-3				
	9	-4				
Откосы	1-9	50% Не выполнен верхний откос и подоконник, часть штукатурки откосов растрескалась		Выполнить верхний откос и подоконник, Ремонт штукатурки		
Изм. № подл.						Лист
						81
	Изм.	Код. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ОМ-1039-3-ТО

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

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

Исх. №8 от 24.03.2022

Е.Г. Микаеляну

Уважаемый Егия Гайкович!

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

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

Директор ООО ПЦ «Капитель»

А.В. Семахин

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 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****о принятии обеспечительных мер**город Омск
22 сентября 2025 года№ дела
А46-8819/2013

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Скиллер-Котуновой Е.В., ознакомившись с заявлением конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630) Калашникова Андрея Анатольевича о принятии обеспечительных мер в рамках дела № А46-8819/2013 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии»,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда Омской области от 14.10.2013 общество с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (далее - ООО «НСТ», должник) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим должника утверждён Колмаков Виталий Николаевич.

Определением суда от 04.05.2016 Колмаков Виталий Николаевич освобождён от исполнения обязанностей конкурсного управляющего должника, конкурсным управляющим ООО «НСТ» утверждён Грабовецкий Андрей Геннадьевич.

Определением Арбитражного суда Омской области от 17.10.2018 арбитражный управляющий Грабовецкий А.Г. освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «НСТ», назначено судебное заседание по вопросу об утверждении конкурсного управляющего.

Определением суда от 25.12.2018 конкурсным управляющим ООО «НСТ» утверждена Комбарова Светлана Васильевна.

Определением суда от 18.04.19 Комбарова Светлана Васильевна освобождена от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «НСТ».

Определением от 14.06.2019 конкурсным управляющим ООО «НСТ» утвержден Заяц Николай Васильевич.

Определением суда от 09.06.2020 к участию в деле привлечена публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Определением суда от 09.03.2022 (резолютивная часть от 01.03.2022) удовлетворено заявление арбитражного управляющего Зайца Н.В., управляющий освобожден от исполнения обязанностей конкурсного управляющего в деле о банкротстве ООО «НСТ».

Определением суда от 23.05.2022 (дата оглашения резолютивной части) конкурсным управляющим должником утвержден Шумекоев Самат Магзумович.

Определением от 02.10.2024 (дата оглашения резолютивной части) суд удовлетворил ходатайство Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» и освободил арбитражного управляющего Шумекоева С.М. от исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО «НСТ», назначил судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего.

Определением от 25.11.2024 (резолютивная часть от 11.11.2024) суд утвердил конкурсным управляющим ООО «НСТ» Калашникова Андрея Анатольевича.

19.09.2025 (вх.№ 285218) Калашников Андрей Анатольевич направил в суд заявление о принятии обеспечительных мер в виде запрета Управлению Федеральной

Код для входа в режим ограниченного доступа:

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области проводить регистрационные действия по переходу права по договорам долевого участия в строительстве в отношении всех жилых помещений в доме № 5 (строительный №3), расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:606, а именно в отношении:

- 3-х комнатная квартира № 31, площадью 86,17 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 8 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-283/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 35, площадью 86,17 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-29/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 37, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/061/2013-390/1 от 06.11.2015);

- 2-х комнатная квартира № 52, площадью 54,62 кв.м., расположена в подъезде № 2 на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/070/2014-866/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 63, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 2 на 8 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-74/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 67, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 2 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-389 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- 3-х комнатная квартира № 72, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 3 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-384 от 05.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- 3-х комнатная квартира № 73, площадью 76,42 кв. м, расположена в подъезде № 3 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-59/1 от 06.11.2015);

- 2-х комнатная квартира № 86, площадью 54,02 кв.м., расположена в подъезде № 3 на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/061/2014-920/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 112, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 4 на 2 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-57/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 132, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 4 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-398 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- 2-х комнатная квартира № 233, площадью 54,02 кв.м., расположена в подъезде № 7 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/061/2014-913/1 от 06.11.2015);

- 3-комнатная квартира № 292, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 9 на 4 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-53/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 335, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 10 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-50/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 409, площадью 86,17 кв. м, расположена в подъезде № 12 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица

М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-45/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 4, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-061/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 8, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-054/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 12, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-399 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- двухкомнатная квартира № 16, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/052/2010-157/1 от 06.11.2015);

- трехкомнатная квартира № 19, площадью 86,17 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-375 от 24.04.2024, собственник Иванов Михаил Юрьевич);

- двухкомнатная квартира № 20, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-364 от 25.12.2023, собственник Позыгун Елена Александровна);

- двухкомнатная квартира № 22, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-354 от 13.09.2023, собственник Казаченко Наталья Александровна);

- двухкомнатная квартира № 24, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-886 от 13.07.2010);

- двухкомнатная квартира № 26, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-106 от 01.07.2022, собственник Овсепян Вардун Амаяковна);

- трехкомнатная квартира № 27, площадью 86,17 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-406 от 09.01.2025, собственник Фишер Игорь Витальевич);

- двухкомнатная квартира № 28, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-882/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 30, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-047/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 44, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-062/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 46, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-881/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 48, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-192/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 49, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-352 от 13.09.2023, собственник Казаченко Наталья Александровна);
- двухкомнатная квартира №50, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-182/1 от 06.11.2015);
- трехкомнатная квартира № 51, площадью 81,52 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-855/1 от 06.11.2015);
- однокомнатная квартира № 53, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-382 от 20.06.2024, собственник Дмитриева Дарья Сергеевна);
- двухкомнатная квартира № 54, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-188/1 от 06.11.2015);
- трехкомнатная квартира № 55, площадью 81,52 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-411 от 04.04.2025, собственник Гольнев Артем Алексеевич);
- двухкомнатная квартира № 56, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-422/1 от 06.11.2015);
- однокомнатная квартира № 57, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-383 от 20.06.2024, собственник Капитанова Валентина Николаевна);
- двухкомнатная квартира № 58, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-030/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 60, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-162/1 от 06.11.2015);
- однокомнатная квартира № 61, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-366 от 23.01.2024, собственник Жуков Максим Васильевич);
- двухкомнатная квартира № 62, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-065/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 64, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-105 от 07.06.2022, собственник Айвазов Валерий Михайлович);
- двухкомнатная квартира № 66, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-197/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 78, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-183/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 82, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в

- двухкомнатная квартира № 165, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/052/2010-434/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 171, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-397 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- однокомнатная квартира № 188, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-238/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 191, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-039/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 196, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-235/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 199, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-036/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 200, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-403 от 17.12.2024, собственник Варданян Алевтина Павловна);

- двухкомнатная квартира № 203, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-396 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- однокомнатная квартира № 208, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 9 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-223/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 224, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-356 от 14.09.2023, собственник Казаченко Наталья Александровна);

- двухкомнатная квартира № 225, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-181/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 228, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-206/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 232, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-215/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 236, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-222/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 237, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-779/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 240, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-212/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 246, площадью 54,22 кв.м., расположенная на 1 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-395 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- двухкомнатная квартира № 249, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-756/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 251, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-165/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 253, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-194/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 257, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-388 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- двухкомнатная квартира № 259, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-340 от 18.07.2023, собственник Замковой Дмитрий Александрович);

- двухкомнатная квартира № 261, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-801/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 262, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-158/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 263, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-797/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 266, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-404 от 20.12.2024, собственник Дмитриева Дарья Сергеевна);

- двухкомнатная квартира № 267, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-799/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 269, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-401 от 22.11.2024, собственник Гукасян Гарик Жораевич);

- однокомнатная квартира № 270, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в 3 подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-134/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 271, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-387 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- двухкомнатная квартира № 273, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-392 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- однокомнатная квартира № 274, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

- однокомнатная квартира № 359, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-873/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 414, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/052/2010-430/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 416, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-868/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 419, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 9 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-185/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 12, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 18.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-399);

- двухкомнатная квартира № 98, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-393);

- двухкомнатная квартира № 113, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-394);

- двухкомнатная квартира № 121, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-391);

- двухкомнатная квартира № 171, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-397);

- двухкомнатная квартира № 203, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-396);

- двухкомнатная квартира № 246, площадью 54,22 кв.м., расположенная на 1 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-395);

- двухкомнатная квартира № 257, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-388);

- двухкомнатная квартира № 271, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в

подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-387);

- двухкомнатная квартира № 273, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-392);

- двухкомнатная квартира № 374, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-390);

- двухкомнатная квартира № 376, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 05.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-386);

- 3-х комнатная квартира № 37, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 05.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-385);

- 3-х комнатная квартира № 67, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 2 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-389);

- 3-х комнатная квартира № 72, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 3 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 05.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-384);

- 3-х комнатная квартира № 132, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 4 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-398);

- однокомнатная квартира № 53, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 20.06.2024 зарегистрировано право на Дмитриеву Дарью Сергеевну, 16.01.1985, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-382);

- однокомнатная квартира № 266, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 20.12.2024 зарегистрировано право на Дмитриеву Дарью Сергеевну, 16.01.1985, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-404);

- двухкомнатная квартира № 22, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-354 от

13.09.2023);

- однокомнатная квартира № 49, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-352 от 13.09.2023);

- однокомнатная квартира № 224, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-356 от 14.09.2023).

- двухкомнатной квартиры № 64, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 8 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 983 160 руб. (с 07.06.2022 номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-105);

- однокомнатной квартиры № 200, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 6 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 660 060 руб. (с 17.12.2024 номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-403);

- трехкомнатной квартиры № 55, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 1 467 360 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-411 от 04.04.2025);

- двухкомнатной квартиры № 269, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 8 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 972 360 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-401 от 22.11.2024).

- однокомнатной квартиры № 61, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 933 400 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-366 от 23.01.2024);

- двухкомнатной квартиры № 259, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 4 этаже в подъезде № 8 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 983 160 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-340 от 18.07.2023);

- трехкомнатной квартиры № 19, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 5 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 1 551 060 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-375 от 24.04.2024);

- однокомнатной квартиры № 57, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-383 от 20.06.2024);

- двухкомнатной квартиры № 26, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область,

Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-106 от 01.07.2022);

- двухкомнатной квартиры № 20, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-364 от 25.12.2023);

- трехкомнатной квартиры № 27, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-406 от 09.01.2025);

- трехкомнатной квартиры №85, общей проектной площадью 81,52 кв.м., расположенной в подъезде №3 на 4 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/044/2010-181/1 от 06.11.2015);

- трехкомнатной квартиры №85, общей проектной площадью 81,52 кв.м., расположенной в подъезде №3 на 4 этаже в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55-55-24/044/2010-181/1 от 06.11.2015);

- однокомнатной квартиры № 192, площадью 36,67 кв.м., расположенной в 6 подъезде на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/015/2008-825/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатной квартиры № 193, площадью 54,62 кв.м., расположенной в 6 подъезде на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/015/2008-820/1 от 06.11.2015);

- трехкомнатной квартиры № 194, площадью 81,52 кв.м., расположенной в 6 подъезде на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/015/2008-823/1 от 06.11.2015);

итого на сумму 5 184 300 рублей;

- однокомнатная квартира № 138, площадью 36,67 кв. м, расположенная в подъезде № 4 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-57);

- однокомнатная квартира № 139, площадью 36,87 кв. м, расположенная в подъезде № 4 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-50);

- двухкомнатная квартира № 167, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 5 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-63);

- двухкомнатная квартира № 201, площадью 54,62 кв. м, расположенная в подъезде № 6 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО

«МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-47);

- двухкомнатная квартира № 217, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 7 на 2 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-61);

- двухкомнатная квартира № 279, площадью 54,62 кв. м, расположенная в подъезде № 8 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/001/2010-245/1);

- двухкомнатная квартира № 378, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 11 на 8 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/065/2009-950/1);

- двухкомнатная квартира № 388, площадью 54,22 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-81);

- двухкомнатная квартира № 396, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 3 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/001/2010-249/1);

- двухкомнатная квартира № 400, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 4 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-72);

- двухкомнатная квартира № 404, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-53);

- двухкомнатная квартира № 406, площадью 54,62 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-92);

- двухкомнатная квартира № 408, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/054/2009-270/1);

- однокомнатная квартира № 111, площадью 36,87 кв.м., расположенная в подъезде № 4 на 2 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-76);

- трехкомнатная квартира № 282, площадью 101,9 кв.м., расположенная в подъезде № 9 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-85);

- двухкомнатная квартира № 183, площадью 54,02 кв.м., расположенная в подъезде № 6 на 3 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-89);

- двухкомнатной квартиры №147, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 2 этаже в подъезде №5, стоимостью 972 360,00 рублей (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-252 от 27.03.2023);

- однокомнатной квартиры № 123, площадью 36,87 кв.м., расположенной на 5 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-379/1);

- трехкомнатной квартиры № 202, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/055/2013-749/1);

- трехкомнатной квартиры № 268, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-380/1);

- трехкомнатной квартиры № 280, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-382/1);

- трехкомнатной квартиры № 319, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 2 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-383/1);

- трехкомнатной квартиры № 339, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-384/1);

- трехкомнатной квартиры № 347, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-385/1);

- трехкомнатной квартиры № 357, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 2 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-386/1);

- трехкомнатной квартиры № 369, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 5 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-388/1);

- трехкомнатной квартиры № 373, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем

Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-368/1);

- трехкомнатной квартиры № 377, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-390/1);

- трехкомнатной квартиры № 389, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 2 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-393/1);

- трехкомнатной квартиры № 393 общей, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 3 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-394/1);

- трехкомнатной квартиры № 420, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-391/1);

- однокомнатной квартиры № 244, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за ООО «Строймонтаж» (ИНН 5504209184, ОГРН 1085543062032), номер государственной регистрации 55-55-24/065/2009-370/1);

- двухкомнатной квартиры № 277, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за ООО «Строймонтаж» (ИНН 5504209184, ОГРН 1085543062032), номер государственной регистрации 55-55-24/065/2009-391/1);

- двухкомнатной квартиры № 413, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 8 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за ООО «Строймонтаж» (ИНН 5504209184, ОГРН 1085543062032), номер государственной регистрации 55-55-24/065/2009-250/1);

- двухкомнатной квартиры № 223, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 4 этаже в подъезде №7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за ООО "СТК-Риэлт" (ИНН 5504207211, ОГРН 1085543041891), номер государственной регистрации 55-55-24/060/2011-144/1);

- однокомнатной квартиры № 122, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-349/1);

- трехкомнатной квартиры № 256 общей (проектной), площадью 81,52 кв.м., расположенной на 3 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-354/1);

- трехкомнатной квартиры № 272, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-356/1);

- однокомнатной квартиры № 278, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

- трехкомнатной квартиры № 401, площадью 86.17 кв.м., расположенной на этаже № 5 дома № 3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М.

Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано, номер государственной регистрации 55-55-24/040/2009-281/1);

- однокомнатной квартиры № 154, площадью 36,67 кв.м., расположенной на этаже № 4 дома № 3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано, номер государственной регистрации 55-55-24/060/2009-728/1).

Рассмотрев заявление о принятии обеспечительных мер, суд находит его подлежащим удовлетворению, исходя из следующего.

Согласно статье 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), части 1 статьи 223 АПК РФ дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным настоящим Кодексом, с особенностями, установленными федеральными законами, регулирующими вопросы о несостоятельности (банкротстве).

На основании пункта 1 статьи 46 Закона о банкротстве арбитражный суд по ходатайству заявителя или по ходатайству иного лица, участвующего в деле о банкротстве, вправе принять обеспечительные меры в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд по заявлению лица, участвующего в деле, может принять срочные временные меры, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя (обеспечительные меры). Обеспечительные меры допускаются на любой стадии арбитражного процесса, если непринятие этих мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта, а также в целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю (часть 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Частью 1 статьи 91 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что обеспечительными мерами могут быть:

1) наложение ареста на денежные средства (в том числе денежные средства, которые будут поступать на банковский счет) или иное имущество, принадлежащие ответчику и находящиеся у него или других лиц;

2) запрещение ответчику и другим лицам совершать определенные действия, касающиеся предмета спора;

3) возложение на ответчика обязанности совершить определенные действия в целях предотвращения порчи, ухудшения состояния спорного имущества;

4) передача спорного имущества на хранение истцу или другому лицу;

5) приостановление взыскания по оспариваемому истцом исполнительному или иному документу, взыскание по которому производится в бесспорном (безакцептном) порядке;

6) приостановление реализации имущества в случае предъявления иска об освобождении имущества от ареста.

Арбитражным судом могут быть приняты иные обеспечительные меры, а также одновременно может быть принято несколько обеспечительных мер.

Согласно пункту 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 01.06.2023 № 15 «О некоторых вопросах принятия судами мер по обеспечению иска, обеспечительных мер и мер предварительной защиты» (далее – постановление № 15) меры по обеспечению иска, обеспечительные меры, меры предварительной защиты (далее – обеспечительные меры) принимаются судом в целях предотвращения нарушения прав, свобод и законных интересов заявителя или неопределенного круга лиц, снижения негативного воздействия допущенных нарушений, создания условий для надлежащего исполнения судебного акта (гл. 13 ГПК РФ, гл. 8 АПК РФ, гл. 7 КАС РФ).

Такая мера принимается судом при наличии соответствующего ходатайства истца и при обосновании факта того, что впоследствии исполнение судебного акта будет затруднительно или невозможно.

Затруднительный характер исполнения судебного акта либо невозможность его исполнения могут быть связаны с отсутствием имущества у должника, действиями, предпринимаемыми для уменьшения объема имущества.

В целях предотвращения причинения значительного ущерба заявителю обеспечительные меры могут быть направлены на сохранение существующего состояния отношений между сторонами (*status quo*).

Учитывая, что обеспечительные меры применяются при условии их обоснованности, арбитражный суд признает заявление стороны о применении обеспечительных мер обоснованным, если имеются доказательства, подтверждающие наличие хотя бы одного из оснований, предусмотренных частью 2 статьи 90 АПК РФ.

Меры по обеспечению иска принимаются судом с учетом обстоятельств конкретного дела тогда, когда в этом имеется неотложная необходимость. При этом, суд руководствуется своим внутренним убеждением, основанным на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (статья 71 АПК РФ).

Согласно пункту 15 постановления № 15 обеспечительные меры являются ускоренным и предварительным средством защиты, следовательно, для их принятия не требуется представления доказательств в объеме, необходимом для обоснования требований и возражений стороны по существу спора. Для принятия обеспечительных мер заявителю достаточно обосновать наличие возможности наступления последствий, предусмотренных частью 2 статьи 90 АПК РФ. Если в обоснование заявления о принятии обеспечительных мер лицо ссылается на то, что непринятие обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда, основанием для принятия обеспечительных мер может служить наличие реальной или потенциальной угрозы неисполнения решения суда, затруднения его исполнения в будущем (пункт 16 Постановления № 15).

В соответствии с частью 1 статьи 64, статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

Учитывая положения постановления № 15, в целях необходимости сохранения существующего на настоящий момент положения между сторонами настоящего спора, суд удовлетворяет заявленное ходатайство в виде запрета Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области осуществлять регистрационные действия на объекты недвижимости, расположенные в д. № 3 по адресу Омская область, Омский район, с.п. Богословское, ул. М. Врубеля, поименованные в заявлении.

При оценке доводов заявителя в соответствии с частью 2 статьи 90 АПК РФ суд учитывает разумность и обоснованность требования заявителя о применении обеспечительных мер, вероятность причинения заявителю значительного ущерба в случае непринятия обеспечительных мер, обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон, предотвращения нарушения при принятии обеспечительных мер публичных интересов, интересов третьих лиц.

Наложение запрета на регистрационные действия носит временный характер, соответствует целям и назначению обеспечительных мер, обеспечивает баланс интересов участников спора.

В соответствии с частью 7 статьи 93 АПК РФ определение арбитражного суда об отказе в обеспечении иска может быть обжаловано. В случае вынесения арбитражным

судом определения об обеспечении иска лицо, участвующее в деле, вправе обратиться с ходатайством об отмене обеспечения иска, которое подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 97 настоящего Кодекса. Подача ходатайства об отмене обеспечения иска не приостанавливает исполнение определения об обеспечении иска.

При этом, согласно части 1 статьи 97 АПК РФ обеспечение иска по ходатайству лица, участвующего в деле, может быть отменено арбитражным судом, рассматривающим дело.

Лица, участвующие в деле, в случае, если после принятия обеспечительных мер появились обстоятельства, обосновывающие отсутствие необходимости в сохранении обеспечения, а также в случае, когда отпали основания для ее сохранения после получения определения арбитражного суда о применении обеспечительных мер, вправе обратиться с заявлением об их отмене в суд, их применивший, в порядке, предусмотренном статьей 97 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 9, 41, 64, 65, 71, 75, 90 – 93, 185, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

1. Заявление конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Новые строительные технологии» (ИНН 5504221833, ОГРН 1105543034630) Калашникова Андрея Анатольевича (вх.№ 285218 от 19.09.2025) о принятии обеспечительных мер удовлетворить.

2. Запретить Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области проводить регистрационные действия по переходу права по договорам долевого участия в строительстве в отношении всех жилых помещений в доме № 5 (строительный №3), расположенном по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское на земельном участке с кадастровым номером 55:20:032001:606, а именно в отношении:

- 3-х комнатная квартира № 31, площадью 86,17 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 8 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-283/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 35, площадью 86,17 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-29/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 37, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/061/2013-390/1 от 06.11.2015);

- 2-х комнатная квартира № 52, площадью 54,62 кв.м., расположена в подъезде № 2 на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/070/2014-866/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 63, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 2 на 8 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-74/1 от 06.11.2015);

- 3-х комнатная квартира № 67, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 2 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-389 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалунисович);

- 3-х комнатная квартира № 72, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 3 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-384 от 05.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалунисович);

- 3-х комнатная квартира № 73, площадью 76,42 кв. м, расположена в подъезде № 3 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-59/1 от 06.11.2015);

- 2-х комнатная квартира № 86, площадью 54,02 кв.м., расположена в подъезде № 3 на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/061/2014-920/1 от 06.11.2015);
- 3-х комнатная квартира № 112, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 4 на 2 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-57/1 от 06.11.2015);
- 3-х комнатная квартира № 132, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 4 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-398 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);
- 2-х комнатная квартира № 233, площадью 54,02 кв.м., расположена в подъезде № 7 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/061/2014-913/1 от 06.11.2015);
- 3-комнатная квартира № 292, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 9 на 4 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-53/1 от 06.11.2015);
- 3-х комнатная квартира № 335, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 10 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-50/1 от 06.11.2015);
- 3-х комнатная квартира № 409, площадью 86,17 кв. м, расположена в подъезде № 12 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/076/2014-45/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 4, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-061/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 8, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-054/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 12, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-399 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);
- двухкомнатная квартира № 16, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/052/2010-157/1 от 06.11.2015);
- трехкомнатная квартира № 19, площадью 86,17 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-375 от 24.04.2024, собственник Иванов Михаил Юрьевич);
- двухкомнатная квартира № 20, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-364 от 25.12.2023, собственник Позыгун Елена Александровна);
- двухкомнатная квартира № 22, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-354 от 13.09.2023, собственник Казаченко Наталья Александровна);
- двухкомнатная квартира № 24, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-886 от 13.07.2010);
- двухкомнатная квартира № 26, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-106 от 01.07.2022, собственник Овсеян Вардуи Амаяковна);

- трехкомнатная квартира № 27, площадью 86,17 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-406 от 09.01.2025, собственник Фишер Игорь Витальевич);

- двухкомнатная квартира № 28, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-882/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 30, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-047/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 44, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-062/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 46, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-881/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 48, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-192/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 49, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-352 от 13.09.2023, собственник Казаченко Наталья Александровна);

- двухкомнатная квартира №50, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-182/1 от 06.11.2015);

- трехкомнатная квартира № 51, площадью 81,52 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-855/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 53, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-382 от 20.06.2024, собственник Дмитриева Дарья Сергеевна);

- двухкомнатная квартира № 54, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-188/1 от 06.11.2015);

- трехкомнатная квартира № 55, площадью 81,52 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-411 от 04.04.2025, собственник Гольнев Артем Алексеевич);

- двухкомнатная квартира № 56, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-422/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 57, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-383 от 20.06.2024, собственник Капитанова Валентина Николаевна);

- двухкомнатная квартира № 58, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-030/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 60, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-162/1 от 06.11.2015);
- однокомнатная квартира № 61, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-366 от 23.01.2024, собственник Жуков Максим Васильевич);
- двухкомнатная квартира № 62, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-065/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 64, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-105 от 07.06.2022, собственник Айвазов Валерий Михайлович);
- двухкомнатная квартира № 66, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-197/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 78, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-183/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 82, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/051/2010-416/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 88, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-428/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 92, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-417/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 98, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-393 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);
- однокомнатная квартира № 99, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/048/2009-139/1 от 06.11.2015);
- однокомнатная квартира № 106, площадью 36,82 кв.м., расположенная на 1 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-029/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 109, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-026/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 113, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-394 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);
- двухкомнатная квартира № 117, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-024/1 от 06.11.2015);
- двухкомнатная квартира № 121, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-391 от

08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалунсович);

- двухкомнатная квартира № 125, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-794/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 126, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/048/2009-140/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 129, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-043/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 133, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-015/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 151, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-849/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 163, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-865/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 165, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/052/2010-434/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 171, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-397 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалунсович);

- однокомнатная квартира № 188, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-238/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 191, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-039/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 196, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-235/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 199, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-036/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 200, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-403 от 17.12.2024, собственник Варданян Алевтина Павловна);

- двухкомнатная квартира № 203, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-396 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалунсович);

- однокомнатная квартира № 208, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 9 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-223/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 224, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-356 от

14.09.2023, собственник Казаченко Наталья Александровна);

- двухкомнатная квартира № 225, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-181/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 228, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-206/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 232, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-215/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 236, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-222/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 237, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-779/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 240, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-212/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 246, площадью 54,22 кв.м., расположенная на 1 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-395 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалунисович);

- двухкомнатная квартира № 249, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-756/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 251, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-165/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 253, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-194/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 257, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-388 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалунисович);

- двухкомнатная квартира № 259, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-340 от 18.07.2023, собственник Замковой Дмитрий Александрович);

- двухкомнатная квартира № 261, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-801/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 262, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-158/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 263, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-797/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 266, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-404 от

20.12.2024, собственник Дмитриева Дарья Сергеевна);

- двухкомнатная квартира № 267, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-799/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 269, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-401 от 22.11.2024, собственник Гукасян Гарик Жораевич);

- однокомнатная квартира № 270, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в 3 подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-134/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 271, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-387 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- двухкомнатная квартира № 273, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-392 от 08.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- однокомнатная квартира № 274, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-151/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 283, площадью 36,82 кв.м., расположенная на 1 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-013/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 285, площадью 36,87 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-058/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 287, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 2 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/034/2010-804/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 290, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-054/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 293, площадью 36,87 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-057/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 294, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-053/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 295, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-159/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 297, площадью 36,87 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-052/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 298, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-051/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 299, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 9 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-162/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 348, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 9 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

- однокомнатная квартира № 375, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/019/2008-025/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 376, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-386 от 05.07.2024, собственник Шахбазян Славик Аршалуйсович);

- однокомнатная квартира № 383, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 9 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-203/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 403, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-200/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 407, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-195/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 410, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-870/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 411, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-192/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 412, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-873/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 414, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/052/2010-430/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 416, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/033/2010-868/1 от 06.11.2015);

- однокомнатная квартира № 419, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 9 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/021/2008-185/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатная квартира № 12, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 18.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-399);

- двухкомнатная квартира № 98, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 3 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-393);

- двухкомнатная квартира № 113, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 3 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-394);

- двухкомнатная квартира № 121, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-391);

- двухкомнатная квартира № 171, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 5 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-397);

- двухкомнатная квартира № 203, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-396);

- двухкомнатная квартира № 246, площадью 54,22 кв.м., расположенная на 1 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-395);

- двухкомнатная квартира № 257, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-388);

- двухкомнатная квартира № 271, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-387);

- двухкомнатная квартира № 273, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 8 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-392);

- двухкомнатная квартира № 374, площадью 54,02 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-390);

- двухкомнатная квартира № 376, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 7 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 05.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-386);

- 3-х комнатная квартира № 37, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 1 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 05.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-385);

- 3-х комнатная квартира № 67, площадью 81,52 кв. м, расположена в подъезде № 2 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуйсовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-389);

- 3-х комнатная квартира № 72, площадью 81,02 кв. м, расположена в подъезде № 3 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица

М. Врубеля (по данным Росреестра с 05.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-384);

- 3-х комнатная квартира № 132, площадью 102,1 кв. м, расположена в подъезде № 4 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 08.07.2024 зарегистрировано право на Шахбазяна Славика Аршалуисовича, 13.07.1959, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-398);

- однокомнатная квартира № 53, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 5 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 20.06.2024 зарегистрировано право на Дмитриеву Дарью Сергеевну, 16.01.1985, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-382);

- однокомнатная квартира № 266, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по данным Росреестра с 20.12.2024 зарегистрировано право на Дмитриеву Дарью Сергеевну, 16.01.1985, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-404);

- двухкомнатная квартира № 22, площадью 54,62 кв.м., расположенная на 6 этаже в подъезде № 1 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-354 от 13.09.2023);

- однокомнатная квартира № 49, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 2 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-352 от 13.09.2023);

- однокомнатная квартира № 224, площадью 36,67 кв.м., расположенная на 4 этаже в подъезде № 7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-356 от 14.09.2023).

- двухкомнатной квартиры № 64, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 8 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 983 160 руб. (с 07.06.2022 номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-105);

-однокомнатной квартиры № 200, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 6 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 660 060 руб. (с 17.12.2024 номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-403);

- трехкомнатной квартиры № 55, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 1 467 360 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-411 от 04.04.2025);

- двухкомнатной квартиры № 269, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 8 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 972 360 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-401 от 22.11.2024).

- однокомнатной квартиры № 61, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав

микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 933 400 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-366 от 23.01.2024);

- двухкомнатной квартиры № 259, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 4 этаже в подъезде № 8 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 983 160 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-340 от 18.07.2023);

- трехкомнатной квартиры № 19, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 5 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение, стоимостью 1 551 060 руб. (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-375 от 24.04.2024);

- однокомнатной квартиры № 57, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 2 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2024-383 от 20.06.2024);

- двухкомнатной квартиры № 26, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2022-106 от 01.07.2022);

- двухкомнатной квартиры № 20, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-364 от 25.12.2023);

- трехкомнатной квартиры № 27, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 1 в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2025-406 от 09.01.2025);

- трехкомнатной квартиры №85, общей проектной площадью 81,52 кв.м., расположенной в подъезде №3 на 4 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/044/2010-181/1 от 06.11.2015);

- трехкомнатной квартиры №85, общей проектной площадью 81,52 кв.м., расположенной в подъезде №3 на 4 этаже в многоквартирном жилом доме № 3 (строительный), входящем в состав микрорайона «Жилой парк «ВРУБЕЛЕВО», расположенного по адресу: Омская область, Омский район, Богословское сельское поселение (номер гос. регистрации 55-55-24/044/2010-181/1 от 06.11.2015);

- однокомнатной квартиры № 192, площадью 36,67 кв.м., расположенной в 6 подъезде на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/015/2008-825/1 от 06.11.2015);

- двухкомнатной квартиры № 193, площадью 54,62 кв.м., расположенной в 6 подъезде на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/015/2008-820/1 от 06.11.2015);

- трехкомнатной квартиры № 194, площадью 81,52 кв.м., расположенной в 6 подъезде на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п.

Богословское, улица М. Врубеля (номер гос. регистрации 55-55-24/015/2008-823/1 от 06.11.2015);

итого на сумму 5 184 300 рублей;

- однокомнатная квартира № 138, площадью 36,67 кв. м, расположенная в подъезде № 4 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-57);

- однокомнатная квартира № 139, площадью 36,87 кв. м, расположенная в подъезде № 4 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-50);

- двухкомнатная квартира № 167, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 5 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-63);

- двухкомнатная квартира № 201, площадью 54,62 кв. м, расположенная в подъезде № 6 на 7 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-47);

- двухкомнатная квартира № 217, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 7 на 2 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-61);

- двухкомнатная квартира № 279, площадью 54,62 кв. м, расположенная в подъезде № 8 на 9 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/001/2010-245/1);

- двухкомнатная квартира № 378, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 11 на 8 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/065/2009-950/1);

- двухкомнатная квартира № 388, площадью 54,22 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-81);

- двухкомнатная квартира № 396, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 3 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/001/2010-249/1);

- двухкомнатная квартира № 400, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 4 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации

55:20:032001:606-55/104/2019-72);

- двухкомнатная квартира № 404, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 5 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-53);

- двухкомнатная квартира № 406, площадью 54,62 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-92);

- двухкомнатная квартира № 408, площадью 54,02 кв. м, расположенная в подъезде № 12 на 6 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55-55-24/054/2009-270/1);

- однокомнатная квартира № 111, площадью 36,87 кв.м., расположенная в подъезде № 4 на 2 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-76);

- трехкомнатная квартира № 282, площадью 101,9 кв.м., расположенная в подъезде № 9 на 1 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-85);

- двухкомнатная квартира № 183, площадью 54,02 кв.м., расположенная в подъезде № 6 на 3 этаже дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (по сведениям Росреестра с 27.03.2019 зарегистрировано право на АО «МКС-Новосибирск», ИНН 5401343371, ОГРН: 1105476103413, номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/104/2019-89);

- двухкомнатной квартиры №147, площадью 54,02 кв.м., расположенной на 2 этаже в подъезде №5, стоимостью 972 360,00 рублей (номер гос. регистрации 55:20:032001:606-55/092/2023-252 от 27.03.2023);

- однокомнатной квартиры № 123, площадью 36,87 кв.м., расположенной на 5 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-379/1);

- трехкомнатной квартиры № 202, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 6 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/055/2013-749/1);

- трехкомнатной квартиры № 268, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-380/1);

- трехкомнатной квартиры № 280, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Вильгельмом Андреем Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-382/1);

- трехкомнатной квартиры № 319, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 2 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское,

- двухкомнатной квартиры № 413, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 8 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за ООО «Строймонтаж» (ИНН 5504209184, ОГРН 1085543062032), номер государственной регистрации 55-55-

24/065/2009-250/1);

- двухкомнатной квартиры № 223, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 4 этаже в подъезде №7 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за ООО "СТК-Ризэлт" (ИНН 5504207211, ОГРН 1085543041891), номер государственной регистрации 55-55-24/060/2011-144/1);

- однокомнатной квартиры № 122, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 6 этаже в подъезде № 4 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-349/1);

- трехкомнатной квартиры № 256 общей (проектной), площадью 81,52 кв.м., расположенной на 3 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-354/1);

- трехкомнатной квартиры № 272, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 7 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-356/1);

- однокомнатной квартиры № 278, площадью 36,67 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 8 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-357/1);

- трехкомнатной квартиры № 317, площадью 81,02 кв.м., расположенной на 1 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-362/1);

- трехкомнатной квартиры № 331, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 5 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-363/1);

- трехкомнатной квартиры № 343, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 8 этаже в подъезде № 10 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-364/1);

- трехкомнатной квартиры № 352, площадью 81,02 кв.м., расположенной на 1 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-365/1);

- трехкомнатной квартиры № 361, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 3 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-366/1);

- трехкомнатной квартиры № 381, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 8 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-369/1);

- трехкомнатной квартиры № 385, площадью 81,52 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 11 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Галагановым Алексеем Анатольевичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-371/1);

- трехкомнатной квартиры № 417, площадью 86,17 кв.м., расположенной на 9 этаже

в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Канищевым Александром Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-373/1);

- двухкомнатной квартиры № 418, площадью 54,62 кв.м., расположенной на 9 этаже в подъезде № 12 дома №3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Канищевым Александром Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-375/1);

- двухкомнатной квартиры №18, площадью 54,62 кв. м, расположенной в подъезде 1 на этаже 5 дома № 3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (28.09.2009 право зарегистрировано за Сакеновым А.К., номер государственной регистрации 55-55-24/045/2009-223).

- трехкомнатной квартиры № 247, площадью 81,02 кв.м., расположенной на 1 этаже в 8 подъезде дома № 3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано за Канищевым Александром Викторовичем, номер государственной регистрации 55-55-24/061/2013-352/1);

- двухкомнатной квартиры № 227, площадью 54,62 кв.м., расположенной на этаже № 5 дома № 3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано, номер государственной регистрации 55-55-24/014/2009-136/1);

- трехкомнатной квартиры № 401, площадью 86,17 кв.м., расположенной на этаже № 5 дома № 3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано, номер государственной регистрации 55-55-24/040/2009-281/1);

- однокомнатной квартиры № 154, площадью 36,67 кв.м., расположенной на этаже № 4 дома № 3 по адресу: Омская область, Омский район, с.п. Богословское, улица М. Врубеля (06.11.2015 право зарегистрировано, номер государственной регистрации 55-55-24/060/2009-728/1).

Определение подлежит немедленному исполнению, обжалованию не подлежит.

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

Судья

Е.В. Скиллер-Котунова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 16.09.2025 11:13:36
Кому выдана Скиллер-Котунова Елена Владимировна

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

Объект-аналог № 1

omsk.clan.ru/sale/flat/312083349/

Нужна помощь в выборе? Присоединяйтесь к сообществу покупателей в Омске

Омская область, Омский район, Ровески поселок, ул. Максима Врубеля, 2

Общая площадь: 85,8 м²

Жилая площадь: 60 м²

Площадь кухни: 18 м²

Этаж: 3 из 9

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

Омская область, Омский район, Ровески поселок, ул. Максима Врубеля, 2

18 фото

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

7 555 000 Р

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 7 328 300 Р

Ипотека

Цена за метр: 88 054 Р/м²

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: возможна

+7 913 680-75-20

+7 913 680-75-31

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 77864919

Консультант по новостройкам

Подберет, Проверит, Сопроводит

Агент

omsk.clan.ru/sale/flat/312083349/

Фотографии (18)

Описание

Расположение

Контактное лицо

Поиск похожих объявлений

3-комн. квартира, 85,8 м²

О квартире

О доме

Подписаться на дом

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 грузовой
Общая площадь	85,8 м²	Парковка	Наземная
Жилая площадь	60 м²		
Площадь кухни	18 м²		
Санузел	1 совмещенный		
Балкон/лоджия	1 лоджия, 1 балкон		
Вид из окна	На улицу и двор		
Ремонт	Евроремонт		

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Расскажите мне про район

Спросить

Транспорт

Цена в районе?

Сколько платить?

Информация из Росреестра

Обременения: Нет

Собственников: 4

Площадь: 85,8 м²

Кадастровый номер: 55-20/03/2001-***

Этаж: 3

7 555 000 Р

Следите за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 7 328 300 Р

Ипотека

Цена за метр: 88 054 Р/м²

Условия сделки: альтернатива

Ипотека: возможна

+7 913 680-75-20

+7 913 680-75-31

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

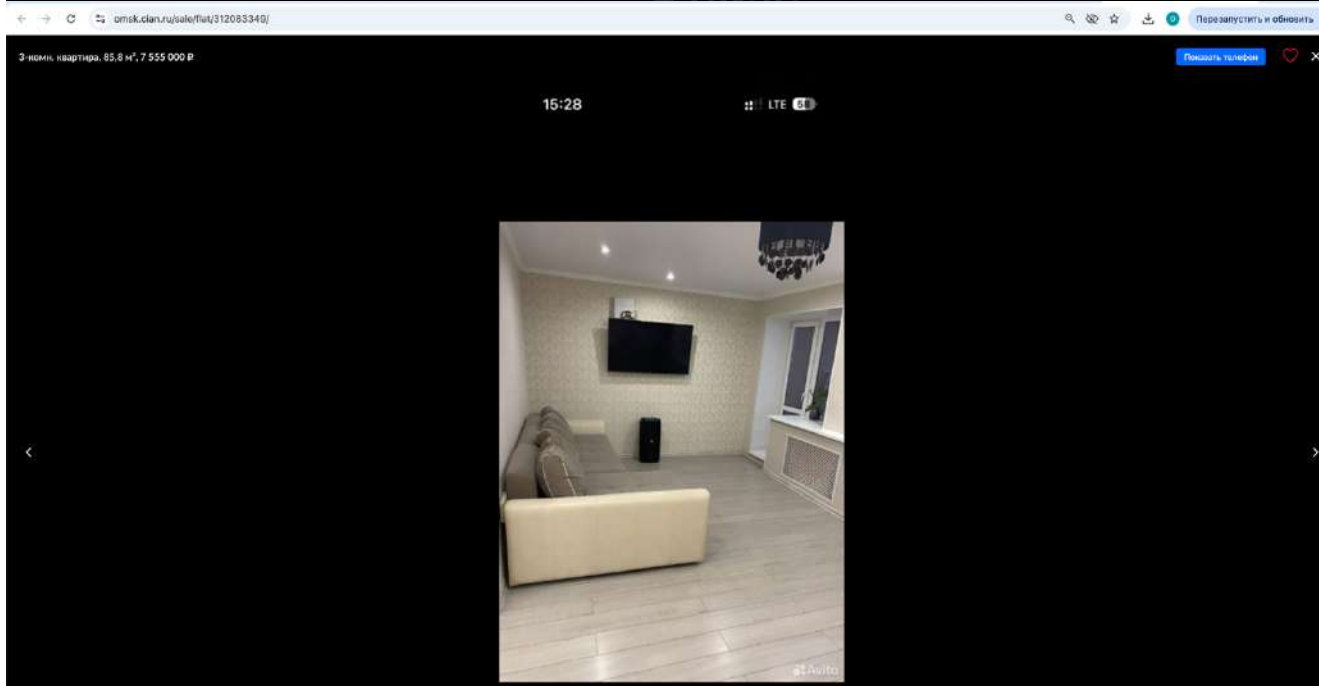
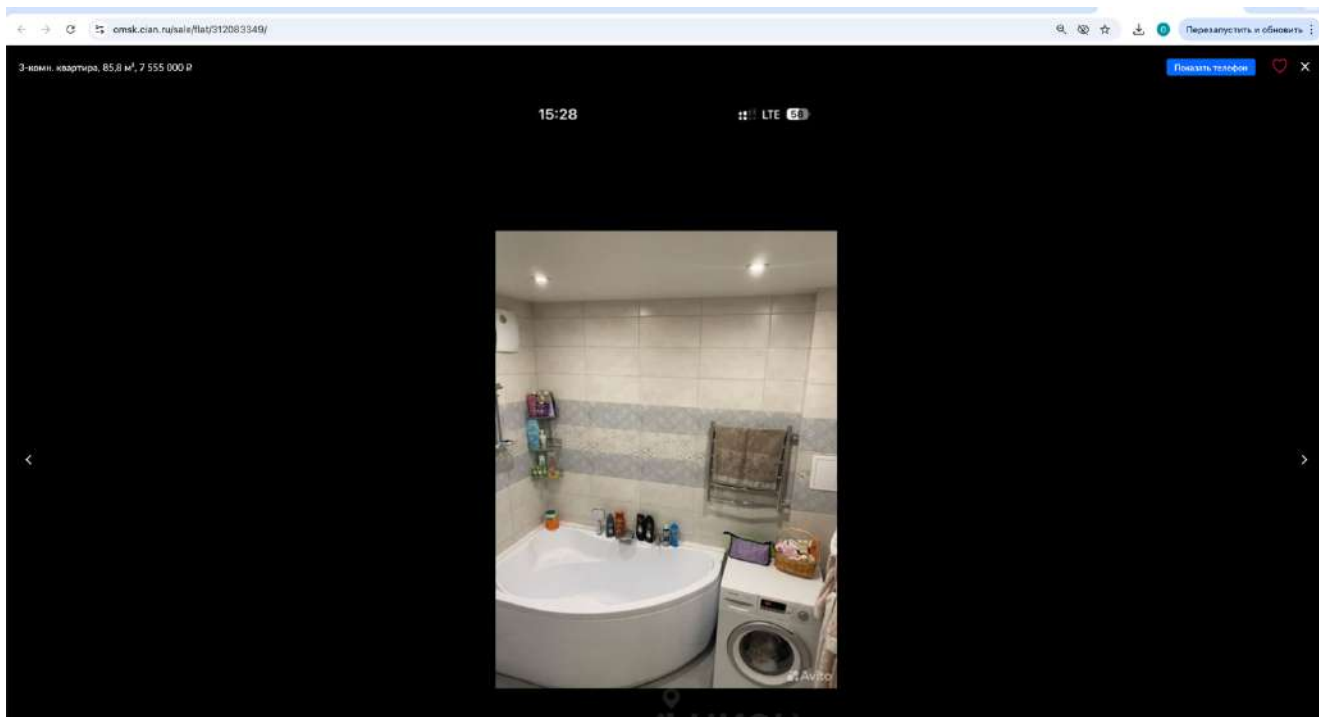
Написать

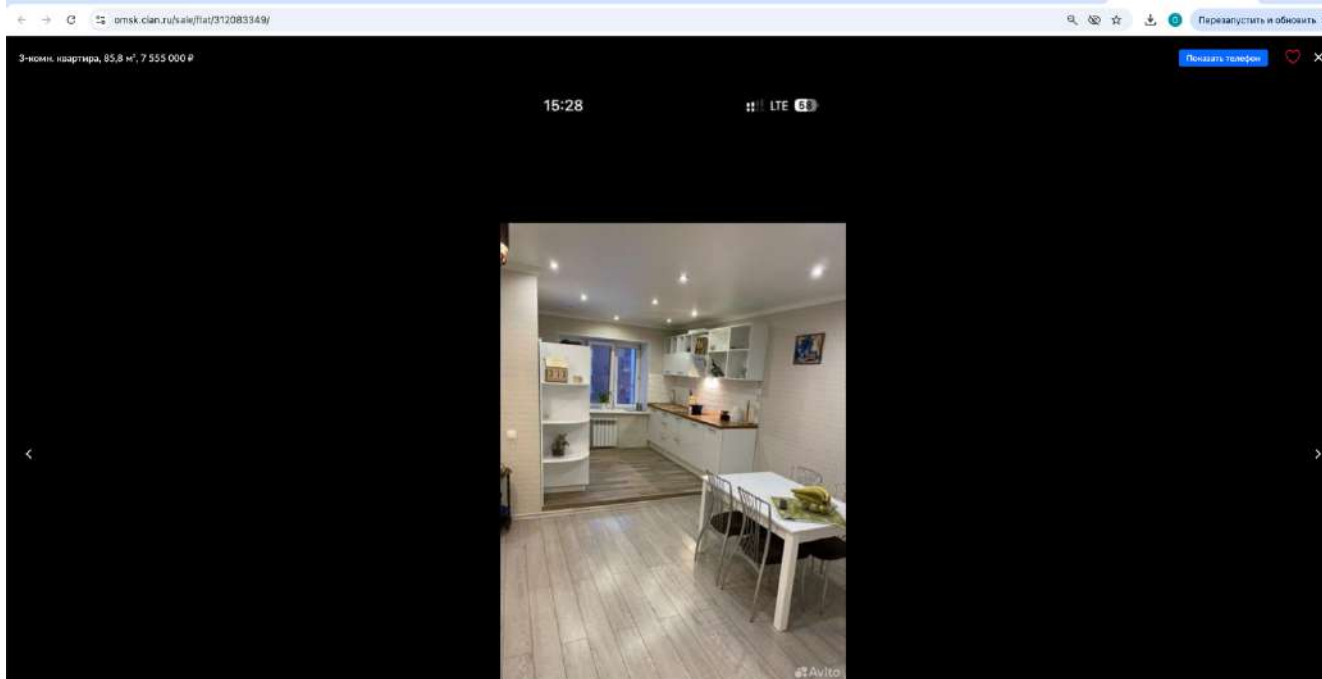
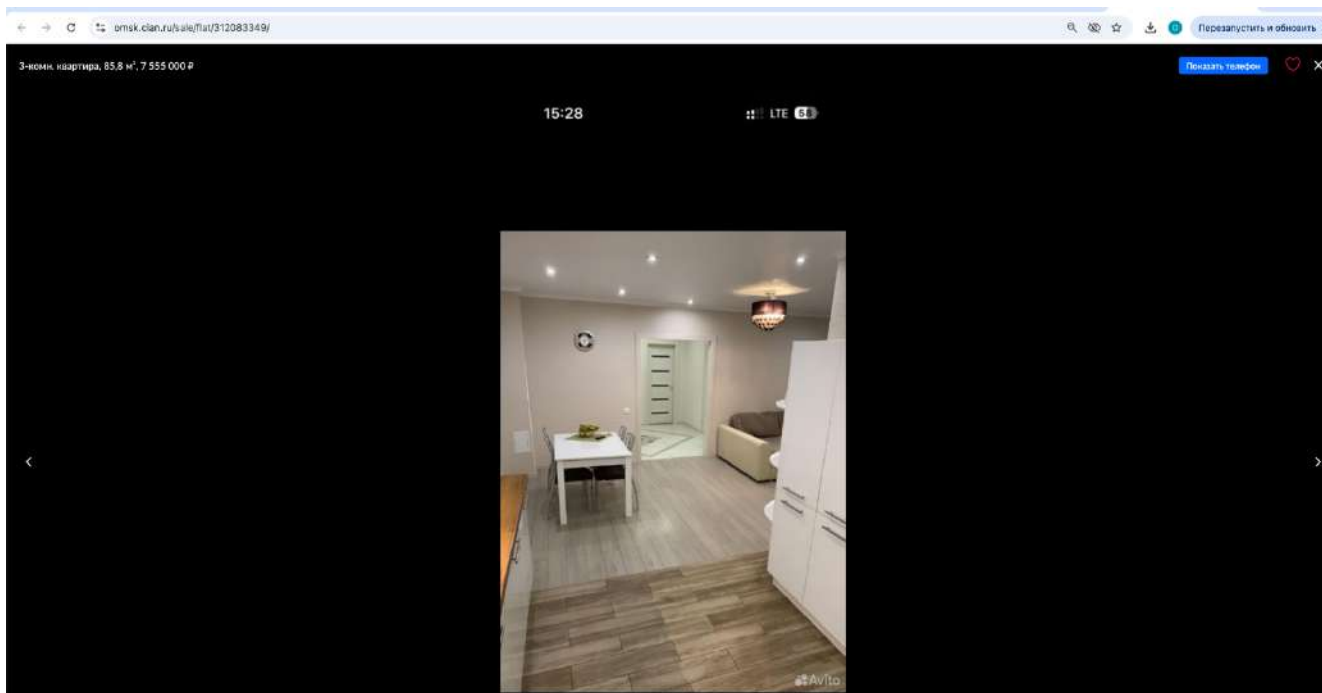
Собственник ID 77864919

Консультант по новостройкам

Подберет, Проверит, Сопроводит

Агент





Дополнительная информация (источник: https://www.avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_39_et_7246220245)

← → avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_39_et_7246220245

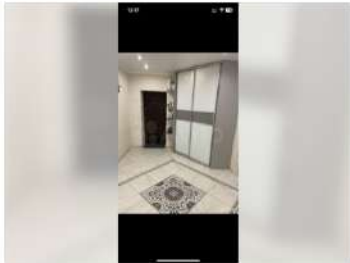
Долги бизнесу Карьера в Авто Помощь Каталог... #яПомогаю


Avito 31 Все категории Поиск по объявлениям Найти Поиск, район

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатная

3-к. квартира, 85 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку





О квартире

Количество комнат: 3	Санузел: совмещенный
Общая площадь: 85 м²	Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Площадь кухни: 19 м²	Ремонт: евро
Жилая площадь: 50 м²	Мебель: кухня, хранение одежды
Этаж: 3 из 9	Техник: конвекционер, водонагреватель
Балкон или лоджия: балкон, лоджия	Способ продажи: свободен
Тип комнат: изолированные	
Высота потолков: 2.7 м	

7 555 000 Р

88 882 Р за м²
В ипотеку от 77 169 Р/мес.
[Посмотреть график](#)

Показать телефон
8 000 000-00-00

Написать сообщение
Отправит за последние 30 дней

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её прислать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с 2013 года
[Документы проверены](#)

2 объявления пользователем

Подписаться на продавца

Avito Реклама

Найдите своих клиентов на Авито

Запустить рекламу

Смотрите в действии

← → avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_39_et_7246220245

Результаты поиска

Расположение

Осиная обл., Осиный р-н, Ростовское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Механика Брунеля, 2

[Показать карту](#)

Описание

Отличная Квартира. Качественные материалы и работа. Большой двор, удобное месторасположение. Окна на 2 стороны. Видеонаблюдение по периметру дома и в подъезде. Выходы на подвалы и в квартиру. 3 личных парковочных места. Большая кладовая на этаже. Конвекционер. Сдана утепленная лоджия, второй холодильник. Остается кухонный гарнитур на 2 стороны, встроенная техника (микроволновка плита, духовой шкаф, inductionная плита) на кухне, шкаф купе в прихожей и шкаф купе в спальне, ну и многое по договоренности. Торг.

О доме

3-этажный
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2015
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

Грузовой лифт: 1
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита	
7 555 000 Р	2 265 500 Р	30%	20 лет

77 169 Р/мес. 16.9% 18 722 Р

10 предложений от банков

Банк	Ставка от	Доплата
77 169 Р/мес.	16.9%	18 722 Р

Смотреть предложения Проверить дату выплаты

№ 7246220245 - 17 ноября в 21:03 - 539 просмотров (-9 секунд) [Помолчать](#)

Объект-аналог № 2

АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочники цен NEW

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф

3-к. квартира, 82,7 м², 3/9 эт.

Адрес: Осиная гора, Осиный р-н, Ростовское сельское поселение, пос. Ростовск, ул. Мискина Врублев, 2 (lat:55.0149231, lng:73.56708036)

Координаты объекта

Характеристики объекта

Этаж: 3 из 9

Площадь кухни(м²): 25

Комнат: 3

Тип ремонта: Европроект

Совместных санузлов: 1

Лоджий: 1

Потолки(м): 2,7

Посадочных мест: 1

Тип парковки: открытая во дворе

О доме

Тип дома/Материал дома: вторичка

Год постройки дома: 2016

Рынок жилья: вторичка

Дополнительно

Дата объявления: 08.09.2025

Дата предложения: 15.09.2025

Категория: квартира

Источник: Авито

ID на источнике: 7249263157

URL: https://www.avito.ru/ros/kravtsovka/kvartira3-k_kvartira_827_m_39_et_7249263157

О предложении

Тип предложения: продажа

Пользователь: Мария

Площадь: 82,7 кв.м

Цена: 7 100 000 Р / 85 852 Р кв. м

Посмотреть сервис

КИРПИЧНЫЙ ДОМ 3 комн. КВАРТИРА 82,7 м² • Своя парковочное место. ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ СВЕТАЛА.....Дом кирпичный 2016 года постройки 3 этаж на 10-этажной панельной парковке.....Функционал квартиры позволяет комфортно разместиться семье в квартире остается мебель по договоренности.....Квартира теплая евро ремонт Окна ПВХ.....В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта: Супермаркеты Магнит, Сбербанк, Угровые залы Игротека Кафе Бульвар кафе - Автозаправка - Школа - Детский сад - В радиусе 1500 метров от дома: - Остановка общественного транспорта - Школа 1,2 - Детский сад - Супермаркеты Магнит, Петрович, Победа - Поликлиника - Полное отделение 827 - Рынок Солнечный - Детский Психос. Дом культуры Сибирский - Центр развития творчества детей и юношества Ростовск

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #яПомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Ростовка

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Вторичка > 3-комнатные

3-к. квартира, 82,7 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

О квартире

Количество комнат: 3

Общая площадь: 82,7 м²

Площадь кухни: 25 м²

Этаж: 3 из 9

Балкон или лоджия: лоджия

Дополнительно: гардеробная

Тип комнат: изолированные

Высота потолков: 2,7 м

Санузел: совмещенный

Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону

Ремонт: евро

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: водонагреватель

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

7 100 000 Р

85 852 Р за м²

История цены

В ипотеку от 79 390 Р/мес.

Посмотреть скидки

Показать телефон в 334 XXX-XX-XX

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Мария Риелтор На Авито с сентября 2017 Документы проверены Эквклад: -681 кг CO2

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Омская обл., Омский р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростова, ул. Михаила Врубеля, 2

[Скрыть карту ^](#)



Описание

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, Пятёрочка, Победа
- Поликлиника
- Почтовое отделение 527
- Рынок Солнечный
- Аптека Плюс
- Дом культуры Сибирский
- Центр развития творчества детей и юношества Ровесник

О доме

2 отзыва

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 2016

Этажей в доме: 9

Пассажирский лифт: 1

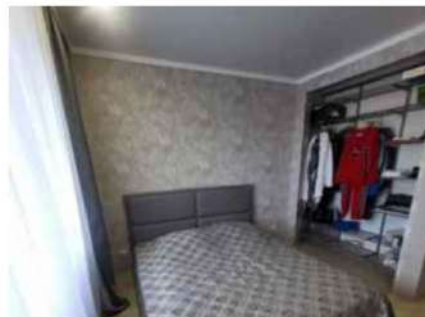
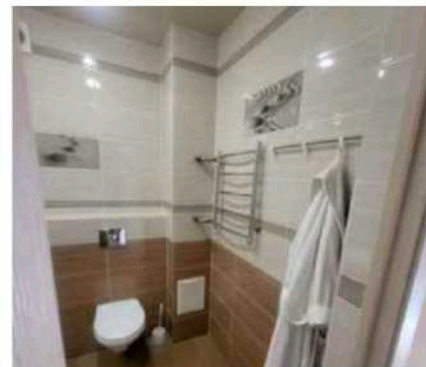
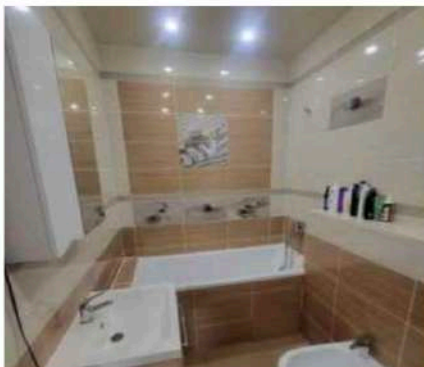
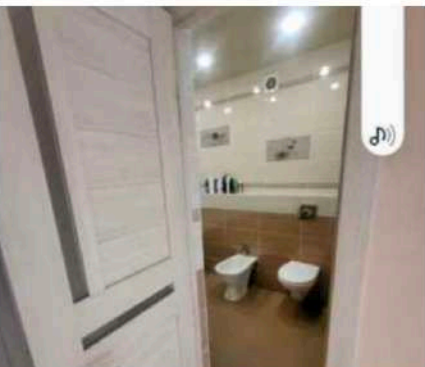
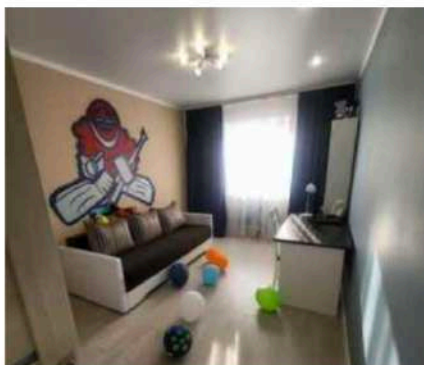
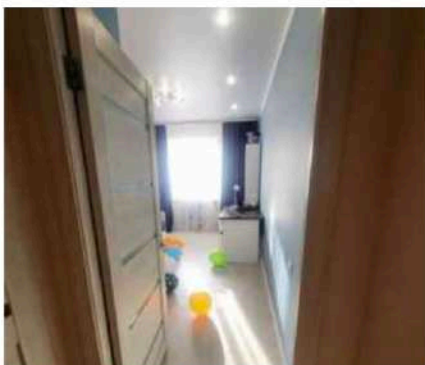
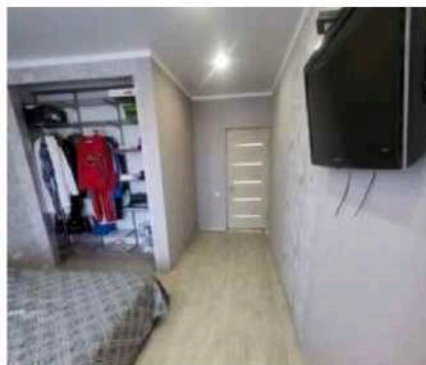
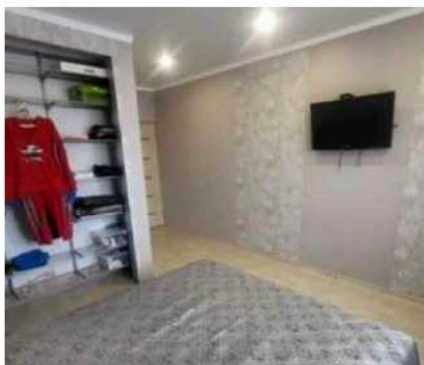
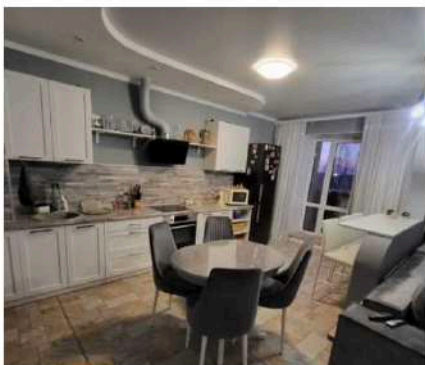
Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

[Узнать больше о доме](#)

№ 7249263157 - 8 сентября в 08.08 - 529 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



Объект-аналог № 3



avito.ru/rostovskaya/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Омск, район

Главная · Недвижимость · Квартиры · Купить · В аренду · 3-комнатные

3-к. квартира, 82,7 м², 5/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Продажа от собственника
Документы проверены

О квартире

<p>Количество комнат: 3</p> <p>Общая площадь: 82,7 м²</p> <p>Площадь кухни: 13 м²</p> <p>Жилая площадь: 59 м²</p> <p>Этаж: 5 из 9</p> <p>Высота потолков: высокие</p> <p>Тип отопления: индивидуальное</p>	<p>Высота потолков: 2,7 м</p> <p>Санузел: раздельный</p> <p>Окна: во двор, на улицу</p> <p>Панорам: евро</p> <p>Мебель: кухня, хранение одежды, спальный места</p> <p>Техника: кондиционер</p> <p>Способ продажи: свободная</p>
--	---

7 250 000 Р

87 666 Р за м²

В ипотеку от 74 054 Р/мес.

Посмотреть онлайн

Ипотека: ипотека

Кэшбек 10% от Алмаз-банка

Парковка: нет

Показать телефон в колл-боксе

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продаете?

Подъездный?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Документы проверены Эксперт: 17 из 100

Подписаться на продавца

ВТБ и Почта Банк объединились

СТАНЬТЕ КЛИЕНТОМ ВТБ БЕЗ ПОСЕЩЕНИЯ ОФИСА

ПОЧТА БАНК ВТБ

TENET T7

от 2 630 000 Р

avito.ru/rostovskaya/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718

Расположение

Октябрь обл., Октябрь р-н, Ростовское сельское поселение, пос. Ростово, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

Описание

Продается 3-х комнатная квартира в собственности. Все комнаты изолированы, раздельный санузел. Встроенная мебель останется в квартире. Полы паркет, теплая стяжка, освещение. В кухне и в зале кондиционеры. Водонагреватель на 30 л. Два заперленных места под парковку авто, первый ряд под окнами.

О доме

3 этажи

Тип дома: кирпичный

Год постройки: 2016

Этажи в доме: 9

Посадочный двор: 1

Узнать больше о доме

Плоский тип: нет

Двор: детская площадка, спортивная площадка

Парковка: открытая во дворе

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

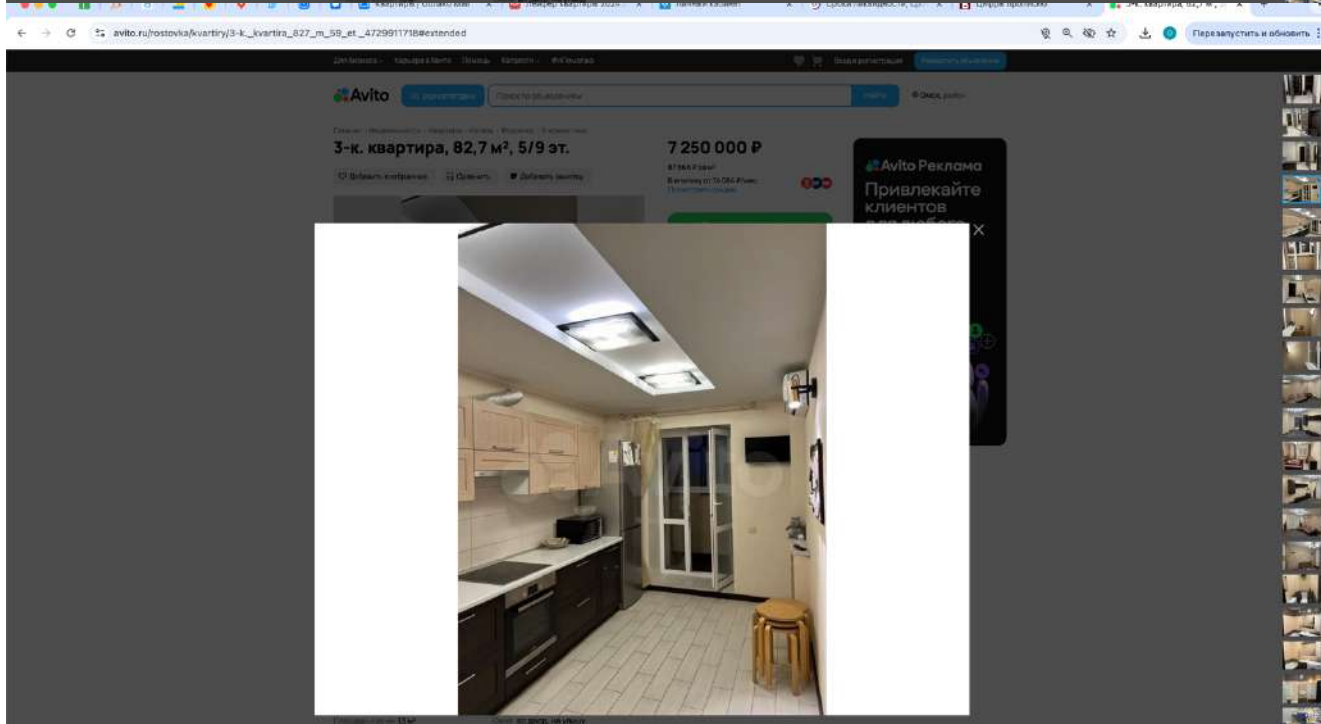
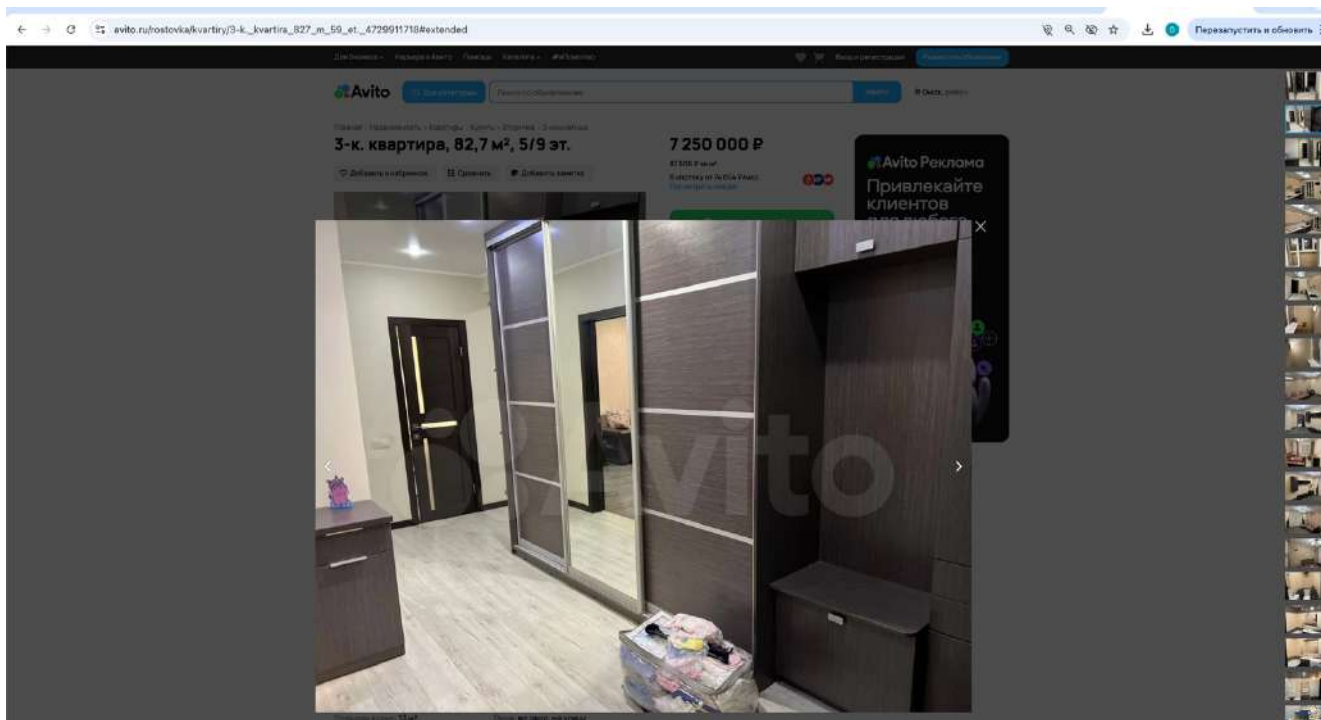
Стоимость жилья	Первоначальный взнос	Срок кредита
7 250 000 Р	2 170 000 Р	30%
300 тыс. Р	100 тыс. Р	10%
100 тыс. Р	50 тыс. Р	5%
50 тыс. Р	25 тыс. Р	2%

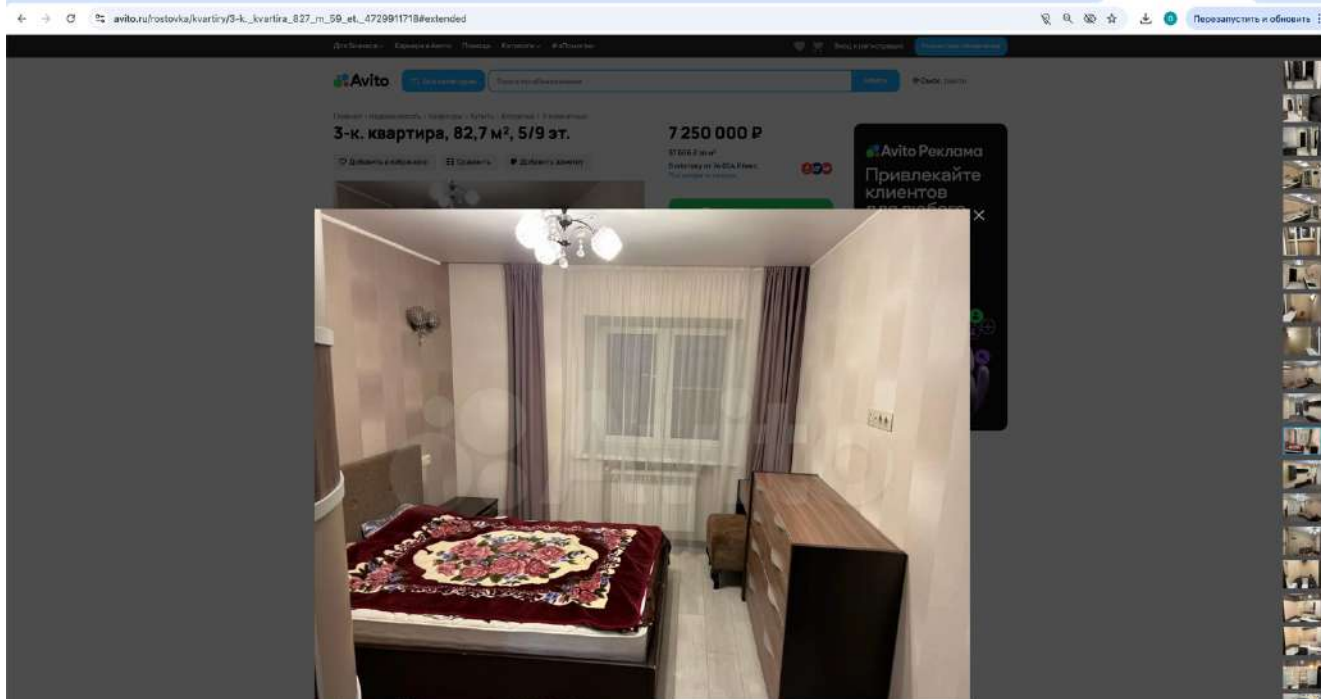
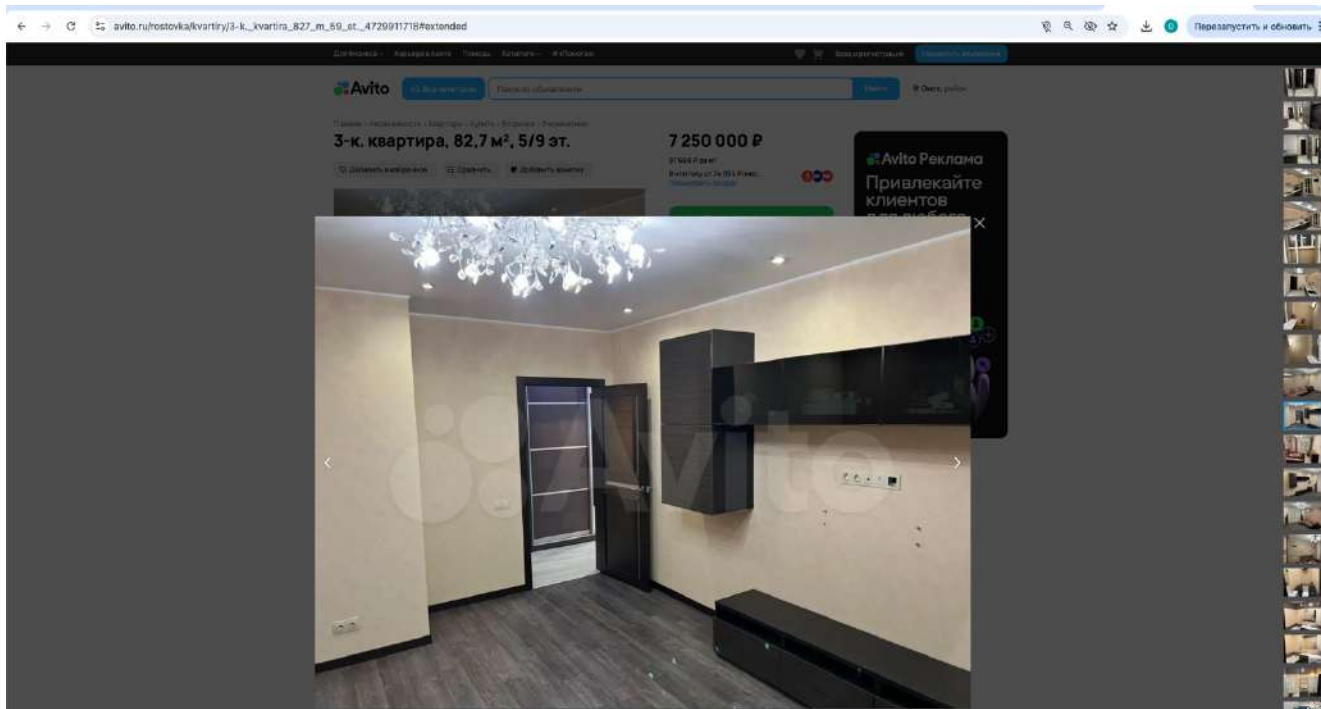
10 предложений от банков

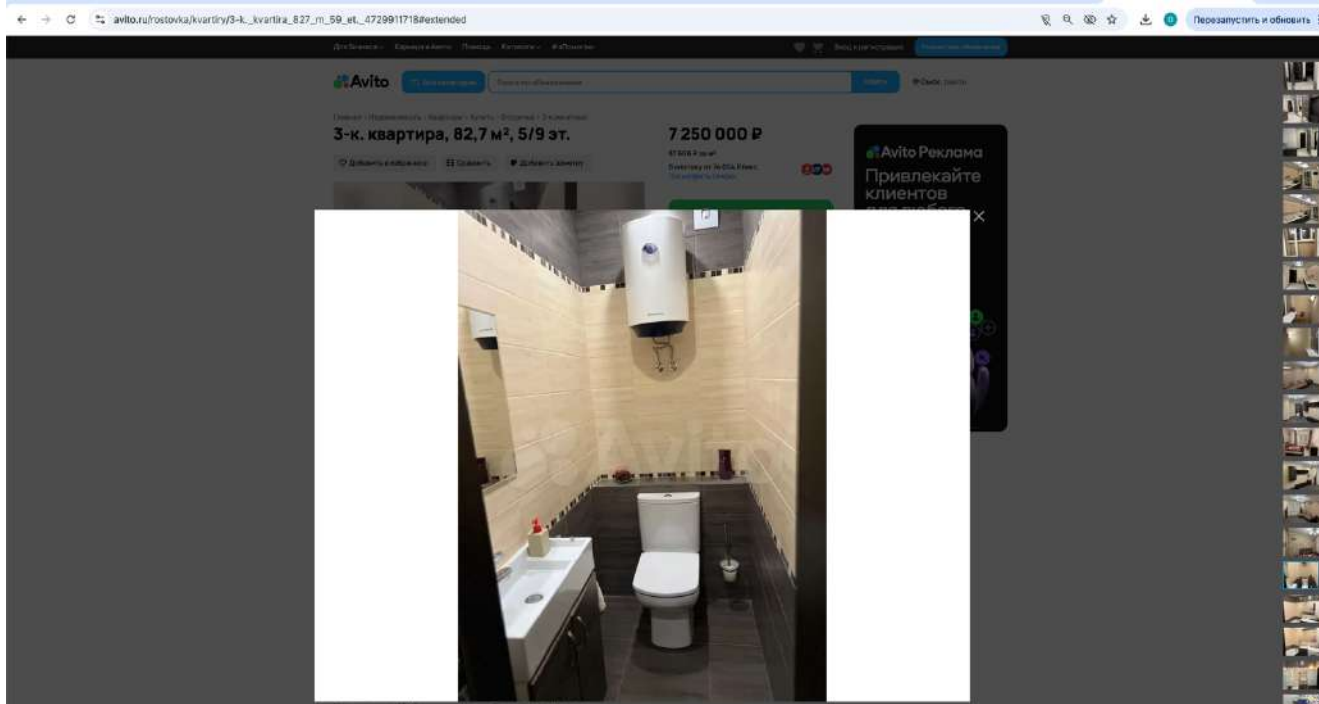
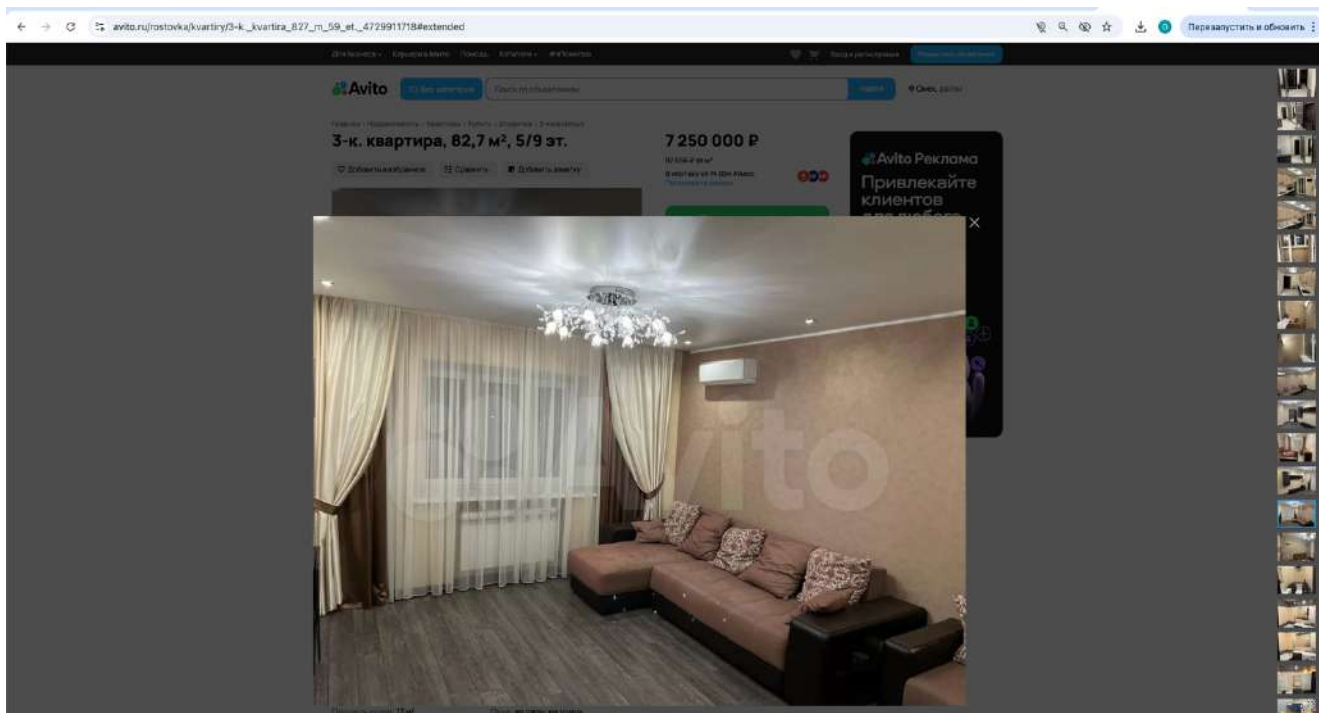
Платеж от 74 054 Р/мес.	Ссуда от 16,9%	Депозит от 11 929 Р
+1,8% акционный вознаграждение	+0,5% первоначальный взнос	
-0,5% для зарплатных клиентов		

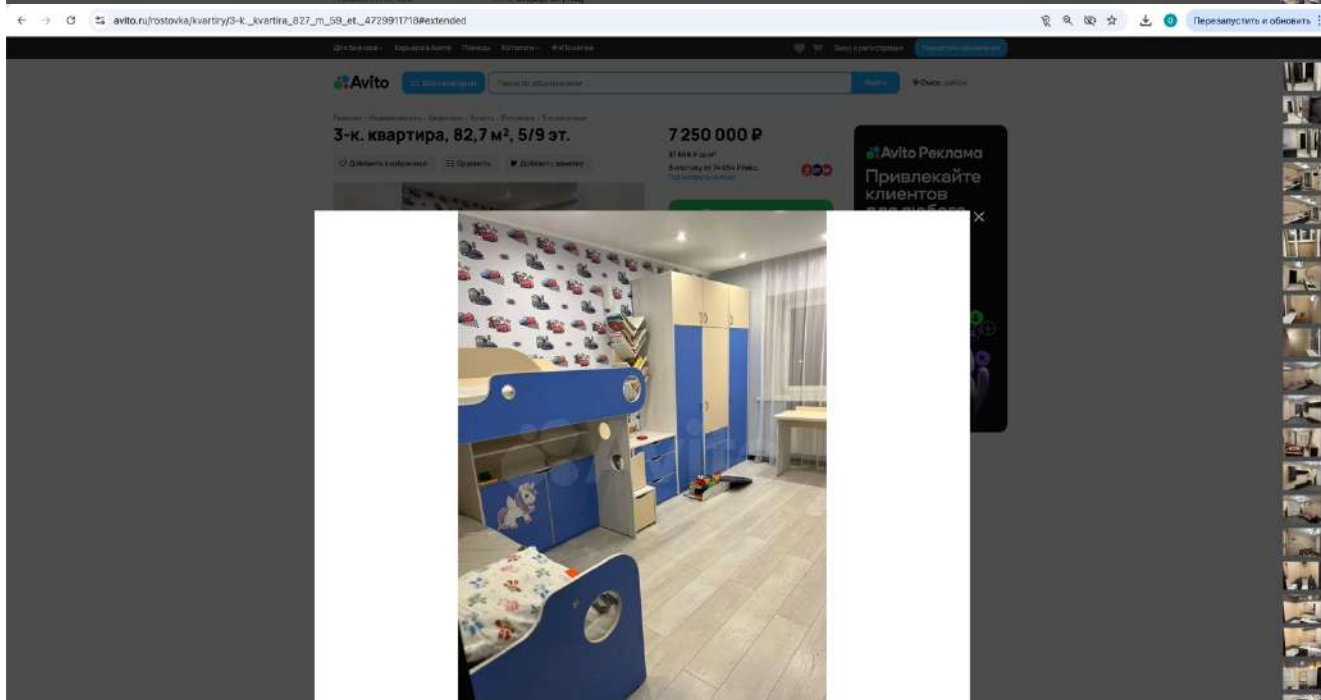
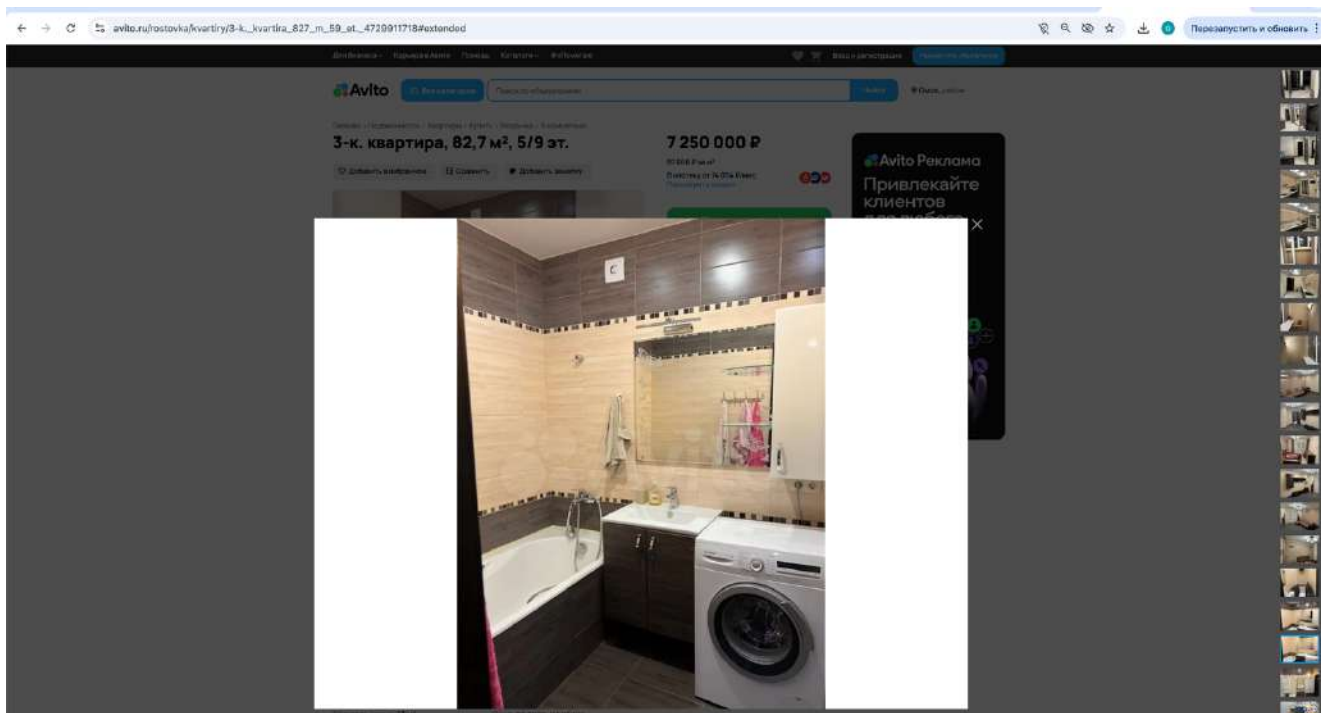
Смотреть предложения Проверить доступ к ипотеке

№ 4729911718 4 ноября в 14:04 1023 просмотра (10 человек) Показать









Предложения из анализа рынка

omsak.cian.ru/sale/flat/312083349/

Нудимости в Омске > Продажи > Продажа 3-комнатной квартиры в Омской области > Омский район > г.о. Ростова > улица Михаила Врубеля

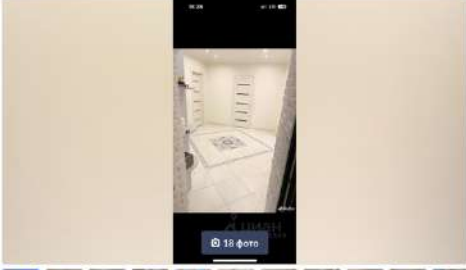
Описание: 3-эт. 05.02 > 629 просмотров, нет закладок, 322 изображения

Укажите цену **Только на цену** Проверки в Росреестре

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

Омская область, Омский район, Ростова поселок, ул. Михаила Врубеля, 7 На карте

Сравнить Показать все



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 двор, удобное местоположение, до города 10 минут. 2 парковочных места во дворе, кладовка на этаже.

7 555 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например: 7 328 300 Р

Ипотека

Цена за метр: 88 054 Р/м²
Условия сделки: альтернатива
Ипотека: возможна

+7 913 680-75-20
+7 913 680-75-31

Номер только для звонков, сообщения не приходят
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Свойственник ID 77864919

Консультант по новостройкам
Подберет. Проверит. Сопроводит

Асиян

omsak.cian.ru/sale/flat/312083349/

Фотографии (18) Описание Расположение Контактное лицо Показываю объявление

О квартире

Тип жилья	Вторичка	Количество лифтов	1 грузовой
Общая площадь	85,8 м²	Парковка	Наземная
Жилая площадь	60 м²		
Площадь кухни	18 м²		
Санузлов	1 совмещенный		
Балконы/лоджии	1 лоджия, 1 балкон		
Вид из окон	На улицу и двор		
Ремонт	Евроремонт		

О доме

Подписаться на дом

Спросите умного помощника

Получите экспертное мнение о жилье

Раскажи мне про дом

Спросить

Прогноз Цена в рынке? Стоит покупать?

Информация из Росреестра

Обременения	Нет	Собственников	4
Площадь	85,8 м²	Кадастровый номер	55:20:032001:***
Этаж	3		

7 555 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену

Например: 7 328 300 Р

Ипотека

Цена за метр: 88 054 Р/м²
Условия сделки: альтернатива
Ипотека: возможна

+7 913 680-75-20
+7 913 680-75-31

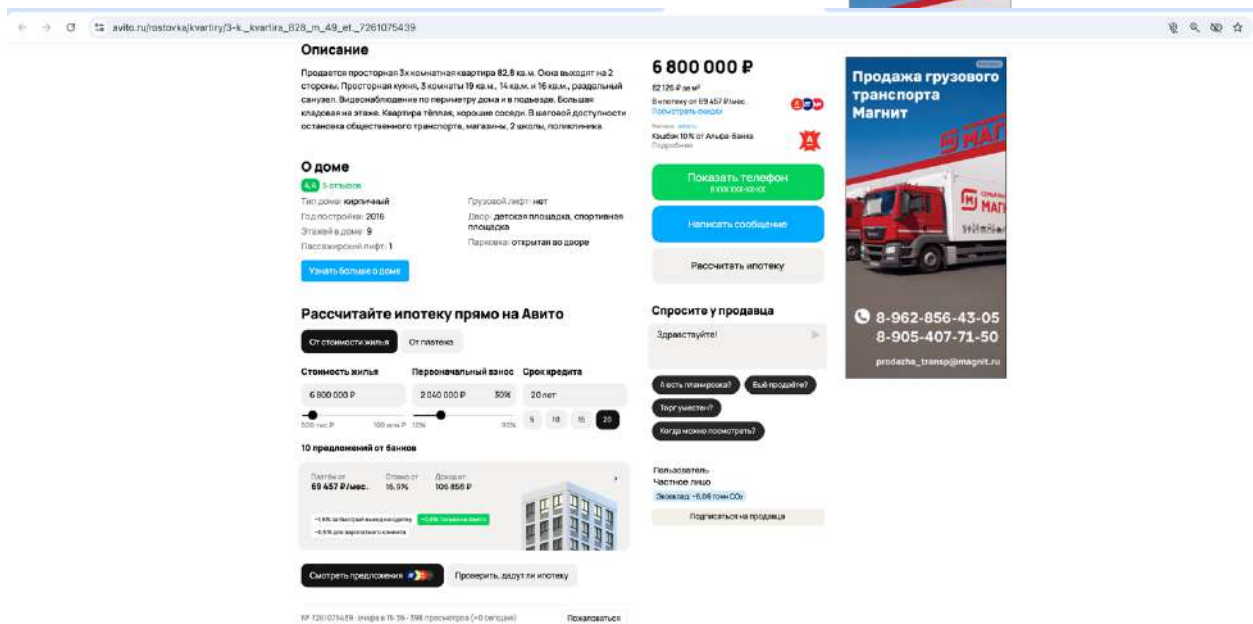
Номер только для звонков, сообщения не приходят
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Свойственник ID 77864919

Консультант по новостройкам
Подберет. Проверит. Сопроводит

Асиян

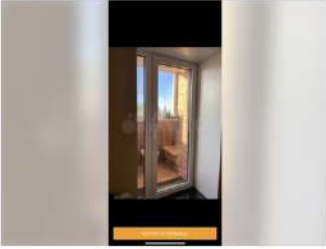



← → avito.ru/ostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2868020080

Главная > Недвижимость > Квартиры > Купить > Ростов-на-Дону > 3-комнатная

3-к. квартира, 81,4 м², 5/10 эт.

[Добавить избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

О квартире

Количество комнат: 3
 Общая площадь: 81,4 м²
 Площадь кухни: 30 м²
 Этаж: 5 из 10
 Балкон или лоджия: балкон
 Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный
 Окна: во двор, на улицу
 Ремонт: евро
 Способ продажи: свободная
 Вид сделки: возможна ипотека

7 500 000 Р

92 138 Р за м²
 Ипотека от 76 608 Р/мес.
[Посмотреть расчеты](#)

Лоты: 100%
 Кэшбек 10% от Альянс-банка
 Подарок:

[Показать телефон](#)
 8 000 000 00 00

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Есть ли продажа?](#)

[Тогда чекнуть?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь:
 Частное лицо
[Документы проверены](#)
 Сделка: -6,08 тонн CO2

[Подписаться на продавца](#)

ОСТРОВ. МОСКВА

ВТБ и ПОЧТА БАНК
 ОБЪЕДИНИЛИСЬ
 СТАНЬТЕ КЛИЕНТОМ
 ВТБ БЕЗ ПОСЕЩЕНИЯ
 ОФИСА

ПОЧТА БАНК

ВТБ

← → avito.ru/ostovka/kvartiry/3-k_kvartira_814_m_510_et_2868020080

Расположение

Осиный обл. Осиный р-н, пос. Ростовка, ул. Милославская

[Показать карту](#)

Описание

Продается квартира, с хорошим ремонтом! Хороший, чистый двор и парковка! Рядом расположены магазины, детский сад и школы.

О доме

Тип дома: кирпичный
 Этажей в доме: 10
 Пассажирский лифт: 1

Двор: детская площадка
 Парковка: за шлагбаумом по дороге

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

[От стоимости жилья](#)
[От платежа](#)

Стоимость жилья: 7 500 000 Р
 Первоначальный взнос: 2 250 000 Р
 Срок кредита: 30% 20 лет

300 тыс. Р 100 тыс. Р 50%

10 предложений от банков

Ипотека от: 76 608 Р/мес.
 Сделка от: 10,9%
 Делать от: 117 858 Р

-1,8% за первый выкуп кредита
 -0,3% для первого кредита

[Смотреть предложения](#)
[Посмотреть, какой ли ипотеку](#)

XP2868020080 - 28 октября в 14:47 - 3521 просмотр (40 откликов)

[Пожаловаться](#)

7 500 000 Р

92 138 Р за м²
 Ипотека от 76 608 Р/мес.
[Посмотреть расчеты](#)

Лоты: 100%
 Кэшбек 10% от Альянс-банка
 Подарок:

[Показать телефон](#)
 8 000 000 00 00

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#)
[Есть ли продажа?](#)

[Тогда чекнуть?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь:
 Частное лицо
[Документы проверены](#)
 Сделка: -6,08 тонн CO2

[Подписаться на продавца](#)

ОСТРОВ. МОСКВА

РАСПРОЧКА И СКИДКА
 КВАРТИРЫ
 ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

ВЗЯТЬ КВАРТИРУ

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_835_m_89_et_7694707747

3-к. квартира, 83,5 м², 8/9 эт.

8 300 000 Р

99 601 Р за м²
Выплату от 84 779 Р в мес.
Посмотреть график

Ипотека от Альфа-Банка
Кэшбэк 10% от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон
в каталоге Avito

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Бюджет сделки?

Хотел бы увидеть? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо
Документы проверены: Эксперт: 12 мес. 0 д.
Подписаться на продавца

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 83,5 м²
Площадь кухни: 18 м²
Жилая площадь: 50 м²
Этаж: 8 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Тип комплектации: изолированные

Высота потолков: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу, на солнечную сторону
Ремонт: евро
Панель: радиаторы
Способ прогрева: радиаторы
Вид отделки: ламинат, плитка

Альфа Банк
Получайте кэшбэк 10% на Авито

10%
Avito
За кэшбэком

Solaris HC
Выгодно в кредит
solaris.auto

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_835_m_89_et_7694707747

Расположение

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

Показать карту

Описание

Уютная, просторная, очень теплая квартира, полностью готова для проживания. Выполнен качественный ремонт из современных материалов. Делали для себя с минимальным уровнем антирисканов: обработка стен и пола, качественная электропроводка, оптимизация разводки, сауны с гидроизоляцией. Натяжные потолки, ламинат. Для стабильного горячего водоснабжения, есть дополнительный водонагреватель. После ремонта выполнен полный клининг. Двор уютный, тихий. Рядом, через дорогу, расположены супермаркеты. За квартирой закреплена парковка. С момента постройки дома в квартире никто не проживал. В собственности более 5 лет.

О доме

3,3 Этажность
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: А

Грузовой лифт: нет
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе, за забором во дворе

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость жилья: 8 300 000 Р
Первоначальный взнос: 2 490 000 Р
Срок кредита: 30% 20 лет

10 предложений от банков

Ростовск 84 779 Р в мес. Окский 16,9% Ростовск 130 450 Р

Сравнить предложения Проверить, одобрит ли ипотеку

MP 76/64/207/767 20 октября в 09:19 - 300 просмотров (+9 сегодня) Показать



← → avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_833_m_99_et_7656189310

Avito 973 000 объявлений Поиск по объявлениям

Платежи и надежность · Кадровые · Кухня · Фартук · Базовые

3-к. квартира, 83,3 м², 9/9 эт.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 83,3 м²
Прожив. места: 18,5 м²
Этаж: 9 из 9
Валент: или подвал: подвал
Тип комнат: изолированные

Санузел: совмещенный
Сход: во двор, на улицу
Ремонт: евро
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Способ продажи: свободная

6 200 000 ₽

74 430 ₽ за м²
В ипотеку от 63 329 ₽/мес.
Посмотреть кредит

Ипотека: ипотека
Кэшбек 10% от Авито-банка
Подарок

Показать телефон в 000 000 00 00

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать? Там уютнее? Когда можно посмотреть?

Светлана
Ремонт
На Авито с 2014 года
Документы проверены Эксперт: -291 м. CO₂
7 объявлений пользовалась
Подписаться на продавца

ВТБ

переведите зарплату в ВТБ и выиграйте МИЛЛИОН ₽

3П В ВТБ

TENET

TENET T4

← → avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_833_m_99_et_7656189310

Расположение

Осыкая обл., Осыкий р-н, Ростовкинское сельское поселение, пос. Ростовка, ул. Михаила Врубеля, 2

Показать карту

Описание

Предлагается прекрасная 3-х комнатная квартира в кирпичном новом доме. Квартира просторная, теплая, светлая. Планировка очень удобная, большая прихожая, квадратные комнаты, на кухне имеется отдельно организованная помешения для стиральной и сушильной машин (очень удобно). Две лоджии на две стороны. Вид из окон панорамный. Ремонт делали для себя. Потолки натяжные. Вся мебель осталась. Заходи и живи. Одна комната без ремонта, так как не успеваем сделать в связи с перевозом в другой город. Квартира идеально подходит для большой семьи. Инфраструктура микрорайона развита, имеется школа, детский сад, много магазинов. Район строится новые дома. Двор обустроен детской площадкой. Дорога до микрорайона от города находится в идеальном состоянии. Чистая продажа. Долгов и обременений нет. Документы готовы. Пожми в любое время.

О доме

5 отзывов

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 9
Лестничной лифт: 1

Грузовой лифт: 1
Двор: детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От ипотеки

Стоимость жилья: 6 200 000 ₽
Первоначальный взнос: 1 860 000 ₽ 30%
Срок кредита: 20 лет

528 руб. ₽ 310 руб. ₽ 10% 328 \$ 10 15 20

10 предложений от банков

Платеж от: 63 329 ₽/мес.
Ставка от: 16,9%
Доход от: 97 429 ₽

+10% на первый взнос на сумму +0,5% для зарплат на карту

Смотреть предложения Посмотреть, дадут ли ипотеку

MP 7656189310 · 20 октября 08:51 · 433 просмотра (+1 сегодня) Показать еще

6 200 000 ₽

74 430 ₽ за м²
В ипотеку от 63 329 ₽/мес.
Посмотреть кредит

Ипотека: ипотека
Кэшбек 10% от Авито-банка
Подарок

Показать телефон в 000 000 00 00

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Её продать? Там уютнее? Когда можно посмотреть?

Светлана
Ремонт
На Авито с 2014 года
Документы проверены Эксперт: -151 м. CO₂
7 объявлений пользовалась
Подписаться на продавца

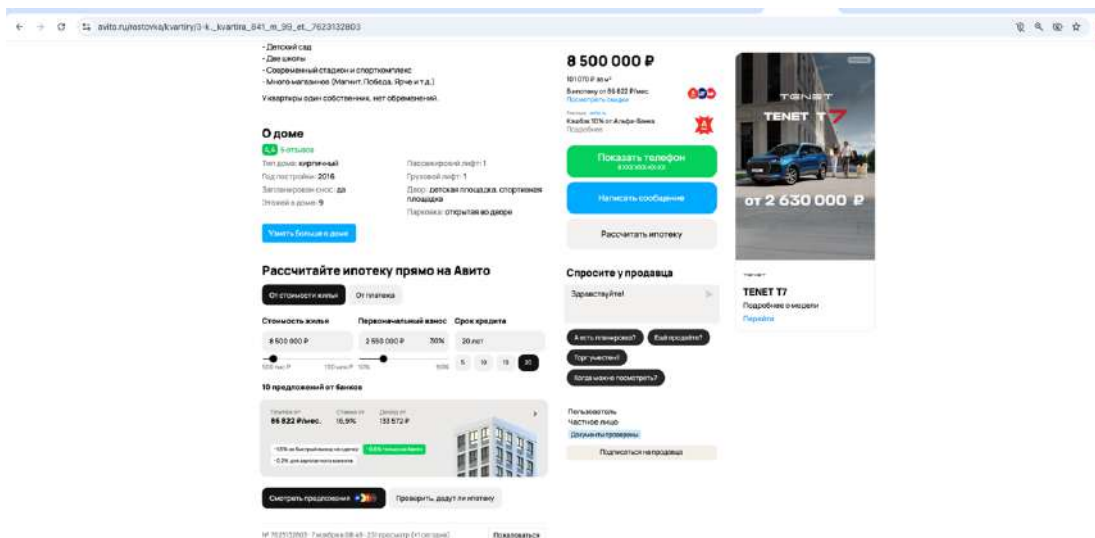
TENET

TENET T4

Стильный кроссовер по госпрограмме

Перейти

ВЫГОДА ДО 25% ПО ГОСПРОГРАММЕ



avito.ru/nostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_39_et_7614920693

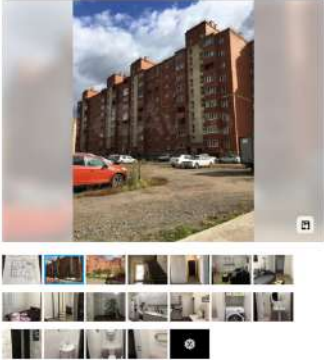
Деловая - Карьера и Битт - Помощь - Категории - Идентификация

Вход и регистрация

Поиск по объявлениям

3-к. квартира, 82 м², 3/9 эт.

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



О квартире

Количество комнат: 3
Общая площадь: 82 м²
Площадь кухни: 11.4 м²
Жилая площадь: 60 м²
Этаж: 3 из 9
Балкон или лоджия: лоджия
Дополнительно: панорамные окна
Тип кухни: изолированная

Высота потолков: 2.8 м
Санузел: раздельный
Отопление: во двор, на улицу
Ремонт: косметический
Стоимость ремонта: от 469 000 Р за 82 м²
Специал. предложение: альтернативное
Вид сделки: возможна ипотека

7 500 000 Р

91 463 Р за м²
Ипотеку от 76 608 Р/мес.
Посмотреть варианты

Почему выгодно: Клуб 10% от Альфа-Банка
Подробнее

Показать телефон в 100 км от м.м.

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? | Есть планировка?

Торг уместен? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть? | Когда можно посмотреть?

«НАКАДА СТИЛЬ» АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство
На Авито с 2014 года
Надежный партнер | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Надежда Куркина

ВТБ

переведите зарплату в ВТБ и выиграйте МИЛЛИОН Р

3п в ВТБ

TENET

TENET T8

avito.ru/nostovka/kvartiry/3-k_kvartira_82_m_39_et_7614920693

Деловая - Карьера и Битт - Помощь - Категории - Идентификация

Вход и регистрация

Поиск по объявлениям

Расположение

Ойская обл., Ойский р.н. Рогозинское сельское поселение, пос. Ростоки, ул. Михаила Фрунзе, 2

Показать карту

Описание

Предлагается в продаже, привлекательную квартиру в кирпичном двухэтажном доме п. Ростоки.

Квартира находится на комфортном третьем этаже, теплая, уютная, с хорошим ремонтом. Комнаты изолированные, сан.узлы раздельный, лоджия с панорамным остеклением.

Посёлок с развитой инфраструктурой, 2 общеобразовательные школы, дет. сад, музыкальная школа, спорткомплекс, современный ДК.

Хорошая транспортная доступность, до центра города 20 мин. езды.

Один взрослый собственник, долгов и обременений нет.

О доме

5.5 | 3 отзыва

Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажей в доме: 9
Пассажирский лифт: 1

Трудовой лифт нет
Двор: закрытая территория, детская площадка, спортивная площадка
Парковка: открытая во дворе, за шлагбаумом во дворе

Узнать больше о доме

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость жилья: 7 500 000 Р | Первоначальный взнос: 2 250 000 Р | 20% | Срок кредита: 20 лет

10 предложений от банков

Платить от: 76 608 Р/мес. | Ставка от: 16,9% | Доход от: 117 858 Р

Скрыть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

ИП 7616020693 - 14 ноября в 16:12 - 205 просмотров (49 ссылок) | Показать



avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718

Avito Поиск по объявлениям

Главная · Недвижимость · Квартиры · Дома · Бизнес · 3-комнатные

3-к. квартира, 82,7 м², 5/9 эт.

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

7 250 000 Р
87 606 Р за м²
В ипотеку от 74 054 Р в мес.
Посмотреть кредит

Показать телефон
в мобильном приложении

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

А есть планировка? · Её прислать?

Подать заявку

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены · Оценено: 10 из 100
Подписаться на продавца

Продажа от собственника
Документы проверены

О квартире
Количество комнат: 5
Общая площадь: 82,7 м²
Площадь кухни: 13 м²
Жилая площадь: 59 м²
Этаж: 5 из 9
Высота потолков: средняя
Тип комнаты: изолированные

Высота потолков: 2,7 м
Санузел: раздельный
Окна: во двор, на улицу
Панорамное: евро
Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места
Техника: кондиционер
Способ продажи: свободный

ВТБ и Почта Банк объединились
Станьте клиентом ВТБ без посещения офиса

ТЕНЕТ T7
от 2 630 000 Р

avito.ru/rostovka/kvartiry/3-k_kvartira_827_m_59_et_4729911718

Расположение
Окская обл., Окский р-н, Ростовское сельское поселение, пос. Ростов, ул. Миклоз-Врубеля, 2

Описание
Продается 3-х комнатная квартира, 1 собственник. Все комнаты изолированы, раздельный санузел. Встроенная мебель останется в квартире. Подъезд утепленный, теплый пол, освещение. Внутренние и внешние коммуникации. Водоснабжение на 30 л. Два заперленных места под парковку авто, первый ряд подвалами.

О доме
3 этажей
Тип дома: кирпичный
Год постройки: 2016
Этажи в доме: 9
Посадочный номер: 1

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

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито
От стоимости жилья · От платежа

Стоимость жилья: 7 250 000 Р
Первоначальный взнос: 2 175 000 Р (30%)
Срок кредита: 20 лет

10 предложений от банков

Платеж от: 74 054 Р в мес.
Ставка от: 16,9%
Доход от: 113 929 Р

14,8% эффективная годовая ставка
0,3% для первоначального взноса

Смотреть предложения · Проверить, дадут ли ипотеку

№ 4729911718 · 4 ноября в 14:01 · 1023 просмотра (10 человек) · Показывать



В радиусе 1300 метров от дома:

- Остановка общественного транспорта
- Школы №1, №2
- Детский сад
- Супермаркеты «Магнит», «Петерочка», «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? Закажите! Оперативно организуем показ!

Живите, где хотите! С агентством недвижимости «Элит-Сити»!

[Скрыть](#)

Объявлено 4 ноября 100 4

2-комн. квартира, 53,5 м², 1/9 этаж

4 950 000 ₽

92 523 ₽/м² [Хочу скидку](#)

Татьяна Зайцева
4 объявления
На Домклик 1 год 4 мес.

ООО "ЭЛИТ-СИТИ"

[Показать телефон](#)

[Перейти в чат](#) [Связаться](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

АрхивОценщика

Недвижимость

Сделки

Транспорт

Оружие

Анализ рынка

Справочная цена **NEW**

Корректировки и данные

Справка

Контакты

АрхивОценщика.рф
ПОДБОР ОБЪЕКТОВ

3-к. квартира, 82,7 м², 3/9 эт.

Адрес: Омская обл., Омский р-н, Рощинское сельское поселение, пос. Рощинск, ул. Мухоморова, д. 2
(utm=55.0149231;73.56768026)

Координаты объекта

Характеристики объекта

Этаж	3 из 9	Площадь кухни(м²)	25
Комнат	3	Тип ремонта	Евроремонт
Совместных входов	1	Лоджий	1
Потолки(м)	2,7	Пасажирских лифтов	1
Тип парковки	открытая во дворе		

О доме

Тип дома/Материал дома	вторичка
Год постройки дома	2016
Рынок жилья	вторичка

Дополнительно

Дата объявления	08.09.2025	О предложении	продана
Дата предложения	15.09.2025	Пользователь	Мария
Категория	квартира		
Источник	Домикс		
ID на источнике	7249263157		
URL	https://www.zillow.com/ru/omsk/3-k_kvartira_827_m2_3_9_et_7249263157/		

Площадь: 82,7 кв.м

Цена: 7 100 000Р / 85 852Р кв. м

[Посмотреть скриншот](#)

КРИПАТИВНЫЙ ДОМ! Ком. КВАРТИРА 82,7 м² в «Своем парковочном месте. ИЗОЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ/СВЕТА/...» Дом построен в 2016 году постройки, этаж из 10-й этажа, площадь-наличная парковка. ... Функционал квартиры позволяет комфортно разместиться семье в квартире остается мебель по договоренности. ... Квартира теплая/Евро ремонт/Она ПВХ. ... В радиусе 400 метров от дома: - Остановка общественного транспорта: Супермаркеты Магнит, Сибиряк, Игровые залы Игротек, Кафе Бульвар, Автомойка-Шинномонтаж; - В радиусе 1300 метров от дома: - Остановка общественного транспорта: школы 12, Детский сад, Супермаркеты Магнит, Петерочка, Победа, Поликлиника, Почтовое отделение 527, Рынок Солнечный, Аптека Плюс, Дом культуры Сибирский, Центр развития творчества детей и юношества Ровесник.

Дополнительная информация (свернуть)

История объявления

ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

№ 72-4/2025(А)



«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(А) от «19» марта 2025г., далее – «Договор».

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ»
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ВС Консалт»
3. Объект страхования	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. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - 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	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. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
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.

СТРАХОВЩИК

Начальник Департамента страхования
ответственности в технических рисках
Дирекции страхования имущества и
ответственности

Ирина Е.В.
Подпись: И.И. Довженко, № 174/25 от 28.12.2024г.



СТРАХОВАТЕЛЬ

Настоящий Полис получил.
Директор

Шени В.В.







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

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 «ОЦЕНОЧЪ», Москва 2021 г. - № ТЗ № 072



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: 30101810200000000593 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.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19ff1c1c9a8be25fedd66a0af.pdf>

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

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

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

Период страхования

С «16» декабря 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