

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/18-132

от 13 августа 2018 года

**Оценка справедливой стоимости квартиры,
назначение: жилое, площадь без учета лоджий
(балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес
(местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, г. Сургут,
ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153,
кадастровый (условный) номер
86:10:0101025:1783**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to I.A. Popov, the executor of the report.

И.А. Попов

Содержание

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
1.10. Методология определения справедливой стоимости	9
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	13
2.1. Общие положения	13
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	13
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	14
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	23
III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	47
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	48
5.1. Общие положения	48
5.2. Общие понятия оценки	48
5.3. Общее описание методов оценки недвижимости	48
5.4. Согласование результатов оценки	54
5.5. Выбор подходов и методов оценки	54
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	56
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	56
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом	63
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	63
6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объекта (объектов) оценки	63
VII. ВЫВОДЫ	64
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	77

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Территория Югра»
господину Сукманову Д.В.**

«13» августа 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 132 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости имущества, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка проведена по состоянию на 13 августа 2018 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783, планируемой к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

6 589 200

**(Шесть миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч двести)
рублей**

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 132 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

Имущество, планируемое к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объекта оценки:

№ п/п	Кадастровый номер	Номер квартиры	Адрес	Этажность секции	Кол-во комнат	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Техническое состояние	Примечание
1	86:10:0101025:1783	153	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	23	3	21	94,2	без отделки	Указанный объект имеет существенные улучшенные видовые характеристики

Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- копии выписки из ЕГРН;
- копии Технического паспорта на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25 от 23.11.2015;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», после включения объекта в состав ЗПИФ.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, который имеет квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости», в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **13 августа 2018 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **13 августа 2018 г.****11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки**Обоснование применяемых стандартов**

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объекта оценки и то обстоятельство, что объект оценки планируется к включению в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке**Сведения о заказчике оценки**

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000244, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Попов Игорь Александрович Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г. Адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5.
Страхование гражданской ответственности	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объектов 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 объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 132 к Договору № 1-О-ТЮ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	13 августа 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/18-132

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Имущество, планируемое к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ квартиры	Кадастровый (условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
153	86:10:0101025:1783	не использовался	6 589 200	не использовался	6 589 200

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Вид документа
1	Выписка из ЕГРН	Представлены в Приложении 2.	копия
2	Технический паспорт на здание по адресу: г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	б/н от 23.11.2015	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объектам оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость** - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

с его единицей учета) – описание объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя

свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование

множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объектов оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, а в отношении объектов оценки, принадлежащих юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объектов оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки).
3. Описание текущего использования объектов оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является имущество, планируемое к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», а именно:

- квартира, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости планируется к приобретению для включения в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра». После включения объекта в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» оцениваемый объект будет принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
86:10:0101025:1783	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

После включения объекта оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», объект оценки будет иметь обременения в виде

доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект (объекты) считается (-ются) свободным (-ми) от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным (свободными) от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- свойства земельного участка;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части физических свойств и состояния объекта и иных физических характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о виде использования объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Разрешенный вид использования
86:10:0101025:1783	квартира

Источник: 1. Анализ Оценками документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристик местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Местоположение объектов недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта недвижимости, права на который оцениваются (субъект, город, район, улица, дом);
- статус населенного пункта - типовая зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ №1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ №2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ №3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ №4; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах региона;
- типовая зона в пределах города (культурный и исторический центр и другие наиболее престижные зоны, находящиеся в других районах города – ТЗ №1; центры административных районов города, а также территории бизнес центров и крупных торговых центров – ТЗ №2; спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями), в том числе современные жилые кварталы – ТЗ №3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, в том числе микрорайоны застройки до 90-х годов – ТЗ №4; окраины городов, промзоны и другие менее престижные районы города – ТЗ №5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой зоны в пределах города;
- численность населения населенного пункта, тыс. чел.;
- средняя заработная плата в населенном пункте, тыс. руб.

Данные об адресе объекта (объектов) недвижимости, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресах объекта (объектов) недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта недвижимости
86:10:0101025:1783	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Местоположение жилого дома, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости, представлено на фрагменте карты (рис. 1, 2).



Рис. 1. Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости

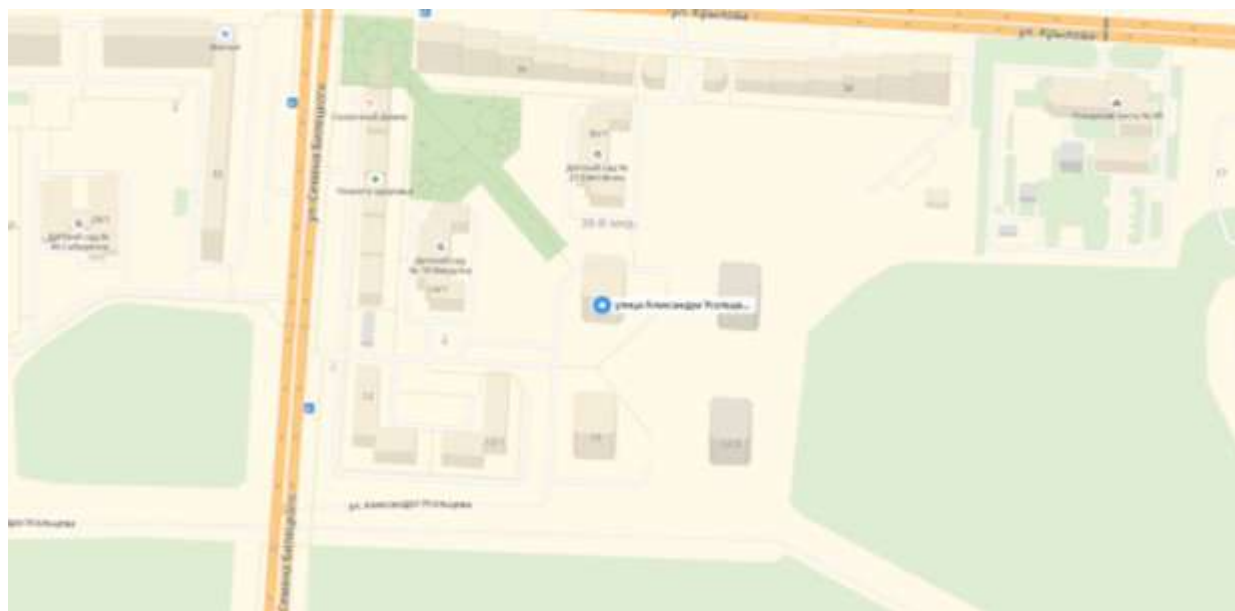


Рис. 2. Местоположение жилого дома, в котором расположен объект недвижимости

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
86:10:0101025:1783	3	3	348,6	н/д

Источники: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики объекта (объектов), в части физических свойств и состояния объекта (объектов) и иных физических характеристик.

При проведении настоящей оценки физические характеристики объекта (объектов) недвижимости описывались следующими параметрами:

- характеристики класса качества дома (табл. 6);
- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- количество комнат объекта недвижимости;
- общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м;
- общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);
- тип отделки объекта недвижимости (без ремонта, косметический, экономический, комфортный, элитный).

Таблица 6.

Описание классов объектов жилой недвижимости

Наименование класса	Базовые объекты группы
1. Старый фонд, в том числе:	
Старый фонд	Дома дореволюционной постройки различных архитектурных стилей, некоторые из которых нуждаются в капитальном ремонте, в частности, замене деревянных перекрытий. Вместе с тем многие квартиры в этих домах отличаются большими размерами, удачной планировкой комнат. Большинство квартир в домах перестроены в разное время.
Дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг.	Дома отличаются лаконизмом архитектурно-планировочных решений, располагались при строительстве в непосредственной близости к промышленным предприятиям. Квартиры в подобных домах отличаются неудобной планировкой и небольшой площадью. Близость к промышленным районам является неблагоприятным

Наименование класса	Базовые объекты группы
экологическим фактором для жителей этих домов.	
2. Массовое жилье советской постройки, в том числе:	
Сталинки (полногабаритные квартиры)	Дома, построенные в период с начала 30-х по конец 50-х годов, для рабочих людей (Элитные Сталинки см. в классификации 4 группы) в большинстве своём малоэтажные (3-5 этажей), построены из камня или кирпича, большие лестничные площадки. Квартиры отличаются для советского времени большой общей площадью (от 110 кв.м. трёхкомнатные и до 40 кв.м. однокомнатные), высокими потолками до 3,5 м, удачной планировкой: комнаты в этих квартирах изолированы, кухни просторные до 15 кв.м, санузлы раздельные.
Хрущёвки	Дома, построенные в 1960-ые годы по массовому проекту 4- или 5-этажные дома. Основной строительный материал - железобетонные блоки, реже кирпич; лестничные клетки маленькие, лифт и мусоропровод отсутствуют. Квартиры компактной площади (от 30 до 60 кв. м.), как правило, со смежными комнатами, кухней небольшой площади 5-6 кв.м, невысокими потолками в среднем 2,5 м, совмещёнными санузлами и балконами в некоторых квартирах. Горячее водоснабжение в хрущёвках осуществляется от газовых колонок.
Брежневки	Дома, пришедшие на смену хрущёвкам, в 1970-е гг. строились из сборных железобетонных конструкций или кирпича. Этажность переменная - от 5, чаще 8-9 и до 16 этажей. В домах высокой этажности имеются лифты и мусоропроводы. Квартиры более комфортные, чем хрущёвки, за счёт планировки комнат, раздельных в большинстве своём санузлов, просторных коридоров, высоты потолков до 2,7 м. Газовые колонки в брежневках чаще всего отсутствуют
Гостинки (малосемейки)	Дома гостиничного типа - это многоэтажные здания (как правило, до 16 этажей) с очень большим количеством маленьких квартир. Такие дома стали строить в СССР в 1960-70-е гг. Для строительства таких домов использовались либо неполный каркас, либо поперечные или продольные несущие стены. В подъездах домов такого типа используется коридорная система, на одном этаже может помещаться до сорока квартир. Дома гостиничного типа разделяются на два вида: с однокомнатными квартирами, в которых есть отдельная кухня и совмещенный санузел, и с комнатами без кухни и гораздо меньшей ванной. Встречаются также двухкомнатные гостинки. В среднем площадь квартир колеблется от 11 до 24 кв. м. в зависимости от типа дома. Санузлы в большинстве квартир гостиничного типа настолько маленькие, что в них нельзя установить обычную ванну.
Стандартная (современная, типовая) планировка	Дома следующего (после хрущёвского-брежневского времени) поколения. 9-этажные дома с наличием мусоропровода и лифтами. Основная масса этих домов построена из железобетонных панелей. Параметры квартир в этих домах отвечают стандарту массового жилья: площадь кухни не менее 8 кв. м, санузлы, как правило, раздельные, в ванной комнате предусмотрено место для стиральной машины, прихожие и коридоры оборудованы встроенными шкафами и антресолями. Высота потолков от 2,6 м до 2,75 м, общая площадь квартир от 33 кв. м. (1-комнатных) до 81 кв. м (4-комнатных), комнаты в 2-комнатных изолированные, в 3-х и 4-комнатных - смежно-изолированные, имеются балконы и лоджии.
Улучшенная планировка	Типы домов массовых серий, строившихся в городах СССР и в некоторых странах Варшавского договора, и являющихся основой архитектурного облика многих спальных районов этих городов. Дома улучшенной планировки начали строиться в нашей стране в середине 70-х годов. По технологии строительства серийные дома разделяются на панельные, блочные и кирпичные. Высота дома - 9 этажей и выше. Данный вид планировки отличает наличие большого коридора, раздельного санузла, кухни более 8 кв. м и лоджии. Все комнаты - изолированные. Высота потолка 2,5 м.
3. Массовое современное жилье (постройки после 90 года), в том числе:	
Современное жилье эконо класса	Типовой проект домов создается без каких-либо архитектурных изысков; обычно дом имеет порядка 9-18 этажей, на его лестничной площадке могут располагаться до 8 квартир. Общая площадь 1-комнатной квартиры составляет от 28 кв. м, 2-комнатной - от 44 кв. м, 3-комнатной - от 56 кв. м, 4-комнатной - от 70 кв. м, 5-комнатной - от 84 кв.м. Высота потолков варьируется от 2,5 до 2,7 метра. Квартиры эконо-класса не предусматривают наличия дополнительных помещений, например второй ванной комнаты. Иногда дома эконо класса снабжены парковками для жильцов, но, парковочных мест, как правило, недостаточно. Прилегающая территория таких домов не ограждается, в них нет видеонаблюдения, и в большинстве случаев они оборудованы отечественным лифтом.
Современное жилье комфорт-класса	Дома современных типовых серий, иногда встречаются индивидуальные проекты. Ко всем составляющим предъявляются более высокие требования: отделка будет более дорогой и современной, могут применяться иностранные материалы. Дом может быть огражден по периметру, часто устанавливают домофоны, могут работать консьержи и охранники. Потолки в квартирах - 2,7-2,8 м. Площадь - больше, чем в эконо-классе: однокомнатные квартиру начинают от 35 кв. м, двухкомнатные - от 53 кв. м, трехкомнатные - от 65 кв. м. Площадь кухни - от 8 кв. м. По расположению особых

Наименование класса	Базовые объекты группы
	требований нет.
4. Жилье повышенной комфортности (современное (постройки после 90-х годов) и реконструированное в соответствии с современными требованиями), в том числе:	
Современное жилье бизнес-класса	Монолитно-кирпичные дома, расположенные в престижных районах, близких к центру с хорошо развитой социальной, коммерческой и административной инфраструктурой. Дома такого уровня построены по индивидуальным проектам с проработанным экстерьером, имеют огороженную и охраняемую территорию, консьержа и паркинг из расчета не менее одного машино-места на квартиру. В набор входят зеленая придомовая территория, оборудованные детские площадки и зоны отдыха. Еще одна особенность жилья бизнес-класса - возможность свободной планировки квартиры, зонирование площади на гостевое пространство и места отдыха. Часто в таких объектах есть пентхаусы и двухуровневые квартиры, балконы и лоджии больших размеров для зимних садов. В домах бизнес-класса отсутствуют однокомнатные квартиры. Если же они есть, то их площадь начинается от 45 кв. м, двухкомнатных - от 65 кв. м, трехкомнатных - от 85 кв. м, четырехкомнатных - от 120 кв. м, пятикомнатных - от 150 кв. м. Общая площадь кухни - не менее 12 кв. м, высота потолков от 2,75 м, два санузла. Квартиры бизнес-класса могут сдаваться как без отделки, так и с ремонтом «под ключ».
Современное элитное жилье	Монолитно-кирпичные элитные дома построены исключительно по уникальным архитектурным проектам известных архитектурных бюро. Во внешней и внутренней отделке дома используются самые дорогие современные материалы и инженерные системы «умный дом», которые позволяют максимально автоматизировать процессы жизнеобеспечения, создать комфорт, безопасность и ресурсосбережение для всех жильцов. Есть просторный холл, консьерж. Доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам и приглашениям владельцев квартир. Квартиры в элитных новостройках имеют свободную планировку. Площадь студии - от 60 кв.м., двухкомнатных - от 80 кв. м, трехкомнатных - от 120 кв. м, четырехкомнатных - от 250 кв. м. Высота потолков - от 3 м, два санузла, кухни-столовые от 20 кв. м, террасы. На лестничной площадке расположено не более 4 квартир. Квартиры в новостройках премиум-класса сдаются с эксклюзивной отделкой и авторским дизайном или под чистовую отделку с шумоизоляцией и заведением всех инженерных сетей в квартиру. Элитные новостройки имеют огороженную охраняемую территорию с ландшафтным дизайном, малыми архитектурными формами - это беседки, фонари, скульптуры, небольшие фонтаны и пр. Подземная парковка из расчета более одного машино-места на квартиру и опция - квартира-лифт-паркинг. Дома возводятся в исторической или деловой части города, где сосредоточено большое количество культурных центров, памятников архитектуры, объекты коммерческого и административного назначения. Неотъемлемые черты таких домов - отличная транспортная доступность и хорошие видовые характеристики.
Элитные сталинки (Полногабаритные квартиры)	Парадная архитектура сталинского периода имела идеологический характер и была призвана подчеркнуть незыблемость и силу советского строя. Для этого стиля характерны ориентированность на вечность, помпезность и некоторая театральность. В едином стиле застраивались целые ансамбли вдоль главных улиц и проспектов. Эти дома отличает монументальность и прочность. Для строительства таких домов применялись качественные материалы, площадь квартир была достаточно большой, высота потолков превышала 3 м. Квартиры в таких «сталинках» распределялись между номенклатурными работниками, ценными инженерными и научными кадрами, элитой работников культуры. Они были удобными и просторными с комнатками для прислуги при кухне, мусоропроводами и лифтами, балконами и манными комнатами. Парадные были отделаны со вкусом, перила были украшены ковкой, а пол лестничных площадок - керамической плиткой. Элитное жилье середины прошлого века по-прежнему сохранило некоторые элитные черты.
Большие квартиры в старых купеческих домах, реконструированные в современном стиле	Обычно располагаются в старой части города. Такие квартиры имеют высокие потолки до 3,5 м, большие удобные кухни до 15 кв.м, 5 и более комнат.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Физические характеристики оцениваемого объекта недвижимости, представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики оцениваемых объектов недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Класс качества дома	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
86:10:0101025:1783	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	21/23 (промежуточный)	3	94,20	96,90	требует ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

Внешний вид дома, в котором находится оцениваемая квартиры, мест общего пользования и внутренний вид квартиры, представлены на фото 1 – 18.



Фото 1. Вид дома по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 25



Фото 2. Вид дома по адресу г. Сургут, ул. А. Усольцева, д. 25



Фото 3. Места общего пользования



Фото 4. Места общего пользования



Фото 5. Места общего пользования



Фото 6. Места общего пользования



Фото 7. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 8. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 9. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 10. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 11. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 12. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 13. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 14. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 15. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 16. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 17. Оцениваемая квартира (вид внутри)



Фото 18. Оцениваемая квартира (вид внутри)

Осмотр объектов оценки проведен по состоянию на 13.08.2018.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) недвижимости, представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
86:10:0101025:1783	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
86:10:0101025:1783	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии огороженной придомовой территории с ограниченным доступом, а так же видовых характеристиках объекта (объектов) недвижимости (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) недвижимости

Кадастровый (или условный) номер объекта	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
86:10:0101025:1783	остановка удалена	нет	стихийная парковка	хорошие

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки объект (объекты) оценки используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от сдачи в аренду или перепродажи.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (их) стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится 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.

Оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости. В общем случае рынок недвижимости представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде объектов недвижимости.

Рынок недвижимости в целом находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня,

предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/>

По итогам 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 1 полугодия 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв. 2018 вырос на 1,8% г/г. Положительный вклад в июне внесло промышленное производство, профессиональные – вклад в динамику ВВП в апреле услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7% г/г. Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв. 2018 вырос до 3,8% г/г по сравнению с 3,3% г/г в 1 кв. 2018. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 3% г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1 кв. 2018 – 2 кв. 2018 снизились до 2 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2 кв. 2018 увеличился после слабых результатов 1 кв. 2018. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8% SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной. Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10% годовых. Профицит текущего счета платежного баланса во 2 кв. 2018 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2 кв. 2018. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2 кв. 2018 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda

По итогам января – июня 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

2. Основные итоги социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь – март 2018 г.

Данные за 2 квартал 2018 г. официально не опубликованы.

Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – автономный округ, Югра) характеризуется макроэкономическими показателями, представленными в табл. 11.

Таблица 11.

Динамика социально-экономического развития

Показатель	Российская Федерация		Югра	
	январь-март			
	2017	2018	2017	2018
Индекс физического объема промышленного производства, в %	101,1	101,9	99,9	99,4
Индекс физического объема инвестиции в основной капитал, в %	101,4	103,6	110,9	104,9
Ввод в действие жилых домов, в %	84,3	119,6	86,5	103,2
Среднедушевые денежные доходы населения, рублей	27687,0	28795,0	40709,7	41826,7
Реальные денежные доходы населения, в %	100,0	х	92,8	х
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата 1 работника, в рублях	35983,0	40691,0	60360,0	67010,0
Реальная заработная плата, в %	101,8	110,2	94,5	108,4
Индекс физического объема оборота розничной торговли, в %	98,4	102,2	94,0	110,9
Индекс физического объема платных услуг населению, в %	100,2	101,4	104,0	100,4
Индекс потребительских цен, на конец периода (к декабрю предшествующего года), в %	101,0	100,8	101,2	100,4
Поступление налогов и сборов и иных обязательных платежей в консолидированный бюджет, млрд. рублей	4 220,8	5 064,0*	535,9	681,1
Доля поступлений налогов и сборов и иных обязательных платежей с территории Югры в консолидированном бюджете Российской Федерации, %	х	х	12,7	13,5*
Уровень зарегистрированной безработицы к экономически активному населению, в %	1,2	1,0	0,58	0,50

* оценка Депэкономки Югры

Источник: 1. <https://depeconom.admhmao.ru/devatelnost/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/itogi-razvitiya-okruga/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry/2018-god/1577748/itogi-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-khanty-mansiyskogo-avtonomnogo-okruga-yugry-yanvar-mart-2018>

Добыча полезных ископаемых (нефти и газа)

За январь-март 2018 года в автономном округе добыто 57,3 млн. тонн нефти². С начала разработки нефтяных месторождений на территории автономного округа (с 1964 года) по состоянию на 1 апреля 2018 года накопленная добыча нефти – 11500,3 млн. тонн. Доля Югры в общероссийской добыче нефти – 42,5%.

ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» добывают 79,8% от всей добычи нефти в автономном округе.

Объем эксплуатационного бурения за январь-март 2018 года – 4312,8 тыс. м (январь-март 2017 года – 3840,5 тыс. м). Лидер по объему эксплуатационного бурения – ПАО НК «Роснефть» – 1981,5 тыс. м (45,9% от всего объема работ по автономному округу).

В эксплуатацию введено 1871 новых добывающих скважин (январь-март 2017 года – 950). Основное количество новых добывающих скважин в округе ввели 3 нефтяные компании: ПАО «НК «Роснефть», ОАО «Сургутнефтегаз», ПАО НК «ЛУКОЙЛ» – 86,1% от всего количества новых добывающих скважин, введенных в автономном округе за январь-март 2018 года.

В отчетном периоде АО «РИТЭК» ввело в разработку новое месторождение – Апрельское.

Добыча газа природного и попутного составила 9,0 млрд. куб. м, что на 1,9% больше, чем в соответствующем периоде 2017 года.

В структуре обрабатывающего сектора производства организации по производству нефтепродуктов занимают 90,2%.

В Югре действуют 6 нефтеперерабатывающих предприятий, которыми переработано 1,6 млн. тонн нефти (январь-март 2017 года – 1,6 млн. тонн), 9 газоперерабатывающих предприятий, которыми переработано 6,1 млрд. куб. м попутного нефтяного газа (январь-март 2017 года – 6,1 млрд. куб. м газа).

Основная доля (83,5%) в общем объеме переработки нефти приходится на ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение» ПАО «НК «Роснефть».

Основная доля (68,4%) в общем объеме переработки попутного нефтяного газа приходится на УПГ ОАО «Сургутнефтегаз», ОАО «Нижневартовский ГПК», ОАО «Белозерный ГПК».

Переработка газового конденсата осуществляется на Сургутском заводе стабилизации газового конденсата (далее ЗСГК), который остаётся лидером по объёму производства светлых

² по данным Автономного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Научно-аналитический центр рационального недропользования им. В.И.Шпилемана»

нефтепродуктов. В январе-марте 2018 года заводом переработано 2,3 млн. тонн газового конденсата (январь-март 2017 года – 2,4 млн. тонн газового конденсата). Около 95,0% автомобильного бензина, произведенного в автономном округе, приходится на Сургутский ЗСГК.

Производство электроэнергии

Электроэнергии произведено 22,6 млрд. кВтч (январь-март 2017 года – 23,1 млрд. кВтч).

Основную долю выработки электроэнергии (86,0%) обеспечивают ГРЭС – Сургутская ГРЭС-1, Сургутская ГРЭС-2, Нижневартовская ГРЭС и Няганская ГРЭС, общей установленной мощностью 12,2 тыс. МВт. Установленная мощность электростанций промышленных предприятий, введенных в эксплуатацию на месторождениях нефтяных компаний, составляет 1,6 тыс. МВт. Наибольшая доля в структуре электропотребления приходится на промышленных потребителей – около 90,0%.

Генерирующие мощности Югры с запасом перекрывают собственные потребности региона.

Пара и горячей воды произведено 8,7 млн. Гкал (январь-март 2017 года – 8,6 млн. Гкал).

Основной объем в структуре потребления тепловой энергии составляет население – около 57,0%.

Сельское хозяйство

В Югре произведено сельскохозяйственной продукции во всех категориях хозяйств на сумму 1,2 млрд. рублей или 102,8% к соответствующему периоду 2017 года.

В автономном округе увеличилось производство продукции животноводства: мяса (скот и птица на убой), в живом весе на 1,7% до 3,7 тыс. тонн, молока на 6,5% до 7,0 тыс. тонн, яиц на 3,2% до 13,3 млн. штук.

По состоянию на 1 января 2018 года в хозяйствах всех категорий увеличилось поголовье крупного рогатого скота, овец и коз.

Крупными производителями мяса являются крестьянские (фермерские) хозяйства: Багаевой Е.В. (г. Югорск), Беккера А.В. (г. Югорск), Логиновой Т.В. (Нефтеюганский район).

Разведением племенного животноводства занимаются 2 предприятия – АО «Агроника» и ООО «Богдашка», имеющие статус племенного репродуктора.

Строительство

Объем работ, выполненный собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», за январь-март 2018 года составил 50,5 млрд. рублей или 98,6% к соответствующему периоду 2017 года. Введено 81,4 тыс. кв. м общей площади квартир или 103,2% к соответствующему периоду 2017 года, доля индивидуального жилищного строительства – 32,9%³.

В рейтинге регионов Российской Федерации по объему предоставленных ипотечных кредитов на душу населения и по количеству кредитов на тысячу человек населения автономный округ занимает 2 место⁴.

В целях улучшения жилищных условий в 2018 году продолжается работа по формированию фонда наемных домов социального и коммерческого использования.

На 1 апреля 2018 года в Югре функционируют 5 наемных домов коммерческого использования в 3 крупных городах Югры: Нефтеюганск, Сургут, Ханты-Мансийск общей площадью 32,2 тыс. кв. м, включающих 730 квартир и 1 наемный дом социального использования в городе Сургут, общей площадью 22,5 тыс. кв. м, включающий 512 меблированных квартир.

За январь-март 2018 года улучшены жилищные условия отдельным категориям граждан:

- заключены кредитные договоры с 390 семьями на приобретение жилья с компенсацией части процентной ставки;
- предоставлены 226 субсидий (выплат) на приобретение жилья, в том числе 109 молодым семьям; 37 гражданам из числа очередников, работников бюджетной сферы, молодых ученых; 53 семьям, имеющим 3 и более детей и не высокий уровень дохода, семьям, в которых дети остались без родителей, и семьям, имеющим детей-инвалидов; 7 гражданам из числа коренных малочисленных народов Севера; 19 многодетным семьям взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно; 1 гражданину проживающему в приспособленном для проживания строении;
- реализованы гражданами 12 государственных жилищных сертификатов, из них: 8 – гражданами, выезжающими из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, 3 – гражданами, пострадавшими от воздействия радиации (чернобыльцы); 1 – вынужденными переселенцами;
- переселены из приспособленных для проживания строений 109 семей;
- предоставлены земельные участки для индивидуального жилищного строительства 128 многодетным семьям;
- в целях реализации муниципальными образованияами автономного округа полномочий в

³ http://tumstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tumstat/ru/publications/pubHmo/official_publications/, Сборник Тюменстата «Социально-экономическое положение Ханты-Мансийского автономного округа – Югры за январь-март 2018 года»

⁴ По информации Центробанка РФ и Ипотечного агентства Югры за январь-март 2018 года

области жилищных отношений предоставлены субсидии из бюджета автономного округа на приобретение жилья для переселения граждан из жилых помещений, признанных непригодными для проживания, и жилых домов, признанных аварийными, на обеспечение жильем граждан, состоящих на учете для его получения на условиях социального найма, на обеспечение работников бюджетной сферы служебным жильем, а также формирование маневренного жилищного фонда. В 2017 году органами местного самоуправления муниципальных образований приобретено 157 жилых помещений.

Общее количество семей, получивших меры государственной поддержки за январь-март 2018 года – 1022.

Основной объем работ по виду деятельности «строительство» приходится на производственные объекты. За январь-март 2018 года введены в действие производственные мощности⁵:

- нефтяные добывающие скважины – 1871 единица;
- линии электропередачи напряжением 35 кВ и выше – 23 км;
- трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ тыс. КВ.А – 1 тыс. КВ.А;
- торговые предприятия с общим объемом торговой площади – 0,7 тыс. кв. м.

Анализ данных представленных выше показывает, что динамика объемов промышленного производства, инвестиций в регионе - отрицательная, ввод в действие жилых домов - положительная. Также отмечаются положительные тенденции в потребительском секторе, проявляющиеся в увеличении оборотов розничной торговли (тепы роста платных услуг населению - отрицательные). Так же отмечается увеличение реальных доходов населения. Таким образом, можно заключить, что в регионе формируется положительная экономическая ситуация, связанная с общим «экономическим оздоровлением» в стране, что оказывает положительное влияние на рынок недвижимости.

3. Анализ тенденций рынка.

В качестве наиболее очевидных и статистических фиксируемых показателей рынка недвижимости можно рассматривать динамику изменения уровня цен на рынке (динамику рынка). При проведении настоящего анализа в качестве источника данных использовалось интернет-издание «Югра Недвижимость» (<http://ugra-ned.ru>), а так же данные с информационных сайтов агентств недвижимости региона. По состоянию на период проведения оценки последним доступным номером является № 40 январь – февраль 2015 г. В данном выпуске приведена статистика рынка по состоянию на ноябрь 2014 г. Наиболее развитыми, с точки зрения рынка коммерческой недвижимости, в Ханты-Мансийском автономном округе — Югра, являются следующие населенные пункты: Нижневартовск; Сургут; Ханты-Мансийск; Нягань. Данные о динамике изменения средних цен в указанных населенных пунктах представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные о динамике изменения средних цен				
Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
Средние цены продажи, руб./кв.м.				
март 2013	53 000	70 000	108 000	н.д.
май 2013	84 000	79 000	105 000	н.д.
июль 2013	84 000	84 000	91 000	58 000
сентябрь 2013	84 000	87 000	71 000	58 000
октябрь 2013	85 000	90 000	105 000	62 000
февраль 2014	85 000	90 000	77 000	н.д.
май 2014	85 000	95 000	90 000	95 000
август 2014	82 000	80 000	81 000	78 000
октябрь 2014	88 000	82 000	71 000	76 000
ноябрь 2014	92 000	81 000	76 000	76 000
декабрь 2015	66 000	78 000	75 000	57 600
март 2016	68 000	78 000	74 000	57 600
июнь 2016	66 593	70 344	64 338	45 000
сентябрь 2016	66 221	71 451	66 576	69 165
декабрь 2016	62 088	н.д.	69 555	н.д.
март 2017	62 664	66 440	76 532	62 667

⁵ информация Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу, Сборник «Ввод в эксплуатацию зданий и сооружений в Тюменской области за январь-март 2018 года»

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
июнь 2017	64 153	68 037	71 207	62 036
сентябрь 2017	65 641	69 634	65 881	61 404
декабрь 2017	65 700	70 000	65 900	61 450
март 2018	65 730	70 100	70 000	61 450
Средние арендные ставки, руб./кв.м. в мес.				
март 2013	870	620	950	н.д.
май 2013	1 120	620	640	1 400
июль 2013	1 120	900	650	1 400
сентябрь 2013	1 120	900	610	1 400
октябрь 2013	1 120	900	610	1 400
февраль 2014	1 120	1 130	1 170	н.д.
май 2014	1 120	1 170	980	1 120
август 2014	1 030	1 050	1 030	770
октябрь 2014	1 430	1 030	1 130	950
ноябрь 2014	1 370	1 000	1 570	950
декабрь 2015	890	760	780	700
март 2016	750	760	730	700
июнь 2016	639	708	746	716
сентябрь 2016	764	737	800	753
декабрь 2016	691	748	682	575
март 2017	672	880	1 047	662
июнь 2017	683	930	971	707
сентябрь 2017	694	980	894	751
декабрь 2017	700	980	900	750
март 2018	700	990	910	760
Доходность, %				
март 2013	19,70	10,63	10,56	н.д.
май 2013	16,00	9,42	7,31	н.д.
июль 2013	16,00	12,86	8,57	28,97
сентябрь 2013	16,00	12,41	10,31	28,97
октябрь 2013	15,81	12,00	6,97	27,10
февраль 2014	15,81	15,07	18,23	н.д.
май 2014	15,81	14,78	13,07	14,15
август 2014	15,07	15,75	15,26	11,85
октябрь 2014	19,50	15,07	19,10	15,00
ноябрь 2014	17,87	14,81	24,79	15,00
декабрь 2015	16,18	11,69	12,48	14,58
март 2016	13,24	11,69	11,84	14,58
июнь 2016	11,51	12,08	13,91	19,09
сентябрь 2016	13,84	12,38	14,42	13,06
декабрь 2016	13,36	н.д.	11,76	н.д.
март 2017	12,87	15,89	16,42	12,68
июнь 2017	12,78	16,40	16,36	13,67
сентябрь 2017	12,69	16,89	16,28	14,68
декабрь 2017	12,79	16,80	16,39	14,65
март 2018	12,78	16,95	15,60	14,84
Медиана	15,44	14,78	14,17	14,66
Среднее	14,98	13,87	13,98	17,05
Срок окупаемости, лет.				
март 2013	5,08	9,41	9,47	н.д.

Наименование показателя	Ханты-Мансийск	Нижневартовск	Сургут	Нягань
май 2013	6,25	10,62	13,67	н.д.
июль 2013	6,25	7,78	11,67	3,45
сентябрь 2013	6,25	8,06	9,7	3,45
октябрь 2013	6,32	8,33	14,34	3,69
февраль 2014	6,32	6,64	5,48	
май 2014	6,32	6,77	7,65	7,07
август 2014	6,63	6,35	6,55	8,44
октябрь 2014	5,13	6,63	5,24	6,67
ноябрь 2014	5,6	6,75	4,03	6,67
декабрь 2015	6,18	8,55	8,01	6,86
март 2016	7,56	8,55	8,45	6,86
июнь 2016	8,68	8,28	7,19	5,24
сентябрь 2016	7,22	8,08	6,94	7,65
декабрь 2016	7,49	н.д.	8,5	н.д.
март 2017	7,77	6,29	6,09	7,89
июнь 2017	7,83	6,10	6,11	7,32
сентябрь 2017	7,88	5,92	6,14	6,81
декабрь 2017	7,82	5,95	6,10	6,83
март 2018	7,83	5,90	6,41	6,74
Медиана	6,48	6,77	7,07	6,82
Среднее	6,82	7,42	7,89	6,35

Источники: 1. <http://ugra-ned.ru/archive/>; 2. www.avito.ru 3. www.rosrealt.ru 4. Расчеты оценщика.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке коммерческой (торгово – офисной) недвижимости региона:

- по итогам 1 кв. 2018 г., в целом, наблюдается незначительный рост цен продаж объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости;
- по итогам 1 кв. 2018 г., в целом, наблюдается незначительный рост арендных ставок для объектов коммерческой (торгово-офисной) недвижимости.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.

В целом тенденции на рынке коммерческой (торгово-офисной) недвижимости региона в ретроспективном периоде отрицательные и заключаются в падении цен и арендных ставок на торговую и офисную недвижимость. Тенденции на рынке недвижимости региона соответствуют общим тенденциям в экономике. В перспективе могут усилиться отрицательные тенденции рынка недвижимости.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера оцениваемого недвижимого имущества. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют

социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- 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. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится объект оценки, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта недвижимости

Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для объекта недвижимости
В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Жилая недвижимость
В зависимости от состояния земельного участка	Застроенный земельный участок
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Условно доходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
В зависимости от степени готовности	Готовые объекты

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Применительно к оцениваемому объекту исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке "от принципала к принципалу".

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование	квартиры
Адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25 (ЖК «4 Сезона»)
Типовая зона в пределах региона	ТЗ № 3
Характеристики местоположения	Типовая зона в пределах города
	ТЗ № 3
	Численность населения населенного пункта, в котором находится объект недвижимости
	не локализовалось
	Средняя заработная плата в населенном пункте, в котором находится объект недвижимости
	не локализовалось
Физические характеристики	Характеристика класса качества дома
	массовое современное жилье эконом-класса
	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости
	блоки/монолит
	этаж расположения объекта недвижимости
	не локализовалось
	количество комнат объекта недвижимости
	3-х комнатные квартиры
	общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м
	не локализовалось
	общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м
	не локализовалось
	физическое состояние объекта недвижимости
	требует ремонта
	тип отделки объекта недвижимости
	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных ресурсах актуальны оферты (предложения к продаже), которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются нежилые помещения, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Необходимо отметить, что объекты недвижимости, выбранные в качестве объектов анализа, находятся в многоквартирном жилом доме завершённым строительством и введенным в эксплуатацию.

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – 22.

Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Разрешенный вид использования
Все объекты анализа с 1 по 10	квартира

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа с 1 по 10	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая зона в пределах региона	Типовая зона в пределах города	Численность населенного пункта, тыс. чел.	Средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.
Все объекты анализа с 1 по 10	3	3	348,6	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 1	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	7/23 (промежуточный)	3	100,14	103,19	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 2	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	8/23 (промежуточный)	3	100,14	103,19	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 3	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	10/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 4	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	16/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 5	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	18/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 6	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	20/23 (промежуточный)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 7	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	20/23 (промежуточный)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 8	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/моноклит	22/23 (промежуточный)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Объект анализа	Класс качества объекта недвижимости	Физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	Материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	Этаж расположения объекта недвижимости	Количество комнат объекта недвижимости	Общая площадь без балконов и лоджий объекта недвижимости, кв. м	Общая площадь с балконами и лоджиями объекта недвижимости, кв. м	Физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	Тип отделки объекта недвижимости
Объект анализа 9	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	3	100,39	103,94	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки
Объект анализа 10	массовое современное жилье эконом-класса	хорошее	блоки/монолит	23/23 (последний)	3	100,14	103,36	требуется ремонта (отделка отсутствует)	без отделки

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа с 1 по 10	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа с 1 по 10	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	Наличие огороженной придомовой территории	Наличие парковки у дома, в котором находится, объекта недвижимости	Видовые характеристики
Объект 1	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Объект 2	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Объект 3	остановка удалена	нет	стихийная парковка	отсутствуют
Объект 4	остановка удалена	нет	стихийная парковка	средние
Объект 5	остановка удалена	нет	стихийная парковка	средние
Объект 6	остановка удалена	нет	стихийная парковка	средние
Объект 7	остановка удалена	нет	стихийная парковка	хорошие
Объект 8	остановка удалена	нет	стихийная парковка	средние
Объект 9	остановка удалена	нет	стихийная парковка	хорошие
Объект 10	остановка удалена	нет	стихийная парковка	средние

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о цене объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта, руб.	Удельная цена объекта*, руб./кв. м
Объект 1	6 800 000	65 898
Объект 2	6 865 000	66 528
Объект 3	7 165 000	68 934
Объект 4	6 850 000	65 903
Объект 5	7 000 000	67 347
Объект 6	6 850 000	66 273
Объект 7	7 050 000	67 828
Объект 8	6 900 000	66 757
Объект 9	7 150 000	68 790
Объект 10	6 950 000	67 241
	мин	65 898
	макс	68 934
	среднее	67 150
	медиана	66 999
	стандартное отклонение	1 096

* - удельная цена объектов указана исходя из площади объекта с учетом лоджий (балконов).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22 показывает, что удельная цена предложений к продаже жилых помещений, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале: от 65 898 руб./кв. м до 68 934 руб./кв. м по площади с учетом балконов и лоджий.

Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует рыночную стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции:

- первичный рынок – падение с темпом 0,35% в квартал;
- вторичный рынок - падение с темпом 0,32% в квартал.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на первичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется падение цен);
- на вторичном рынке жилой недвижимости региона предложение превышает спрос (фиксируется падение цен).

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В общем случае учет влияния изменения указанных факторов на стоимостные показатели может производиться с использованием расчетных методов, базирующихся на рыночных данных, или экспертных оценок (мнений).

В соответствии с положениями п. 13 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Применительно к рассмотрению элементов сравнения (ценообразующих факторов) справедливо утверждать, что в качестве достаточного объема рыночной информации следует рассматривать не менее 10 ofert идентичных по всем элементам сравнения, кроме одного рассматриваемого. Такой объем информации позволяет сформировать факторную модель и корректно сравнить экспертные и рыночные данные. Общее описание подходов к построению факторной модели и общие требования к необходимому числу наблюдаемых ofert представлены ниже.

При проведении дальнейших расчетов предполагалось, что сравнение рыночных данных и экспертных оценок проводится только при наличии рыночных данных. Отсутствие подобного анализа, при использовании экспертных оценок (мнений), свидетельствует об отсутствии рыночных данных (в необходимом количестве или соответствующего качества).

1. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, ..., U_n),$$

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + ... + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Этапы построения регрессионной модели.

В общем случае должна выполняться следующая последовательность:

- формирование перечня факторов и их анализ;
- формирование перечня исходных данных;
- отбор главных факторов;
- определение вида (спецификация) функции регрессии;
- проверка адекватности регрессионной модели (на основе детерминации);
- смысловая интерпретация полученной модели;
- решение конкретных прикладных задач с помощью модели (например, расчет стоимости объекта).

Формирование перечня факторов и их анализ. Целью этого этапа является определение числа факторов (характеристик) оказывающих влияние на стоимость объекта, на основе проведенного ранее анализа.

Формирование перечня исходных данных. Целью этого этапа является формирование количественных значений итогового перечня исходных данных.

Отбор главных факторов. Целью этого этапа является совершенствование регрессионной модели в направлении уменьшения или увеличения числа факторов. С одной стороны большое число факторов делает модель громоздкой, неудобной для применения, затрудняет исследование влияния отдельных факторов. С другой стороны, - слишком малое число факторов может привести к ошибкам (к недопустимому "загрублению") результатов моделирования. В этой связи очевидна необходимость включения в окончательный вариант регрессионной модели лишь рационального набора факторов.

Более простой способ выявления и устранения избыточности факторов состоит в следующем.

При дополнительном включении в регрессию $n+1$ фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

Определение вида (спецификация) функции регрессии. Целью этого этапа является определение вида формируемой регрессии – линейная, экспоненциальная и т.п.

Проверка адекватности регрессионной модели. Целью этого этапа является определение адекватности регрессионной модели наиболее простым способом – на основе расчета показателя детерминации R^2 .

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Требования, предъявляемые к факторам, для включения в модель:

1. Они должны быть количественно измеримы. Если необходимо включить в модель качественный фактор, не имеющий количественного измерения, то ему нужно придать количественную

определенность.

2. Факторы не должны быть интеркоррелированы и тем более находиться в точной функциональной связи.

Включение в модель факторов с высокой интеркорреляцией может привести к нежелательным последствиям - система нормальных уравнений может оказаться плохо обусловленной и повлечь за собой неустойчивость и ненадежность оценок коэффициентов регрессии.

Если между факторами существует высокая корреляция, то нельзя определить их изолированное влияние на результативный показатель и параметры уравнения регрессии оказываются неинтерпретируемыми.

3. Включаемые во множественную регрессию факторы должны объяснить вариацию независимой переменной. Если строится модель с набором n факторов, то для нее рассчитывается показатель детерминации R^2 , который фиксирует долю объясненной вариации результативного признака за счет рассматриваемых в регрессии n факторов.

При дополнительном включении в регрессию нового фактора коэффициент детерминации должен возрастать, а остаточная дисперсия уменьшаться.

Если же этого не происходит и данные показатели практически мало отличаются друг от друга, то включаемый в анализ фактор не улучшает модель и практически является лишним фактором.

На основе данных представленных в разделе 2.3 и разделе 3.2.3. можно утверждать, что исследованию с помощью регрессионной модели подлежат 23 фактора. Соответственно количество объектов анализа для исследования указанного количества факторов должно составлять не менее 120. Анализ данных приведенных в разделе 3.2.3 показывает, что число собранных объектов анализа, меньше необходимого числа объектов для исследования с помощью регрессионной модели.

Таким образом, количество объектов анализа не достаточно для формирования регрессионной модели с учетом всех факторов.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае совершение сделки купли-продажи объектов недвижимости предполагает передачу следующих имущественных прав: права собственности и права требования по договору участия в долевом строительстве. Передача прав требования по договору участия в долевом строительстве характерна для случаев совершения сделок с объектами недвижимости на этапе строительства. При этом основным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости является стадия строительной готовности объекта. Стадии строительной готовности объектов недвижимости представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Стадии строительной готовности объектов недвижимости

Наименование стадии строительной готовности	Описание стадии строительной готовности
0-я стадия	Предпроектная и проектная стадии. Проработка и утверждение ИРД и ПД.
1-я стадия	Работы по подготовке строительной площадки. Огороженная территория.
2-я стадия	Работы «нулевого» цикла. Котлованные, фундаментные работы, прокладка коммуникаций.
3-я стадия	Активное возведение надземной части объекта (выше 2-го этажа).
4-я стадия	Монтаж каркаса и наружных стен завершен, ведутся внутренние и отделочные работы.
5-я стадия	Дом (здание) сдан (сдано) государственной приемочной комиссии.

Источник: 1. <http://www.azbuka.ru/downloads/consult/2014-05.pdf>.

Анализ ценовых диапазонов для различных вариантов стадии строительной готовности объектов недвижимости не проводился ввиду их индивидуальности.

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

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

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

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния условий рынка (в части скидок к ценам предложений) на стоимость объектов недвижимости. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Жилая недвижимость	6,0%	7,5%	6,8%

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>

2.4.2. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
более 500	2%
250 - 500	4%
менее 250	6%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.3. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru), г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения и справедливы для условий кризисных явлений в экономике. Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторговывание для объектов жилой недвижимости

Численность населенного пункта, тыс. чел.	Жилая недвижимость
до 250	9%
от 250 до 500	9%
свыше 500	11%

Источник: 1. www.rusvs.ru

2.4.4. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторговывание для активного рынка недвижимости по
страница 40

коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для активного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению оценщиков

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,1%	10,7%	9,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	9,5%	8,8%
3. Массовое современное жилье	7,0%	8,2%	7,6%
4. Жилье повышенной комфортности	8,4%	10,3%	9,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для неактивного рынка недвижимости по коллективному мнению сотрудников банков

Наименование объекта	Неактивный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	9,1%	10,7%	9,9%
2. Массовое жилье советской постройки	8,1%	9,5%	8,8%
3. Массовое современное жилье	7,0%	8,2%	7,6%
4. Жилье повышенной комфортности	8,4%	10,3%	9,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.4.5. Исследования, представленные в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов коммерческой недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов коммерческой недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Среднее по средним городам в мае 2018 г.	6,58%	10,33%	7,60%	11,58%	7,2%	11,08%	8,8%	11,91%	12,5%

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Средние города в марте 2018 г.	6,58%	10,33%	7,6%	11,58%	7,2%	11,08%	8,8%	11,91%	12,5%

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках систематизированные исследования определяющие степень влияния вида использования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах региона

Наименование типовой зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,81
Райцентры и посёлки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,72
Райцентры и посёлки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,56	0,52	0,59
Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51
4. Жилье повышенной комфортности.				
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные об отношении цен на объекты жилой недвижимости по зонам в пределах города

Наименование типовой зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,90	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,85	0,83	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,79	0,77	0,81
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,68	0,66	0,70
4. Жилье повышенной комфортности.				
Культурный и исторический центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,89	0,88	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	ТЗ № 3	0,84	0,82	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,80	0,79	0,82

Наименование типовой зоны в пределах города	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Окраины городов, промзоны	ТЗ № 5	0,70	0,67 0,72

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик рассматривались:

- физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- материал стен дома, в котором находится объект недвижимости (кирпич, блоки/монолит, панель);
- этаж расположения объекта недвижимости (первый, промежуточный, последний);
- общая площадь объекта недвижимости;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте – свежий ремонт, требует косметического ремонта, требует капитального ремонта, требует отделки);

В открытых источниках существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния указанных физических характеристик на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффицента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в хорошем состоянии (новом доме) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены квартиры, расположенной в доме в неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта) к удельной цене такой же квартиры, в доме в удовлетворительном состоянии	0,79	0,78	0,81

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от материала стен дома, в котором находится объект недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с монолитными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	1,00	0,98	1,02
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными/блочными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Объекта недвижимости (для жилой недвижимости)			
Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от площади объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 39, 40.

Таблица 39.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости
(для жилой недвижимости)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-40	40-50	50-65	65-80	>80
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
>80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 40.

**Данные об изменении цен в зависимости от общей площади объекта недвижимости
(для жилой недвижимости)**

Общая площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба), кв. м					
	< 30	30-50	50-65	65-90	90-120	>120
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.						
Объект оценки	Объект-аналог					
< 30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
>120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

**Данные об изменении цен в зависимости от физического состояния объекта недвижимости
(для жилой недвижимости)**

Наименование коэффицента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры, требующей капитального ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,77	0,71	0,84
Отношение удельной цены квартиры, требующей косметического ремонта, к удельной цене такой же квартиры, не требующей ремонта	0,81	0,75	0,87

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу прочих характеристик были отнесены:

- близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта;
- наличие огороженной придомовой территории;
- наличие парковки у дома;
- видовые характеристики.

В открытых источниках существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния указанных характеристик, на стоимость объектов недвижимости.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Данные об изменении цен в зависимости от близости к остановке общественного транспорта объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры в доме непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной цене такой же квартиры в доме на удалении от остановок	1,07	1,06	1,09

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия огороженной придомовой территории (для жилой недвижимости)

(для жилой недвижимости)			
Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с огороженной придомовой территорией к удельной цене такой же квартиры в доме без огороженной придомовой территории	1,06	1,05	0,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости) представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия парковки у дома (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры в доме с недостаточным количеством парковочных мест к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	0,96	0,95	0,96
Отношение удельной цены квартиры в доме с организованной парковкой к удельной цене такой же квартиры в доме со стихийной парковкой	1,06	1,05	1,07

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Данные об изменении цен в зависимости от видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности.			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

В период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на первичном рынке жилой недвижимости г. Сургут:

- снижение цен на первичном рынке продажи 1-но и 2-х комнатных квартир;
- рост цен на первичном рынке продажи 3-х комнатных квартир.

2. Спрос и предложение.

Исходя из указанной динамики, можно дать следующую качественную оценку соотношения спроса и предложения - на первичном рынке жилой недвижимости г. Сургут:

- для 1-но и 2-х комнатных квартир объем предложения превышает объем спроса (фиксируется снижение цен);
- для 3-х комнатных квартир объем спроса превышает объем предложения (фиксируется рост цен).

3. Объем продаж, емкость рынка.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи жилой недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка.

В целом ликвидность рынка жилой недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке оценивается в 2 – 4 месяца.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Так как объект оценки непосредственно связан с рынком жилой недвижимости, то при проведении настоящей оценки был проведен анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости.

1. Анализ физической возможности предполагает рассмотрение технологически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой квартиру. Планировочные решения предполагают использование оцениваемого объекта недвижимости, как объекта жилой недвижимости (квартиры).

2. Анализ юридической разрешенности предполагает рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.

В соответствии с правоустанавливающими документами на оцениваемый объект недвижимости, данный объект представляет собой объект жилой недвижимости (квартиру).

3. Анализ финансовой оправданности предполагает рассмотрение тех физически возможных и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.

Анализ рынка, представленный выше показывает, что объект жилой недвижимости может быть сдан в аренду, что обеспечивает владельцу актива получение дохода.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости, следует рассматривать использование его в качестве объекта жилой недвижимости (квартиры).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки недвижимости

Затратный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объекта оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) 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);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценка стоимости земельного участка проводится на основе результатов анализа земельного рынка региона и анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Подходы (методы) определения стоимости прав на земельный участок выбираются с учетом вида права, степени активного и открытости земельного рынка в регионе, а также с учетом анализа положений местных (региональных) нормативных актов в области землепользования. Наиболее предпочтительным методом оценки стоимости земельного участка является метод сравнения продаж.

Реализация затратного подхода к оценке, в части расчета стоимости улучшений, возможна с использованием следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементных показателей стоимости);
- метод единичных расценок.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве».

Метод разбивки по компонентам заключается в том, что стоимость объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Данный метод определения стоимости формализуется двумя способами:

- выборкой (суммированием);
- суммированием по частям здания (модульный метод).

Метод единичных расценок заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок, или на анализе и переработке существующих смет на данный объект. Метод единичных расценок имеет следующие разновидности:

- ресурсный метод;
- базисно – индексный метод.

Ресурсный метод представляет собой калькулирование в текущих ценах и тарифах элементов затрат (ресурсов), необходимых для реализации проектного решения. Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчета стоимости этих материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением накладных расходов (зарплата, эксплуатационные расходы и пр.).

Базисно – индексный метод основан на использовании системы текущих и прогнозируемых индексов по отношению к стоимости, определяемой к базисному уровню. Приведение в уровень текущих цен производится путем произведения базисной стоимости по видам работ или

технологическим элементам структуры затрат по строкам сложной сметы на действующий индекс. Дополнительно к стоимости замещения (воссоздания) улучшений при расчете стоимости объекта затратным подходом необходимо учитывать стоимость земельного участка и норму прибыли инвестора.

Методические основы определения износа улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. В зависимости от причин, вызывающих обесценивание объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта недвижимости в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ бывает устранимым и неустранимым.

Устранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого меньше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Неустранимый физический износ – это такой износ, затраты на устранение которого больше, чем получаемый в результате его устранения доход (увеличение стоимости объекта).

Для определения физического износа могут быть использованы следующие методы:

- нормативный метод, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого и ведомственного уровня;
- стоимостной метод, основанный на определении затрат, необходимых на проведение ремонтных мероприятий, обеспечивающих восстановление конструкций;
- метод срока жизни, основанный на учете эффективного возраста и срока экономической жизни.

Функциональный износ (устаревание) – это уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате его несоответствия современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению, дизайну и др.

Для определения функционального износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате, основанный на расчете текущей стоимости недополученных доходов;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат, основанный на расчете текущей стоимости избыточных расходов.

Внешний или экономический износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов – изменением ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.

Для определения функционального (внешнего) износа могут быть использованы следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Сравнительный (рыночный) подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и

требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных стандартах не противоречивы. По этой причине дальнейшее описание методологии основывается на положениях ФСО № 1 и ФСО № 7.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Анализ возможности использования подходов и методов оценки для оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 46.

Таблица 46.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Затратный подход			
Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	Затратный подход не используется.
Метод разбивки по компонентам (метод укрупненных элементарных показателей стоимости)	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод единичных расценок	В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» методы затратного подхода не используются для оценки частей здания – жилых и нежилых помещений.	Метод не используется в соответствии с ФСО № 7	
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (скидки к ценам предложений) – поправка на торг, на этаж	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на торг, на этаж	Сравнительный (рыночный) подход используется. В рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных оцениваемым объектам, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках настоящего отчета предполагается использовать метод корректировок, то метод регрессионного анализа при проведении настоящей оценки не использовался.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод прямой капитализации	В открытых источниках по рынку жилой недвижимости имеется информация о предложениях к аренде объектов (квартир) завершенных строительством. Однако необходимо отметить следующее. Приобретение квартиры для последующей сдачи её в аренду не типично на рынке жилой недвижимости. Большая доля квартир приобретается лицами для собственного использования (проживания в них). Поэтому цены на рынке формируются не уровнем возможной доходности, а уровнем платежеспособного спроса на квартиры. При этом арендные ставки на квартиры зависят от многих факторов, учесть которые в силу их разнообразия полностью не возможно. Так же необходимо отметить, что цены предложения по аренде квартир, зачастую не учитывают площадь сдаваемых объектов и существенно отличаются от фактически установленных в результате переговоров хозяина и арендатора, а скидки на торг зависят зачастую от личных (субъективных) предпочтений. Данные обстоятельства создают предпосылки для отказа от использования методов доходного подхода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод дисконтирования денежных потоков		Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации по расчетным моделям		Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, для оценки стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно использовать только сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Для отбора объектов-аналогов использовался следующий алгоритм:

- расчет медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- расчет модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- сортировка объектов анализа по показателю возрастания модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа;
- выбор объектов анализа с минимальными значениями показателя модуля отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки объектов анализа.

Результаты выбора объектов-аналогов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Удельная цена, руб./кв. м	Медиана удельной цены выборки объектов анализа, руб./кв. м	Модуль отклонения удельной цены объектов анализа относительно медианы удельной цены выборки
Объект-аналог 1	Объект анализа 8	66 757	66 999	0,36%
Объект-аналог 2	Объект анализа 10	67 241	66 999	0,36%
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	67 347	66 999	0,52%
Объект-аналог 4	Объект анализа 2	66 528	66 999	0,70%
Объект-аналог 5	Объект анализа 6	66 273	66 999	1,08%

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения.

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S - площадь объекта, кв. м.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв. м общей площади (с учетом балконов и лоджий) квартиры. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- площадь объектов-аналогов и их стоимость указана с учетом площади балконов и лоджий;
- выбором данной единицы в качестве основной при организации государственного учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости.

Определение элементов сравнения.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объекты оценки, сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование.
7. Местоположение, а именно:
 - адресный ориентир;
 - типовая зона в пределах региона;
 - типовая зона в пределах города;
 - численность населенного пункта, тыс. чел.;
 - средняя заработная плата в населённом пункте, руб./мес.
8. Физические характеристики:
 - класс качества дома;
 - физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости;
 - материал стен дома, в котором находится объект недвижимости;
 - этаж расположения;
 - количество комнат;
 - общая площадь без учета балконов и лоджий, кв. м;

- общая площадь с учетом балконов и лоджий, кв. м;
- физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте);
- тип отделки объекта недвижимости.

9. Экономические характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта.

12. Наличие огороженной придомовой территории.

13. Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости.

14. Видовые характеристики.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
адресный ориентир	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах региона	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
типовая зона в пределах города	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась
численность населенного пункта, тыс. чел.	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	348,6	Отличий нет, корректировка не проводилась
средняя заработная плата в населённом пункте, руб. в мес.	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
класс качества дома	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	массовое современное жилье эконом-класса	Отличий нет, корректировка не проводилась
физическое состояние дома, в котором находится объект недвижимости	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	Отличий нет, корректировка не проводилась
материал стен дома, в котором находится объект недвижимости	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	блоки/монолит	Отличий нет, корректировка не проводилась
этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный	Отличия существенные, вводится поправка на этаж расположения
количество комнат	3	3	3	3	3	3	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
общая площадь без балконов и лоджий, кв.м	94,2	100,14	100,14	100,39	100,14	100,14	Значения площадей различны, исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь выполняется на основе данных о площади объектов с учетом лоджий и балконов
общая площадь с балконами и лоджиями, кв.м	96,9	103,36	103,36	103,94	103,19	103,36	Отличия площадей существенные, выполняется исследование необходимости и порядка расчета поправки на площадь
физическое состояние объекта недвижимости (потребность в ремонте)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	требуется ремонта (отделка отсутствует)	Отличий нет, корректировка не проводилась
тип отделки объекта недвижимости	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики объекта недвижимости	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Близость объекта недвижимости к остановке общественного транспорта	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	остановка удалена	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие огороженной придомовой территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие парковки у дома, в котором находится, объект недвижимости	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Видовые характеристики	хорошие	средние	средние	средние	отсутствуют	средние	Отличия существенные, вводится поправка на видовые характеристики

Источник: 1. Анализ Оценка.

Внесение корректировок.

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части этажа расположения);
- поправку на видовые характеристики.

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на площадь установлено, что оцениваемая квартира, как и все объекты-аналоги, находятся в одинаковом диапазоне площади (с учетом балконов/лоджий) - группа площадей от 90 кв. м до 120 кв. м, характерная для массового современного жилья.

Учитывая то, что оцениваемая квартиры и все объекты-аналоги находятся в одинаковой группе площадей, поправка на площадь объектов в настоящей оценке не применялась.

Описание проведенных корректировок (поправок).

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)- поправка на уторгование.

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже жилой недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) была определена на основе данных представленных в разделе 3.2.4. Принимаемое к расчету значение поправки рассчитывалось как среднее из указанных значений в разделе 3.2.4.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

№ п/п	Источник	Условия применения поправки	Значение, %
1	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	Среднее значение при продаже массового современного жилья на активном рынке по коллективному мнению оценщиков	4,5)
2	Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год	Среднее значение при продаже массового современного жилья на активном рынке по коллективному мнению сотрудников банков	5,5
Среднее значение, с учетом округлений			5,0

Источник. 1. Анализ Оценщика. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) для всех объектов-аналогов принято равным среднему значению поправок в размере (минус) 5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Поправка на этаж расположения квартиры.

При проведении настоящей оценки учитывался факт нахождения оцениваемой квартиры на промежуточном этаже, а также тот факт, что объект-аналог № 2 расположен на последнем этаже.

Поправка на физические характеристики (в части поправки на этаж расположения) рассчитывалась на основе данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Наименование коэффицента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Старый фонд. 2 Массовое жилье советской постройки. 3. Массовое современное жилье.			
Отношение удельной цены квартиры на первом этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,94	0,93	0,95
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем (промежуточном) этаже	0,96	0,95	0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости) представлена в табл. 51.

Таблица 51.

Матрица коэффициентов изменения цен в зависимости от этажа расположения объекта недвижимости (для жилой недвижимости)

Этаж расположения объекта оценки	Этаж расположения объекта-аналога		
	первый этаж	средний (промежуточный) этаж	последний этаж
первый этаж	1,00	0,94	0,98
средний (промежуточный) этаж	1,06	1,00	1,04
последний этаж	1,02	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значение поправки на этаж расположения объекта недвижимости определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от этажа расположения, представленного в табл. 51.

Результаты расчета поправки на этаж расположения представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Этаж расположения	промежуточный	промежуточный	последний	промежуточный	промежуточный	промежуточный
Поправка на этаж расположения объекта, %		0	4,0	0	0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на видовые характеристики квартиры.

Фактор «видовые характеристики квартиры» отражает визуальный комфорт квартиры для покупателя. Панорамный вид, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или на воду.

Квартир, из окон которых открывается хороший вид («видовые квартиры»), не так уж много в сравнении с остальной массой объектов жилой недвижимости. Такие квартиры привлекают состоятельных покупателей. Видовые характеристики сами по себе являются достаточно ценным активом, стоимость которого возрастает в случае, если есть гарантии, что со временем эти характеристики по разным причинам не ухудшатся (что может произойти, например, в результате строительства нового дома перед окнами).

Необходимо отличать квартиры видовые от квартир, которые располагаются на самых верхних этажах зданий. Стоимость видовой квартиры больше и зависит от различных факторов, например от уровня жилого комплекса или открывающегося вида из окон.

При проведении настоящей оценки учитывался тот факт, что по данным, предоставленным Заказчиком, оцениваемая квартира имеет хорошие видовые характеристики и её целесообразно отнести к «видовым квартирам».

В связи с этим, используя поэтажный план жилого дома, в котором находятся объект оценки и объекты-аналоги, оценщик провел анализ расположения этих объектов и выявил признаки наличия/отсутствия видовых характеристик у указанных объектов.

В результате проведенного анализа установлено следующее:

- объект оценки имеет «хорошие» видовые характеристики (этаж расположения 21, окна выходят в «видовом» направлении);
- объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 5 имеют «средние» видовые характеристики, т.е. имеют частичные признаки хороших видовых характеристик (этажи расположения 22, 23, 18 и 20 соответственно, и окна объектов-аналогов, за исключением объекта-аналога № 3 выходят в незначительно ином – худшем направлении, чем у объекта оценки);
- объект-аналог № 4 не имеет видовых характеристик (этаж расположения 8, окна выходят в незначительно ином – худшем направлении, чем у объекта оценки).

Данные об изменении цен в зависимости от наличия видовых характеристик (для жилой недвижимости) представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные (усредненные по городам России) об изменении цен в зависимости от наличия видовых характеристик (для жилой недвижимости)

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
3. Массовое современное жилье. 4. Жилье повышенной комфортности			
Отношение удельной цены квартиры с хорошими видовыми характеристиками к удельной цене такой же квартиры без видовых характеристик	1,08	1,06	1,10

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В рамках настоящего отчета, для объектов, имеющих «средние» видовые характеристики, т.е. имеющих частичные признаки хороших видовых характеристик (этаж расположения), использовалось минимальное значение доверительного интервала значений данного коэффициента, указанное в табл. 53, в размере 6%. Для объектов, не имеющих видовых характеристик, использовалось максимальное значение доверительного интервала значений данного коэффициента, указанное в табл. 53, в размере 10%.

Результаты расчета поправки на видовые характеристики представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Поправка на видовые характеристики						
Наименование параметра	Значение параметра					
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Видовые характеристики	хорошие	средние	средние	средние	отсутствуют	средние
Поправка на видовые характеристики, %		6	6	6	10	6

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета скорректированной цены объектов-аналогов						
Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	
Площадь, кв. м	103,36	103,36	103,94	103,19	103,36	
Цена, руб.	6 900 000,0	6 950 000,0	7 000 000,0	6 865 000,0	6 850 000,0	
Удельная цена, руб./кв.м.	66 757,0	67 241,0	67 347,0	66 528,0	66 273,0	
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложения), %	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 419,0	63 879,0	63 980,0	63 202,0	62 959,0	
Поправка на этаж расположения, %	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 419,0	66 434,0	63 980,0	63 202,0	62 959,0	
Поправка на общую площадь с балконами и лоджиями, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	63 419,0	66 434,0	63 980,0	63 202,0	62 959,0	
Поправка на видовые характеристики, %	6,0	6,0	6,0	10,0	6,0	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	67 224,0	70 420,0	67 819,0	69 522,0	66 737,0	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки.

В общем случае согласование результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта (объектов) оценки путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета средневзвешенной удельной стоимости объекта (объектов) оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения 1 кв. м, руб.	66 757	67 241	67 347	66 528	66 273
Скорректированная цена предложения 1 кв. м, руб.	67 224	70 420	67 819	69 522	66 737
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	467	3 179	472	2 994	464
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 576				
Веса, %	23,4589	14,5096	23,4424	15,1201	23,4688
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	68 000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{прод.},$$

где:

$S_{об.}$ – общая площадь объекта оценки (с учетом площади балконов и лоджий), кв. м;

$C_{прод.}$ – удельная стоимость объекта оценки, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) оценки, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Номер квартиры	Этаж	Площадь квартиры без учета лоджий (балконов), кв. м	Площадь квартиры с учетом лоджий (балконов), кв. м	Удельная стоимость (по площади с учетом лоджий (балконов), руб./кв.м	Итоговая величина стоимости, руб.
6	86:10:0101025:1783	153	21	94,20	96,90	68 000	6 589 200

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения затратного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объекта (объектов) оценки представлено в разделе 5.5. настоящего Отчета.

6.4. Согласование результатов расчетов стоимости объектов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783, планируемой к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

6 589 200 руб.

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости квартиры, назначение: жилое, площадь без учета лоджий (балконов) 94,2 кв. м., этаж: 21, адрес (местонахождение) объекта: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кв. 153, кадастровый (условный) номер 86:10:0101025:1783, планируемой к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

6 589 200

**(Шесть миллионов пятьсот восемьдесят девять тысяч двести)
рублей**

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Попов



Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
3. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год
4. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
5. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки» (www.rusvs.ru).

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

1. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: **Северные Строительные Технологии**

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ**

Описание | Характеристика | Акции

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при покупке квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.19м²

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	7	34 176	65 898	6 800 000

Появились вопросы? Вам ответит

Морозов Лилия Владимировна
+7 922 880-18-42
или оставить сообщение на сайт застройщика

Ваш телефон * **Написать**

В документе не отображены сведения о кадастровой стоимости

2. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: **Северные Строительные Технологии**

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ**

Описание | Характеристика | Акции

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.19м²

Подъезд	Этаж	8 месяцев руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	8	34 503	66 528	6 865 000

Появились вопросы? Вам ответит

Погодыкина Елена Владимировна
+7 932 411-17-66
или оставить сообщение в WhatsApp

Ваш телефон **Написать**

3. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ!**

Акции:

- участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.94м²

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	10	36 011	68 934	7 165 000

Появились вопросы? Вам ответит:

Морозов Лилия Владимировна
+7 922 680-58-42
или оставить сообщение на сайт застройщика

Напишите нам

4. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ!**

Акции:

- участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.94м²

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	16	34 427	65 903	6 850 000

Появились вопросы? Вам ответит:

Дарьяна Татьяна Николаевна
+7 922 449-50-17

Напишите нам

5. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ!**

Акции:

- участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.94м²

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	18	35 181	67 347	7 000 000

Появились вопросы? Вам ответит:

Морозов Лилия Владимировна
+7 922 690-18-42
или оставить сообщение на сайт застройщика

Напишите нам

6. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

Город Сургут

АКЦИИ • УСЛУГИ • О КОМПАНИИ • ВАКАНСИИ • ФРАНШИЗА • БЛОГ • КОНТАКТЫ

этажи ЗВОНИТЕ НАМ С 7:30 ДО 24:00 +7 (3462) 44-22-11 СРАВНЕНИЕ ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

ГЛАВНАЯ ВДОИМНОЕ ЖИЛЬЕ **НОВОСТРОЙКИ** ЗАГОРОДНАЯ АРЕНДА КОММЕРЧЕСКАЯ ИПОТЕКА ВИТРИНА СПРОСА АНАЛИТИКА

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**
Как считается рейтинг?

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ!**

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - малая 65000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

Посмотреть ЖК «4 сезона» в Сургуте

План квартиры | **3к 10 планировка** | План этажа

3к квартира, 103.36м²

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	20	34 427	66 275	6 850 000

Информация о квартире | Записаться на просмотр | Забронировать квартиру

Появились вопросы? Вам ответит

Морозов
Людмила Владимировна
+7 922 680-58-42
или оставить сообщение в WhatsApp

Ваш телефон * **Написать**

В документе не отображены сведения о кадастре

7. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoiceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ!**

Акции:

- участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременными средствами:
 - 35000руб. на 1к квартиры;
 - 50000руб. на 2к квартиры;
 - 75000руб. на 3к квартиры.
- (суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")
- Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнат 000 рублей - на 2-комнатные площадью от 85 кв.м.
- Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции пре скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартир
- Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при скидка при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; малая 65000 руб.; - 2 комнатная больше 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.94м²

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	20	35 435	67 828	7 050 000

Появились вопросы? Вам ответит:

Морозов Лилия Владимировна
+7 922 860-58-42

Ваш телефон **Написать**

8. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: 100%
Рейтинг дома: 7.3 очень хорошо

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон *

Описание | Характеристика | **Акции**

с участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:

- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акции "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.36м²

Подвал	Этаж	В ипотеку (руб./мес.)	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	22	34 679	66 757	6 900 000

Получили вопросы? Вам ответит

Морозов
Людмила Владимировна
+7 922 680-58-42
или оставьте ваш номер и мы перезвоним

Ваш телефон

В документе вы можете ознакомиться с проектом

9. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usoyceva-d25-68455>

ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25

Дом сдан
Застройщик: Северные Строительные Технологии

Район: 39 мкр
Стены: монолитно-каркасные

Готовность дома: **100%**
Рейтинг дома: **7.3 очень хорошо**

УЗНАЙТЕ, КАК ПОЛУЧИТЬ СКИДКУ!

Ваш телефон * **ХОЧУ СКИДКУ!**

Акции:

- участием ипотечных кредитов Сбербанка, ВТБ24, СНБ или при единовременном внесении собственных средств:
- 35000руб. на 1к квартиры;
- 50000руб. на 2к квартиры;
- 75000руб. на 3к квартиры.

(суммируется с Акциями "Скидка от застройщика" и "Свободная планировка")

Акция: "Скидка от застройщика". Скидка в размере 300 000 рублей на 3-комнатную квартиру площадью от 85 кв.м.

Срок действия акции: "Скидка на паркинг 50%" бессрочно. По данной акции предоставляется скидка на подземный паркинг в размере 50% от стоимости при покупке квартиры.

Срок действия акции: "Свободная планировка" бессрочно. По данной акции при приобретении квартиры без перегородок: - 1 комнатная 50000 руб.; - 2 комнатная площадью 80000 руб.; - 3 комнатная 100000 руб.

Напишите нам

3к квартира, 103.94м²

Подвал	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	23	35 935	68 790	7 150 000

Появились вопросы? Вам ответит:

Морозов Лилия Владимировна
+7 922 680-58-42

Ваш телефон * **Написать**

10. <https://surgut.etagi.com/zastr/jk/ZHK-4-sezona-ul-Aleksandra-Usolceva-d25-68455>

The screenshot shows the Etagi website interface. At the top, there's a navigation bar with links like 'АКЦИИ', 'УСЛУГИ', 'О КОМПАНИИ', 'ВАКАНСИИ', 'ФРАНШИЗА', 'БЛОГ', and 'КОНТАКТЫ'. Below this, the company logo 'Этажи' is displayed along with a phone number '+7 (3462) 44-22-11' and a 'ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ' button. The main section features a large banner for the project 'ЖК «4 СЕЗОНА», УЛ. АЛЕКСАНДРА УСОЛЬЦЕВА Д.25'. It includes details about the developer 'Севские Строительные Технологии', the location 'Район: 39 мкр', and the construction type 'Стены: монолитно-каркасные'. A progress bar indicates 'Готовность дома: 100%'. A rating of '7.3 очень хорошо' is shown. A green button 'ХОЧУ СКИДКУ!' is present. To the right, there's a section for 'Акции' (Promotions) with details about discounts on parking and free planning. A red button 'Напишите нам' (Write to us) is at the bottom right.

The screenshot shows a detailed view of a 3-bedroom apartment on the Etagi website. The title is '3к квартира, 103.36м²'. Below the title, there's a table with the following data:

Подвал	Этаж	В ипотеку руб./мес.	Цена за м², руб.	Цена, руб.
1	23	34 930	67 241	6 950 000

Below the table, there are three buttons: 'Информация о квартире', 'Записаться на просмотр', and 'Забронировать квартиру'. A section titled 'Появились вопросы? Вам ответит' (Have questions? We will answer) features a profile of 'Морозов Лилия Владимировна' with a phone number '+7 922 650-18-42'. A green button 'Написать' (Write) is at the bottom right.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югра
государственное учреждение регистрации прав

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение вид объекта недвижимости				Район 1 Лист 1
Лист №1	Район 1	Всего листов района 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 мая 2018г.				
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1783				
Номер кадастрового квартала: 86:10:0101025				
Дата присвоения кадастрового номера: 01.03.2016				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Александра Усольцева, д. 25, кп 153				
Площадь, м ² : 94,2				
Назначение: Жилое помещение				
Назначение: Квартира				
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №21				
Вид жилого помещения: Квартира				
Кадастровая стоимость, руб.: 5061139,92				
Кадастровое число иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 86:10:0101025:1496				
Цель предоставления информации: данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором помещением наемного дома социального назначения или наемного дома коммерческого назначения:				
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Сведения отсутствуют				
Сведения отсутствуют				
Получатель выписки: Михаил Ирина Александровна (представитель правообладателя), Общество с ограниченной ответственностью "Александр 6-10", ИНН: 8601046621				



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР	
ПОДПИСЬ ПОЛНОМОЩЕННОГО ЛИЦА	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	<i>Михаил И. Р.</i>

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
влад. объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
17 мая 2018г.			
Кадастровый номер: 86:10:0101025:1783			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Александрия 6-10", ИНН: 8601046621, ОГРН: 1128601001506
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86-86/003-86/003/027/2016-336/1 29.03.2016 14:41:34
3	Документы-основания	3.1	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № 86-тс86310000-116-2015, Выдан 31.12.2015 Администрация города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
РЕГИСТРАТОР**

ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	АНСОН У.Н.

Paragon 5

План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

[illegible]

СТО РТИ 01.02-2008

№

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Федеральный центр кадастровых работ»

ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ - Физнапс ФГУП

«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ по Ханты-Мансийскому округу АО-Югра»

СУРГУТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

(или объект учета)

Жилой дом ГП №9 и подземная автостоянка ГП №10(отсек 10-1)

(наименование объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Район:	
Муниципальное образование	тип городской округ Наименование город Сургут
Населенный пункт	тип город Наименование Сургут
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип улица Наименование Александра Усольцева
Номер дома	25
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	А, А1, А2, А3, д.1, 2, 3, 4, 5, 6
Иное описание местонахождения	

Сведения о ранее проводимой инвентаризации на кадастровый учет в ОТН (до 01.09.2012 г.)

Инвентарный номер помещения	
Инвентарный номер здания	
Кадастровый номер	

Инициалы органа государственного кадастрового учета и государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Российской Федерации (ЕГРОК) в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата государственной регистрации	ЕГРОКС

Паспорт сформирован по состоянию на 03.11.2015 г.

Руководитель БТИ (подпись)

ОТН

(Подпись М.И.)

(Подпись И.И.)

1. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, аренда, пользование	Доля (часть п/п)
1	2	3	4

II. План земельного участка

III. Экспликация площади земельного участка

[illegible]

IV. Уборочная площадь

[illegible]

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Пит- ра по плану	Наименование	По чертёжному образу	Характеристики конструктивных элементов							Востановительная	Действительная
			объём (куб. м)	площадь (кв. м)	фундамент	стены	перекры- тия	крыша	полы		

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке

Текущие изменения внесены

Исполнит. (Ф.И.О., должность)	И.П.	М.П.	М.П.
Проверит. (Ф.И.О., должность)			
Исполнитель (Ф.И.О.)			

Технический паспорт

Квартира № _____ Инв. № _____ Шифр _____

I. Общие сведения

Серия, тип проекта: _____ Год постройки: 2015 Перестроено, надстроено и _____ году

Год последнего капитального ремонта: _____ Число этажей: 23

Кроме того, имеется: Чердак, подвал, подземная автостоянка

Число лестниц: 2 шт., их уборочная площадь 1 052,2 кв.м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: 2539,0 кв.м

Средняя внутренняя высота помещений 2,70 м. Объем 81 850 куб.м.

Площадь здания (со швафами, коридорами и мест. клетками) 21 478,4 кв.м

Общая площадь квартир _____ 12 429,7 кв.м. в том числе жилая площадь 5036,1 кв.м

Из нее: Жилые помещения: _____ 12 429,7 кв.м

Средняя жилая площадь квартиры 28,6 кв.м.

Нежилые помещения: 4 314,5 кв.м.

Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

№ п.п.	Жилая площадь помещений	Количество		Площадь квартир	Площадь жилая
		Жилых квартир	Жилая комнат		
1	2	3	4	5	6
1	В квартирах	176	151	12 429,7	5036,1
2	В помещениях коридорной системы			0,0	0,0
3	В общежитиях			0,0	0,0

Из площади квартир расположено:

1	В минимальных этажах	0,0	0,0
	В подпольных этажах	0,0	0,0

Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

№ п.п.	Квартиры	Количество	Общая площадь	Площадь квартир	Жилая площадь
1	1	3	+	3	8
1	1-комнатные	44	2047,8	2047,8	629,3
2	2-комнатные	87	6026,5	6026,5	2518,0
3	3-комнатные	43	4555,3	4555,3	1888,6
4	4-комнатные	0	0,0	0,0	0,0
5	5-комнатные	0	0,0	0,0	0,0
	Итого	176	12 429,7	12 429,7	5 036,1

Нежилые помещения: полезная площадь	4314,5	кв.м.
-------------------------------------	--------	-------

В том числе:

Классификация помещений	Основная аренда/услуга		Вспомогательная аренда/услуга		Балконы, лоджии аренда/услуга	
	Общая	Специальная	Общая	Специальная	Общая	Специальная
Торговые						
Производственная						
Складская						
Быт обслуживания						
Гаражи	3321 в					
Учрежденческая						
Общ питания						
Школьная						
Учебно научная						
Пенсии санаторная						
Культ-просвет						
Театров и зрел предпр.						
Гостиницы мастерские						
Прочая	509.7					
Итого	3831.5		0.0		0.0	

В том числе площадь помещений общего назначения

Использование помещений	Основа	Всего, млн руб.	Лодки, баллоны
Учебная			
а) Жилые корпуса	0	0	0
б) Ком. детали, в др.	0	0	0
Культурно-просветительная			
а) Муз., библиотеки	0	0	0
Прочая			
начальная помещая	51.0	0.0	0.0
развлекательный блок	301.8	0.0	0.0
технические помещения	120.4	0.0	0.0

В том числе площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд

Прочие	а) Курсы	б) Туалеты	в) Коридор	г) Сан. узлы
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

В том числе самовольно возведенная и переоборудованная: 0

1

И. Благоустройство здания площади квартал здания и строения кв.м.

Водо-снабжение	Отопление				Централик			Ванна		
	от ТЭЦ	прям. котельн.	собст. котельн.	от АСГВ	печи	друга	горячее водоснаб-жение	с центр. горячим водоснаб-жением	с газовыми котельными	с дровяными котельными
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13А25.7	13А25.7	0	0	0	0	0	13А25.7	0	0	0

[illegible]

III. Исчисление площадей и объемов основных и отдельных частей строения и пристроек

Задача	Наименование стрессов и нагрузок	Формула расчета показателя за текущую смену	Питание, кг	Время, м	Объем, м ³
A	Очистные сточные воды		883,6	88,78	60743
A1	Пылека	$(2,68 \cdot 10^6 \cdot 4,87 \cdot 4 \cdot 10^{-4}) \cdot (28,20 \cdot 20,20 \cdot 127,86) \cdot 2 \cdot 89,28 \cdot 21,53$ всплеск	883,6		
A2	Парение	$1,89 \cdot 7,41 \cdot 1,20 \cdot 3,38 \cdot 3,51 \cdot 1,88 \cdot 3,37 \cdot 3,24 \cdot 1,20 \cdot 1,02 \cdot 1,20 \cdot 3,32 \cdot 2,50 \cdot 2,00 \cdot 1,88 \cdot 1,37$ сжигание	97,6		
A3	Через	$3,39 \cdot 1,20 \cdot 3,51 \cdot 1,20 \cdot 3,30 \cdot 1,10$ распыление	13,1		
A4	Пылека	$6,30 \cdot 1,17 \cdot 1,72 \cdot 1,73 \cdot 2,71 \cdot 5,9 \cdot 6,69 \cdot 6,31 \cdot 10 \cdot 1,22$ промокание	17,9		
A5	Пылека	$(4,91 \cdot 1,2 \cdot 6,50 \cdot 2 \cdot 1,28 \cdot 13,07 \cdot 1,79) \cdot 2 \cdot 1,28 \cdot 1,41$ всплеск	10,9		
A6	Пылека	$(2,48 \cdot 10^6 \cdot 4,87 \cdot 4 \cdot 10^{-4}) \cdot (68,28 \cdot 28,20 \cdot 2,45) \cdot 2 \cdot 20,28 \cdot 21,53$ всплеск	883,6	4,3	3799
A7	Парение	$5,60 \cdot 1,2 \cdot 3,50 \cdot 28,91 \cdot 3,48 \cdot 1,88 \cdot 3,0 \cdot 8,48 \cdot 10 \cdot 1,18 \cdot 1,25 \cdot 7,4 \cdot 21 \cdot 1,05 \cdot 10,32 \cdot 1,2 \cdot 2,81 \cdot 4,20 \cdot 1,2$ всплеск	3504	4,3	15067
A8	Через	$(7,1 \cdot 19 \cdot 21 \cdot 16 \cdot 122 \cdot 13 \cdot 27 \cdot 20 \cdot 2 \cdot 2,60 \cdot 10,79 \cdot 1,34) \cdot 2 \cdot 1,28 \cdot 1,41$ всплеск	943,6	2,20	22,7
A9	Через	$(0,380 \cdot 0,77 \cdot 10 \cdot 12,14 \cdot 5,37 \cdot 4 \cdot 11 \cdot 18 \cdot 17 \cdot 70 \cdot 21 \cdot 23 \cdot 121 \cdot 27 \cdot 50 \cdot 11 \cdot 15 \cdot 15 \cdot 17 \cdot 8 \cdot 20 \cdot 1,28 \cdot 1,41 \cdot 21 \cdot 27 \cdot 12 \cdot 1,77$ всплеск	943,6	2,20	22,7
A10	Через	$3,39 \cdot 1,20$	8,7	3,85	38

Fig. 10

Данные по инженерным сетям

% от	Назначение	Ед. измер.	Подземная сеть	Наземная сеть	Итого
1	Сети канализации хозяйственная диаметр материал глубина	п.м. мм м	н/в 4 200; н-1 0,3-0		248,0
2	Сети канализации ливневой диаметр материал глубина	п.м. мм м	н/в 4 200; н-1 0,3-0		257,0
3	Сети водоснабжения диаметр материал глубина	п.м. мм м	11128 108; 134 108; 144 108; н/в 80 9 108; силь; н-1 0,3-0		55,0
4	Сети водоснабжения диаметр материал глубина	п.м. мм м	11128 108; 134 108; 144 108; н/в 84 9 108; силь; н-1 0,3-0		55,0
5	Сети электроснабжения 0,4 кв провода глубина	п.м. м	24888 47108,8-47240 н-0 70		83,0
6	Сети электроснабжения 0,4 кв провода глубина	п.м. м	24888 47108,8-47150 н-0 70		84,0

[illegible]

Дипломантъ и кат. романа по страно

Вам требуется визитная карточка участника _____ руб.

22 января 2016 г.

Работу выполнила(а) Стенникова А.М.

Page 10

Техническое описание объекта недвижимости

1. Общие сведения

Область, республика, край	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра
Район	
Муниципальное образование	городской округ город Сургут
Местоположение	г. Сургут, ул. Александра Усольцева, 25
Тип объекта	Здание
Наименование объекта	Жилой дом ГП №9 в подземная автостоянка ГП №10(отсек 10-1)
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Техническая характеристика	Общая площадь здания 21478,4 м ²
Назначение	Многоквартирный дом
Составляющие объекта	А, А1, А2, А3, А4, 1, 2, 3, 4, 5, 6

2. Состав объекта

Обозначение	Наименование составляющих объектов	Краткое описание	Общая площадь здания ¹ (кв.м)	Площадь застройки (кв.м)	Площадь в собственности (кв.м)	№ инвентарный
1	А, в	Жилой дом ГП №9 в подземная автостоянка ГП №10(отсек 10-1)	3	21478,4	4423,7	7
1	Сеть канализационная	Сеть канализационная	4300; 8-11,1,3,6		2419	
2	Сеть газопровода	Сеть газопровода	4300; 8-11,1,3,6		2419	
3	Сеть теплоснабжения	Сеть теплоснабжения	4300; 8-11,1,3,6		2419	
4	Сеть водоснабжения	Сеть водоснабжения	4300; 8-11,1,3,6		2419	



64296

5	Сеть канализационная	Сеть канализационная	4300; 8-11,1,3,6	2419	83,0
6	Сеть газопровода	Сеть газопровода	4300; 8-11,1,3,6	2419	86,0
Общая площадь здания					21478,4 м ²
Площадь территории					0 м ²
Площадь застройки территории					4423,7 м ²
Площадь по дорогам и проездам					0 м ²

3. Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Документ, на основании которого объект поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за учет	Подпись	Дата
1	Жилой дом ГП №9 в подземная автостоянка ГП №10(отсек 10-1)				

¹Общая площадь здания включает в себя общую площадь жилых помещений для учета площади балконов, лоджий, веранд и террас, а также общую площадь помещений, встроенных помещений и т.д.



64296

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ НА
ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

Экспликация к поэтажному плану дома (строения)

расположенного в городе (другом поселении): г. Сургут
по ул.: Александра Усольева, дом № 25.

Этаж по плану	Этаж	№ помещения (квартиры)	№ по плану здания (квартиры, комнаты, коридоры и т.п.)	Назначение частей помещений: жилая комната, кухня и т.д.	Формула подсчета площади частей помещений	общая площадь по артикулу (кв.м.)	В том числе площадь:			площадь лоджий, балконов, террас, веранд	Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Площадь общего пользования	Помещения общественного назначения			самостоятельно возводимая и оборудуемая
							квартиры (кв.м.)	и др.								
								жилая (кв.м.)	подсобная (кв.м.)							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	I	M.O.II.	I	тамбур	1.67×3.78						3,60	3,0				
			II	лестничная клетка	8.18×2.49							20,4				
			III	лестничная клетка	$6.17 \times 1.67 + 1.53 \times 2.00$							13,4				
			IV	коридор	$10.47 \times 1.39 + 10.47 \times 1.01 + 4.49 \times 1.54 + 4.50 \times 1.43 + ((3.25 + 1.43) / 2 \times 2.24) \times 2 + ((3.25 + 1.53) / 2 \times 2.24) \times 2 + 1.51 \times 2.50 + 2.39 \times 3.60 + 0.57 \times 2.19 + 0.28 \times 0.24 + 0.16 \times 0.43 + 0.08 \times 0.91 + 0.08 \times 3.75 + 0.16 \times 0.35 + 0.26 \times 0.31 + 0.54 \times 0.21 + 0.20 \times 0.54 + 0.15 \times 0.51 + 0.13 \times 0.57$						72,3					
			V	лифтовой холл	2.01×7.13							14,3				
			VI	коридор	2.21×4.78							10,6				
			VII	лестничная клетка	$8.70 \times 2.48 + (2.48 + 1.42) / 2 \times 0.85$							15,8				
			VIII	музоребрание	$1.66 \times 2.92 + 0.97 \times 2.12 + (2.92 + 2.12) / 2 \times 0.82 + 0.11 \times 0.96$							8,9				
			IX	тамбур	1.57×1.58							2,5				

Смещение 1 из 91

Страница 1 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	I	M.O.II.	X	тамбур	2.45×2.56						3.60	6.3				
			XI	лестничная клетка	2.62×5.47							14.3				
			XII	тамбур	1.53×2.70							4.1				
a			XIII	тамбур	2.82×1.50							4.2				
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		190.1	0.0	0.0	0.0	0.0
A	I	P.O.H.	1	помещение	$1.06 + 0.26 / 2 \times 0.95 + 0.83 \times 1.06 - 0.30 \times 0.75$						3.60		1.3			
			2	помещение	$1.06 + 0.21 / 2 \times 0.93 + 0.81 \times 1.06 - 0.30 \times 0.76$								1.3			
			3	помещение	$1.08 \times 1.00 + (1.08 + 0.24) / 2 \times 0.83 - 0.36 \times 0.91$								1.3			
			4	помещение	$1.08 \times 1.00 + (1.08 + 0.15) / 2 \times 0.83 - 0.32 \times 0.88$								1.3			
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	5.2	0.0	0.0	0.0
Итого:						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		190.1	5.2	0.0	0.0	0.0
Вспомогательное помещение																
A	I	P.O.H.	5	помещение	1.78×1.04						3.60		1.9			
			6	помещение	$4.39 \times 2.01 + (3.75 + 7.18) / 2 \times 3.12 + 5.31 \times 7.18 - 2.52 \times 3.09$								36.2			
			7	помещение	$8.60 \times 4.12 + 0.35 \times 0.34$								35.3			
			8	помещение	$3.50 \times 8.64 + 0.34 \times 0.30 - 0.16 \times 4.77$								29.4			
			9	помещение	$1.11 \times 1.68 + 1.10 \times 5.28 + 3.41 \times 3.30 + 6.80 \times 2.10 + 2.02 \times 3.50$								40.3			
			10	тамбур	1.74×1.80								3.1			
			11	помещение	$3.21 \times 3.40 + 0.80 \times 0.50$								10.7			
			12	помещение	2.58×1.50								3.9			
			13	помещение	$3.32 \times 5.09 + 0.15 \times 0.15$								16.9			
			14	помещение	2.03×1.80								3.7			

Страница 2 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	I	П.О.Н.	15	помещение	$2,02*4,37+(2,39+4,41)/2*2,02+(3,71+4,90)/2*1,19+1,97*1,90+0,11*0,90$						3,60		28,6			
			16	тамбур	$1,75*1,91$								3,3			
			17	помещение	$3,99*3,54-0,12*1,00$								14,0			
			18	помещение	$4,32*2,01+(5,14+1,96)/2*1,17+4,13*6,94-1,78*3,02-0,76*0,30-0,26*0,30+0,01*5,11$								47,6			
			19	помещение	$6,91*3,27-0,76*0,30$								22,4			
			20	помещение	$3,24*2,48-0,21*0,88$								2,9			
			21	помещение	$3,16*1,17$								1,4			
			22	помещение	$3,17*1,75$								2,0			
			23	помещение	$3,18*1,74-0,30*0,76$								1,8			
			24	помещение	$3,16*1,78$								2,1			
			25	помещение	$6,91*7,57+0,17*1,20-2,63*5,06$								39,2			
			26	коридор	$2,12*1,74+3,57*2,24+12,49*1,58+4,58*3,08+3,23*1,56-1,97*1,66$								47,3			
			27	помещение	$1,51*1,79$								2,7			
			28	помещение	$1,09*6,65$								20,5			
			29	помещение	$2,02*4,39+(1,99+5,15)/2*3,10+6,54*5,15-0,29*0,89$								53,4			
			30	тамбур	$1,57*1,88$								3,0			
			31	тамбур	$1,50*1,50$								2,3			
			32	коридор	$1,58*6,34$								10,0			
			33	помещение	$2,09*0,97$								2,0			
			34	помещение	$1,73*1,01$								1,8			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	509,7	0,0	0,0	0,0
Итого: Встроенное помещение						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	509,7	0,0	0,0	0,0



Страница 3 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого по этажу						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		190,1	514,9	0,0	0,0	0,0
A	II	М.О.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40*2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28*4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	тамбур	$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	мусороборник	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	лоджия	$1,18*6,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	II	П.О.Н.	1	техническое помещение	$1,06+0,26)/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21)/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$3,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	II	I	I	жилая	$4,65*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					



Страница 4 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	II	1	2	жилая	$3,61+3,41/2+0,15+(2,14+2,17)/2+0,06+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1			2,70					
			3	жилая	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,05+4,37+(2,03+1,65)/2+0,34$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2*1,06+0,31*5,14+3,90*5,99+0,03*5,60-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	туалет	$3,48*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$9,81*2,37+0,30*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*3,15+0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	2	1	жилая	$4,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2,70					
			2	жилая	$5,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80+0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,99)/2*0,83+3,23*5,22+0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$3,23*1,19+3,87*0,06$	7.6	7.6		7.6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$1,93*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$1,16*7,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	26.4	35.0	8.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	3	1	жилая	$3,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2,70					
			2	жилая	$3,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$5,10*5,25+0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5							
			5	коридор	$3,35*1,29$	1.7	1.7		1.7							



Страница 3 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	II	3	6	коридор	$2,21*3,52+0,78*0,32+1,66*0,77$	6.3	6.3		6.3		2,70					
			7	ванная	$1,76*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	балкон	$6,76+5,28/2*1,15$					6.9						
Итого						76.7	76.7	32.1	44.6	6.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	4	1	жилая	$3,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34+1,95*0,11+0,75*0,11+0,06*4,81$	19.9	19.9		19.9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1.5	1.5		1.5							
			5	коридор	$1,46*2,06+0,63*0,21$	7.0	7.0		7.0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	5	1	жилая	$3,72*3,83+0,09*0,00$	14.2	14.2	14.2			2,70					
			2	кухня	$6,05*3,33+1,95*0,11+0,75*0,11+0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	ванная	$1,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	коридор	$2,19*3,40+0,60*1,31$	6.3	6.3		6.3							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	6	1	жилая	$3,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2,70					
			2	жилая	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20+0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							
			5	коридор	$3,25*1,19$	1.5	1.5		1.5							



Страница 6 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	IV	17	1	жизни	$6,65*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	жизни	$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,30$	8,1	8,1	8,1								
			3	жизни	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,05+1,63)/2*0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухни	$4,35+5,34/2*1,06+0,31*5,34+3,90*3,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6,8	6,8		6,8							
			6	санузлы	$1,48*2,36$	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$1,81*2,37-0,10*0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$2,26*3,35-0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балконы	$1,05+3,50/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	IV	18	1	жизни	$8,77*3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жизни	$5,33+4,45/2*0,51+5,13*1,80-0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухни	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$3,23*1,19+3,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4,6	4,6		4,6							
			7	балконы	$1,16*7,62$					8,8						
Итого						61,4	61,4	36,4	35,8	8,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	IV	19	1	жизни	$9,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жизни	$5,77*2,84$	10,7	10,7	10,7								
			3	кухни	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2							

См. приложение 13 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	IV	19	4	санузлы	$2,01*1,75$	3,5	3,5		3,5		2,70					
			5	коридор	$1,33*1,29$	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,60*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	жизни	$1,76*1,81$	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3,7	3,7		3,7							
			9	балконы	$6,76+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	IV	20	1	жизни	$3,72*3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухни	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	жизни	$1,75*2,25$	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$0,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балконы	$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	IV	21	1	жизни	$1,72*3,83$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухни	$6,03*3,33-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
			3	жизни	$1,79*2,26$	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балконы	$4,86+7,76/2*1,15$					7,3						
Итого						46,3	46,3	14,2	32,1	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	IV	22	1	жизни	$1,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21,3	21,3	21,3			2,70					
			2	жизни	$1,80*1,90$	11,0	11,0	11,0								
			3	кухни	$5,10*5,20-0,36*0,81$	26,2	26,2		26,2							
			4	санузлы	$2,06*1,76$	3,6	3,6		3,6							

См. приложение 14 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	III	14	5	гардероб	$0,25*1,19$	1,5	1,5		1,5		2,70					
			6	коридор	$0,62*1,46+(0,75*1,57-0,74*0,30)$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$0,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	III	15	1	ванная	$4,77*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	ванная	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
			3	кухня	$0,34*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,06-1,10*0,53$	21,5	21,5		21,5							
			4	коридор	$3,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
			5	ванная	$2,45*1,96$	4,8	4,8		4,8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
			7	балкон	$1,13*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	26,2	35,4	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	III	16	1	ванная	$4,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$0,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,30$	14,4	14,4	14,4								
			3	кухня	$0,16+3,09+(3,01*1,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,16)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$0,44*2+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,36$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,28$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$2,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							
			9	балкон	$0,34*9+1,96/2*1,17$					3,2						

Страница 11 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	IV	М.О.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$0,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,26*4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,61*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							18,8				
			VII	междуборозник	$0,60*2,92+0,97*2,12+(2,92+3,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	лифтовая	$7,18*4,94$							3,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	IV	П.О.П.	1	техническое помещение	$0,16+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70	1,3				
			2	техническое помещение	$0,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$							1,3				
			3	техническое помещение	$0,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$							1,3				
			4	техническое помещение	$0,08*1,60+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$							1,3				

Страница 12 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						9.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.2	0.0	0.0	0.0
A	II	9	1	желез	$1,65*2,98$	13.9	13.9	13.9			2.70					
			2	желез	$3,61+3,11/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	желез	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	желез	$4,33+3,34/2*1,06+0,31*5,34+3,90*5,99+0,05*3,60-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	желез	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	желез	$1,88*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	желез	$3,81*2,37-0,30*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	желез	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	желез	$1,03+3,50/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	10	1	желез	$1,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	желез	$5,33+4,45/2*0,51+5,33*1,30-0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	желез	$1,48*3,66+(2,06+2,59)/2*0,33+3,23*1,32-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	желез	$3,23*1,19+3,87*0,96$	7.6	7.6		7.6							
			5	желез	$1,35*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	желез	$1,95*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	желез	$1,16*7,62$					8.1						
Итого						61.4	61.4	26.4	35.0	8.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	11	1	желез	$0,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*1,16$	21.4	21.4	21.4			2.70					
			2	желез	$3,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	желез	$3,10*5,25-0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							

Справка № 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	II	11	4	желез	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5		2.70					
			5	желез	$3,33*1,29$	1.7	1.7		1.7							
			6	желез	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6.3	6.3		6.3							
			7	желез	$1,70*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	желез	$2,95*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	желез	$1,67+3,28/2*1,13$					6.9						
Итого						26.7	26.7	32.1	44.6	6.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	12	1	желез	$1,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2.70					
			2	желез	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,87$	19.9	19.9		19.9							
			3	желез	$1,75*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	желез	$0,83*1,78$	1.5	1.5		1.5							
			5	желез	$3,46*2,06-0,63*0,21$	7.0	7.0		7.0							
			6	желез	$4,72+7,73/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	13	1	желез	$3,72*3,83$	14.2	14.2	14.2			2.70					
			2	желез	$6,05*3,33-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	желез	$3,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	желез	$3,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	желез	$2,15*3,40-0,69*1,31$	6.5	6.5		6.5							
			6	желез	$4,86+7,76/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	II	14	1	желез	$1,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*1,17$	21.3	21.3	21.3			2.70					
			2	желез	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	желез	$3,10*5,30-0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	желез	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							

Справка № 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	II	6	6	коридор	$1,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2		2,70					
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	II	7	1	ванная	$5,77*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	ванная	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
			3	кухня	$1,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21,5	21,5		21,5							
			4	коридор	$1,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
			5	ванная	$2,45*1,96$	4,8	4,8		4,8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	36,2	35,4	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	II	8	1	ванная	$1,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$2,16*2,02+(2,36*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,53*0,11+(1,71+2,14)/2*2,59-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$1,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,91*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$1,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							
			9	балкон	$13,49+1,96/2*1,17$					3,2						



Справочник 7 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	III	M.O.B.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(13,21+1,57)/2*1,28/4-0,22*0,53-0,16*1,16-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,86-0,36*0,21-0,65*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	подъезд	$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	III	П.О.Б.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,05+0,21/2*0,95+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,06+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			



Справочник 8 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	IV	22	5	коридор	1,25*1,19	1.5	1.5		1.5		2.70					
			6	коридор	0,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30	6.2	6.2		6.2							
			7	ванная	1,78*2,81	5.0	5.0		5.0							
			8	коридор	1,18*2,93	3.5	3.5		3.5							
			9	балкон	3,30+6,78/2*1,17					7.1						
Итого						78.3	78.3	32.3	46.0	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IV	23	1	ванная	1,77*3,04	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	ванная	1,30*1,80+(1,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81	11.7	11.7	11.7								
			3	кухня	1,24*3,25+(2,61+2,69)/2*0,93+4,47*2,69-1,10*0,53	21.5	21.5		21.5							
			4	коридор	1,84*0,96+3,22*1,19	7.5	7.5		7.5							
			5	ванная	2,45*1,96	4.8	4.8		4.8							
			6	туалет	1,18*1,34	1.6	1.6		1.6							
			7	балкон	1,18*7,66					9.0						
Итого						61.6	61.6	26.2	35.4	9.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IV	24	1	ванная	1,66*3,00	14.0	14.0	14.0			2.70					
			2	ванная	2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,73+2,17)/2*3,50	14.4	14.4	14.4								
			3	ванная	0,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67	13.2	13.2	13.2								
			4	кухня	1,44+5,33/2*1,07+0,31*3,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34	38.2	38.2		38.2							
			5	коридор	1,51*1,56	2.4	2.4		2.4							
			6	ванная	2,97*2,25	6.7	6.7		6.7							
			7	туалет	2,17*1,89	4.5	4.5		4.5							
			8	коридор	1,13*2,12	6.6	6.6		6.6							
			9	балкон	3,49+1,96/2*1,17					3.2						

Страница 13 из 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						100.0	100.0	41.6	58.4	3.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого:						565.2	565.2	229.8	335.6	52.1	147.7	5.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						565.2	565.2	229.6	335.6	52.1	147.7	5.2	0.0	0.0	0.0	0.0
A	V	М.О.П.	I	вспомогательная клетка	2,47*6,38						2.70	15.8				
			II	тамбур	2,50*1,57							3.9				
			III	коридор	19,59*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(1,31+1,57)/2*3,28/4-0,22*0,53-0,16*1,16-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,65*0,87-0,22*0,72							71.0				
			IV	лифтовой холл	7,03*2,01							14.1				
			V	коридор	2,08*4,76-0,23*0,98							9.7				
			VI	вспомогательная клетка	5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85							15.8				
			VII	мусороборник	1,66*2,02+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96							8.9				
			VIII	тамбур	1,72*1,59							2.7				
			IX	подъезд	1,18*6,94							5.8				
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	147.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	V	П.О.Н.	1	техническое помещение	1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75						2.70	1.3				
			2	техническое помещение	1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76							1.3				
			3	техническое помещение	1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91							1.3				
			4	техническое помещение	1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88							1.3				

Страница 16 из 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.2	0.0	0.0	0.0
A	V	25	1	жилая	$4,63*2,98$	13.9	13.9	13.9			2.70					
			2	жилая	$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,86+2,14*0,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	жилая	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2*2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,13+5,34/2*1,06+0,31*5,34+3,90*5,99-0,05*3,69-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	санузел	$0,88*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$0,81*2,37-0,30*0,93$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,30/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	V	26	1	жилая	$4,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	жилая	$2,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,23-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$2,23*1,19-3,87*0,96$	7.0	7.0		7.0							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$1,93*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$1,18*7,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	26.4	35.0	8.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	V	27	1	жилая	$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2.70					
			2	жилая	$3,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							



Страница 17 из 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	V	27	4	санузел	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5		2.70					
			5	гардероб	$1,33*1,29$	1.7	1.7		1.7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6.3	6.3		6.3							
			7	ванная	$1,76*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	коридор	$2,85*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	балкон	$16,76+5,28/2*1,15$					6.9						
Итого						26.7	26.7	32.1	44.6	6.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	V	28	1	жилая	$3,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2.70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.9	19.9		19.9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1.5	1.5		1.5							
			5	коридор	$3,46*2,06-0,63*0,21$	7.0	7.0		7.0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	V	29	1	жилая	$3,72*3,83-0,09*0,90$	14.2	14.2	14.2			2.70					
			2	кухня	$6,05*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	ванная	$1,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	туалет	$0,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6.5	6.5		6.5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	V	30	1	жилая	$1,92*3,42+3,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2.70					
			2	жилая	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20-0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							



Страница 18 из 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	V	30	5	гардероб	$1,23*1,19$	1,5	1,5		1,5		2,70					
			6	коридор	$3,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$3,30+6,78*2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,8	7,1		8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	V	31	1	ванная	$1,77*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	ванная	$1,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
			3	кухня	$1,24*1,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21,5	21,5		21,5							
			4	коридор	$1,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
			5	ванная	$2,45*1,96$	4,8	4,8		4,8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	36,2	35,4	9,0		8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	V	32	1	ванная	$1,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$2,16*2,02+(2,36*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,13+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$1,42+5,33)/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$1,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$1,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							
			9	балкон	$1,5,49+(1,96)/2*1,17$					3,2						

См. таблицу 19 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,2		8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	VI	М.О.Б.	I	лестничная клетка	$2,47*5,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$19,99*1,80*2-4,53*1,57-4,54*1,57-(1,21+1,57)/2*3,28*4-0,22*0,55-9,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,34*2,70-0,12*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,05*0,87-0,32*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,02+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	подъезд	$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VI	П.О.Б.	1	теплическое помещение	$1,06+0,26)/2*0,95+0,83*0,06-0,39*0,75$						2,70		1,3			
			2	теплическое помещение	$1,06+0,21)/2*0,93+0,88*0,06-0,36*0,76$								1,3			
			3	теплическое помещение	$1,08*1,00-(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			
			4	теплическое помещение	$1,08*1,00-(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			

См. таблицу 20 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VI	38	5	коридор	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5		2,70					
			6	коридор	$1,62*1,46+0,73*1,57+0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$5,30+6,76/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VI	39	1	ванная	$4,78*2,73+0,80*1,19$	12,1	12,1	12,1			2,70					
			2	ванная	$2,45*2,93+(2,45+1,80)/2*0,67$	8,6	8,6	8,6								
			3	кухня	$8,94*3,14+2,16*2,97+(2,16+2,55)/2*0,73+0,55*1,10$	23,0	23,0		23,0							
			4	коридор	$1,40*2,35$	3,3	3,3		3,3							
			5	коридор	$1,44*2,27+0,30*0,90$	7,5	7,5		7,5							
			6	ванная	$2,40*1,90$	4,6	4,6		4,6							
			7	туалет	$0,31*1,20$	1,6	1,6		1,6							
			8	балкон	$0,18*7,66$					9,0						
Итого						60,7	60,7	20,7	40,0	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VI	40	1	ванная	$1,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*1,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99+0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$14,42+5,33/2*1,07+0,31*2,33+5,33*5,92+0,06*0,64+0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$0,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							

Смещение 23 из 33

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VI	40	9	балкон	$1,49+1,96/2*1,17$					3,2	2,70					
Итого						100,0	100,0	43,6	58,4	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						564,3	564,3	224,1	340,2	52,1	147,7	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						564,3	564,3	224,1	340,2	52,1	147,7	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	М.О.П.	I	лестничная клетка	$2,47*0,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,23+1,57)/2*3,28/4+0,22*0,53+0,16*1,10+0,15*0,70+0,23*2,72+0,13*0,91+0,13*1,24+0,24*2,70+0,15*1,08+0,21*0,88+0,26*0,23+0,05*0,87+0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$0,63*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*1,76+0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$0,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	переходосборник	$0,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82+0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	входная	$0,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	147,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	П.О.П.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06+0,30*0,75$						2,70	1,3				
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06+0,30*0,76$							1,3				
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83+0,36*0,91$							1,3				
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83+0,32*0,88$							1,3				

Смещение 24 из 33

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.2	0.0	0.0	0.0
A	VI	33	1	жилая	$6,03*2,98$	13.9	13.9	13.9			2.70					
			2	жилая	$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	жилая	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2*1,06+0,31*3,34+3,90*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	санузел	$3,48*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$3,81*2,37-0,30*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VI	34	1	жилая	$4,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	жилая	$5,33+4,45/2*0,51+5,33*3,80-0,30*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$3,21*1,19+3,87*0,96$	7.6	7.6		7.6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$3,93*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$3,16*2,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	36.4	35.0	8.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VI	35	1	жилая	$3,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2.70					
			2	жилая	$3,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							



Страница 11 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VI	35	4	санузел	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5		2.70					
			5	коридор	$3,33*1,29$	1.7	1.7		1.7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6.3	6.3		6.3							
			7	ванная	$3,76*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	балкон	$4,76+5,28/2*1,15$					6.9						
Итого						76.7	76.7	32.1	44.6	6.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VI	36	1	жилая	$3,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2.70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,93*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.9	19.9		19.9							
			3	ванная	$3,75*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	туалет	$1,83*1,78$	1.3	1.3		1.3							
			5	коридор	$3,46*2,06-0,63*0,23$	7.0	7.0		7.0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VI	37	1	жилая	$3,72*3,83$	14.3	14.3	14.3			2.70					
			2	кухня	$6,05*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	ванная	$3,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	коридор	$3,13*3,40-0,60*1,31$	6.5	6.5		6.5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VI	38	1	жилая	$3,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2.70					
			2	жилая	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20-0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							



Страница 22 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.2	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VII	41	1	жилая	4,68*3,00	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	1,77*2,11/2*3,50+(2,7)*2,20/2+3,82*2,12	14,1	14,1	14,1								
			3	жилая	1,78+1,50/2*3,53+(2,20*2,75)/2+2,62*2,13+1,50*0,11	13,3	13,3	13,3								
			4	кухня	5,37*5,96+0,37*5,30+(5,39+4,33)/2*0,97+0,05*3,65+0,22*0,64+0,30*0,90	37,7	37,7		37,7							
			5	коридор	3,17*2,26+0,34*0,06	7,1	7,1		7,1							
			6	туалет	3,88*2,36	4,4	4,4		4,4							
			7	ванная	2,31*2,04	6,8	6,8		6,8							
			8	коридор	3,70*1,61	2,7	2,7		2,7							
			9	балкон	1,85+3,50/2*1,18					2,7						
Итого						100,1	100,1	41,4	58,7	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	42	1	жилая	4,77*3,03	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	5,13+4,45/2*0,51+5,33*1,80+0,80*0,20	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22+0,51*0,87	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	3,23*1,19+3,87*0,96	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	1,39*1,26	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	1,93*2,37	4,6	4,6		4,6							
			7	балкон	1,16*7,62					8,8						
Итого						61,4	61,4	36,4	35,0	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	43	1	жилая	1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жилая	3,71*2,84	10,7	10,7	10,7								
			3	кухня	5,10+5,25+0,67*0,83	26,2	26,2		26,2							

См. приложение 23 из 33

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VII	43	4	санузел	2,01*1,75	3,5	3,5		3,5		2,70					
			5	гидроуровень	3,33*1,29	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	2,21*1,52+0,78*0,32+1,66*0,77	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	1,76*1,81	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	2,93*1,27	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	6,76+5,28/2*1,15					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,4	44,6	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	44	1	жилая	3,72*3,88	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	6,14*3,54+1,95*0,11+0,73*0,11+0,06*4,81	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	1,75*2,25	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	0,83*1,78	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	3,46+2,06+0,63*0,21	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	4,72+7,73/2*1,14					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	45	1	жилая	3,72*3,83+0,09*0,90	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	3,38*6,14	20,8	20,8		20,8							
			3	коридор	1,90*3,38+0,66*1,46	5,5	5,5		5,5							
			4	ванная	1,79*2,26	4,0	4,0		4,0							
			5	туалет	1,11*1,77	2,0	2,0		2,0							
			6	балкон	4,86+7,76/2*1,15					7,3						
Итого						46,5	46,5	14,2	32,3	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	46	1	жилая	1,91*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17	21,3	21,3	21,3			2,70					
			2	жилая	3,80*2,90	11,0	11,0	11,0								
			3	кухня	5,10+5,20+0,16*0,81	26,2	26,2		26,2							
			4	санузел	2,06*1,76	3,6	3,6		3,6							

См. приложение 26 из 33

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VII	46	5	коридор	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5		2,70					
			6	коридор	$3,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,70*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$5,36+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	47	1	жилая	$8,78*2,73+0,80*1,19$	12,1	12,1	12,1			2,70					
			2	жилая	$0,45*2,93+(2,45+1,80)/2*0,67$	8,6	8,6	8,6								
			3	кухня	$8,94*3,14+2,16*2,97+(2,16+2,55)/2*0,73+0,55*1,10$	23,0	23,0		23,0							
			4	коридор	$1,40*2,35$	3,3	3,3		3,3							
			5	коридор	$1,44*2,27+0,30*0,90$	7,5	7,5		7,5							
			6	ванная	$2,40*1,90$	4,6	4,6		4,6							
			7	туалет	$1,31*1,20$	1,6	1,6		1,6							
			8	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						60,7	60,7	20,7	40,0	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VII	48	1	жилая	$6,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	жилая	$2,16*3,02+(2,16+2,80)/2*(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	кухня	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99+0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$4,42+(5,33)/2*1,07+0,31*5,13+5,33*5,92+0,06*0,64+0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56+0,13*0,30$	2,3	2,3		2,3							
			6	ванная	$2,97*2,23$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$1,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							

См. приложение 27 к 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VII	48	9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3,2	2,70					
Итого						99,9	99,9	41,6	58,3	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						570,3	570,3	223,1	347,2	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						570,3	570,3	223,1	347,2	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	VIII	М.О.П.	I	вспомогательная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28+4*0,22*0,33+0,16*1,19+0,15*0,70+0,23*2,72+0,13*0,91+0,13*1,24+0,24*2,70+0,15*1,08+0,21*0,88+0,26*0,23+0,03*0,87+0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовый холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76+0,23*0,98$							9,7				
			VI	вспомогательная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82+0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	поджон	$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	VIII	П.О.П.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06+0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06+0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83+0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83+0,32*0,88$								1,3			

См. приложение 28 к 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.2	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	49	1	жилая	$4,65*2,98$	13.9	13.9	13.9			2,70					
			2	жилая	$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	жилая	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2*1,06+0,31*3,34+3,90*5,99-0,05*1,60-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	санузел	$1,88*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$1,81*2,37-0,50*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	50	1	жилая	$6,77*3,03$	14.5	14.5	14.5			2,70					
			2	жилая	$5,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$6,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,23-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$3,23*1,19+3,87*0,96$	7.6	7.6		7.6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$1,92*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$1,16*7,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	26.4	35.0	8.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	51	1	жилая	$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+9,23)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2,70					
			2	жилая	$3,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							

См. приложение 29 стр 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VIII	51	4	санузел	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5		2,70					
			5	коридор	$1,33*1,29$	1.7	1.7		1.7							
			6	коридор	$3,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6.3	6.3		6.3							
			7	ванная	$1,70*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	балкон	$6,76+5,28/2*1,15$					6.9						
Итого						76.7	76.7	32.1	44.6	6.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	52	1	жилая	$3,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.9	19.9		19.9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1.5	1.5		1.5							
			5	коридор	$1,46*2,06-0,63*0,21$	7.0	7.0		7.0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	53	1	жилая	$3,72*3,83-0,09*0,90$	14.2	14.2	14.2			2,70					
			2	кухня	$6,05*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	ванная	$1,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6.5	6.5		6.5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	54	1	жилая	$3,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2,70					
			2	жилая	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20-0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							

См. приложение 28 стр 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	VIII	54	5	гидроурб	$1,25*1,39$	3.5	3.5		1.5		2,70					
			6	коридор	$1,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6.2	6.2		6.2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5.0	5.0		5.0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3.5	3.5		3.5							
			9	балкон	$3,30+6,78/2*1,17$					7.1						
Итого						78.3	78.3	32.3	46.0	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	55	1	ванная	$4,77*3,04$	14.5	14.5	14.5			2,70					
			2	ванная	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11.7	11.7	11.7								
			3	кухня	$3,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21.5	21.5		21.5							
			4	коридор	$3,44*0,96+3,22*1,19$	7.5	7.5		7.5							
			5	ванная	$2,45*1,96$	4.8	4.8		4.8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1.6	1.6		1.6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9.0						
Итого						61.6	61.6	26.2	35.4	9.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	VIII	56	1	ванная	$6,60*3,60$	14.0	14.0	14.0			2,70					
			2	ванная	$2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14.4	14.4	14.4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13.2	13.2	13.2								
			4	кухня	$4,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38.2	38.2		38.2							
			5	коридор	$2,51*1,56$	2.4	2.4		2.4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6.7	6.7		6.7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4.5	4.5		4.5							
			8	коридор	$1,13*2,12$	6.6	6.6		6.6							
			9	балкон	$3,49+(1,96)/2*1,17$					3.2						

Страница 31 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						100.0	100.0	41.6	58.4	3.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого:						565.2	565.2	229.6	335.6	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						565.2	565.2	229.6	335.6	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
A	IX	М.О.П.	I	вспомогательная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15.8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3.9				
			III	коридор	$9,95*1,40/2+(4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28)/4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,14*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,65*0,87-0,21*0,72$							71.0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14.1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9.7				
			VI	вспомогательная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15.8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,93+0,97*2,12+(2,92+3,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8.9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2.7				
			IX	холл	$1,18*4,94$							5.8				
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		147.7	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IX	П.О.П.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70	1.3				
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,75$							1.3				
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$							1.3				
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$							1.3				

Страница 32 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.2	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IX	57	1	жилая	$4,65*2,98$	13.9	13.9	13.9			2.70					
			2	жилая	$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,05+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	жилая	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,33+5,14/2*1,05+0,31*3,34+3,90*5,94-0,05*3,60-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	санузел	$1,88*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$1,81*2,37-0,50*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*1,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IX	58	1	жилая	$4,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	жилая	$5,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,33+3,23*3,22-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$1,23*1,19+3,87*0,96$	7.6	7.6		7.6							
			5	туалет	$1,13*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$1,16*7,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	36.4	35.0	8.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IX	59	1	жилая	$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2.70					
			2	жилая	$3,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							
																
Страница 33 из 93																

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	IX	59	4	санузел	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5		2.70					
			5	коридор	$1,33*1,29$	1.7	1.7		1.7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6.3	6.3		6.3							
			7	ванная	$1,76*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	балкон	$4,76+5,28/2*1,15$					6.9						
Итого						76.7	76.7	32.1	44.6	6.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IX	60	1	жилая	$5,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2.70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.9	19.9		19.9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	туалет	$1,82*1,78$	1.5	1.5		1.5							
			5	коридор	$1,46*2,06-0,63*0,21$	7.0	7.0		7.0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IX	61	1	жилая	$5,72*3,83-0,09*0,90$	14.2	14.2	14.2			2.70					
			2	кухня	$6,05*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	ванная	$1,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6.5	6.5		6.5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	IX	62	1	жилая	$1,92*3,42+2,02*4,37+(3,42+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2.70					
			2	жилая	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20-0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							
																
Страница 34 из 93																

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	IX	62	5	коридор	$1,23*1,19$	1,5	1,5		1,5		2,70					
			6	коридор	$5,62*1,46+(0,75*1,57-0,74*0,30)$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$3,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$3,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
A	IX	63	1	ванная	$4,77*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	ванная	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
			3	кухня	$1,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,55$	21,5	21,5		21,5							
			4	коридор	$5,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
			5	ванная	$2,45*1,96$	4,8	4,8		4,8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	26,2	35,4	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
A	IX	64	1	ванная	$4,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$14,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$3,13*2,32$	6,6	6,6		6,6							
			9	балкон	$3,89+1,96/2*1,17$					3,2						

Страница 33 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Итого:						565,3	565,3	229,6	335,6	52,1	147,7	5,3	0,0	0,0	0,0	
Итого по этажу						565,3	565,3	229,6	335,6	52,1	147,7	5,3	0,0	0,0	0,0	
A	X	МО.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$19,99*1,40/2+4,53*1,57+4,51*1,57+(0,21+1,57)/2*3,38/4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,03*0,87-0,22*0,32$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,02*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,78-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,62)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,82+0,97*2,32+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	ванная	$3,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	147,7	0,0	0,0	0,0	0,0	
A	X	ПО.Н.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70	1,3				
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$							1,3				
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,38*0,91$							1,3				
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$							1,3				

Страница 36 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	5.2	6.0	0.0	0.0
A	X	65	1	жилая	$4,65*2,98$	13.9	13.9	13.9			2.70					
			2	жилая	$3,61+(3,41)/2*0,13+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	жилая	$0,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*6,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,33+3,34)/2*1,06+(0,31*5,34+3,90*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	туалет	$1,88*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$1,81*2,37-0,30*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,50)/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	X	66	1	жилая	$4,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	жилая	$5,31+(4,45)/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$1,23*1,19+3,87*0,96$	7.6	7.6		7.6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$1,16*2,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	26.4	35.0	8.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	X	67	1	жилая	$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,25)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2.70					
			2	жилая	$1,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							

Справка № 37 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	X	67	4	санузел	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5		2.70					
			5	гараж/роб	$1,33*1,29$	1.7	1.7		1.7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,37$	6.3	6.3		6.3							
			7	ванная	$1,76*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	балкон	$16,76+(5,28)/2*1,15$					6.9						
Итого						26.7	26.7	32.1	44.6	6.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	X	68	1	жилая	$3,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2.70					
			2	кухня	$6,14*3,34+1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.9	19.9		19.9							
			3	ванная	$1,73*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1.5	1.5		1.5							
			5	коридор	$3,46*2,06-0,63*0,21$	7.0	7.0		7.0							
			6	балкон	$4,72+7,73)/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	X	69	1	жилая	$3,72*3,83-0,09*0,90$	14.2	14.2	14.2			2.70					
			2	кухня	$6,05*3,33+1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	ванная	$1,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6.5	6.5		6.5							
			6	балкон	$4,86+7,76)/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	X	70	1	жилая	$0,45*0,98+2,02*4,37+1,92*3,42+(3,42+0,35)/2*3,18$	21.8	21.8	21.8			2.70					
			2	жилая	$2,46*4,10$	10.1	10.1	10.1								
			3	жилая	$4,10*2,40$	9.8	9.8	9.8								
			4	кухня	$1,14*5,10-0,36*0,81$	15.7	15.7		15.7							

Справка № 38 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	X	70	5	коридор	$2,08*1,76$	3,6	3,6		3,6		2,70					
			6	партер	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5							
			7	коридор	$3,62*1,66+0,75*1,57-0,24*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			8	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			9	коридор	$6,40*0,98$	4,3	4,3		4,3							
			10	балкон	$3,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,0	78,0	41,7	36,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	X	71	1	жилая	$4,37*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
			3	кухня	$1,24*1,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21,5	21,5		21,5							
			4	коридор	$1,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
			5	ванная	$2,43*1,96$	4,8	4,8		4,8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	26,2	35,4	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	X	72	1	жилая	$8,68*3,09$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	жилая	$2,16*2,02+(2,38*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	жилая	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$1,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56-0,13*0,30$	2,3	2,3		2,3							
			6	ванная	$6,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$3,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							

Страница 39 из 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	X	72	9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3,2	2,70					
Итого						99,9	99,9	41,6	38,3	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						564,8	564,8	239,0	325,8	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						564,8	564,8	239,0	325,8	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XI	МО.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$19,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28/4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,20*0,23-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	прихожая	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	подъезд	$1,18*6,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XI	ПО.Н.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			

Страница 40 из 92

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	5.2	0.0	0.0	0.0
A	XI	73	1	желез	$4,65*2,98$	13.9	13.9	13.9			2.70					
			2	желез	$3,61+(3,41)/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	желез	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2*1,06+0,31*3,34+3,90*3,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29.3	29.3		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	санузел	$3,88*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$3,81*2,37-0,30*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XI	74	1	желез	$4,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	желез	$3,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$3,23*1,19+3,87*0,96$	7.6	7.6		7.6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$1,16*7,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	26.4	35.0	8.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XI	75	1	желез	$3,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2.70					
			2	желез	$1,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$3,10*5,25-0,67*0,83$	26.2	26.2		26.2							

Страница 41 из 52

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XI	75	4	санузел	$2,01*1,75$	3.5	3.5		3.5		2.70					
			5	коридор	$1,33*1,29$	1.7	1.7		1.7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6.3	6.3		6.3							
			7	ванная	$1,76*1,81$	3.2	3.2		3.2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3.7	3.7		3.7							
			9	балкон	$6,76+5,28/2*1,15$					6.9						
Итого						76.7	76.7	32.1	44.6	6.9		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XI	76	1	желез	$3,72*3,88$	14.4	14.4	14.4			2.70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.9	19.9		19.9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3.9	3.9		3.9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1.5	1.5		1.5							
			5	коридор	$1,46*2,06-0,63*0,21$	7.0	7.0		7.0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7.1						
Итого						46.7	46.7	14.4	32.3	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XI	77	1	желез	$3,72*3,83-0,69*0,90$	14.2	14.2	14.2			2.70					
			2	кухня	$6,05*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19.6	19.6		19.6							
			3	ванная	$1,79*2,26$	4.0	4.0		4.0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2.0	2.0		2.0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6.5	6.5		6.5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7.3						
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XI	78	1	желез	$1,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2.70					
			2	желез	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20-0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							

Страница 42 из 52

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XI	78	5	гардероб	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5		2,70					
			6	коридор	$3,62*1,66+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$3,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XI	79	1	жилая	$8,77*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
			3	кухня	$1,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*1,09-1,10*0,53$	21,5	21,5		21,5							
			4	коридор	$3,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
			5	ванная	$2,45*1,96$	4,8	4,8		4,8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	36,2	35,4	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XI	80	1	жилая	$8,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	жилая	$2,14*2,02+(2,36*2,80)/2+1,75+2,17/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	жилая	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,32*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$1,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,49$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$1,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							
			9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3,2						

Справка 43 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						108,0	108,0	41,6	58,4	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XII	М.О.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(1,21+1,57)/2*3,28/4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,03*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,93+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	подъезд	$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	П.О.Н.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,39*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			

Справка 44 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XII	81	1	жилая	$1,65*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	жилая	$3,61+5,41/2*0,15+2,14+2,17/2*0,06+2,14*3,50$	8,1	8,1	8,1								
			3	жилая	$2,14*2,88+2,78*3,39/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2*1,06+0,31*5,34+5,80*5,99+0,05*3,60+0,72*0,64$	28,9	28,9		28,9							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6,8	6,8		6,8							
			6	туалет	$1,88*2,36$	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$1,81*2,37+0,30*0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$2,26*3,15+0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$3,03+3,50/2*1,18$					2,7						
Итого						93,6	93,6	42,4	51,2	2,7		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	82	1	жилая	$1,77*3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$5,13+4,45/2*0,51+5,33*1,80+0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	$1,48*2,06+(2,06+2,39)/2*0,83+3,23*3,22+0,31*0,87$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$3,23*1,19+3,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4,6	4,6		4,6							
			7	балкон	$1,16*7,62$					8,8						
Итого						61,4	61,4	26,4	35,0	8,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	83	1	жилая	$1,97*3,64+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жилая	$3,77*2,84$	10,7	10,7	10,7								
			3	кухня	$5,10+5,25+0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2							

Страница 43 из 81

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XII	83	4	санузел	$2,01*1,75$	3,5	3,5		3,5		2,70					
			5	гардероб	$1,31*1,29$	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$2,21*3,52+0,78*0,32+1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	$3,76*1,81$	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	$2,99*1,27$	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,70+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						26,7	26,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	84	1	жилая	$3,72*3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34+1,95*0,11+0,75*0,11+0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$3,46*2,06+0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	85	1	жилая	$3,72*3,83+0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	$6,07*3,33+1,95*0,11+0,75*0,11+0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
			3	ванная	$3,79*2,26$	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$2,15*3,40+0,66*1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7,3						
Итого						46,3	46,3	14,2	32,1	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	86	1	жилая	$3,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17+1,48*1,18$	23,1	23,1	23,1			2,70					
			2	жилая	$3,80*2,98$	11,0	11,0	11,0								
			3	кухня	$5,10*5,20+0,36*0,81$	26,2	26,2		26,2							
			4	ванная	$2,08*1,76$	3,6	3,6		3,6							

Страница 45 из 82

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XII	86	5	туалет	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5		2,70					
			6	коридор	$1,62*1,46+0,75*1,57+0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*1,11$	1,3	1,3		1,3							
			9	балкон	$5,30+6,76/2*1,17$					7,1						
Итого						77,9	77,9	34,1	43,8	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	87	1	ванная	$2,94*4,80+0,68*1,18$	13,1	13,1	13,1			2,70					
			2	ванная	$0,60*1,11+3,25*3,35+0,60*2,37+0,31*0,56$	12,8	12,8	12,8								
			3	кухня	$5,03*2,07+0,10*4,03+1,81*4,63+0,69*0,91+0,21*0,90$	18,3	18,3		18,3							
			4	коридор	$0,88*2,03+1,63*0,96+0,60*1,21$	7,6	7,6		7,6							
			5	ванная	$1,76*2,06$	3,6	3,6		3,6							
			6	туалет	$1,18*1,94$	2,3	2,3		2,3							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						57,7	57,7	35,9	31,8	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	88	1	ванная	$1,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,36)/2+1,52*0,11+(1,52+2,14)/2*2,99+0,19*0,67$	13,1	13,1	13,1								
			4	кухня	$4,42+5,35/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92+0,06*0,64+0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56+0,13*0,30$	2,3	2,3		2,3							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$5,17*2,12$	6,6	6,6		6,6							

Страница 47 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XII	88	9	балкон	$1,49+1,96/2*1,17$					3,2	2,70					
Итого						99,8	99,8	41,5	58,3	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						560,1	560,1	231,0	329,1	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						560,1	560,1	231,0	329,1	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XIII	М.О.П.	I	вспомогательная лестница	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40*2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28+4-0,22*0,53+0,16*1,16+0,15*0,76+0,23*2,72+0,13*0,91+0,13*1,24+0,24*2,70+0,15*1,08+0,21*0,88+0,26*0,23+0,05*0,87+0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76+0,23*0,98$							9,7				
			VI	вспомогательная лестница	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусоропровод	$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82+0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	лестница	$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIII	П.О.П.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06+0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06+0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83+0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83+0,32*0,88$								1,3			

Страница 48 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	5.2	0.0	0.0	0.0
A	XII	89	1	ванная	$4,05*2,98$	13.9	13.9	13.9			2.70					
			2	ванная	$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8.1	8.1	8.1								
			3	ванная	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20.4	20.4	20.4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2*1,06+0,31*5,34+3,90*3,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29.5	29.5		29.5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6.8	6.8		6.8							
			6	туалет	$0,48*2,36$	4.4	4.4		4.4							
			7	коридор	$0,81*2,37-0,30*0,91$	4.0	4.0		4.0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7.1	7.1		7.1							
			9	балкон	$1,03+3,30/2*1,18$					2.7						
Итого						94.2	94.2	42.4	51.8	2.7		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XII	90	1	ванная	$4,77*3,05$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	ванная	$5,53+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11.9	11.9	11.9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21.1	21.1		21.1							
			4	коридор	$3,21*1,19+3,87*0,96$	7.6	7.6		7.6							
			5	туалет	$1,35*1,28$	1.7	1.7		1.7							
			6	ванная	$0,95*2,37$	4.6	4.6		4.6							
			7	балкон	$0,16*7,62$					8.8						
Итого						61.4	61.4	26.4	35.0	8.8		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XIII	91	1	ванная	$0,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21.4	21.4	21.4			2.70					
			2	ванная	$0,77*2,84$	10.7	10.7	10.7								
			3	кухня	$0,10*5,25-0,67*0,33$	26.2	26.2		26.2							

Страница 49 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XII	91	4	туалет	2,01*1,75	3,5	3,5		3,5		2,70					
			5	гардероб	0,33*1,29	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	0,70*1,81	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	2,95*1,27	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	0,76+5,28/2*1,15					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	92	1	ванная	0,72*3,88	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	0,14*3,28	20,1	20,1		20,1							
			3	ванная	1,75*2,25	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	0,83*1,78	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	1,88*1,92	3,6	3,6		3,6							
			6	гардероб	1,40*1,16	1,7	1,7		1,7							
			7	балкон	4,72+7,73/2*1,14					7,1						
Итого						45,2	45,2	14,4	30,8	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XII	93	1	ванная	0,72*3,83-0,09*0,90	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	0,39*6,20	21,0	21,0		21,0							
			3	ванная	0,79*2,26	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	1,11*1,77	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	0,90*1,92	3,6	3,6		3,6							
			6	гардероб	0,46*1,29	1,9	1,9		1,9							
			7	балкон	4,86+7,76/2*1,15					7,3						
Итого						46,7	46,7	14,2	32,5	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIII	94	1	ванная	0,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17+1,48*1,18	23,1	23,1	23,1			2,70					
			2	ванная	0,80*2,90	11,0	11,0	11,0								
			3	кухня	0,10*5,30-0,36*0,81	26,2	26,2		26,2							

Страница 50 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIII	94	4	ванная	$2,06*1,76$	3,6	3,6		3,6		2,70					
			5	туалет	$0,25*1,19$	1,5	1,5		1,5							
			6	коридор	$1,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*1,11$	1,3	1,3		1,3							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						77,9	77,9	34,1	43,8	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIII	95	1	ванная	$4,78*2,75+0,80*1,19$	12,1	12,1	12,1			2,70					
			2	ванная	$0,45*2,93+(2,45+1,80)/2*0,67$	8,6	8,6	8,6								
			3	кухня	$6,94*3,14+2,16*2,97+(2,16+2,55)/2*0,73-0,55*1,10$	23,0	23,0		23,0							
			4	коридор	$0,40*2,35$	3,3	3,3		3,3							
			5	коридор	$3,44*2,27+0,30*0,90$	7,3	7,3		7,3							
			6	ванная	$2,40*1,90$	4,6	4,6		4,6							
			7	туалет	$0,31*1,20$	1,6	1,6		1,6							
			8	балкон	$0,18*7,66$					9,0						
Итого						60,7	60,7	20,7	40,0	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIV	96	1	ванная	$1,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$0,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$6,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,31*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$0,97*2,35$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$0,37*1,09$	4,5	4,5		4,5							

См. приложение 32 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIII	96	8	коридор	$1,17*2,12$	6,6	6,6		6,6		2,70					
			9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3,3						
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						562,8	562,8	225,9	336,9	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						562,8	562,8	225,9	336,9	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XIV	М.О.П.	I	вспомогательная клетка	$0,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$0,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$0,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28/4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,86-0,26*0,23-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	двуховой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	вспомогательная клетка	$5,70*2,48+(2,48+(1,43)/2)*0,85$							15,8				
			VII	мусоропровод	$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$0,72*1,59$							2,7				
			IX	поджон	$0,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIV	П.О.П.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			

См. приложение 32 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIV	100.01	4	техническое помещение	$0,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$						2,70		1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XIV	97	1	ванная	$4,65*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	ванная	$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8,1	8,1	8,1								
			3	ванная	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2*1,06+0,31*5,34+3,90*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6,8	6,8		6,8							
			6	туалет	$0,88*2,36$	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$0,81*2,37-0,30*0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIV	98	1	ванная	$4,77*3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	ванная	$3,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,58)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	23,1	23,1		23,1							
			4	коридор	$5,23*1,19+3,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4,6	4,6		4,6							
			7	балкон	$1,16*7,62$					8,8						
Итого						61,4	61,4	26,4	35,0	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIV	99	1	ванная	$0,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	ванная	$0,37*2,84$	10,7	10,7	10,7								

Страница 23 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIV	99	3	кухня	$0,10*5,25-0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2		2,70					
			4	туалет	$2,01*1,75$	3,5	3,5		3,5							
			5	гардероб	$1,33*1,29$	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	$1,76*1,81$	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,76+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIV	100	1	ванная	$3,72*3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,86*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$0,46*2,86-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIV	101	1	ванная	$0,72*3,83-0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	$0,39*6,20$	21,0	21,0		21,0							
			3	ванная	$1,79*2,26$	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$1,90*1,92$	3,6	3,6		3,6							
			6	гардероб	$1,46*1,29$	1,9	1,9		1,9							
			7	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7,3						
Итого						46,7	46,7	14,2	32,5	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIV	102	1	ванная	$0,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21,3	21,3	21,3			2,70					
			2	ванная	$0,80*2,90$	11,0	11,0	11,0								

Страница 24 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIV	102	3	кухня	$9,10*5,20-0,16*0,81$	26.2	26.2		26.2		2.70					
			4	санузел	$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							
			5	гардероб	$1,25*1,19$	1.5	1.5		1.5							
			6	коридор	$3,62*1,46-0,75*1,57-0,74*0,30$	6.2	6.2		6.2							
			7	ванна	$1,78*2,81$	5.0	5.0		5.0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3.5	3.5		3.5							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7.1						
Итого						78.3	78.3	32.3	46.0	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XIV	103	1	жизня	$6,77*3,04$	14.5	14.5	14.5			2.70					
			2	жизня	$5,30*1,80+(5,10+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11.7	11.7	11.7								
			3	кухня	$3,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21.5	21.5		21.5							
			4	коридор	$1,84*0,96+1,22*1,19$	7.5	7.5		7.5							
			5	ванна	$2,45*1,96$	4.8	4.8		4.8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1.6	1.6		1.6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9.0						
Итого						61.6	61.6	26.2	35.4	9.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XIV	104	1	жизня	$4,66*3,00$	14.0	14.0	14.0			2.70					
			2	жизня	$1,16*2,02+(2,26*2,89)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14.4	14.4	14.4								
			3	жизня	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13.2	13.2	13.2								
			4	кухня	$1,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38.2	38.2		38.2							
			5	коридор	$1,51*1,56$	2.4	2.4		2.4							
			6	ванна	$2,97*2,23$	6.7	6.7		6.7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4.5	4.5		4.5							

Страница 35 из 83

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIV	104	8	коридор	$3,13*2,12$	6.6	6.6		6.6		2.70					
			9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3.2						
Итого						100.0	100.0	41.6	58.4	3.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого:						565.6	565.6	229.6	336.0	52.1	147.7	5.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						565.6	565.6	229.6	336.0	52.1	147.7	5.2	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XV	М.О.П.	I	поступочная клетка	$2,47*6,38$						2.70	15.8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3.9				
			III	коридор	$9,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28+4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,05*0,87-0,22*0,72$							71.0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14.1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9.7				
			VI	поступочная клетка	$3,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15.8				
			VII	музороборотки	$1,66*2,93+0,97*2,12+(2,91+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							6.9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2.7				
			IX	лоджия	$1,18*4,94$							5.8				
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	147.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XV	П.О.П.	I	техническое помещение	$1,06+(0,26)/2*0,95+0,83*1,06-0,50*0,75$						2.70	1.3				
			2	техническое помещение	$1,06+(0,21)/2*0,95+0,88*1,06-0,30*0,76$							1.3				
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$							1.3				

Страница 36 из 83

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XV	107	3	кузов	$5,10 \times 5,25 - 0,67 \times 0,83$	26,2	26,2		26,2		2,70					
			4	салон	$2,01 \times 1,75$	3,5	3,5		3,5							
			5	гадгелер	$1,33 \times 1,29$	1,7	1,7		1,7							
			6	кортелер	$2,21 \times 3,52 - 0,78 \times 0,32 - 1,56 \times 0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	винка	$1,76 \times 1,81$	3,2	3,2		3,2							
			8	кортелер	$2,95 \times 1,27$	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,76 + 5,28 / 2 \times 1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XV	108	1	жизня	$3,72 \times 3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кузов	$6,14 \times 3,34 - 1,95 \times 0,11 - 0,75 \times 0,11 - 0,06 \times 4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	винка	$1,75 \times 2,25$	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	$0,83 \times 1,78$	1,5	1,5		1,5							
			5	кортелер	$3,46 \times 2,06 - 0,63 \times 0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72 + 7,73 / 2 \times 1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XV	109	1	жизня	$5,72 \times 3,83 - 0,89 \times 0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кузов	$6,05 \times 3,33 - 1,95 \times 0,11 - 0,75 \times 0,11 - 0,06 \times 4,81$	19,6	19,6		19,6							
			3	винка	$1,79 \times 2,26$	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	$1,11 \times 1,77$	2,0	2,0		2,0							
			5	кортелер	$2,15 \times 3,40 - 0,60 \times 1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балкон	$4,86 + 7,76 / 2 \times 1,15$					7,3						
Итого						46,3	46,3	14,2	32,1	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XV	110	1	жизня	$1,92 \times 3,42 + 2,62 \times 4,37 + (3,45 + 0,28) \times 3,17$	21,3	21,3	21,3			2,70					
			2	жизня	$3,80 \times 2,90$	11,0	11,0	11,0								
			3	кузов	$5,10 \times 5,20 - 0,36 \times 0,81$	26,2	26,2		26,2							



Сторонка 28 из 93

См. приложение 28 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XV	100.EL	4	техническое помещение	$1,08 \times 1,00 + (1,08 + 0,15) / 2 \times 0,83 - 0,32 \times 0,88$						2,70		1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XV	105	1	жизня	$4,65 \times 2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	жизня	$3,61 + 1,41 / 2 \times 0,15 + (2,14 + 2,17) / 2 \times 0,66 + 2,14 \times 3,50$	8,1	8,1	8,1								
			3	жизня	$2,14 \times 2,88 + (2,78 \times 3,39) / 2 + 2,03 \times 4,37 + (2,03 + 1,63) / 2 \times 0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кузов	$4,33 + 5,34 / 2 \times 1,06 + 0,31 \times 5,34 + 3,90 \times 5,99 - 0,05 \times 3,60 - 0,72 \times 0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	винка	$2,31 \times 2,94$	6,8	6,8		6,8							
			6	салон	$1,88 \times 2,36$	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$1,81 \times 2,37 - 0,30 \times 0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$2,26 \times 3,15 - 0,06 \times 0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$1,03 + 3,50 / 2 \times 1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XV	106	1	жизня	$4,77 \times 3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жизня	$5,31 + 4,45 / 2 \times 0,51 + 5,33 \times 1,80 - 0,80 \times 0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кузов	$6,48 \times 2,06 + (2,06 + 2,59) / 2 \times 0,83 + 3,23 \times 3,22 - 0,51 \times 0,87$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$3,23 \times 1,19 + 3,87 \times 0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	кушет	$0,35 \times 1,26$	1,7	1,7		1,7							
			6	винка	$0,95 \times 2,37$	4,6	4,6		4,6							
			7	балкон	$2,16 \times 7,62$					8,8						
Итого						61,4	61,4	26,4	38,0	8,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XV	107	1	жизня	$1,97 \times 3,44 + 2,02 \times 4,38 + (3,44 + 0,23) / 2 \times 3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жизня	$3,77 \times 2,84$	10,7	10,7	10,7								

См. приложение 27 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XV	110	4	санузел	$2,06*1,76$	3,6	3,6		3,6		2,70					
			5	гардероб	$0,25*1,16$	1,5	1,5		1,5							
			6	коридор	$0,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$3,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,9	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XV	111	1	жилая	$1,77*3,08$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
			3	кухня	$0,34*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,16*0,53$	21,5	21,5		21,5							
			4	коридор	$0,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
			5	ванная	$2,45*1,98$	4,8	4,8		4,8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	26,3	35,4	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XV	112	1	жилая	$1,66*3,08$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	жилая	$2,16*2,02+(2,24*2,80)/2+1,75+2,17/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	жилая	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$1,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$0,51*1,36$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$0,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$1,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							

Стораница 19 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVI	115	4	санузел	2,01*1,75	3,5	3,5		3,5		2,70					
			5	гардероб	1,33*1,29	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	1,76*1,81	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	2,95*1,27	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	6,76+5,28/2*1,15					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVI	116	1	жилая	3,72*3,88	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	0,75*2,25	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	0,83*1,78	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	0,46*2,06-0,63*0,21	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	4,72+7,73/2*1,14					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVI	117	1	жилая	3,72*3,83-0,09*0,90	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	5,39*0,20	21,0	21,0		21,0							
			3	ванная	1,79*2,26	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	1,11*1,77	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	1,90*1,92	3,6	3,6		3,6							
			6	гардероб	1,46*1,29	1,9	1,9		1,9							
			7	балкон	4,86+7,76/2*1,15					7,3						
Итого						46,7	46,7	14,2	32,5	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVI	118	1	жилая	1,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17+1,48*1,18	23,1	23,1	23,1			2,70					
			2	жилая	0,80*2,90	11,0	11,0	11,0								
			3	кухня	5,10*5,20-0,36*0,81	26,2	26,2		26,2							

Стораница 62 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XV	118	4	жилая	$2,06*1,76$	3,6	3,6		3,6		2,70					
			5	туалет	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5							
			6	коридор	$1,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*1,11$	1,3	1,3		1,3							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						77,9	77,9	34,3	43,8	7,1		6,6	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVI	119	1	жилая	$4,78*2,73-0,80*1,19$	12,1	12,1	12,1			2,70					
			2	жилая	$2,45*2,93+(2,45+1,80)/2*0,67$	8,6	8,6	8,6								
			3	кухня	$3,94*3,14+2,16*2,97+(2,16+2,55)/2*0,75-0,55*1,10$	23,0	23,0		23,0							
			4	коридор	$3,40*2,35$	3,3	3,3		3,3							
			5	коридор	$3,44*2,27-0,30*0,90$	7,5	7,5		7,5							
			6	ванная	$2,40*1,90$	4,6	4,6		4,6							
			7	туалет	$1,31*1,20$	1,6	1,6		1,6							
			8	балкон	$3,18*7,66$					9,0						
Итого						60,7	60,7	20,7	40,0	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVI	120	1	жилая	$4,60*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	жилая	$2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*1,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	жилая	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$4,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,31*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							

Сторонка 63 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVI	120	8	коридор	$1,13*2,12$	6,6	6,6		6,6		2,70					
			9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3,2						
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						564,3	564,3	225,9	338,4	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						564,3	564,3	225,9	338,4	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XVII	М.О.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28+4*0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,33-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,21*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусоросборная	$3,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$3,72*1,59$							2,7				
			IX	подъезд	$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	П.О.М.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2*0,95+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,34)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			

Сторонка 64 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVII	110.H	4	техническое помещение	$8,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$						2,70		1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XVII	121	1	жилая	$4,65*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	жилая	$3,61+3,41)/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,30$	8,1	8,1	8,1								
			3	жилая	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухня	$4,33+5,34)/2*1,06+0,31*5,14+3,90*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6,8	6,8		6,8							
			6	санузел	$1,88*2,36$	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$1,81*2,37-0,30*0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$1,03+3,59)/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	122	1	жилая	$1,77*3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$5,33+4,45)/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$1,23*1,19+3,87*0,98$	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	$1,35*1,26$	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4,6	4,6		4,6							
			7	балкон	$1,16*7,62$					8,8						
Итого						61,4	61,4	26,4	35,0	8,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	123	1	жилая	$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,36$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жилая	$5,77*2,84$	10,7	10,7	10,7								

Страница 65 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVII	123	3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2		2,70					
			4	санузел	$2,01*1,75$	3,5	3,5		3,5							
			5	гардероб	$1,33*1,29$	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	$1,76*1,81$	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,76+5,28)/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	124	1	жилая	$3,72*3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	$1,75*2,25$	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	$0,83*1,78$	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$3,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73)/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	125	1	жилая	$3,72*3,85-0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	$3,39*6,20$	21,0	21,0		21,0							
			3	ванная	$1,79*2,36$	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	$1,11*1,77$	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$1,90*1,92$	3,6	3,6		3,6							
			6	гардероб	$1,40*1,29$	1,8	1,9		1,9							
			7	балкон	$4,86+7,76)/2*1,15$					7,3						
Итого						46,7	46,7	14,2	32,5	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	126	1	жилая	$8,92*3,62+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21,3	21,3	21,3			2,70					
			2	жилая	$3,89*2,90$	11,0	11,0	11,0								

Страница 66 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVII	126	3	кухня	$8,10*3,20-0,16*0,81$	26,2	26,2		26,2		2,70					
			4	санузел	$2,00*1,76$	3,6	3,6		3,6							
			5	спросероб	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5							
			6	коридор	$3,62*1,46-0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
			7	ванная	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	127	1	ванная	$8,78*2,73-0,80*1,19$	12,1	12,1	12,1			2,70					
			2	ванная	$2,45*2,93+(2,45+1,80)/2*0,67$	8,6	8,6	8,6								
			3	кухня	$8,94*3,14+2,16*2,97+(2,16+2,55)/2*0,73-0,55*1,10$	23,0	23,0		23,0							
			4	коридор	$0,40*2,33$	3,3	3,3		3,3							
			5	коридор	$3,44*2,27-0,30*0,90$	7,5	7,5		7,5							
			6	ванная	$2,40*1,90$	4,6	4,6		4,6							
			7	туалет	$1,31*1,20$	1,6	1,6		1,6							
			8	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						60,7	60,7	20,7	40,0	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	128	1	ванная	$4,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	ванная	$2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,73+2,17)/2*1,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	ванная	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								
			4	кухня	$8,42+5,33)/2*1,07+0,31*3,33+5,33*3,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2							
			5	коридор	$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							

Страница 67 из 88

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVII	128	7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5		2,70					
			8	коридор	$3,13*2,12$	6,6	6,6		6,6							
			9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3,3						
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						564,7	564,7	224,1	340,6	52,1	147,7	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						564,7	564,7	224,1	340,6	52,1	147,7	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVIII	M.O.II	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$19,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28/4-0,22*0,53-0,16*1,16-0,15*0,76-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,21-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$3,08*4,76-0,23*0,96$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусоросборник	$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,73*1,59$							2,7				
			IX	лестница	$3,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	147,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVIII	I.O.II	I	технические помещения	$1,05+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70	1,3				
			2	технические помещения	$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$							1,3				

Страница 68 из 88

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A XVIII	П.О.Н.	3	топливном помещении		$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$						2,70		1,3			
		4	топливном помещении		$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A XVIII	129	1	ванная		$0,05*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
		2	ванная		$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*0,50$	8,1	8,1	8,1								
		3	ванная		$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20,4	20,4	20,4								
		4	кухня		$4,13+5,34/2*1,06+0,31*5,34+3,90*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
		5	ванная		$2,31*2,94$	6,8	6,8		6,8							
		6	санузел		$1,88*2,36$	4,4	4,4		4,4							
		7	коридор		$1,81*2,37-0,30*0,91$	4,0	4,0		4,0							
		8	коридор		$2,26*3,15-0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
		9	балкон		$1,03+3,50/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XVIII	130	1	ванная		$0,77*3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
		2	ванная		$5,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,30$	11,9	11,9	11,9								
		3	кухня		$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21,1	21,1		21,1							
		4	коридор		$3,23*1,19+3,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
		5	туалет		$3,35*1,26$	1,7	1,7		1,7							
		6	ванная		$3,95*2,37$	4,6	4,6		4,6							
		7	балкон		$3,16*2,62$					8,8						
Итого						41,4	41,4	26,4	35,0	8,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



Страница 19 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A XVIII	131	1	ванная		$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,36$	21,4	21,4	21,4			2,70					
		2	ванная		$3,77*2,84$	10,7	10,7	10,7								
		3	кухня		$5,10*5,25-0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2							
		4	санузел		$2,01*1,75$	3,5	3,5		3,5							
		5	гардероб		$0,33*1,29$	1,7	1,7		1,7							
		6	коридор		$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
		7	ванная		$1,70*1,81$	3,2	3,2		3,2							
		8	коридор		$2,95*1,27$	3,7	3,7		3,7							
		9	балкон		$6,76+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XVIII	132	1	ванная		$3,72*3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
		2	кухня		$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
		3	ванная		$3,75*2,25$	3,9	3,9		3,9							
		4	туалет		$0,83*1,78$	1,5	1,5		1,5							
		5	коридор		$3,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
		6	балкон		$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XVIII	133	1	ванная		$3,72*3,83-0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
		2	кухня		$6,05*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
		3	ванная		$3,79*2,26$	4,0	4,0		4,0							
		4	туалет		$1,11*1,77$	2,0	2,0		2,0							
		5	коридор		$2,15*3,40-0,60*1,31$	6,5	6,5		6,5							
		6	балкон		$4,86+7,76/2*1,15$					7,3						
Итого						46,3	46,3	14,2	32,3	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0



Страница 20 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVII	134	1	жилая	$1,92*1,42+2,62*4,37+(3,45-0,28)/2*1,17+1,48*1,18$	23,1	23,1	23,1			2,70					
			2	ванная	$3,89*2,90$	11,0	11,0	11,0								
			3	кухня	$5,10*5,20-0,36*0,81$	26,2	26,2		26,2							
			4	ванная	$2,06*1,76$	3,6	3,6		3,6							
			5	туалет	$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5							
			6	коридор	$0,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	0,2	0,2		0,2							
			7	ванна	$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
			8	коридор	$1,18*1,11$	1,3	1,3		1,3							
			9	балкон	$5,30+6,78)/2*1,17$					7,1						
Итого						77,9	77,9	34,1	43,8	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVII	135	1	жилая	$4,78*2,73-0,80*1,19$	12,1	12,1	12,1			2,70					
			2	жилая	$2,45*2,93+(2,45+1,89)/2*0,67$	8,6	8,6	8,6								
			3	кухня	$4,94*1,14+2,16*2,97+(2,16-2,55)/2*0,73-0,55*1,10$	23,0	23,0		23,0							
			4	коридор	$1,40*2,25$	3,1	3,1		3,1							
			5	коридор	$0,44*2,27-0,39*0,90$	7,5	7,5		7,5							
			6	ванная	$2,40*1,99$	4,6	4,6		4,6							
			7	туалет	$1,31*1,20$	1,6	1,6		1,6							
			8	балкон	$1,18*7,66$					9,0						
Итого						60,7	60,7	28,7	40,9	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XVIII	136	1	жилая	$4,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
			2	жилая	$2,16*2,02+(2,26*2,89)/2-(1,75+2,17)/2*1,50$	14,4	14,4	14,4								
			3	жилая	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,32*0,11+(1,71+2,14)/2*2,09-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								



Страница 72 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XVIII	136	4	кухня	$4,42+5,33)/2*1,07+(0,31*5,33+5,11*4,92-0,66*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2		2,70					
			5	коридор	$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
			8	коридор	$0,13*2,12$	0,6	0,6		0,6							
			9	балкон	$(3,49+1,96)/2*1,17$					3,2						
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						563,9	563,9	225,9	338,0	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						563,9	563,9	225,9	338,0	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XIX	М.О.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15,8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3,9				
			III	коридор	$9,99*1,40*2+4,53*1,57+4,58*1,57+(3,21+1,57)/2*3,38*4-0,22*0,63-0,16*1,10-0,15*0,70-0,23*2,72-0,13*0,91-0,13*1,24-0,24*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
			IV	лифтовой холл	$7,03*2,01$							14,1				
			V	коридор	$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
			VII	мусороборник	$1,66*2,92+(0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							8,9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2,7				
			IX	лифтов	$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0



Страница 72 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIX	130.11	1	техническое повышение	$1,06+0,26)/2^{\circ}0,95+0,83^{\circ}1,06-0,30^{\circ}0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое повышение	$1,06+0,21)/2^{\circ}0,93+0,88^{\circ}1,06-0,30^{\circ}0,76$								1,3			
			3	техническое повышение	$1,08^{\circ}1,00+(1,08+0,24)/2^{\circ}0,83-0,36^{\circ}0,91$								1,3			
			4	техническое повышение	$1,08^{\circ}1,00+(1,08+0,15)/2^{\circ}0,83-0,32^{\circ}0,88$								1,3			
Итого						0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XIX	132	1	ванная	$4,65^{\circ}2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	ванная	$3,61+3,41)/2^{\circ}0,15+(2,14+2,17)/2^{\circ}0,06+2,14^{\circ}3,50$	8,1	8,1	8,1								
			3	ванная	$2,14^{\circ}2,88+(2,78^{\circ}3,39)/2^{\circ}2,03+4,37+(2,03+1,63)/2^{\circ}0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухня	$4,53+5,34)/2^{\circ}1,06+0,31^{\circ}3,34+3,90^{\circ}5,99-0,05^{\circ}3,60-0,72^{\circ}0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	ванная	$2,31^{\circ}2,94$	6,8	6,8		6,8							
			6	санузлы	$1,88^{\circ}2,36$	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$1,81^{\circ}2,37-0,30^{\circ}0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$2,26^{\circ}3,15-0,06^{\circ}0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$1,05+3,50)/2^{\circ}1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIX	138	1	ванная	$4,77^{\circ}3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	ванная	$5,33+4,45)/2^{\circ}0,51+5,33^{\circ}1,80-0,80^{\circ}0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	$4,48^{\circ}2,06+(2,06+2,59)/2^{\circ}0,81+3,23^{\circ}3,22-0,51^{\circ}0,87$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$3,23^{\circ}1,19+3,87^{\circ}0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	$1,35^{\circ}1,26$	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	$1,95^{\circ}2,17$	4,6	4,6		4,6							

См. приложение 73 к 83

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XIX	138	7	балкон	$1,16^{\circ}7,62$					8,8	2,70					
Итого						61,4	61,4	26,4	35,0	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIX	139	1	ванная	$1,97^{\circ}3,44+2,02^{\circ}4,38+(3,44+0,23)/2^{\circ}3,16+1,24^{\circ}1,58$	23,4	23,4	23,4			2,70					
			2	ванная	$3,77^{\circ}2,46$	9,3	9,3	9,3								
			3	кухня	$5,10^{\circ}5,64-0,67^{\circ}0,83$	28,2	28,2		28,2							
			4	ванная	$2,01^{\circ}1,75$	3,5	3,5		3,5							
			5	туалет	$1,33^{\circ}1,29$	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$2,21^{\circ}3,52-0,78^{\circ}0,32-1,66^{\circ}0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	$1,70^{\circ}1,86$	3,3	3,3		3,3							
			8	коридор	$1,24^{\circ}0,91$	1,1	1,1		1,1							
			9	балкон	$6,76+5,28)/2^{\circ}1,15$					6,9						
Итого						76,8	76,8	32,7	44,1	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIX	140	1	ванная	$3,72^{\circ}3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14^{\circ}2,34-1,93^{\circ}0,11-0,75^{\circ}0,11-0,66^{\circ}0,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	$1,73^{\circ}2,25$	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	$0,83^{\circ}1,78$	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$3,40^{\circ}2,06-0,63^{\circ}0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73)/2^{\circ}1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XIX	141	1	ванная	$3,80^{\circ}3,83-0,09^{\circ}0,90$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	кухня	$3,33^{\circ}6,35-0,08^{\circ}4,81$	20,9	20,9		20,9							
			3	ванная	$1,79^{\circ}2,26$	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	$1,11^{\circ}1,77$	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$2,13^{\circ}3,40-0,60^{\circ}1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балкон	$4,46+7,76)/2^{\circ}1,15$					7,3						

См. приложение 74 к 83

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						47,9	47,9	14,5	33,4	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XIX	142	1	ванная		$1,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21,3	21,3	21,3			2,70					
		2	ванная		$3,80*2,90$	11,0	11,0	11,0								
		3	кухня		$5,10*5,20+0,36*0,81$	26,2	26,2		26,2							
		4	санузел		$2,06*1,76$	3,6	3,6		3,6							
		5	гардероб		$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5							
		6	коридор		$3,62*1,46+0,73*1,57-0,74*0,50$	6,2	6,2		6,2							
		7	ванная		$1,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
		8	коридор		$1,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
		9	балкон		$5,30+6,78)/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XIX	143	1	ванная		$4,77*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
		2	ванная		$5,30*1,80+(5,30+6,45)/2*0,48+0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
		3	кухня		$1,34*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21,5	21,5		21,5							
		4	коридор		$1,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
		5	ванная		$2,45*1,96$	4,8	4,8		4,8							
		6	туалет		$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
		7	балкон		$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	26,2	35,4	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XIX	144	1	ванная		$4,66*3,00$	14,0	14,0	14,0			2,70					
		2	ванная		$2,16*2,02+(2,36*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
		3	кухня		$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,32*0,11+(1,71+2,14)/2*0,99+0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								



Страница 79 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A XIX	144	4	кухня		$1,42+5,33)/2*1,07+0,31*0,33+5,33*5,92+0,06*0,64+0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2		2,70					
		5	коридор		$1,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
		6	ванная		$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
		7	туалет		$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
		8	коридор		$1,35*2,12$	6,6	6,6		6,6							
		9	балкон		$1,49+1,96)/2*1,17$					3,2						
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						566,9	566,9	238,5	336,4	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						566,9	566,9	238,5	336,4	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A XX	М.О.П.	I	лестничная клетка		$2,47*6,38$						2,70	15,8				
		II	тамбур		$2,56*1,57$							3,9				
		III	коридор		$19,99*1,40)/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28)/4+0,22*0,53+0,16*1,19+0,15*0,70+0,23*2,73+0,13*0,91+0,13*1,24+0,24*2,70+0,15*1,08+0,21*0,88+0,26*0,21+0,05*0,87+0,22*0,72$							71,0				
		IV	лифтовой холл		$7,03*2,01$							14,1				
		V	коридор		$2,08*4,76+0,23*0,98$							9,2				
		VI	лестничная клетка		$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
		VII	музсорборник		$1,64*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82+0,11*0,96$							8,9				
		VIII	тамбур		$1,72*1,59$							2,7				
		IX	лоджия		$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0



Страница 78 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XX	ПО.Ж	1	техническое помещение	$1,06+0,26)/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21)/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$1,08*1,06+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XX	145	1	жилая	8,65*2,98	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	жилая	$3,61+3,41)/2*0,75+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8,1	8,1	8,1								
			3	жилая	$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухня	$4,31+5,34)/2*1,06+0,31*5,34+3,96*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	ванная	2,31*2,94	6,8	6,8		6,8							
			6	туалет	1,88*2,36	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$1,81*2,37-0,50*0,91$	4,6	4,0		4,0							
			8	коридор	$0,26*3,15-0,06*0,18$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$1,03+3,59)/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XX	146	1	жилая	4,77*3,05	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$5,33+4,45)/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	$6,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,51*0,87$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$3,23*1,19+3,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	1,35*1,26	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	1,95*2,37	4,6	4,6		4,6							

Страница 77 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XX	146	7	балкон	1,16*7,62					8,8	2,70					
Итого						61,4	61,4	26,4	35,8	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XX	147	1	жилая	$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жилая	3,77*2,84	10,7	10,7	10,7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2							
			4	туалет	2,61*1,75	3,5	3,5		3,5							
			5	гардероб	1,13*1,29	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$3,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	1,76*1,81	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	2,95*1,27	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,76+5,28)/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XX	148	1	жилая	3,72*3,88	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	1,73*2,25	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	1,83*1,78	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$1,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73)/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XX	149	1	жилая	$3,72*3,83-0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	$6,02*3,33-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
			3	ванная	1,79*2,26	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	1,11*1,77	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балкон	$4,86+7,76)/2*1,15$					7,3						

Страница 78 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XXI	П.О.П.	1	техническое задание	$1,06+0,26/2+0,95+0,83*1,06-0,10*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое исполнение	$1,06+0,21/2+0,93+0,88*1,06-0,10*0,76$								1,3			
			3	техническое предложение	$1,08*1,09+(1,08+0,24)/2+0,83-0,16*0,91$								1,3			
			4	техническое предложение	$1,08*1,09+(1,08+0,15)/2+0,83-0,12*0,88$								1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	153	1	жилая	4,65*2,98	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	жилая	$13,61+5,41/2+0,13+(2,14+2,17)/2+0,06+2,14*3,50$	8,1	8,1	8,1								
			3	жилая	$0,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2+0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухня	$4,33+5,14/2+1,06+0,31*5,34+3,80*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	ванная	0,31*2,94	6,8	6,8		6,8							
			6	санузел	1,88*2,36	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$1,81*2,37-0,30*0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$2,26*3,15-0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	154	1	жилая	6,77*3,05	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$15,33+4,45/2+0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2+0,83+3,23*3,22-0,51*0,67$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$1,23*1,19+3,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	туалет	1,35*1,26	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	1,95*2,17	4,6	4,6		4,6							
Итого						61,4	61,4	26,4	38,0	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	155	1	жилая	$0,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жилая	0,77*2,84	10,7	10,7	10,7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,63$	26,2	26,2		26,2							
			4	санузел	0,01*1,75	3,5	3,5		3,5							
			5	гардероб	0,33*1,29	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$0,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	1,76*1,81	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	0,95*1,27	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,76+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	156	1	жилая	3,72*3,88	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	1,75*2,25	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	0,83*1,78	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$1,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	157	1	жилая	$0,72*3,83-0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	$6,03*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
			3	ванная	1,79*2,26	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	1,11*1,77	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7,3						

Страница 81 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XXI	154	7	балкон	1,18*7,62					8,8	2,70					
Итого						61,4	61,4	26,4	38,0	8,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	155	1	жилая	$0,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жилая	0,77*2,84	10,7	10,7	10,7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,63$	26,2	26,2		26,2							
			4	санузел	0,01*1,75	3,5	3,5		3,5							
			5	гардероб	0,33*1,29	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$0,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	1,76*1,81	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	0,95*1,27	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,76+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	156	1	жилая	3,72*3,88	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	ванная	1,75*2,25	3,9	3,9		3,9							
			4	туалет	0,83*1,78	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$1,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXI	157	1	жилая	$0,72*3,83-0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	$6,03*3,33-1,95*0,11-0,75*0,11-0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
			3	ванная	1,79*2,26	4,0	4,0		4,0							
			4	туалет	1,11*1,77	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$2,15*3,40-0,60*1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,15$					7,3						

Страница 82 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XX	150	I	жилая	$1,92*3,63+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17+1,68*1,18$	23.1	23.1	23.1			2,70					
			2	жилая	$3,85*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20+0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	ванная	$2,00*1,76$	3.6	3.6		3.6							
			5	туалет	$1,25*1,19$	1.5	1.5		1.5							
			6	коридор	$3,62*1,46+0,73*1,57-0,74*0,30$	6.2	6.2		6.2							
			7	балкон	$3,78*2,81$	5.0	5.0		5.0							
			8	коридор	$1,18*1,11$	1.3	1.3		1.3							
			9	балкон	$5,30+0,78/2*1,17$					7.1						
Итого						77.9	77.9	34.1	43.8	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XX	151	I	жилая	$4,77*3,04$	14.5	14.5	14.5			2,70					
			2	жилая	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48+0,19*0,81$	11.7	11.7	11.7								
			3	кухня	$1,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21.5	21.5		21.5							
			4	коридор	$0,84*0,96+3,22*1,19$	7.5	7.5		7.5							
			5	ванная	$2,45*1,96$	4.8	4.8		4.8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1.6	1.6		1.6							
			7	балкон	$1,18*7,66$					9.0						
Итого						61.6	61.6	26.2	35.4	9.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XX	152	I	жилая	$4,66*3,00$	14.0	14.0	14.0			2,70					
			2	жилая	$2,16*2,80+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14.4	14.4	14.4								
			3	жилая	$3,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99+0,10*0,67$	13.2	13.2	13.2								



Страница 79 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XX	152	4	кухня	$14,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92+0,06*0,64+0,64*0,34$	38.2	38.2		38.2		2,70					
			5	коридор	$3,51*1,56$	2.4	2.4		2.4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6.7	6.7		6.7							
			7	туалет	$2,17*1,89$	4.5	4.5		4.5							
			8	коридор	$3,17*2,12$	6.6	6.6		6.6							
			9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3.2						
Итого						100.0	100.0	41.6	58.4	3.2		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого:						564.8	564.8	231.4	333.4	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						564.8	564.8	231.4	333.4	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
A	XXI	М.О.П.	I	лестничная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15.8				
			II	тамбур	$2,50*1,57$							3.9				
			III	коридор	$9,99*1,40/2+(4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28)*4+0,22*0,53+0,16*1,10+0,15*0,76+0,23*2,72+0,13*0,91+0,13*1,24+0,24*2,76+0,15*1,08+0,21*0,88+0,26*0,23+0,05*0,87+0,22*0,72$							71.0				
			IV	лифтовой холл	$2,03*2,01$							14.1				
			V	коридор	$3,08*4,76+0,23*0,98$							9.7				
			VI	лестничная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15.8				
			VII	мусороборник	$3,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82+0,11*0,96$							8.9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,39$							2.7				
			IX	подъезд	$1,18*4,94$							5.8				
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		147.7	0.0	0.0	0.0	0.0



Страница 80 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						46.3	46.3	14.2	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XXI	158	1	жилая	$1,92*3,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2,70					
			2	жилая	$3,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
			3	кухня	$5,10*5,20+0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
			4	санузел	$2,00*1,70$	3.6	3.6		3.6							
			5	гардероб	$1,25*1,19$	1.5	1.5		1.5							
			6	коридор	$3,62*1,46+0,75*1,57+0,74*0,30$	6.2	6.2		6.2							
			7	ванная	$3,78*2,81$	5.0	5.0		5.0							
			8	коридор	$3,18*2,95$	3.5	3.5		3.5							
			9	балкон	$5,30+6,78/2*1,17$					7.1						
Итого						78.3	78.3	32.3	46.0	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XXI	159	1	жилая	$4,77*3,04$	14.5	14.5	14.5			2,70					
			2	жилая	$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48+0,19*0,81$	11.7	11.7	11.7								
			3	кухня	$3,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09+1,10*0,53$	21.5	21.5		21.5							
			4	коридор	$4,84*0,90+3,22*1,19$	7.5	7.5		7.5							
			5	ванная	$2,45*1,90$	4.8	4.8		4.8							
			6	туалет	$1,18*1,34$	1.6	1.6		1.6							
			7	балкон	$1,18*7,60$					9.0						
Итого						61.6	61.6	36.3	35.4	9.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	XXI	160	1	жилая	$4,60*3,00$	14.0	14.0	14.0			2,70					
			2	жилая	$2,16*2,02+(2,36*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14.4	14.4	14.4								
			3	жилая	$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,32*0,13+(1,71+2,14)/2*2,99+0,19*0,67$	13.2	13.2	13.2								



Справка 83 из 98

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XXI	160	4	кухня	$4,42+5,33/2*1,07+0,31*5,33+5,33*5,92+0,08*0,64+0,64*0,34$	38.2	38.2		38.2		2,70					
			5	коридор	$3,51*1,56$	2.4	2.4		2.4							
			6	ванная	$2,97*2,25$	6.7	6.7		6.7							
			7	туалет	$2,37*1,89$	4.5	4.5		4.5							
			8	коридор	$3,13*2,12$	6.6	6.6		6.6							
			9	балкон	$3,49+1,96/2*1,17$					3.2						
Итого						100.0	100.0	41.6	58.4	3.2		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого:						565.2	565.2	229.6	335.6	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						565.2	565.2	229.6	335.6	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
A	XXII	М.О.П.	I	вспомогательная клетка	$2,47*6,38$						2,70	15.8				
			II	тамбур	$2,30*1,57$							3.9				
			III	коридор	$9,99*1,40*2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28/4+0,22*0,53+0,16*1,10+0,15*0,70+0,23*2,72+0,13*0,91+0,13*1,24+0,24*2,70+0,15*1,08+0,21*0,88+0,26*0,23+0,65*0,87+0,22*0,72$							71.0				
			IV	вспомогательная клетка	$7,03*2,01$							14.1				
			V	коридор	$2,08*4,76+0,23*0,98$							9.7				
			VI	вспомогательная клетка	$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15.8				
			VII	мусороуборочная	$3,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82+0,11*0,96$							8.9				
			VIII	тамбур	$1,72*1,59$							2.7				
			IX	подземная	$3,18*4,94$							5.8				
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		147.7	0.0	0.0	0.0	0.0



Справка 84 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XXII	ПО.Ж.	1	техническое помещение	$1,06+0,26/2+0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
			2	техническое помещение	$1,06+0,21/2+0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
			3	техническое помещение	$0,08*1,00+(1,08+0,24)/2+0,83-0,36*0,91$								1,3			
			4	техническое помещение	$0,08*1,00+(1,08+0,15)/2+0,83-0,32*0,88$								1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A	XXII	161	1	жилая	$4,65*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
			2	жилая	$3,61+3,41/2+0,15+(2,14+2,17)/2+0,06+2,14*3,50$	8,1	8,1	8,1								
			3	жилая	$2,14*1,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2+0,38$	20,4	20,4	20,4								
			4	кухня	$4,33+5,34/2+1,06+0,31*5,34+3,90*5,99-0,05*5,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
			5	ванная	$2,31*2,94$	6,8	6,8		6,8							
			6	санузел	$0,89*2,36$	4,4	4,4		4,4							
			7	коридор	$0,81*2,37-0,50*0,91$	4,0	4,0		4,0							
			8	коридор	$0,26*3,15-0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
			9	балкон	$1,03+3,50/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXII	162	1	жилая	$4,77*3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
			2	жилая	$5,33+4,45/2+0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
			3	кухня	$4,48*2,06+(2,06+2,59)/2+0,53+3,23*3,23-0,51*0,87$	21,1	21,1		21,1							
			4	коридор	$0,23*1,59+1,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
			5	кухня	$1,35*1,26$	1,7	1,7		1,7							
			6	ванная	$1,95*2,37$	4,6	4,6		4,6							

Сторона 85 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	XXII	162	7	балкон	$1,16*7,62$					8,8	2,70					
Итого						61,4	61,4	26,4	35,0	8,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXII	163	1	жилая	$1,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
			2	жилая	$3,77*2,84$	10,7	10,7	10,7								
			3	кухня	$5,10*5,25-0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2							
			4	санузел	$2,01*1,75$	3,5	3,5		3,5							
			5	гардероб	$0,33*1,29$	1,7	1,7		1,7							
			6	коридор	$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
			7	ванная	$0,76*1,81$	3,2	3,2		3,2							
			8	коридор	$2,95*1,27$	3,7	3,7		3,7							
			9	балкон	$6,76+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXII	164	1	жилая	$3,72*3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
			2	кухня	$6,14*3,34-1,93*0,11-0,78*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
			3	жилая	$1,75*2,23$	3,9	3,9		3,9							
			4	санузел	$0,83*1,78$	1,5	1,5		1,5							
			5	коридор	$3,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
			6	балкон	$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A	XXII	165	1	жилая	$3,72*3,83-0,99*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
			2	кухня	$6,03*3,33-1,93*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
			3	жилая	$1,79*2,26$	4,0	4,0		4,0							
			4	санузел	$1,11*1,77$	2,0	2,0		2,0							
			5	коридор	$2,13*3,40-0,60*1,31$	6,5	6,5		6,5							
			6	балкон	$4,86+7,76/2*1,13$					7,3						

Сторона 86 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A XXX	168	4	ручка		$4,42+5,33/2+1,07+0,31*5,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38,2	38,2		38,2		2,70					
		5	коридор		$3,51*1,56$	2,4	2,4		2,4							
		6	ванная		$2,97*2,25$	6,7	6,7		6,7							
		7	туалет		$2,37*1,89$	4,5	4,5		4,5							
		8	коридор		$3,32*2,12$	6,6	6,6		6,6							
		9	балкон		$3,49+1,96/2*1,17$					3,2						
Итого						100,0	100,0	41,6	58,4	3,2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Итого:						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						565,2	565,2	229,6	335,6	52,1		147,7	5,2	0,0	0,0	0,0
A XXX	М.О.П.	I	доставочная клетка		2,47*6,38						2,70	15,8				
		II	тамбур		$2,50*1,57$							3,9				
		III	коридор		$9,99*1,40/2+4,53*1,57+4,54*1,57+(3,21+1,57)/2*3,28+4-0,22*0,53-0,16*1,10-0,15*0,70-0,21*2,72-0,17*0,91-0,11*1,24-0,34*2,70-0,15*1,08-0,21*0,88-0,26*0,23-0,05*0,87-0,22*0,72$							71,0				
		IV	лифтовой холл		$7,01*2,01$							14,1				
		V	коридор		$2,08*4,76-0,23*0,98$							9,7				
		VI	доставочная клетка		$5,70*2,48+(2,48+1,42)/2*0,85$							15,8				
		VII	мусороуборочная		$1,66*2,92+0,97*2,12+(2,92+2,12)/2*0,82-0,11*0,96$							3,9				
		VIII	тамбур		$1,72*1,59$							2,7				
		IX	холл		$1,18*4,94$							5,8				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		147,7	0,0	0,0	0,0	0,0



Страница 58 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						46,3	46,3	14,3	32,1	7,3		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XXX	166	1	жилая		$1,92*3,42+2,02*4,37+(3,42+4,37)/2*3,17$	21,3	21,3	21,3			2,70					
		2	жилая		$5,80*2,90$	11,0	11,0	11,0								
		3	ручка		$5,10*5,20-0,36*0,81$	26,2	26,2		26,2							
		4	спулка		$2,86*1,76$	3,6	3,6		3,6							
		5	гардероб		$1,25*1,19$	1,5	1,5		1,5							
		6	коридор		$1,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6,2	6,2		6,2							
		7	ванная		$5,78*2,81$	5,0	5,0		5,0							
		8	коридор		$3,18*2,95$	3,5	3,5		3,5							
		9	балкон		$5,30+6,78/2*1,17$					7,1						
Итого						78,3	78,3	32,3	46,0	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XXX	167	1	жилая		$4,77*3,04$	14,5	14,5	14,5			2,70					
		2	жилая		$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11,7	11,7	11,7								
		3	ручка		$1,24*3,25+(2,61+2,09)/2*0,93+4,47*2,09-1,10*0,53$	21,5	21,5		21,5							
		4	коридор		$3,84*0,96+3,22*1,19$	7,5	7,5		7,5							
		5	ванная		$2,45*1,96$	4,8	4,8		4,8							
		6	туалет		$1,18*1,34$	1,6	1,6		1,6							
		7	балкон		$1,18*7,66$					9,0						
Итого						61,6	61,6	26,2	35,4	9,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XXX	168	1	жилая		$4,66*3,06$	14,0	14,0	14,0			2,70					
		2	жилая		$2,16*2,02+(2,26*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14,4	14,4	14,4								
		3	жилая		$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,99-0,19*0,67$	13,2	13,2	13,2								



Страница 59 из 95

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A XXXI	170	7	балкон		$3,16*7,62$					8,8	2,70					
Итого						61,4	61,4	26,4	35,0	8,8		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XXXI	171	1	жилая		$3,97*3,44+2,02*4,38+(3,44+0,23)/2*3,16$	21,4	21,4	21,4			2,70					
		2	жилая		$3,77*2,84$	10,7	10,7	10,7								
		3	кухня		$5,10*5,25-0,67*0,83$	26,2	26,2		26,2							
		4	санузел		$2,01*1,75$	3,5	3,5		3,5							
		5	коридор		$1,33*1,29$	1,7	1,7		1,7							
		6	коридор		$2,21*3,52-0,78*0,32-1,66*0,77$	6,3	6,3		6,3							
		7	ванная		$1,76*1,81$	3,2	3,2		3,2							
		8	коридор		$2,95*1,27$	3,7	3,7		3,7							
		9	балкон		$6,76+5,28/2*1,15$					6,9						
Итого						76,7	76,7	32,1	44,6	6,9		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XXXI	172	1	жилая		$3,72*3,88$	14,4	14,4	14,4			2,70					
		2	кухня		$6,14*3,34-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19,9	19,9		19,9							
		3	ванная		$1,75*2,25$	3,9	3,9		3,9							
		4	туалет		$1,83*1,78$	3,3	3,3		3,3							
		5	коридор		$3,46*2,06-0,63*0,21$	7,0	7,0		7,0							
		6	балкон		$4,72+7,73/2*1,14$					7,1						
Итого						46,7	46,7	14,4	32,3	7,1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XXXI	173	1	жилая		$3,72*3,83-0,09*0,90$	14,2	14,2	14,2			2,70					
		2	кухня		$6,05*3,33-1,95*0,11-0,73*0,11-0,06*4,81$	19,6	19,6		19,6							
		3	ванная		$1,79*2,26$	4,0	4,0		4,0							
		4	туалет		$1,11*1,77$	2,0	2,0		2,0							
		5	коридор		$2,15*3,40-0,60*1,31$	6,5	6,5		6,5							
		6	балкон		$4,86+7,76/2*1,15$					7,3						

Страница 39 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A XXXI	П.О.Н.	1	техническое помещение		$1,06+0,26/2*0,95+0,83*1,06-0,30*0,75$						2,70		1,3			
		2	техническое помещение		$1,06+0,21/2*0,93+0,88*1,06-0,30*0,76$								1,3			
		3	техническое помещение		$1,08*1,00+(1,08+0,24)/2*0,83-0,36*0,91$								1,3			
		4	техническое помещение		$1,08*1,00+(1,08+0,15)/2*0,83-0,32*0,88$								1,3			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	5,2	0,0	0,0	0,0
A XXXI	169	1	жилая		$4,65*2,98$	13,9	13,9	13,9			2,70					
		2	жилая		$3,61+3,41/2*0,15+(2,14+2,17)/2*0,06+2,14*3,50$	8,1	8,1	8,1								
		3	жилая		$2,14*2,88+(2,78*3,39)/2+2,03*4,37+(2,03+1,63)/2*0,38$	20,4	20,4	20,4								
		4	кухня		$4,33+5,34/2*1,06+0,31*5,34+3,90*5,99-0,05*3,60-0,72*0,64$	29,5	29,5		29,5							
		5	ванная		$2,31*2,94$	6,8	6,8		6,8							
		6	санузел		$1,88*2,36$	4,4	4,4		4,4							
		7	коридор		$1,81*2,37-0,30*0,91$	4,0	4,0		4,0							
		8	коридор		$2,26*3,15-0,06*0,14$	7,1	7,1		7,1							
		9	балкон		$1,03+3,50/2*1,18$					2,7						
Итого						94,2	94,2	42,4	51,8	2,7		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A XXXI	170	1	жилая		$4,77*3,05$	14,5	14,5	14,5			2,70					
		2	жилая		$5,33+4,45/2*0,51+5,33*1,80-0,80*0,20$	11,9	11,9	11,9								
		3	кухня		$6,48*2,06+(2,06+2,59)/2*0,83+3,23*3,22-0,57*0,87$	21,1	21,1		21,1							
		4	коридор		$3,23*1,19+3,87*0,96$	7,6	7,6		7,6							
		5	туалет		$1,35*1,26$	1,7	1,7		1,7							
		6	ванная		$1,95*2,37$	4,6	4,6		4,6							

Страница 39 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Итого						46.3	46.3	14.3	32.1	7.3		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A XXXI	174	1	жилая		$1,92*1,42+2,02*4,37+(3,45+0,28)/2*3,17$	21.3	21.3	21.3			2,70					
		2	жилая		$1,80*2,90$	11.0	11.0	11.0								
		3	кухня		$5,10*5,20+0,36*0,81$	26.2	26.2		26.2							
		4	санузел		$2,06*1,76$	3.6	3.6		3.6							
		5	гардероб		$1,25*1,19$	1.5	1.5		1.5							
		6	коридор		$3,62*1,46+0,75*1,57-0,74*0,30$	6.2	6.2		6.2							
		7	ванная		$1,78*2,81$	5.0	5.0		5.0							
		8	коридор		$1,18*2,95$	3.5	3.5		3.5							
		9	балкон		$5,30+6,78/2*1,17$					7.1						
Итого						78.3	78.3	32.3	46.0	7.1		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A XXXI	175	1	жилая		$4,77*3,04$	14.5	14.5	14.5			2,70					
		2	жилая		$5,30*1,80+(5,30+4,45)/2*0,48-0,19*0,81$	11.7	11.7	11.7								
		3	кухня		$1,24*3,25+(2,61+2,69)/2*0,93+4,87*2,09-1,10*0,53$	21.5	21.5		21.5							
		4	коридор		$3,84*0,96+3,22*1,19$	7.5	7.5		7.5							
		5	ванная		$2,45*1,96$	4.8	4.8		4.8							
		6	кухня		$1,18*1,34$	1.6	1.6		1.6							
		7	балкон		$1,18*7,66$					9.0						
Итого						61.6	61.6	26.2	35.4	9.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A XXXI	176	1	жилая		$8,66*3,00$	14.0	14.0	14.0			2,70					
		2	жилая		$2,16*2,02+(2,36*2,80)/2+(1,75+2,17)/2*3,50$	14.4	14.4	14.4								
		3	жилая		$2,16+2,00+(3,01*2,16)/2+1,52*0,11+(1,71+2,14)/2*2,90-0,19*0,67$	13.2	13.2	13.2								



Страница 81 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A XXXI	176	4	кухня		$14,42+5,33/2*1,07+0,31*3,33+5,33*5,92-0,06*0,64-0,64*0,34$	38.2	38.2		38.2		2,70					
		5	коридор		$1,51*1,56$	2.4	2.4		2.4							
		6	ванная		$2,97*2,25$	6.7	6.7		6.7							
		7	кухня		$2,37*1,89$	4.5	4.5		4.5							
		8	коридор		$1,13*2,12$	6.6	6.6		6.6							
		9	балкон		$3,49+1,96/2*1,17$					3.2						
Итого						108.0	108.0	41.6	58.4	3.2		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого:						565.2	565.2	229.6	335.6	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						565.2	565.2	229.6	335.6	52.1		147.7	5.2	0.0	0.0	0.0
М.О.П.																
A2	Улицы м.О.П.	27	Подземная детская площадка		$5,94*18,54+64,49*18,54+(21,91+28,37)/2*3,14+34,78*39,51+6,04*12,45+(21,99+25,13)/2*1,51+(3,19*3,61)/2-(3,61+1,92)/2*1,70-(0,45*0,39)*67-(0,20*0,20)*13-5,94*4,62-3,09*11,49$	2 795.3	2 795.3		2 795.3		4,05					
		28	коридор		$7,42*70,93$	526.3	526.3		526.3							
Итого						3 321.8	3 321.8	0.0	3 321.8	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого: М.О.П.						3 321.8	3 321.8	0.0	3 321.8	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						3 321.8	3 321.8	0.0	3 321.8	0.0		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A	Улицы м.О.П.	I	тамбур		$1,34*1,87$						4,05	2.5				
		II	вспомогательная лестница		$2,55*5,18$							13.2				
		III	лифтовая шахта		$2,66*1,29$							4.2				
		IV	лифтовая шахта		$1,30*1,60$							2.4				
		V	лифтовая шахта		$1,50*1,60$							2.4				



Страница 92 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	Полный блок	М.О.П.	VI	лифтовая шахта	2,66*1,59						4,05	4,2				
			VII	лифтовая шахта	7,01*2,03-(0,33*0,89)*2							13,6				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		42,5	0,0	0,0	0,0	0,0
A	Полный блок	П.О.Н.	1	техническое помещение	2,73*1,08-0,67*1,58						4,05		1,9			
			2	техническое помещение	2,73*1,08-0,67*1,58								1,9			
			3	техническое помещение	1,12*1,03+(1,12+0,27)*2*0,88-0,67*1,12								1,0			
			4	техническое помещение	1,12*1,03+(1,12+0,27)*2*0,88-0,67*1,12								1,0			
			8	капелюшная	5,24*5,20+(1,49+2,43)*2*1,81+(3,43*3,43)/2+4,36*2,20-0,37*0,82-0,32*0,68-0,51*1,58-0,66*1,27-0,66*0,66-0,66*0,48-0,33*1,12								43,9			
			9	электрощитовая	5,59*4,25-0,32*0,33-0,68*0,32								4,5			
			12	вспомогательная шахта	0,89*2,27								1,8			
			13	капелюшная	6,61*4,78+(4,78+2,11)*2*1,13+3,45*2,00-0,37*0,82-0,68*0,32-(0,51*1,58)*2-0,84*0,33-(1,27*0,34)*2-(0,33*0,35)*2-1,27*1,21								51,3			
			14	ВНЭС противопожарного водопровода	5,95*4,59+(1,32+4,59)/2*1,37+2,41*4,34-0,32*1,58-0,35*0,67-0,30*1,26-0,34*0,77-0,66*0,66-0,66*1,27								26,7			
			16	ВНЭС-хоз. питьевого водопровода	7,55*5,36-0,66*1,58-(0,66*0,68)*2-(0,37*0,82)*2-0,51*1,58								38,6			



Сторонка 93 из 93

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
A	Полный блок	П.О.Н.	17	ресничной узел	1,37*2,40+(5,54-1,92)/2*1,93+5,54*4,79-0,66*0,68-0,37*0,82-0,51*1,58-0,66*0,82-1,27*0,66-(0,66*0,66)*2-0,66*1,32						4,05		47,0			
			19	электроустановка	2,54*5,63-0,41*1,04-0,49*0,72								13,5			
			20	комната уборочного инвентаря	2,32*1,33								3,1			
			21	комната уборочного инвентаря	1,70*1,49-0,33*1,71								2,1			
			22	санузел	1,76*1,65-0,69*1,45								1,9			
			23	комната уборочного инвентаря	1,63*1,76-0,41*0,21								2,8			
			24	мусоропровод	5,86*4,50-0,08*0,28								26,3			
			25	пункт управления	2,94*5,61-0,08*0,28								16,3			
			26	служебное помещение	2,95*5,36-(0,08*0,28)*2								15,8			
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	301,6	0,0	0,0	0,0
Итого:						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		42,5	301,6	0,0	0,0	0,0
Итого по этажу						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		42,5	301,6	0,0	0,0	0,0
A	Чертежная	М.О.П.	I	лестничная клетка	2,45*5,96						2,70	14,6				
			II	подъезд	1,18*4,94							5,8				
			III	лестничная клетка	2,79*8,06							22,5				
Итого						0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		42,9	0,0	0,0	0,0	0,0

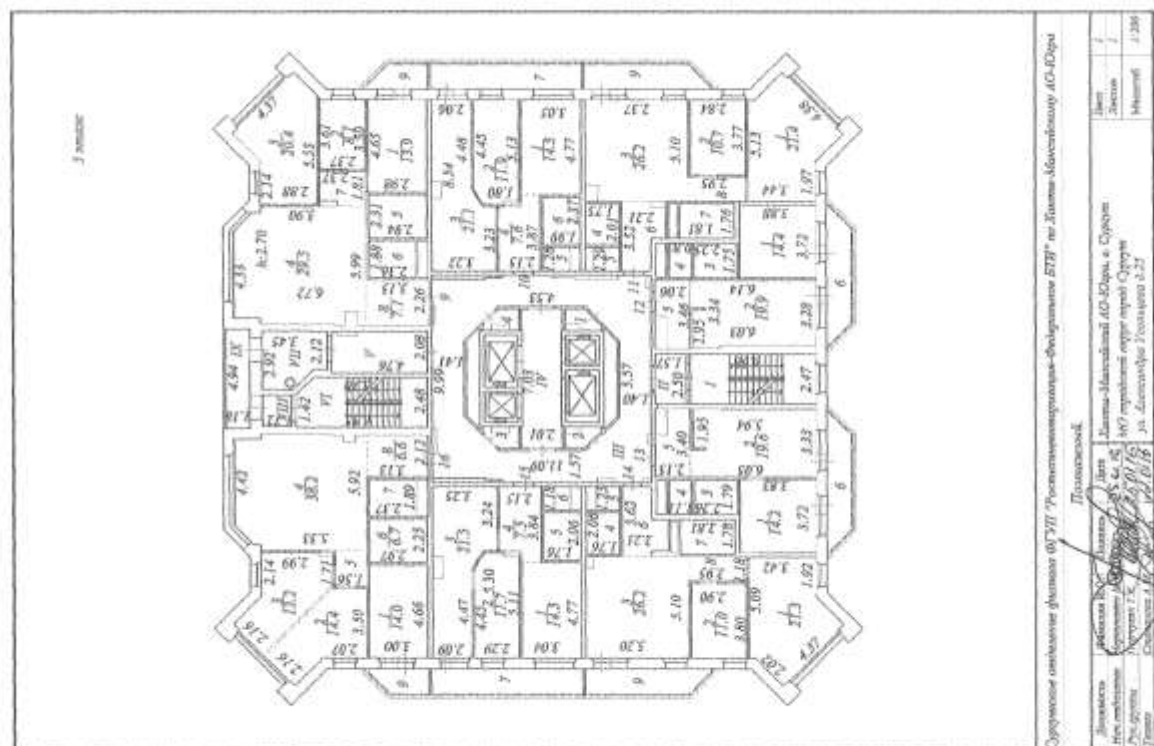
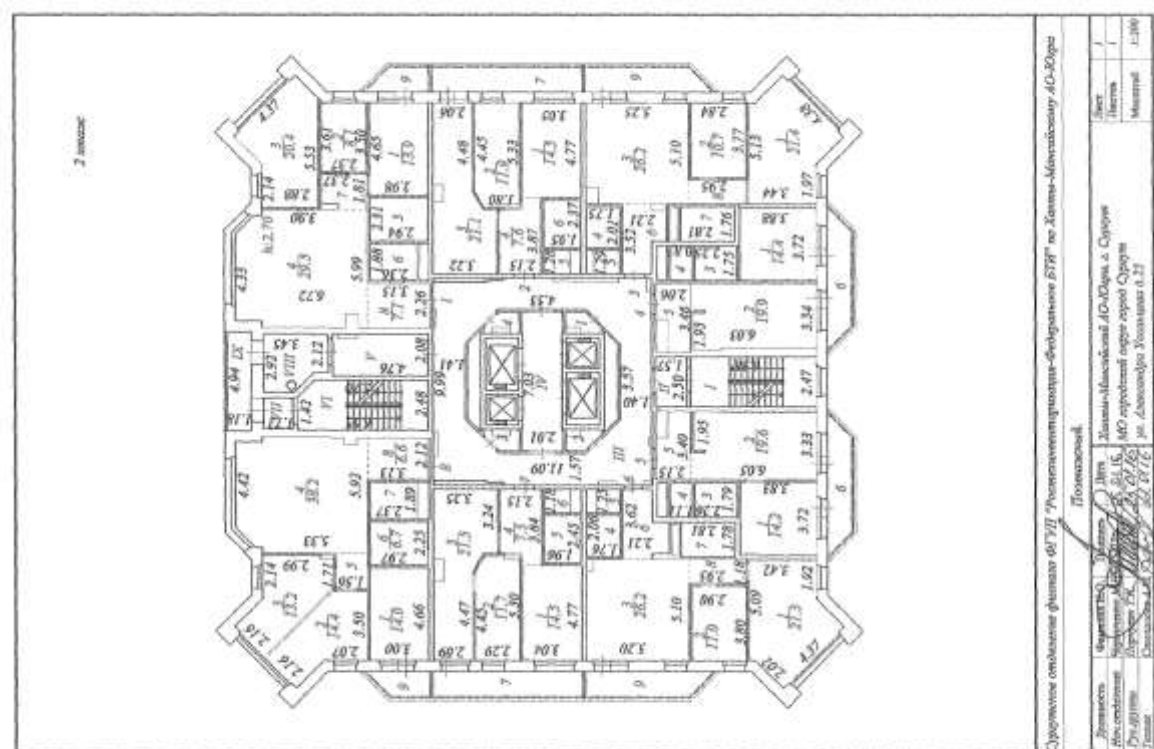


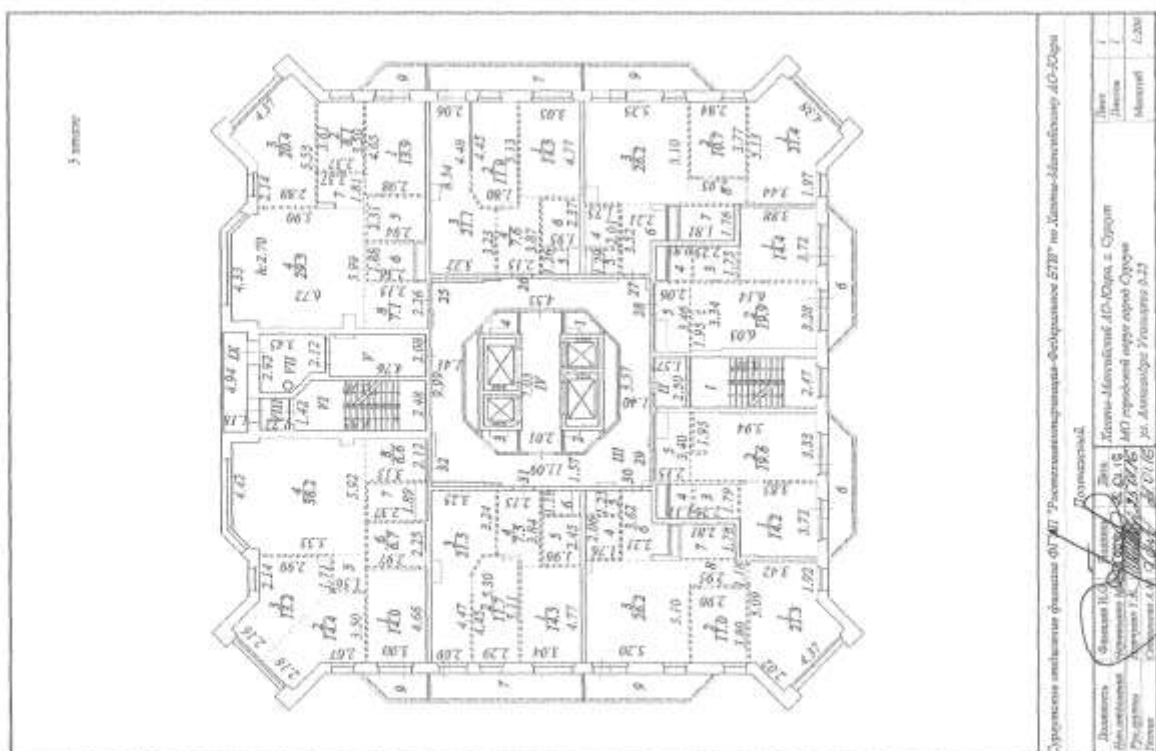
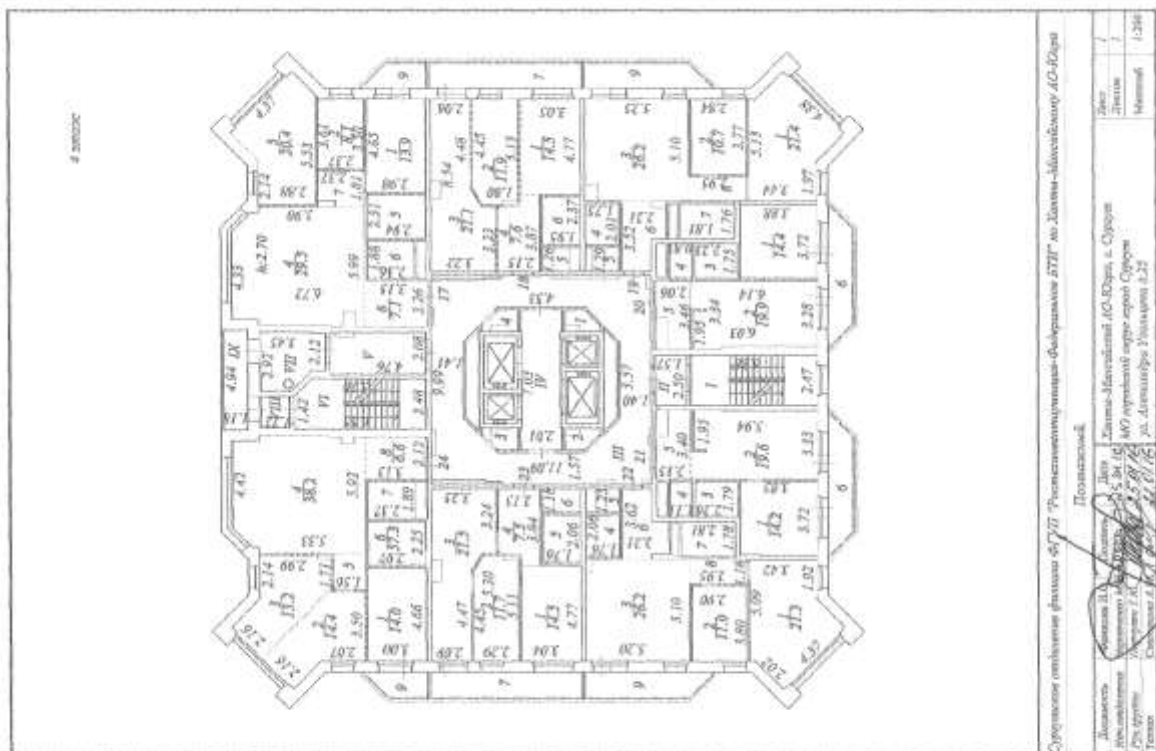
Сторонка 94 из 95

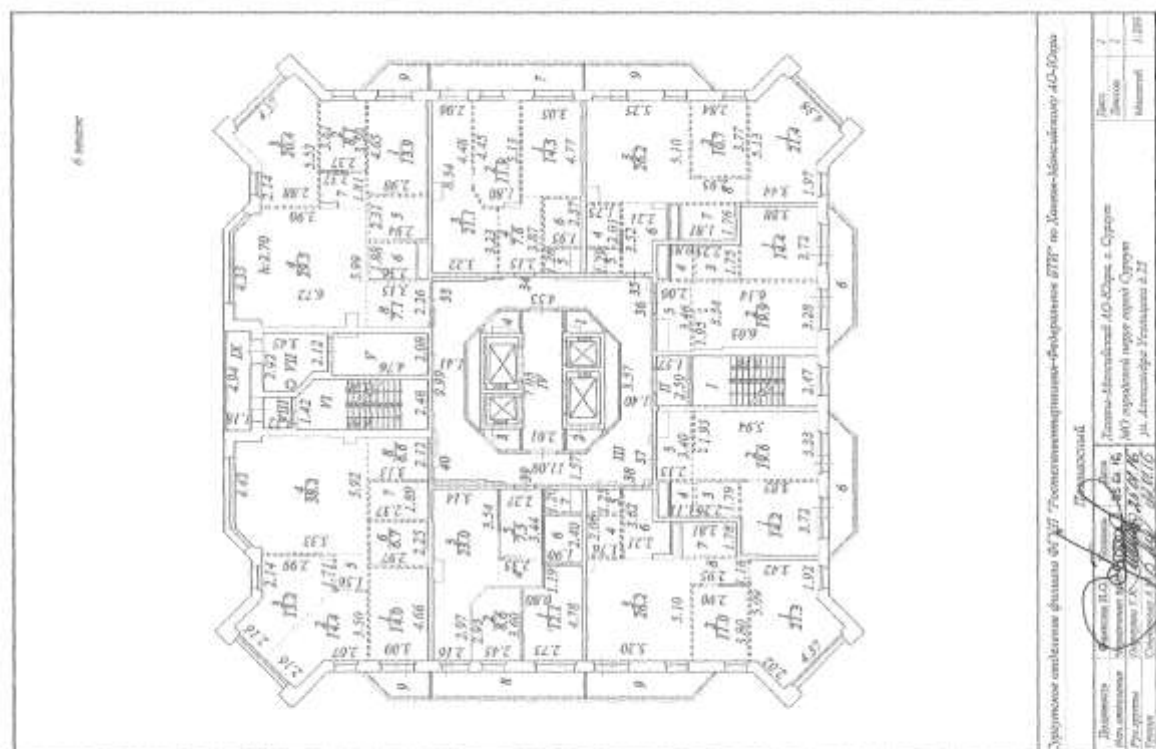
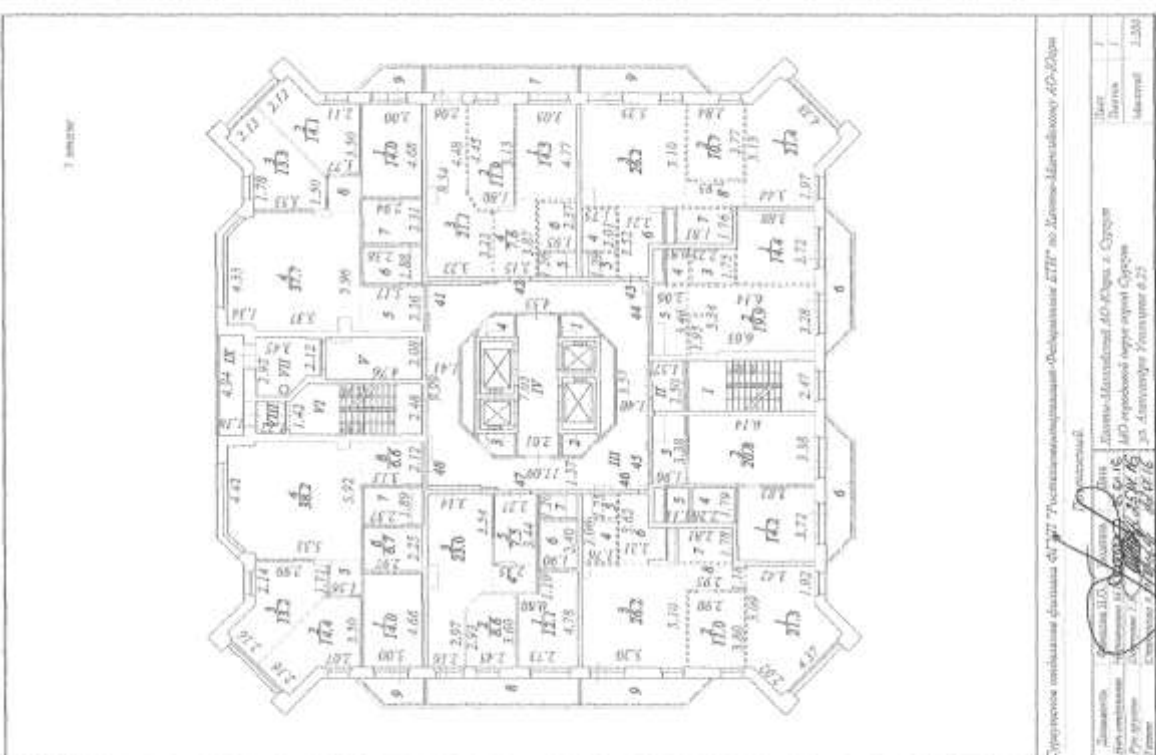
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	Черная акция	П.О.Н.	7	окруженный зап.	$7.14^*8.12+(0.40^*1.26)^2+1.53^*4.91+(0.30^*0.91)^2-0.09^*0.91-0.09^*0.80-0.09^*0.91-5.19^*0.91$							2.70		61.8		
Итого						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		0.0	61.8	0.0	0.0	0.0
Итого:						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		42.9	61.8	0.0	0.0	0.0
Итого по этажу						0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		42.9	61.8	0.0	0.0	0.0
Итого по зданию						15 751.5	15 751.5	5 036.1	10 715.4	1143.0		3591.2	992.7	0.0	0.0	0.0
ВСЕГО						20335.4										
Уборочная площадь лестничных клеток						$809.4 * 1.3 = 1052.2$										
Площадь лоджий, балконов, веранд и террас						1143.0										

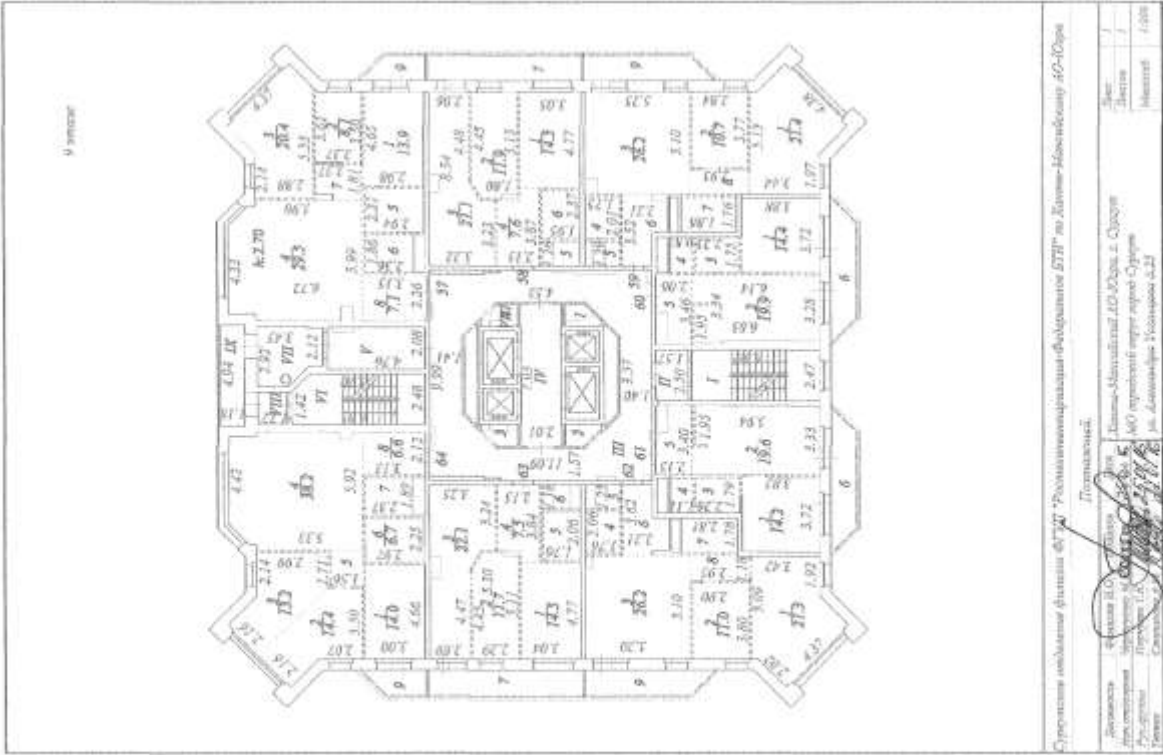
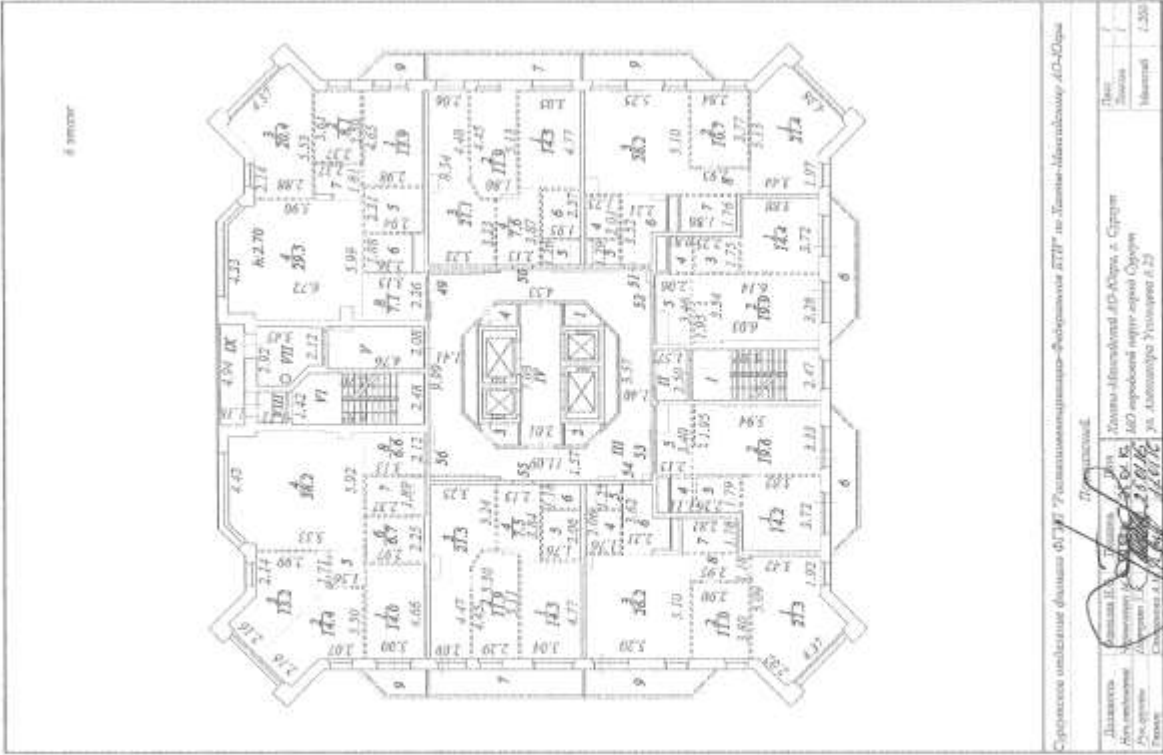


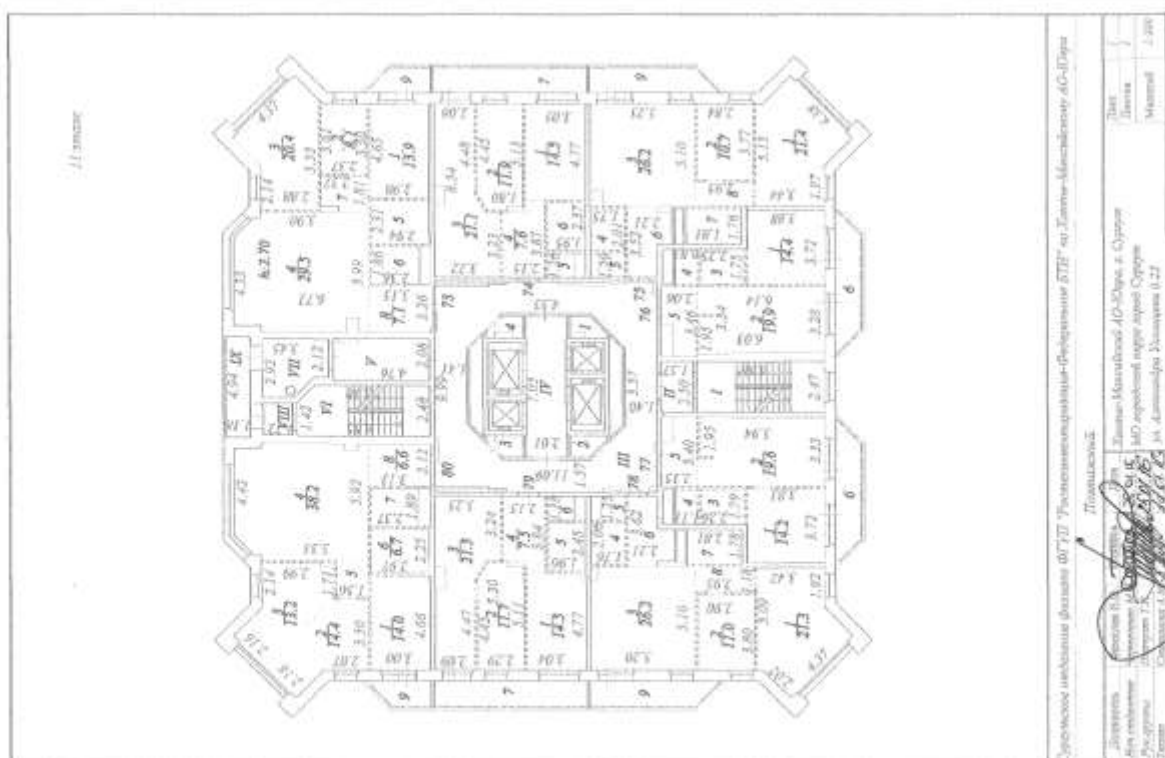
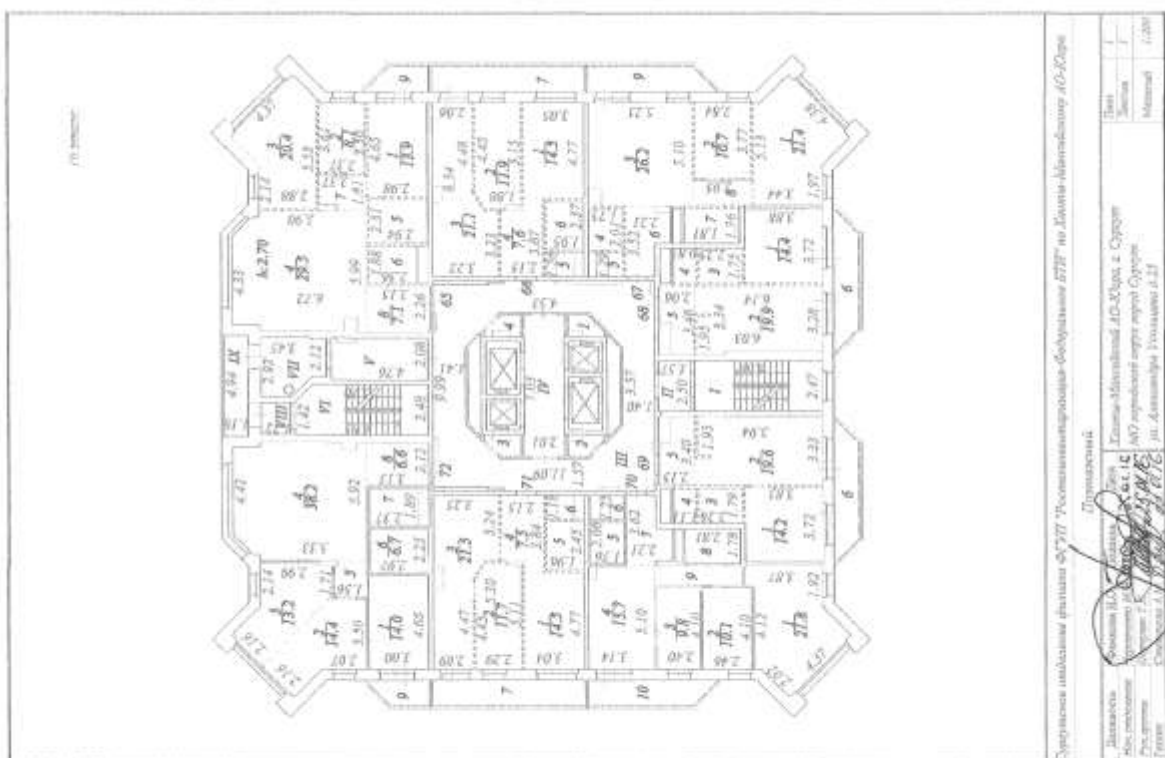
Стор. 100 из 100

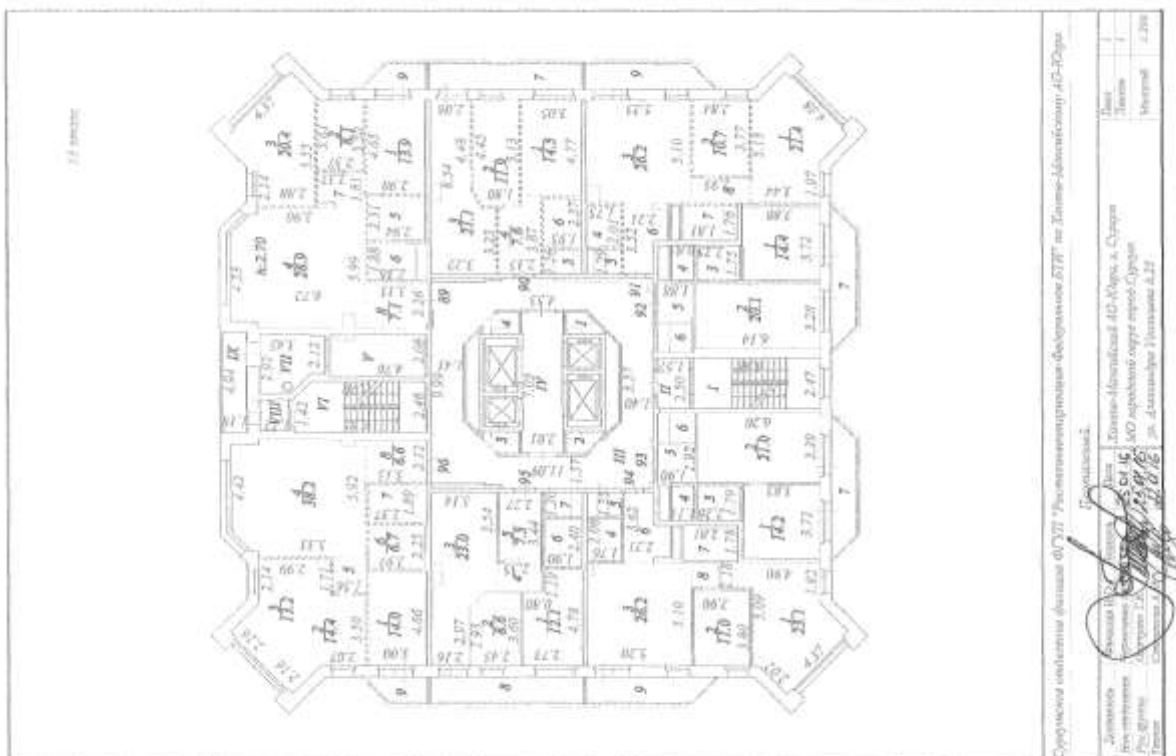
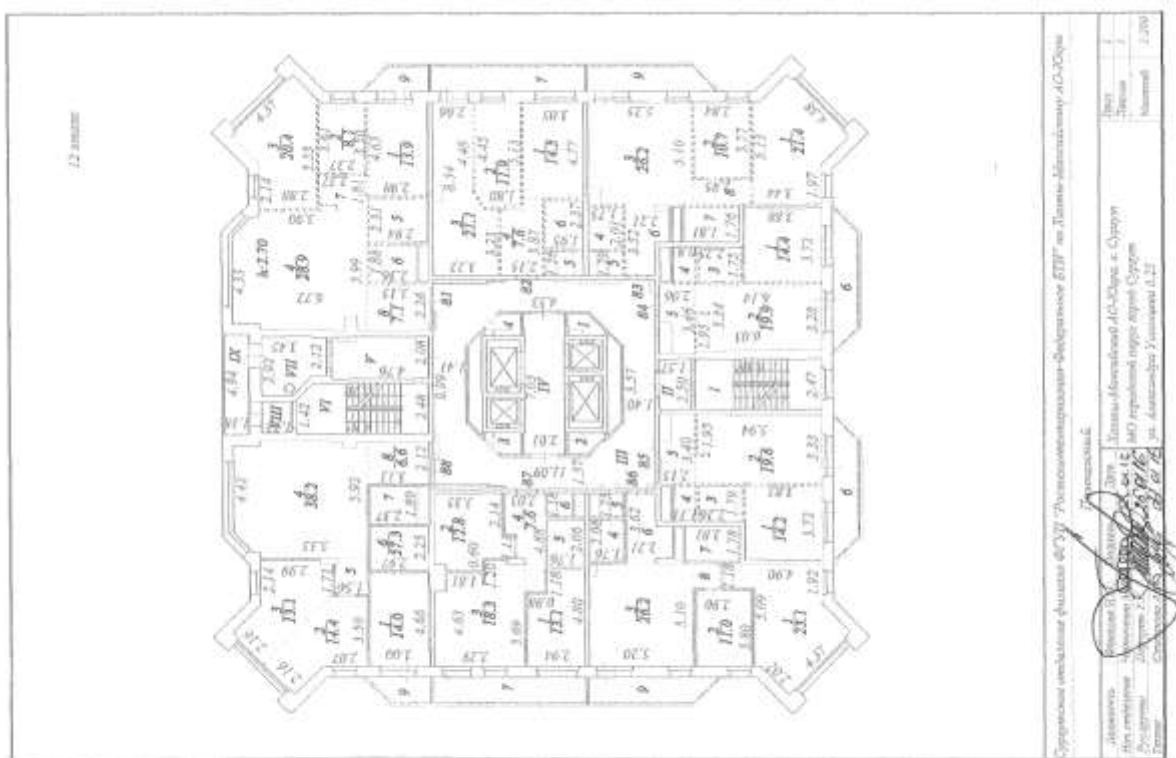


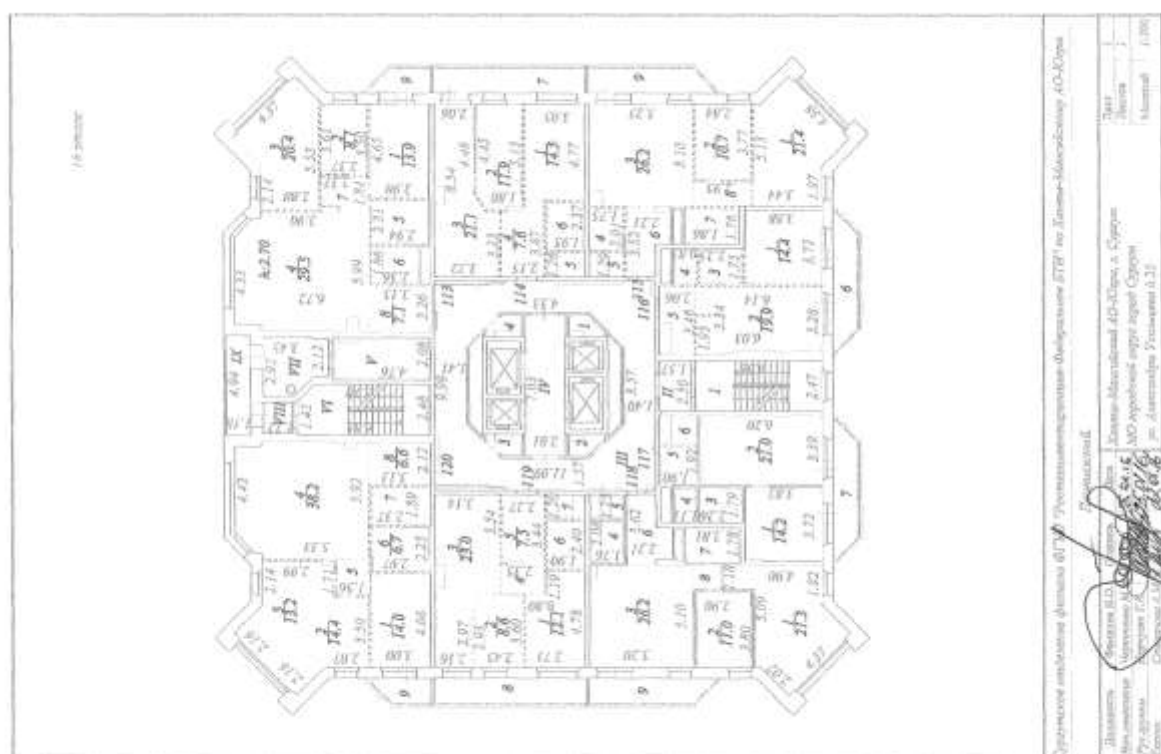
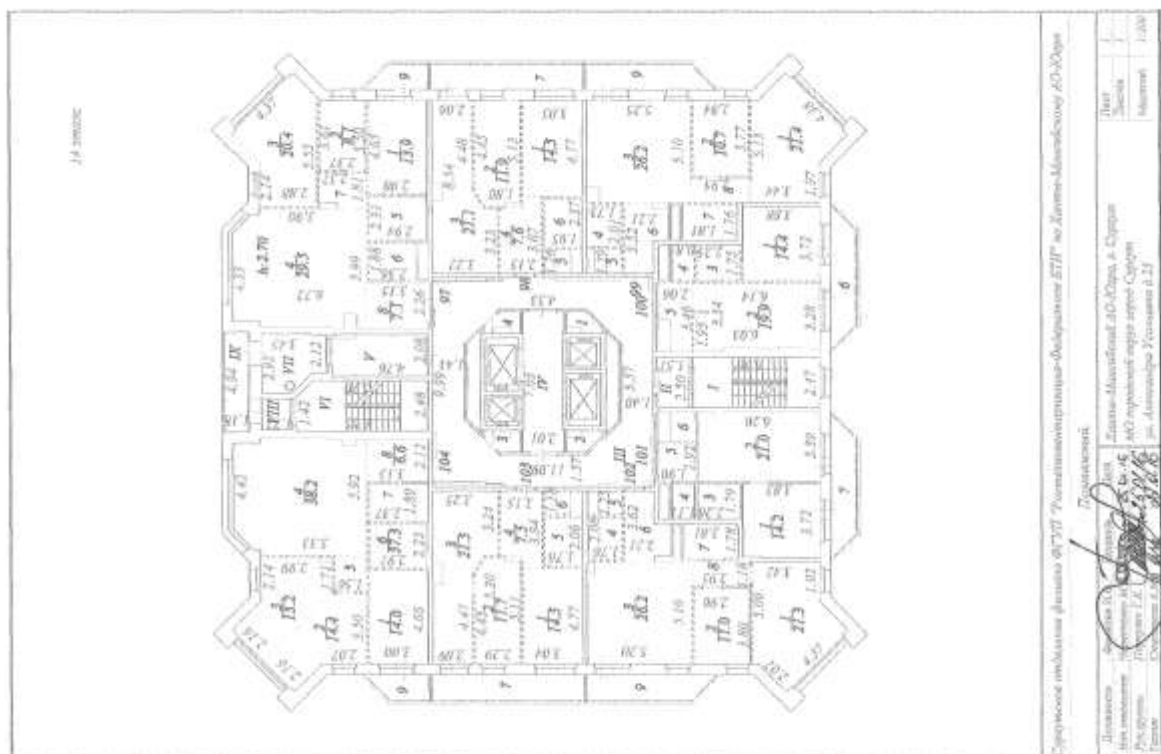


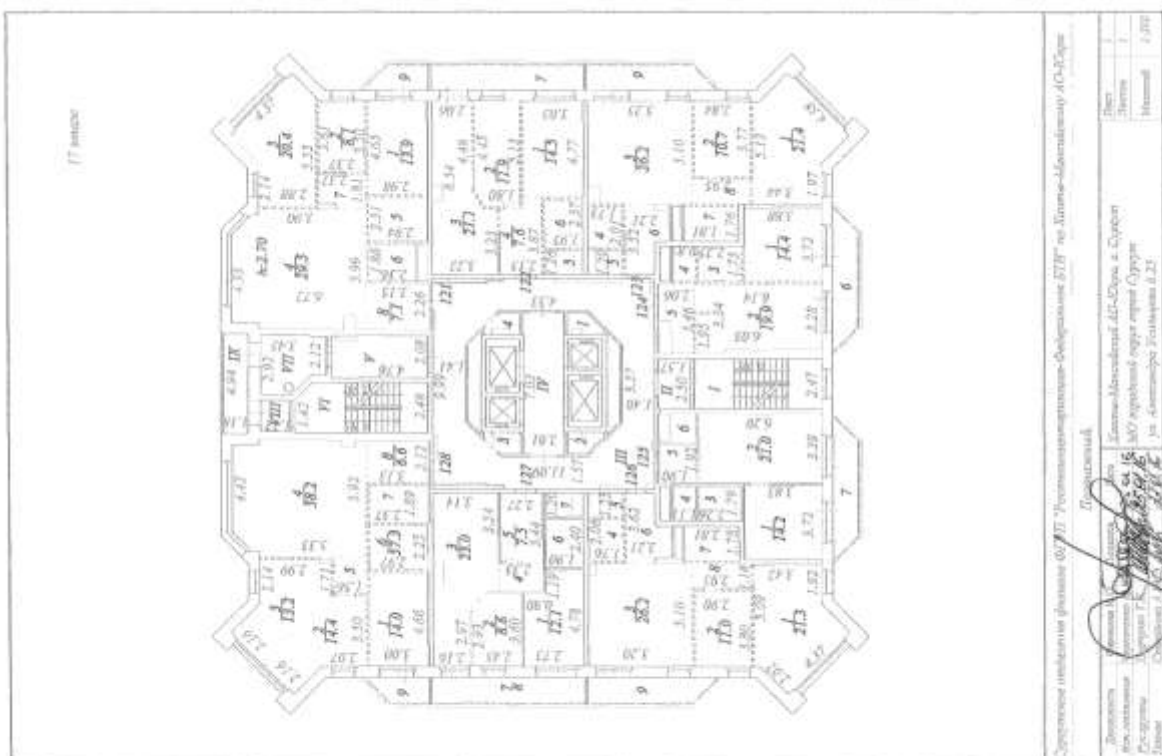
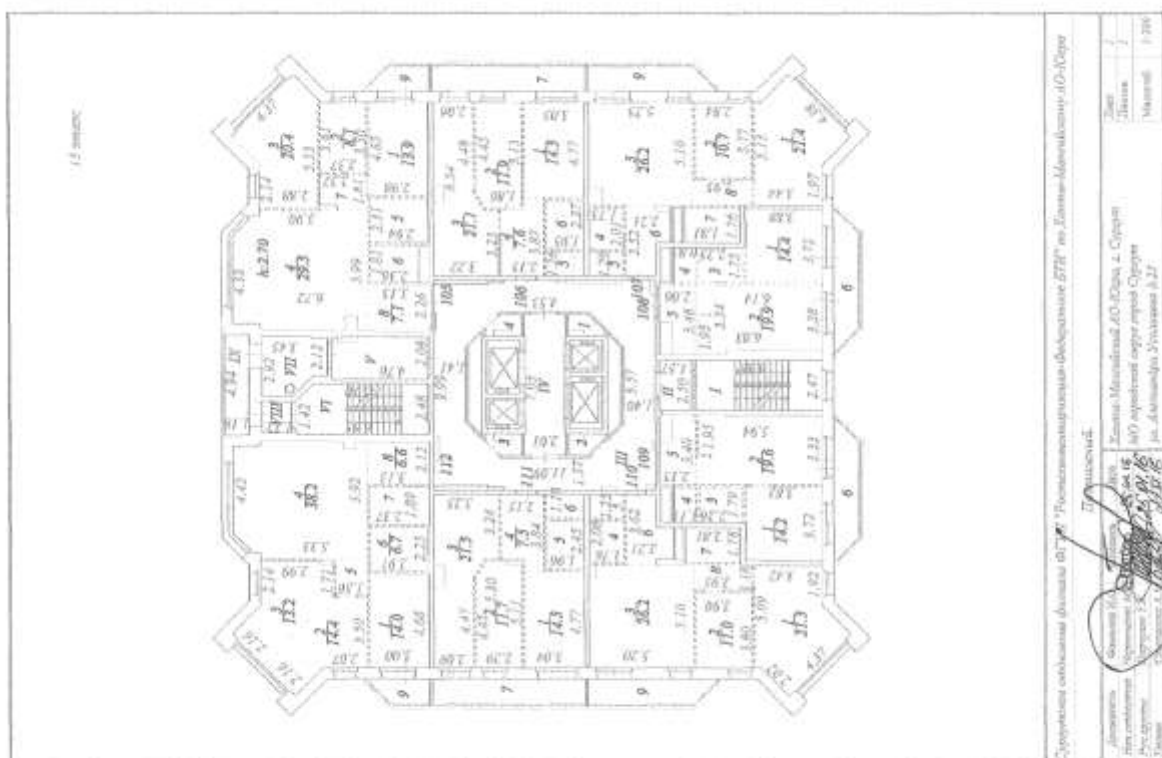


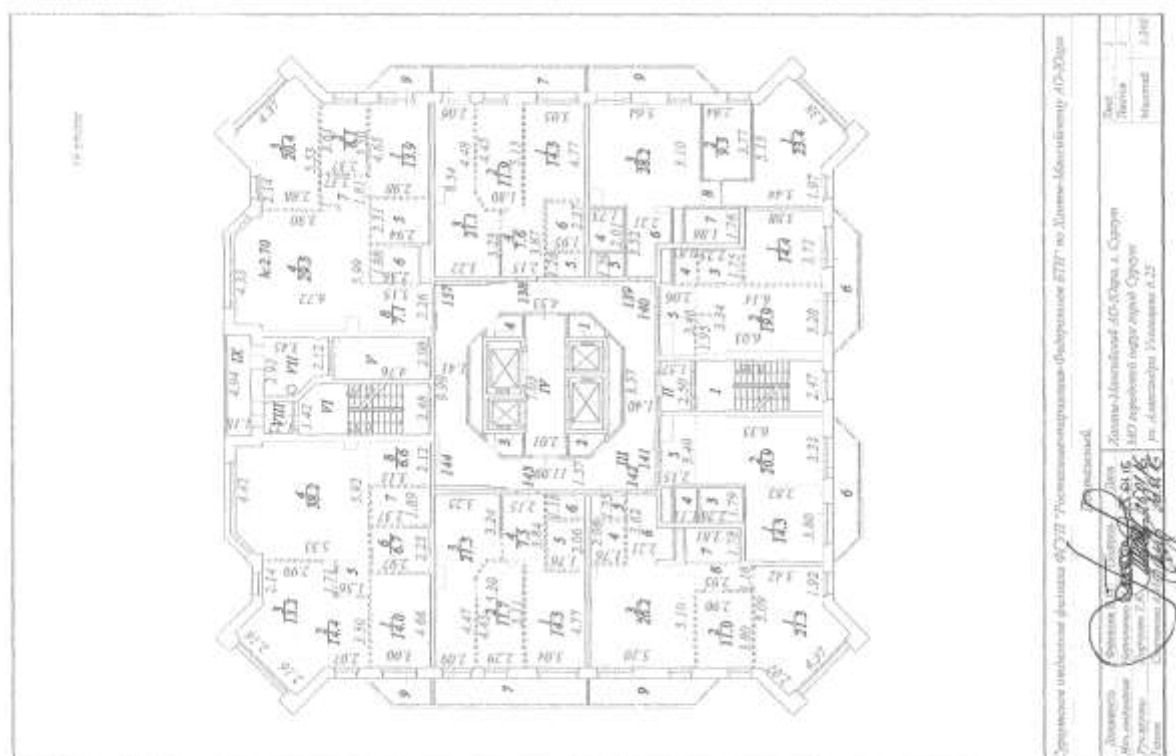
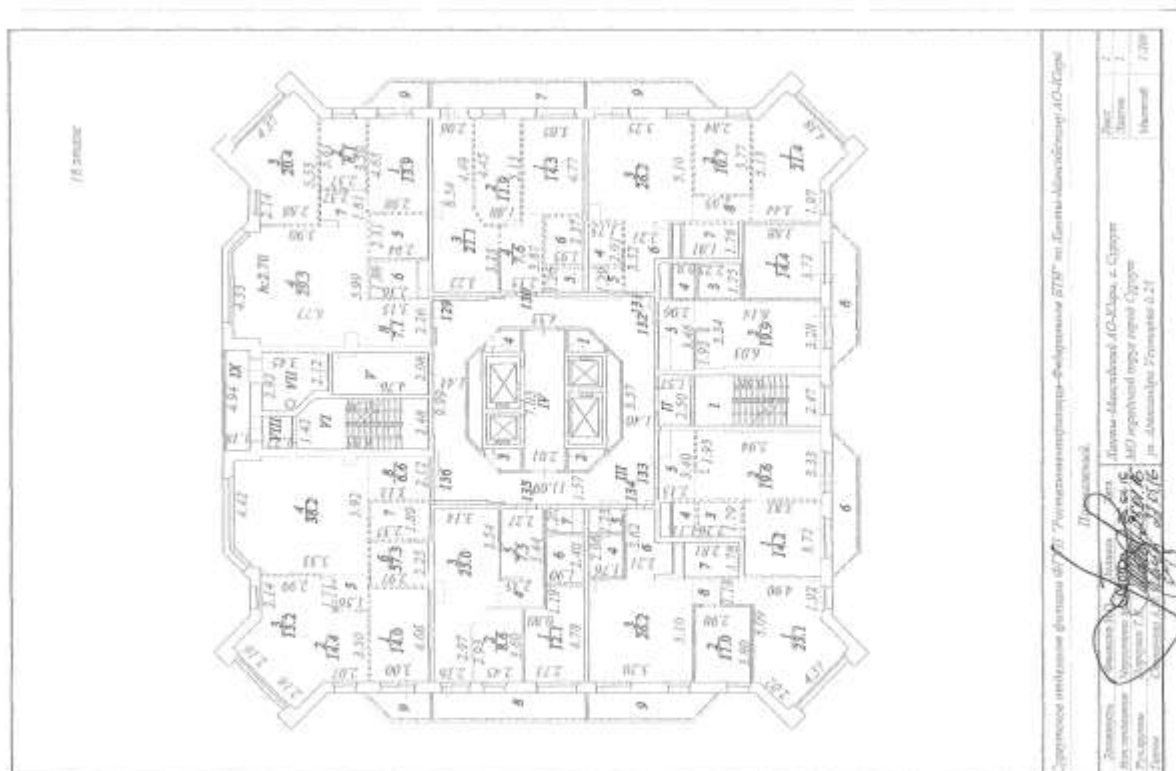


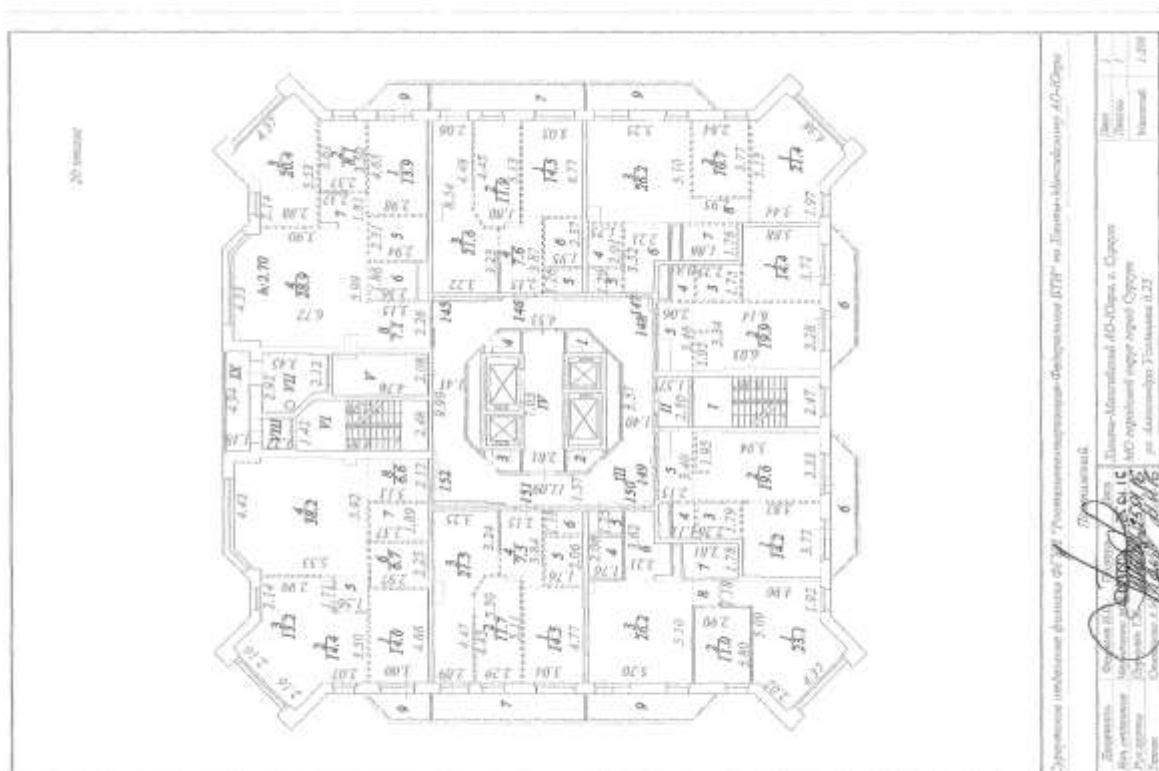
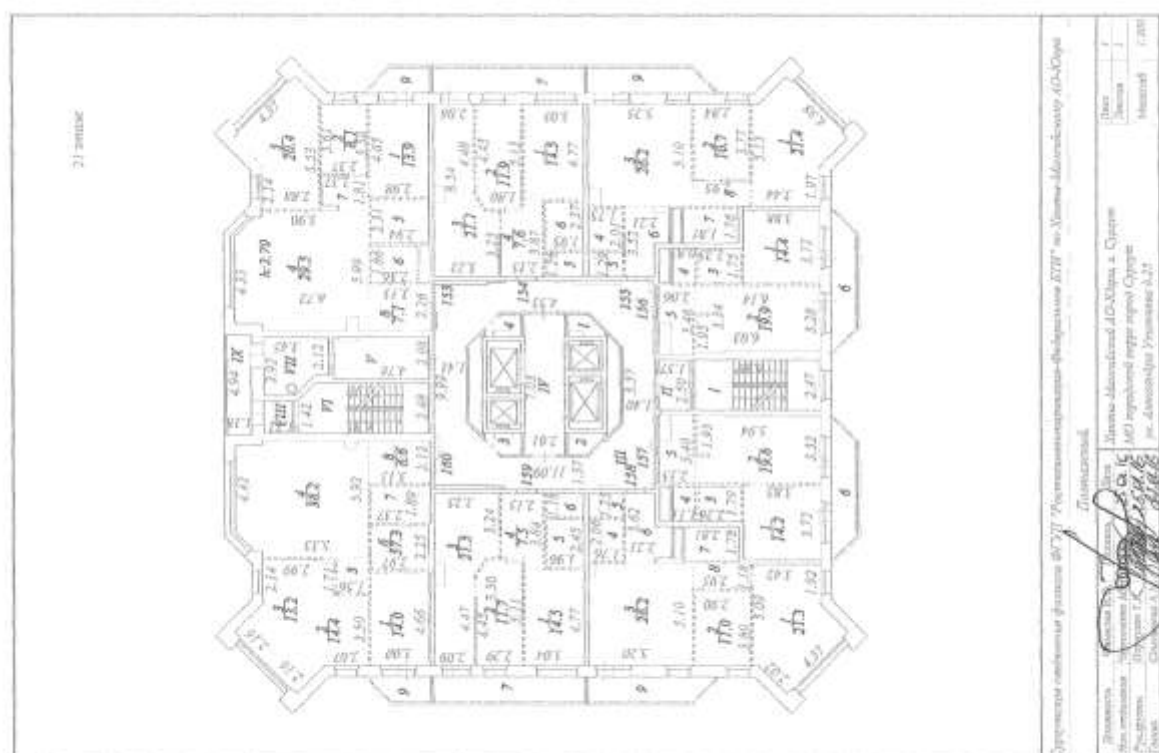


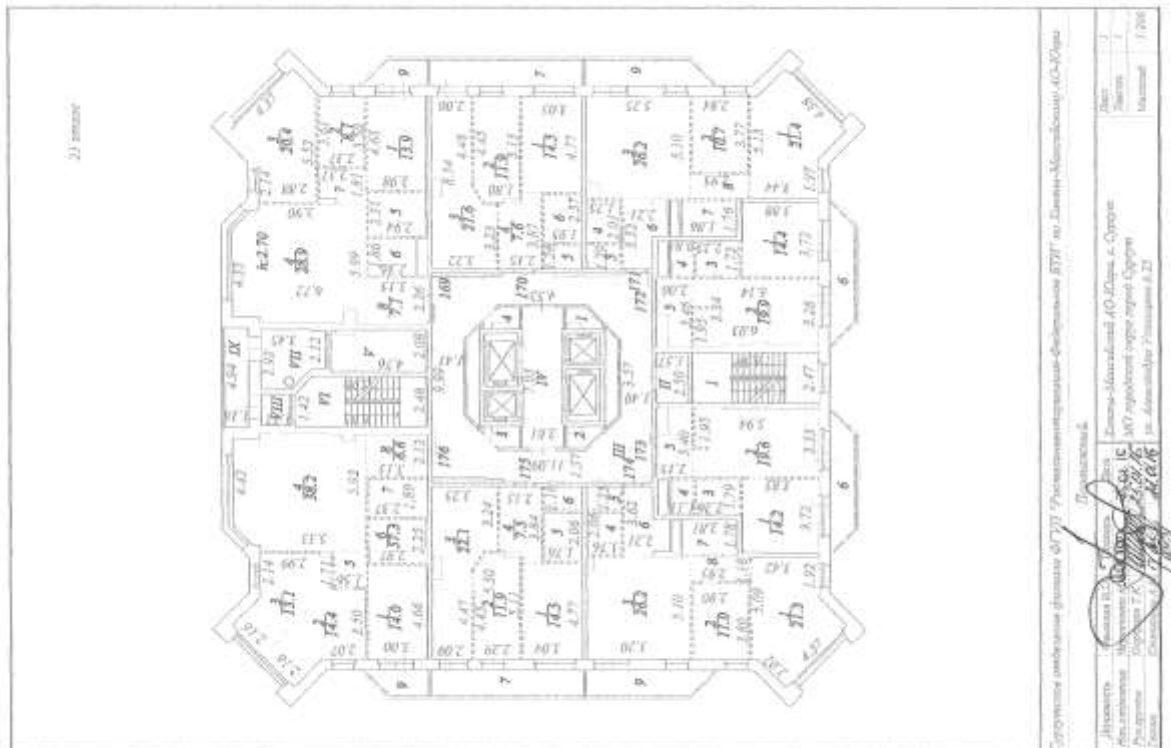
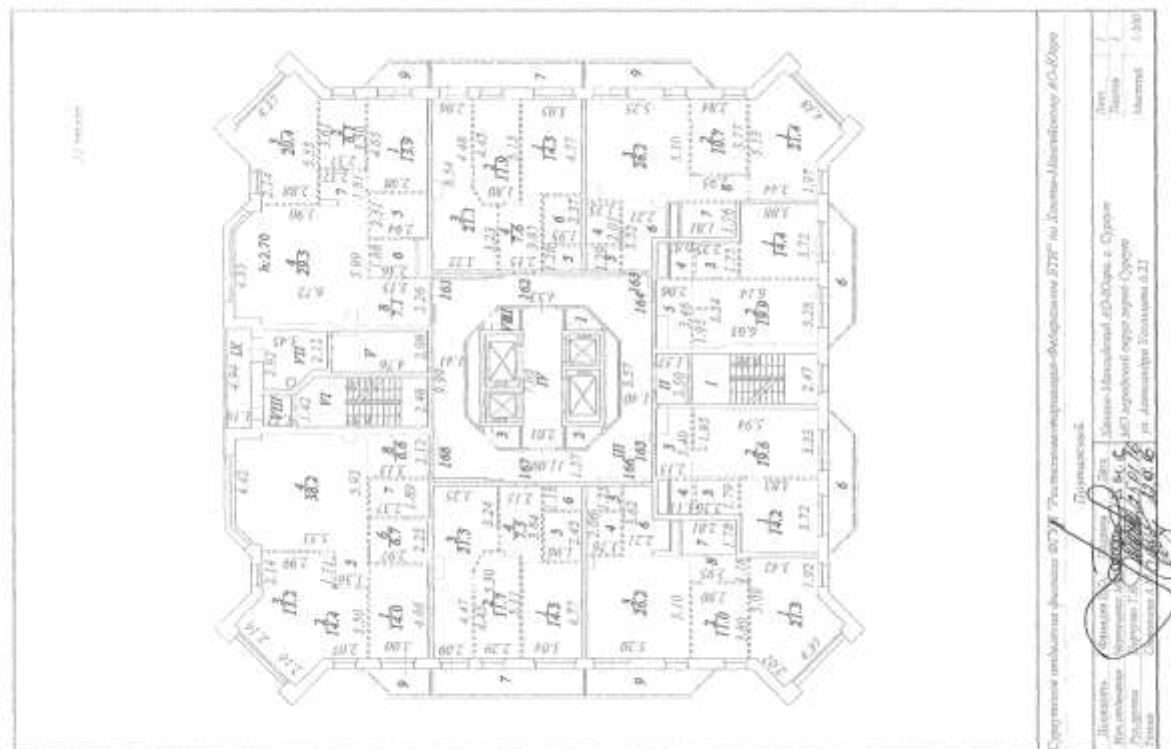


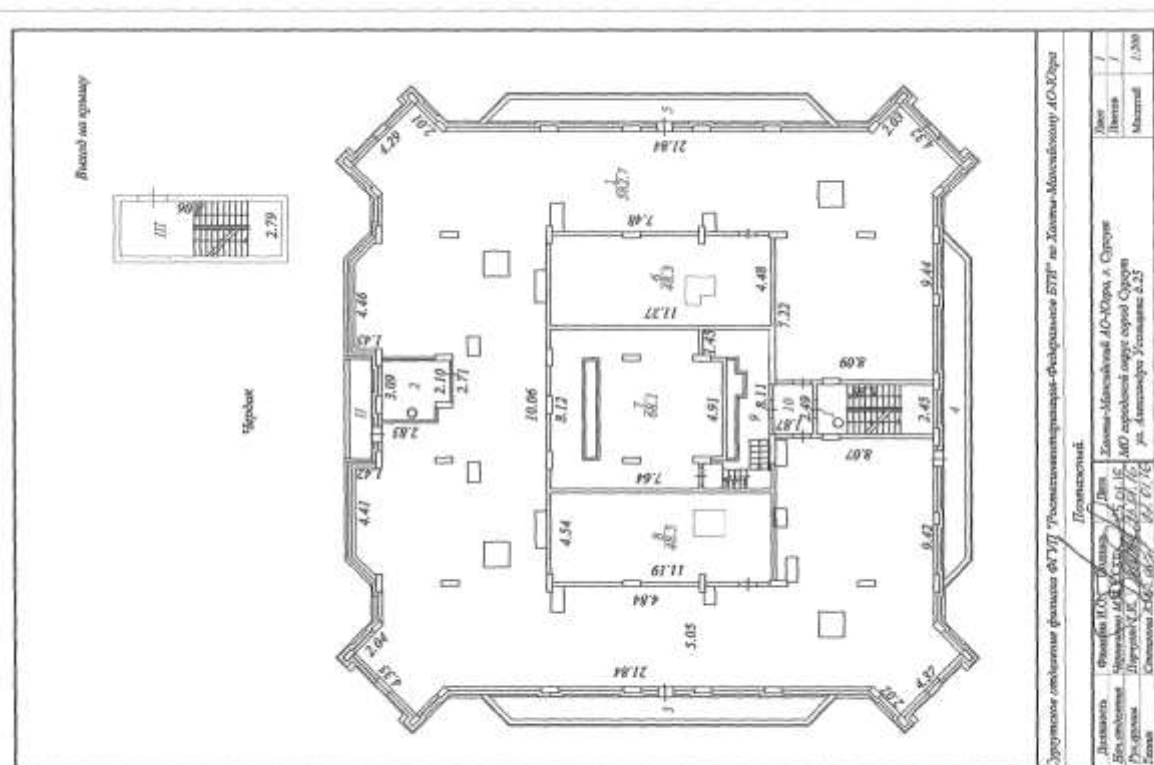












КОПИЯ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация

**Некоммерческое партнерство по содействию
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**

г. Москва, ул. Шепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 15 » марта 20 10 г. за № 0010

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии


Г.Ю. Елизарова

15 марта 2010 г.







Ассоциация оценщиков

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, Москва, Тетеринский пер., 16

Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-otsenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадaстр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.

Об изменении реквизитов НП «Кадaстр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадaстр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадaстр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадaстр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования **не влечет недействительности** Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадaстр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Лушкова Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003160-1

« 07 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Попову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 07 » февраля 2018 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 2021 г.

ООО «Центр оценки инвестиций», ИНН 50-05-0000000, ОГРН 1055000000000, ТИН 5005000000, ОГРНИП 1055000000000, ОГРП 1055000000000

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Попов Игорь Александрович

Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А

Паспорт РФ 11 02 831577

Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 608624

Дата выдачи: 03.07.2010 г.

Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
_____/И.А.Попов/	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737 03-30, доб. 108
	_____/О.А.Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: _____

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  /Г.Р.Зорьева/ М.П. Полис оформил: Ю.О.Сидорова Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  /Р.С.Луценко/ М.П.
---	---

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

153 (Сто пятьдесят три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р. С.

