



ООО НЕЗАВИСИМАЯ КОМПАНИЯ

“Поволжская Оценка”

Юр. адрес: 440000 г. Пенза, ул. Кураева, 1 «а»
Адрес местонахождения: г. Пенза, ул. Кураева, 1 «а»
тел./факс (841-2) 55-09-57
ИНН 5835060859
КПП 583601001

Р/с 40702810148000106398
в Пензенском ОСБ № 8624
к/с 30101810000000000635
БИК 045655635

Экз. № 1



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор

М.В. Маслов

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 18/24

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Квартира, состоящая из двух жилых комнат, назначение: жилое, общая площадь 41,7 кв.м., этаж: 9, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14, кв. 61
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	Консультация Заказчика о стоимости объекта оценки при кредитовании для ФАКБ «Российский капитал» (ПАО) Тарханы
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	Договор №18/24 на проведение оценки от 22 января 2018 г.
ЗАКАЗЧИК	Ионов Роман Константинович
ИСПОЛНИТЕЛЬ	ООО НК «Поволжская Оценка»
ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	22 января 2018 г.
ДАТА ОСМОТРА	22 января 2018 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	22 января 2018 г.

ПЕНЗА 2018г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 18/24

от 22 января 2018 г.

Основные факты и выводы

г. Пенза

Описание объекта оценки	Тип помещения:	Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м	Площадь кухни, кв.м.	
	квартира	2	9	41,7	26,7	6,5	
	Наличие неутвержденной перепланировки		Наличие обременений		Характер обременений		
	нет		нет		-		
Описание здания	Тип/серия дома	Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %		
	Кирпичные	9 (тех. этаж)	1986г.	нет	Согласно данным технической инвентаризации, %	С учётом срока амортизации по данным оценочной компании, %	
	23		26				
Адрес объекта оценки	Субъект РФ	Район	Населенный пункт	Улица, № дома, № корпуса (строения), № кв.			
	Пензенская область		Г. Пенза	Железнодорожный район, улица Антонова, д. 14, кв.61			
Цель оценки	(определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества для целей ипотечной сделки)						
Заказчик оценки	Ионов Роман Константинович, Паспорт 5603 №000992, выдан 01.02.2003г. ОВД Железнодорожного района г. Пензы, код подразделения 582-004. Зарегистрирован: Россия, Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Парижской Коммуны, д.. 22, кв. 2.						
Основание оценки	Договор № 18/24 от 22 января 2018 г.						
Исполнитель оценки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)	Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН		
	ООО	НК «Поволжская оценка»	440000 г. Пенза, ул. Кураева 1-а, оф. 415А тел./факс (8412) 55-09-57, e-mail: povolg-ocenka@ya.ru		ОГРН 1055802569998, дата присвоения ОГРН –06.06.2005г.		
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:			
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний	
Маслов Максим Валерьевич	12	001634	СРОО	Свидетельство № 0022311, дата выдачи 15.11.2016 г.	ОАО «Альфа Страхование». Страховой полис №6091R/776/00142/7 от 17.07.2017 г. Срок действия с 04.08.2017 г. по 03.08.2018 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.	Диплом о высшем образовании Пензенского Государственного Университета ВСВ 1287060 рег. № 56635 от 27.06.2005 г. Квалификация - Менеджер. Диплом о профессиональной переподготовке Московской финансово-промышленной академии (МФПА). ПП №876413 рег. №504 от 30.09.2005 г. Квалификация – Оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)).	
Паспорт 56 03 332780 выдан ОВД Октябрьского р-на г. Пензы 26.02.2004г.							
Даты	Осмotra объекта		Оценки		Составления отчета		
	22 января 2018 г.		22 января 2018 г.		22 января 2018 г.		
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)		Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)		
	1 573 569		нет		нет		
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях) (Согласно ст. 149 НК РФ п. 22, п. 23, жилая недвижимость НДС не облагается)			Ликвидационная стоимость (в рублях)			
	1 570 000			1 280 000			

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик _____ (Ф.И.О.) Маслов М.В.

Отчет утвердил генеральный директор _____ (Ф.И.О.) Маслов М.В.



СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Основные факты и выводы	4
1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	4
1.2 Задание на оценку	4
1.3 Сведения о заказчике.....	5
1.4 Сведения об оценщике	5
1.5 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	5
1.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	5
1.7 Допущения и ограничивающие условия	5
1.8 Используемая терминология и процесс оценки	6
1.8.1 Используемая терминология.....	6
1.8.2 Оцениваемые права.....	7
1.8.3 Содержание и объем работы, использованной для проведения оценки (этапы оценки)	8
1.9 Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке	8
2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1 Краткая характеристика региона расположения объекта оценки	9
2.2 Краткая характеристика г. Пенза.....	10
2.3 Основные сведения об объекте оценки и его местоположении	11
2.4 Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану ...	13
3 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	14
Общие принципы анализа рынка	14
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	14
Социально-экономическое развитие Пензенской области	16
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	18
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	19
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	23
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	23
4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	26
6.1 Выбор объектов-аналогов для проведения расчетов.....	27
6.2 Обоснование поправок вносимых при оценке жилого помещения (квартира).....	27
7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	33
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	34
8.1 Методология определения ликвидационной стоимости	34
8.2 Расчет ликвидационной стоимости недвижимости	35
9 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	36
11 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	37
12 ПРИЛОЖЕНИЯ	37

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки №18/24 от 22 января 2018г.
Объект оценки	Квартира, состоящая из двух жилых комнат, назначение: жилое, общая площадь 41,7 кв.м., этаж 9
Адрес	Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14, кв. 61
Кадастровый номер (условный)	58-58-36/008/2012-248
Документ, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки	Свидетельство о гос. регистрации права от 06.07.2012г., 58АБ №223817 Договор на передачу квартиры в собственность граждан от 08.06.2012г., №13. Технический паспорт на квартиру, выдан МУП «БТИ г. Пензы», по состоянию на 10.11.2009г. Кадастровый паспорт помещения от 10.11.2009г.
Общая площадь квартиры, кв. м.	41,7
Физический износ (согласно данным Тех. паспорта)	23%
Физический износ здания (С учётом срока амортизации по данным оценочной компании)	26%
Текущее использование	жилое помещение
Сведения о балансовой (остаточной) стоимости, руб.	Отсутствуют

1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Результаты подходов к оценке:	
- затратный подход	не применялся
- сравнительный подход	1 573 569
- доходный подход	не применялся
Рыночная стоимость, итоговое значение округленно, руб.	1 570 000 (Согласно ст. 149 НК РФ п. 22, п. 23, жилая недвижимость НДС не облагается)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Консультация Заказчика о стоимости объекта оценки при кредитовании для ФАКБ «Российский капитал» (ПАО) Тарханы. Отчет об оценке не может применяться для иных целей. В соответствии со статьей 12 Закона [1] итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.2 Задание на оценку

Объект оценки	Квартира, состоящая из двух жилых комнат, назначение: жилое, общая площадь 41,7 кв.м., этаж 9, расположенная по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14, кв. 61
Общая площадь квартиры, кв. м.	41,7
Имущественные права на объект оценки	
Собственник объекта оценки:	Свечникова Алла Владимировна
Правоустанавливающие документы:	Свидетельство о гос. регистрации права от 06.07.2012г., 58АБ №223817 Договор на передачу квартиры в собственность граждан от 08.06.2012г., №13.
Вид права:	Собственность
Обременения и ограничения:	Не зарегистрированы, согласно представленным документам
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки.	Консультация Заказчика о стоимости объекта оценки при кредитовании для ФАКБ «Российский капитал» (ПАО) Тарханы.
Связанные с этим ограничения	Отчет об оценке не может применяться для иных целей.
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимость
Дата оценки	22 января 2018 г.
Дата осмотра	22 января 2018 г.
Срок проведения оценки	3 дня со дня поступления Заказа на проведение оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые не могут быть выявлены в результате внешнего осмотра и влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут

	учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
Срок экспозиции объекта оценки	6 месяцев

1.3 Сведения о заказчике

Заказчик оценки	Ионов Роман Константинович
Реквизиты Заказчика	Паспорт: 5603 №000992, выдан 01.02.2003г. ОВД Железнодорожного района г. Пензы, код подразделения 582-004. Зарегистрирован: Россия, Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный р-н, ул. Парижской Коммуны, д. 22, кв. 2.

1.4 Сведения об оценщике

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью Независимая компания «Поволжская оценка» Юр. адрес: 440000 г. Пенза, ул. Кураева, 1 «а» Адрес местонахождения: г. Пенза, ул. Кураева, 1 «а» тел./факс (841-2) 55-09-57 ИНН 5835060859 КПП 583601001 ОГРН 1055802569998 дата присвоения 06.06.2005г. Страховой полис Альфа Страхование в г. Пенза № 6091R/776/00141/7 от 13.07.2017 г. срок действия: с 22.07.2017 г. до 21.07.2018 г. Страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Оценщик	Маслов Максим Валерьевич Диплом о высшем образовании Пензенского Государственного Университета ВСВ 1287060 рег. № 56635 от 27.06.2005 г. Квалификация - Менеджер. Диплом о профессиональной переподготовке Московской финансово-промышленной академии (МФПА). ПП №876413 рег. №504 от 30.09.2005 г. Квалификация – Оценщик (оценка стоимости предприятия (бизнеса)). Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 28.11.2007 г. за регистрационным №001634. Трудовой договор с ООО НК «Поволжская оценка» от 01.10.2010г. Гражданская ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование» Страховой полис №6091R/776/00142/7 от 17.07.2017 г. Срок действия с 04.08.2017 г. по 03.08.2018 г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Местонахождение Оценщика: г. Пенза, ул. Кураева, 1 «а», оф. 415а

1.5 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельство о гос. регистрации права от 06.07.2012г., 58АБ №223817
- Договор на передачу квартиры в собственность граждан от 08.06.2012г., №13.
- Технический паспорт на квартиру, выдан МУП «БТИ г. Пензы», по состоянию на 10.11.2009г.
- Кадастровый паспорт помещения от 10.11.2009г.

1.6 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№ п/п	Используемая информация	Источник
1.	Анализ рынка жилых помещений	Собственные базы данных Еженедельные рекламные вестники «Рынок недвижимости г. Пенза» Интернет ресурсы: www.irr.ru , www.bazarpnz.ru данные риэлтерских агентств города Пенза
2.	Информация по объектам аналогам, использованным при проведении оценки	http://bazarpnz.ru
3.	Информация используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, наличие или отсутствие обременений и др.	Свидетельство о гос. регистрации права от 06.07.2012г., 58АБ №223817 Договор на передачу квартиры в собственность граждан от 08.06.2012г., №13. Технический паспорт на квартиру, выдан МУП «БТИ г. Пензы», по состоянию на 10.11.2009г. Кадастровый паспорт помещения от 10.11.2009г.
4.	Описание расположения объекта оценки	Собственные данные, карта Интернет-сайта www.penza.ru , 2ГИС

1.7 Допущения и ограничивающие условия

При проведении оценки Оценщиком использовались следующие допущения и ограничительные условия, которые являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения и исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
7. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта, и указанная стоимость является наиболее вероятной при продаже объекта на свободном рынке, при достаточной экспозиции, но не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной стоимости указанной в Отчете.
9. В силу специфики используемых при расчетах программных продуктов, в расчетных таблицах приводятся округленные значения, однако расчеты ведутся с использованием точных значений. Поэтому при пересчете по округленным значениям могут быть получены результаты, несколько отличающиеся от указанных в Отчете.
10. В соответствии со статьей 12 Закона [1] итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
11. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые не могут быть выявлены в результате внешнего осмотра и влияющих на стоимость оцениваемого имущества. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
12. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

Перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета приведено ниже.

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12)»
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.8 Используемая терминология и процесс оценки

1.8.1 Используемая терминология

Понятие "**рыночная стоимость**", используемое в данном Отчете, раскрывается в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Под **объектом оценки** понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО-1 [5]). 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 (п. 4 ФСО-7 [7]).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО-1 [3]).

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 N 2) [4] (п. 5 ФСО-1 [3]).

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 (п. 6 ФСО-1 [3]).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО-1 [3]).

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 (п. 7 ФСО-1 [3]).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО-1 [3]). 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 (п. 9 ФСО-1 [3]).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО-1 [3]). В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (п. 22б ФСО-7 [6]).

Право собственности в соответствии с ГК РФ, (часть 1 ст.209) включает права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО-1 [3]).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО-1 [3]).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания (п. 18 ФСО-1 [3]).

1.8.2 Оцениваемые права

Целью оценки является определение **рыночной и ликвидационной стоимости** права собственности на объект оценки.

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным

правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Объект оценки считается свободным, от каких бы то ни было долговых обязательств. Права собственности на рассматриваемые объекты оценки, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства.

1.8.3 Содержание и объем работы, использованной для проведения оценки (этапы оценки)

Процесс проведения оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Составление отчета об оценке.

1.9 Обоснование выбора сравнительного подхода к оценке

В федеральных стандартах оценки приведены рекомендации касательно применения сравнительного подхода для целей оценки недвижимости:

- ФСО- 7 [6], п. 22а *«сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений»;*

- ФСО-1 [3] п. 13 *«сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».*

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода выполняется с учетом следующих положений федерального стандарта оценки ФСО- 7 [6]:

- 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;

- 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;

- 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;

- 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.

В данном случае, исходя из объема имеющейся информации (о ценах и характеристиках объектов-аналогов) и предполагаемого использования результатов оценки, для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован метод корректировок.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Краткая характеристика региона расположения объекта оценки

Пензенская область в современных границах образована 4 февраля 1939 года. Она расположена на Восточно-Европейской (Русской) равнине и занимает среднюю и западную часть Приволжской возвышенности.

Граничит с Ульяновской, Саратовской, Тамбовской, Рязанской областями и Республикой Мордовия.

Территория области с запада на восток - 330 км, с севера на юг - 204 км; площадь - 43,3 тыс. кв. км.

Административный центр - город Пенза (507 047 жителей).

Население области 1379,8 тыс. человек; в его составе – представители почти 80 народов и народностей.

Сельское население составляет 461,9 тыс. человек. В области 11 городов и 16 поселков городского типа.

Среди наиболее крупных городов помимо Пензы: Кузнецк – 86,2 тыс. человек, Заречный 64 тыс. чел., Каменка 39,1 тыс. человек, Сердобск – 35,0 тыс. человек.

Согласно переписи 2010 года в Пензенской области 27 городских населённых пунктов, в которых проживает 930 004 человека и 1419 сельских населённых пунктов, из которых в 73 не живёт ни одного человека, а в остальных проживает 456 174 чел. 641 населённый пункт имеет население менее 100 человек.

Населенный пункт	Население, тыс. человек	Населенный пункт	Население, тыс. человек
Пенза	519,9	Средняя Елюзань	8,8
Кузнецк	86,2	Белинский	8,4
Заречный	64	Колышлей	8,2
Каменка	39,1	Городище	8,2
Сердобск	35	Пачелма	8,1
Никольск	22,3	Лунино	8
Нижний Ломов	22,2	Чаадаевка	7,7
Мокшан	11,8	Грабово	7,4
Башмаково	10,5	Спасск	7,3
Земетчино	10,4	Тамала	7,1
Бессоновка	10	Сурск	7

Геополитическое положение области - положение на политико-административной карте - достаточно благоприятное, благодаря соседству с регионами, устойчивыми в политическом отношении, со сходным этническим и религиозным составом населения, удаленности от внешних границ. В связи с относительно небольшими размерами территории и высокой обеспеченностью транспортными путями область характеризуется проницаемостью пространства для инвестиционных вложений.

Благодаря благоприятному сочетанию природных условий для развития земледелия область достаточно независима в продовольственном отношении.

С 1961 года область входит в состав Поволжского экономического района.

В настоящее время Пензенская область представляет собой промышленно-аграрный регион страны.

Промышленность - ведущая отрасль экономики области, влияющая на социально-экономическое состояние Пензенского региона. В составе промышленного комплекса - более 1500 предприятий. В промышленности производится до четверти объемов валового регионального продукта, работают около 100 тысяч человек. Доля промышленности в налоговых доходах области составляет около 45% процентов.

Промышленное производство области представлено следующими отраслями: электроэнергетика, топливная, черная металлургия, химическая и нефтехимическая, машиностроение и металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, строительных материалов, стекольная и фарфорово-фаянсовая, легкая, пищевая, мукомольно-крупяная и комбикормовая.

Агропромышленный комплекс Пензенской области (АПК) представлен совокупностью отраслей экономики, обеспечивающих производство сельскохозяйственной продукции, ее переработку и выпуск продуктов питания, а также реализацию их потребителям. АПК занимает одно из ведущих мест среди отраслей материального производства области. В нем производится около одной пятой части валовой региональной продукции. От его состояния зависит продовольственная самодостаточность и социальное развитие села.

Природно-климатические условия позволяют сельскому хозяйству области специализироваться на производстве зерна, подсолнечника, фабричной сахарной свеклы, мяса крупного рогатого скота, свиней и птицы, молока, яиц.

Область является крупным производителем продуктов питания и относится к тем регионам России, которые почти полностью обеспечивают потребности населения за счет собственного производства.¹

¹ <http://archive.pnzreg.ru>

2.2 Краткая характеристика г. Пенза

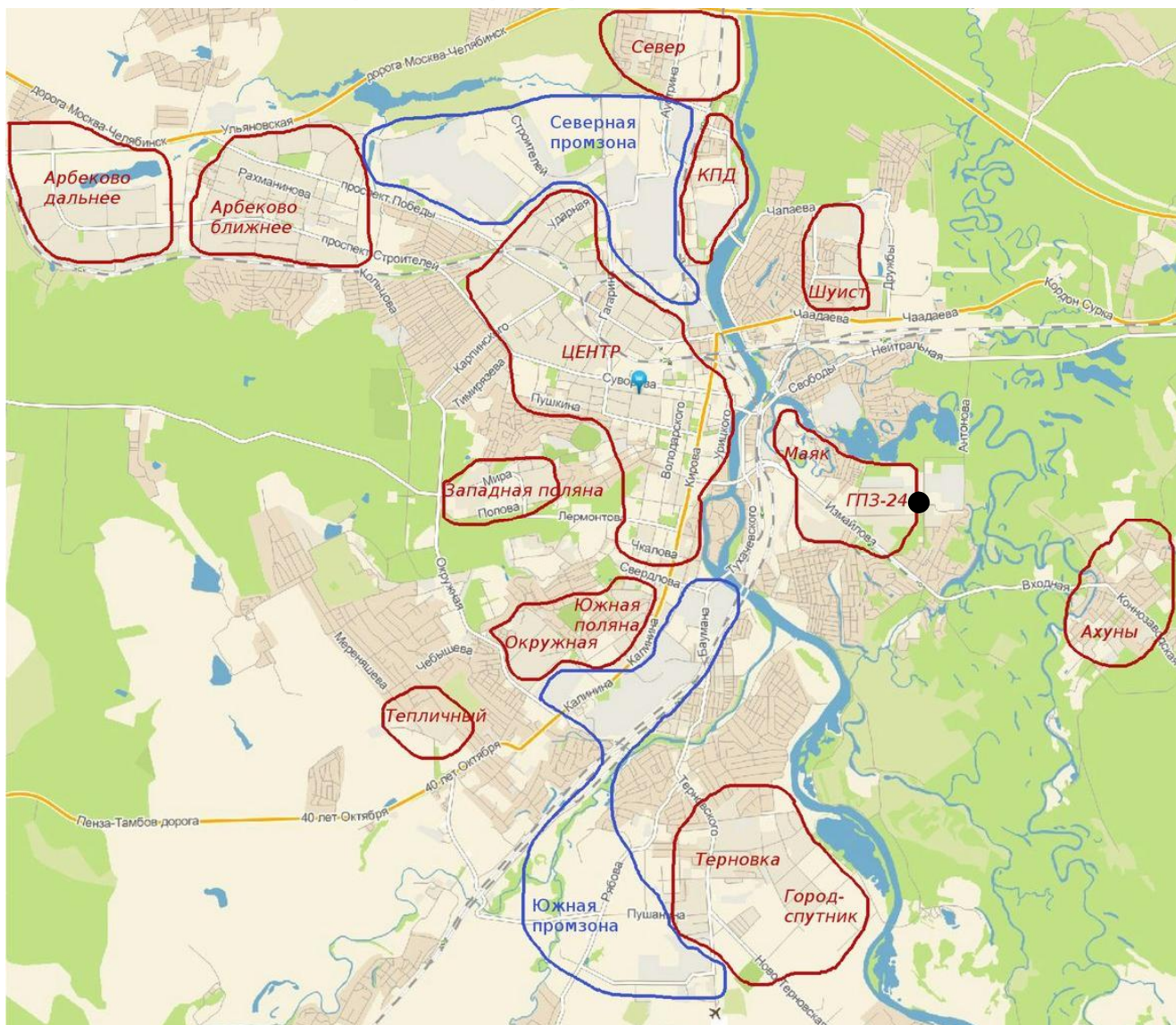


Рисунок 1 Схема города Пензы с указанием расположения объекта оценки

● - месторасположение объекта оценки

Областным центром Пензенской области является город Пенза.

Численность населения города более 500 тыс. человек.

Административно город поделен на 4 района: Октябрьский, Ленинский, Первомайский и Железнодорожный

В территориальной структуре города выделяют несколько жилых (спальных) микрорайонов с ярко выраженным преобладанием многоэтажной застройки: Арбеково, Центр, Терновка, Западная поляна, ГПЗ-24, Северная поляна, р-н улицы Окружной, р-н улиц Восьмого Марта и Карпинской, Шуист и т.д.

Крупнейшим жилым микрорайоном г. Пензы является микрорайон Арбеково. Это район с высокой плотностью застройки, хорошо развитой городской инфраструктурой (в районе проходят две крупнейшие транспортные магистрали города), в котором практически отсутствуют промышленные объекты. Наряду с районом Терновки и ГПЗ-24, Арбеково является районом массовой многоэтажной застройки.

Район центра характеризуется высокой концентрацией объектов общественного значения. Жилая застройка здесь представлена домами средней этажности («хрущевки» и «сталинки»). Новое строительство ведется в основном за счет точечной застройки относительно свободных земельных участков, хотя в последние годы силами строительных компаний (Пензастрой и Рисан) в центральной части города появились современные жилые комплексы.

К наиболее экологически чистым районам города относится микрорайон Западной поляны. Это район с хорошо развитой инфраструктурой (здесь расположены два крупнейших ВУЗа г.Пензы) фактически окружен лесным массивом. С точки зрения нового строительства район малопривлекателен, так как практически

отсутствуют свободные земельные участки. Жилая застройка в основном представлена домами средней этажности («хрущевки»).

В отличие от Западной поляны микрорайоны Шуиста и Северной поляны нельзя отнести к экологически чистым районам города, так как здесь располагаются крупные промышленные предприятия, что с учетом преобладающей розы ветров отрицательно влияет на состояние окружающей среды. Тем не менее, эти районы остаются перспективными для жилой застройки, так как здесь имеются свободные земельные участки.

2.3 Основные сведения об объекте оценки и его местоположении

Объект оценки, расположен по адресу: Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14, кв. 61.

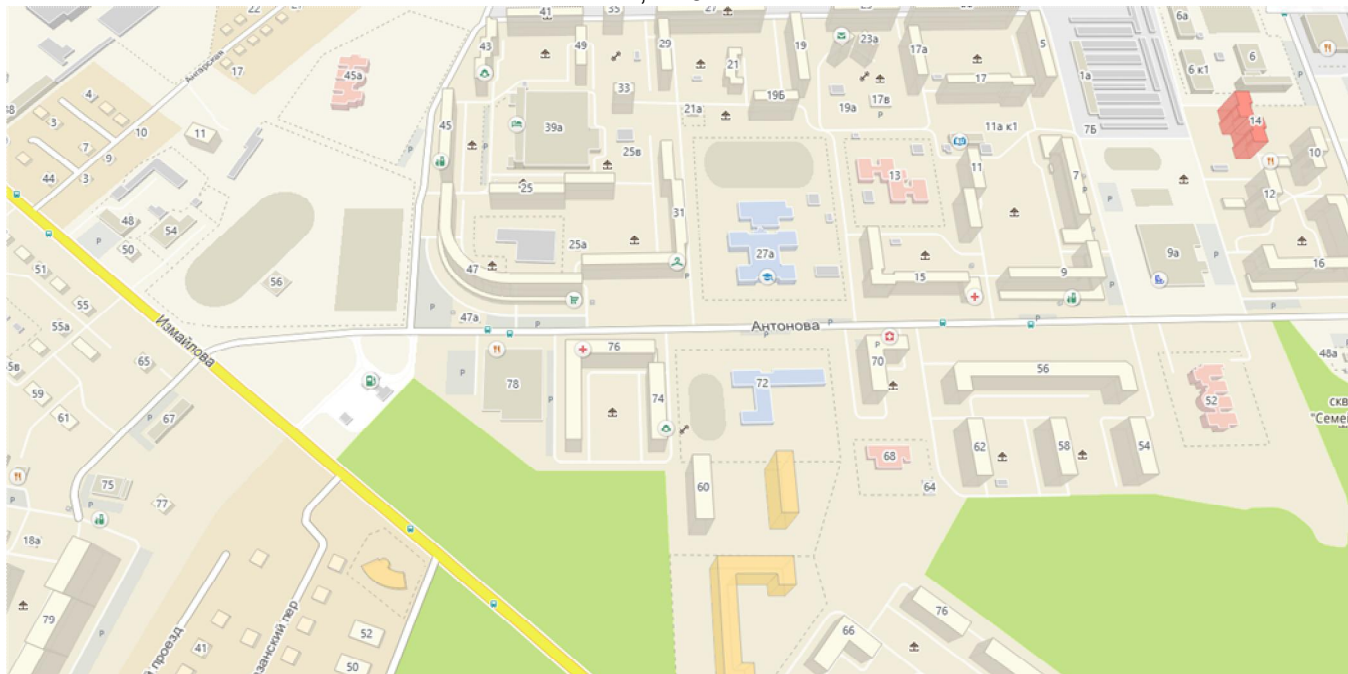


Рисунок 2 Локальное расположение объекта оценки

Таблица 1 Общая характеристика расположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	Железнодорожный р-н
Преобладающая застройка микрорайона	Жилые дома высокой и средней этажности
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Образовательные учреждения, торговые предприятия, объекты социально-бытового назначения
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты, маршрутные такси
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Во дворе отсутствует детская площадка. Общее состояние дворовой территории – удовлетворительное.
Наличие парковки	Стихийная

Таблица 2 Общая характеристика здания, в котором расположен объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Тип здания	Множквартирный жилой дом
Год постройки	1986г.
Фундамент	Железобетонные сваи и блоки
Наружные стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Физический износ здания (по данным Тех. документации, %)	23%
Физический износ здания (С учётом срока амортизации по данным оценочной компании, %)	Физический износ здания рассчитан с использованием метода срока жизни, как отношение фактического срока к нормативному сроку. Нормативный срок службы жилого здания (фундамент – железобетонный; стены - кирпичные; перекрытия – железобетонные) составляет 125 лет. Фактический срок составляет 32 года. Таким образом, физический износ составит $32 \cdot 100\% / 125 = 25,6\%$, принимаем с учетом округления – 26%.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Техническое обеспечение здания	Водоснабжение, канализация, центральное отопление, электроснабжение, центральное горячее водоснабжение, газоснабжение, ванная.
Количество этажей в здании	9 (есть тех. этаж)
Дополнительная, существенная информация	Снос объекта с отселением не предполагается
Прочие особенности дома	-
Состояние подъезда	Стены – покраска, побелка, пол – железобетон
Состояние жилого дома	Здание в котором расположен объект оценки не находится в аварийном состоянии и не состоит на учёте по постановке на капитальный ремонт, не стоит в очереди на реконструкцию с отселением (не является ветхим). Здание не является памятником архитектуры, охраняемым государством. Согласно данным с сайта администрации города Пензы (Постановление администрации города Пензы от 25.12.2015 № 2230/3 "О внесении изменений в постановление от 10.10.2014 № 1179/1 "Об утверждении муниципальной адресной программы "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории города Пензы на 2013-2017 годы" (вместе с уточненным с писком домов на расселение на 2013-2017 годы) Подробнее: http://www.penza-gorod.ru/line_of_activity/housing_policy/resettlement_of_slum_housing/

Таблица 3 Общая характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Этаж расположения	9
Площадь, кв. м: общая / жилая	41,7/26,7
Количество жилых комнат	2 (16,7 кв.м. – жилая комната (помещение №1), 10,0 кв.м. – жилая комната (помещение №2))
Площадь кухни, кв.м.	6,5
Санузел	Совмещённый
Балкон/лоджия	Отсутствует
Вспомогательные и подсобные помещения	Коридор, кухня, санузел, кладовая.
Окна выходят	На юг
Слаботочное обеспечение	Отсутствует
Дополнительные системы безопасности	Металлическая дверь с домофоном на входе в подъезд Металлическая дверь на входе в квартиру
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Данные о перепланировке	Планировка квартиры соответствует данным Тех. документации.
Дополнительная существенная информация	При визуальном осмотре оценщик лично убедился в том, что объект оценки подключен к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации. В квартире установлены приборы системы отопления, кондиционер.
Характеристика отделки помещений объекта оценки	
Жилая комната (помещение №1)	Потолок – обои
	Стены – обои
	Пол – окраска по деревянному основанию
	Проемы: Оконный блок – ПВХ Дверь – деревянная
Жилая комната (помещение №2)	Потолок – потолочная ПВХ плитка
	Стены – обои
	Пол – окраска по деревянному основанию
	Проемы: Оконный блок – ПВХ Дверь – деревянная
Кухня	Потолок – потолочная ПВХ плитка
	Стены – оклейка обоями
	Пол – линолеум
	Проемы: Оконный блок – ПВХ Дверь – отсутствует, смонтирована арочный проём
Санузел	Потолок – панели ПВХ
	Стены – кафель
	Пол – кафель
	Проемы: Дверь – деревянная
Коридор	Потолок – потолочная ПВХ плитка
	Стены – оклейка обоями
	Пол – линолеум

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кладовая	<i>Потолок – окраска</i>
	<i>Стены – окраска</i>
	<i>Пол – окраска</i>

2.4 Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану

В соответствии с действующим законодательством **перепланировка** - это любое отличие фактического плана помещения от данных, содержащихся в техническом паспорте помещения (справка БТИ). Несогласованная перепланировка может стать непреодолимым препятствием для продажи, дарения или наследования помещения.

Допускается при перепланировке согласно СНИП:

В квартирах разрешается:

- увеличение санузла за счет коридора;
- увеличение площади жилых комнат за счет коридоров, кухни и кладовых;
- увеличение площади кухни за счет коридоров и кладовых;
- увеличение площади кухни за счет жилой комнаты (условное);
- обустройство проемов в несущей стене между помещениями;
- перенос входного проема в квартиру;
- демонтаж подоконной части стен (с установкой раздвижных дверей на балкон);
- электрообогрев полов;
- установка каминов (на последнем этаже).

Ограничения по перепланировке помещения.

В квартирах запрещается:

- уменьшение или демонтаж вентиляционных коробов;
- углубление труб в стены (ко всем коммуникациям должен быть обеспечен свободный доступ);
- увеличение санузла за счет кухни;
- обустройство санузла на месте жилой комнаты.

Планировка квартиры соответствует данным Тех. документации.

3 ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Общие принципы анализа рынка

Согласно положениям федерального стандарта оценки [ФСО 7] исследование рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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.

Далее в отчете данные пункты рассмотрены более детально.

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

Информация Министерства экономического развития РФ от 10 февраля 2016 г. «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов. Разработанные варианты базируются на единой гипотезе роста мировой экономики со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 годах на уровне 3,4 - 3,6 процента. Наиболее вероятным считается базовый вариант.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефть Urals в 2016 году 50 долларов США за баррель, в 2017 году – 52 доллара США за баррель, в 2018 году – 55 долларов США за баррель.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет, с одной стороны, ограничиваться сдержанной динамикой доходов населения, с другой – поддерживаться постепенным оживлением потребительского кредитования.

Рост ВВП в 2016 году прогнозируется на уровне 0,7%, в дальнейшем, по мере восстановления инвестиционного и потребительского спроса, темпы роста экономики повысятся до 1,9% в 2017 году и до 2,4% в 2018 году.

Базовый вариант использован для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 годы (базовый вариант) и значения показателей в прошедшие годы приведены далее в таблице.

Как следует из данных Росстата, результаты социально-экономического развития РФ за 2016 год оказались, в основном, хуже прогнозных значений. Тем не менее, положительная динамика некоторых показателей в конце года (в частности цен на нефть и промышленного производства) даёт предпосылки к более оптимистичным прогнозам на 2017 год.

Таблица 4 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и их прогноз на 2016-2018

	2014	2015	2016	2016 (прогноз)	2017 (прогноз)	2018 (прогноз)
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	97,6	53	41,9	50	52	55
Валовой внутренний продукт, темп роста %	0,6	-3,9	-0,2	0,7	1,9	2,4
Инвестиции в основной капитал, %	-2,7	-9,9	-2,3	-1,6	2,1	2,6
Промышленность, %	1,7	-3,3	1,1	0,6	1,5	1,9
Реальные располагаемые доходы населения, %	-0,7	-4	-6,9	-0,7	1,5	1,9
Реальная заработная плата, %	1,2	-8,1	0,6	-0,2	2,9	3,1
Оборот розничной торговли, %	2,7	-8,5	-5,2	0,4	2,1	2,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США	498	343	251	331	344	365
Импорт - всего, млрд. долларов США	308	197	172	200	212	223
Ввод жилых домов по площади, %		1,4	-6,5			

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2016г. составил 6184,4 млрд. рублей, или 95,7% (в сопоставимых ценах) к уровню 2015г. Динамика в отрасли отрицательная уже в течение 3 лет.

Что касается только жилищного строительства, в 2016г. организациями всех форм собственности построено 1 156,5 тыс. новых квартир, что на 1,1% меньше, чем в 2015 году. Ввод площадей при этом составил 79,8 млн. кв.м, или 93,5% к уровню 2015 года. Индивидуальными застройщиками построено 31,6 млн.кв. метров общей площади жилых домов, или 39,6% от общего объема жилья, введенного в 2016 году. Исходя из соотношения количества введенных квартир и площадей в 2015 и 2016 году, можно сделать вывод, что имеется тенденция к уменьшению средней площади квартиры или к увеличению доли квартир с малым количеством комнат.

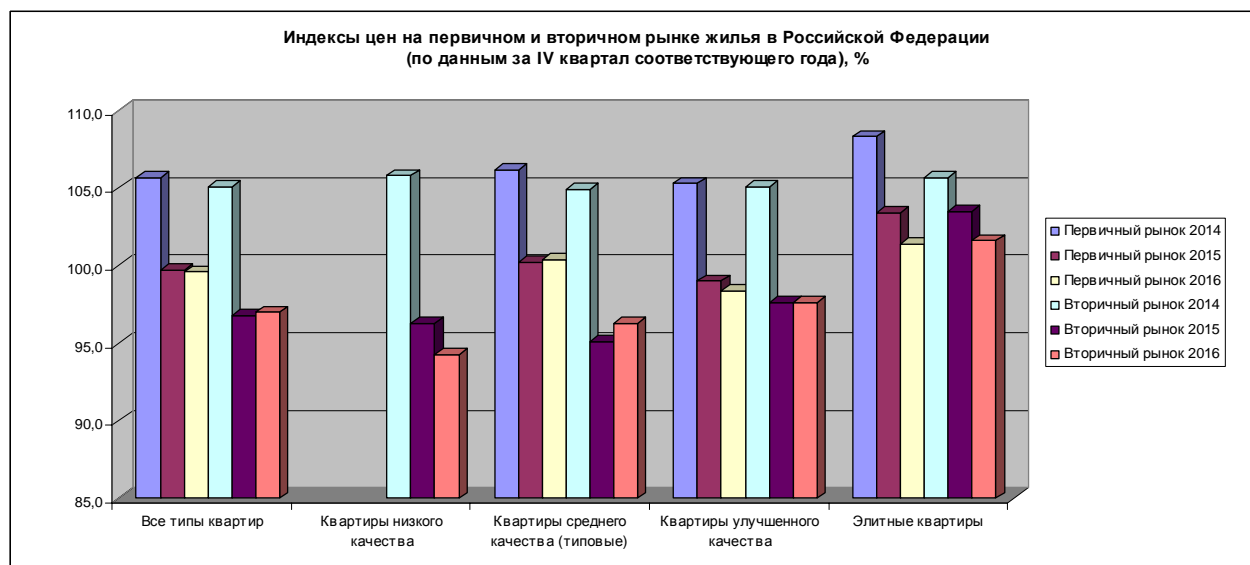


Рисунок 3

Анализ данных об индексах цен на квартиры на первичном и вторичном рынках в 2014-2016 годах позволяет установить следующие зависимости:

1. Цены как на первичном рынке, так и на вторичном постепенно снижаются после бурного роста в конце 2014 года. Индексы выше 100% характерны лишь для элитных квартир, но и в этом сегменте темпы роста снижаются.

2. Чем выше качество квартир, тем меньше снижаются цены. Особенно это характерно для вторичного рынка.

3. Цены на вторичном рынке снижаются сильнее, чем на первичном (кроме рынка элитных квартир). В целом это свидетельствует о снижении интереса покупателей к вторичному рынку.

Прогнозы экспертов достаточно противоречивы. Некоторые из них предсказывают небольшой рост на первичном рынке (прежде всего, в крупных городах) вызванный улучшением экономической ситуации и сокращением предложения. Другие прогнозируют продолжение падения цен еще на 5 и даже 10% за счет снижения платежеспособного спроса, переизбытка предложения и завершения господдержки ипотеки.

Все эксперты предсказывают снижение цен на массовом вторичном рынке, особенно для низкокачественного жилья.

Социально-экономическое развитие Пензенской области

Пензенская область расположена на Восточно-Европейской (Русской) равнине и занимает среднюю и западную часть Приволжской возвышенности. Граничит с Ульяновской, Саратовской, Тамбовской, Рязанской областями и Республикой Мордовия.

Протяженность с запада на восток - 330 км, с севера на юг - 204 км; площадь - 43,3 тыс. кв. км.

Через область проходит федеральная автодорога М5 «Урал», несколько дорог регионального значения. г.Пенза является крупным железнодорожным узлом, однако прохождение через нее высокоскоростных магистралей не планируется.

Административный центр области – город Пенза (около 525 тыс. чел., 35 место среди городов России). Население области составляет около 1,34 млн. человек. Национальный состав достаточно однородный – русские (84%), татары (6,3%), мордва (4%). В области 11 городов и 16 поселков городского типа, в которых проживает около 930 тыс. человек (2/3 населения области). Сельское население составляет около 460 тыс. человек, которые проживают в 1 419 сельских населённых пунктов. По данным переписи населения 2010 года в 641 населённом пункте проживает менее 100 человек, а в 73 не живёт ни одного человека. Очевидно, что тенденция к сокращению количества населённых пунктов в ближайшие годы продолжится

Таблица 5 Основные населенные пункты Пензенской области

Населенный пункт	Население, тыс. человек	Населенный пункт	Население, тыс. человек
Пенза	519,9	Средняя Елизань	8,8
Кузнецк	86,2	Белинский	8,4
Заречный	64	Кольшлей	8,2
Каменка	39,1	Городище	8,2
Сердобск	35	Пачелма	8,1
Никольск	22,3	Лунино	8
Нижний Ломов	22,2	Чадаевка	7,7
Мокшан	11,8	Грабово	7,4
Башмаково	10,5	Спасск	7,3
Земетчино	10,4	Тамала	7,1
Бессоновка	10	Сурск	7

Геополитическое положение области достаточно благоприятное, благодаря соседству с регионами, устойчивыми в политическом отношении, со сходным этническим и религиозным составом населения, удаленности от внешних границ. В связи с относительно небольшими размерами территории и высокой обеспеченностью транспортными путями область характеризуется проницаемостью пространства для инвестиционных вложений.

В настоящее время Пензенская область представляет собой промышленно-аграрный регион страны.

Промышленность – ведущая отрасль экономики области, влияющая на социально-экономическое состояние Пензенского региона. В составе промышленного комплекса – более 1500 предприятий. В промышленности производится до четверти объемов валового регионального продукта, работают около 100 тысяч человек. Доля промышленности в налоговых доходах области составляет около 45% процентов.

Промышленное производство области представлено следующими отраслями: электроэнергетика, топливная, черная металлургия, химическая и нефтехимическая, машиностроение и металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, строительных материалов, стекольная и фарфорово-фаянсовая, легкая, пищевая, мукомольно-крупяная и комбикормовая.

Агропромышленный комплекс Пензенской области (АПК) представлен совокупностью отраслей экономики, обеспечивающих производство сельскохозяйственной продукции, ее переработку и выпуск продуктов питания, а также реализацию их потребителям. В АПК области производится около одной пятой части валовой региональной продукции. От его состояния зависит продовольственная самодостаточность и социальное развитие села.

Природно-климатические условия позволяют сельскому хозяйству области специализироваться на производстве зерна, подсолнечника, фабричной сахарной свеклы, мяса крупного рогатого скота, свиней, птицы, молока и яиц.

Область является крупным производителем продуктов питания и относится к тем регионам России, которые почти полностью обеспечивают потребности населения за счет собственного производства.

Социально-экономическую ситуацию в Пензенской области, ее положение в стране и по сравнению с соседними областями и республиками можно оценить на основе рейтингов, составленных агентством РИА РЕЙТИНГ (<http://riarating.ru>). Рейтинги составляются для всех 85 субъектов РФ.

Таблица 6 Рейтинги Пензенской области и соседних областей (в скобках – место среди соседних областей)

Наименование рейтинга, год	Пензенская область	Ульяновская область	Саратовская область	Тамбовская область	Рязанская область	Республика Мордовия
Общее социально-экономическое положение - 2015	54 (4)	55 (5)	43 (3)	42 (2)	41 (1)	65 (6)

Качество жизни -2016	26 (2)	31 (4)	30 (3)	32 (5)	20 (1)	45 (6)
Уровень долговой нагрузки региона - 2016	48 (3)	45 (2)	67 (5)	42 (1)	59 (4)	85 (6)
Научно-технологическое развитие - 2015	25 (2)	10 (1)	28 (4)	49 (6)	26 (3)	29 (5)
Доступность аренды жилья - 2016	11 (1)	52 (5)	65 (6)	32 (2)	34 (3)	39 (4)
Доступность приобретения жилья - 2015	49 (3)	67 (6)	48 (2)	54 (4)	27 (1)	62 (5)
Сумма мест по всем рейтингам (меньше – лучше)	213 (2)	260 (4)	281 (5)	251 (3)	207 (1)	325 (6)

Как следует из представленных данных Пензенская область, так же как и соседние области, среди регионов РФ находится в середине списка по всем показателям (места от 11 до 54 из 85). Если же сравнивать показатели области с соседями, то она немного уступает только Рязанской области, соседствующей с Московской областью, и существенно опережает прочие соседние регионы. По доступности аренды жилья и доступности приобретения жилья область находится соответственно на 1 и 3 месте среди соседних регионов. Доля просроченных платежей по ипотеке в области составляет всего 0,41% (12 место среди субъектов РФ).

Таким образом, социально-экономическую ситуацию в Пензенской области можно оценить как относительно благоприятную.

Город Пенза является областным центром Пензенской области.

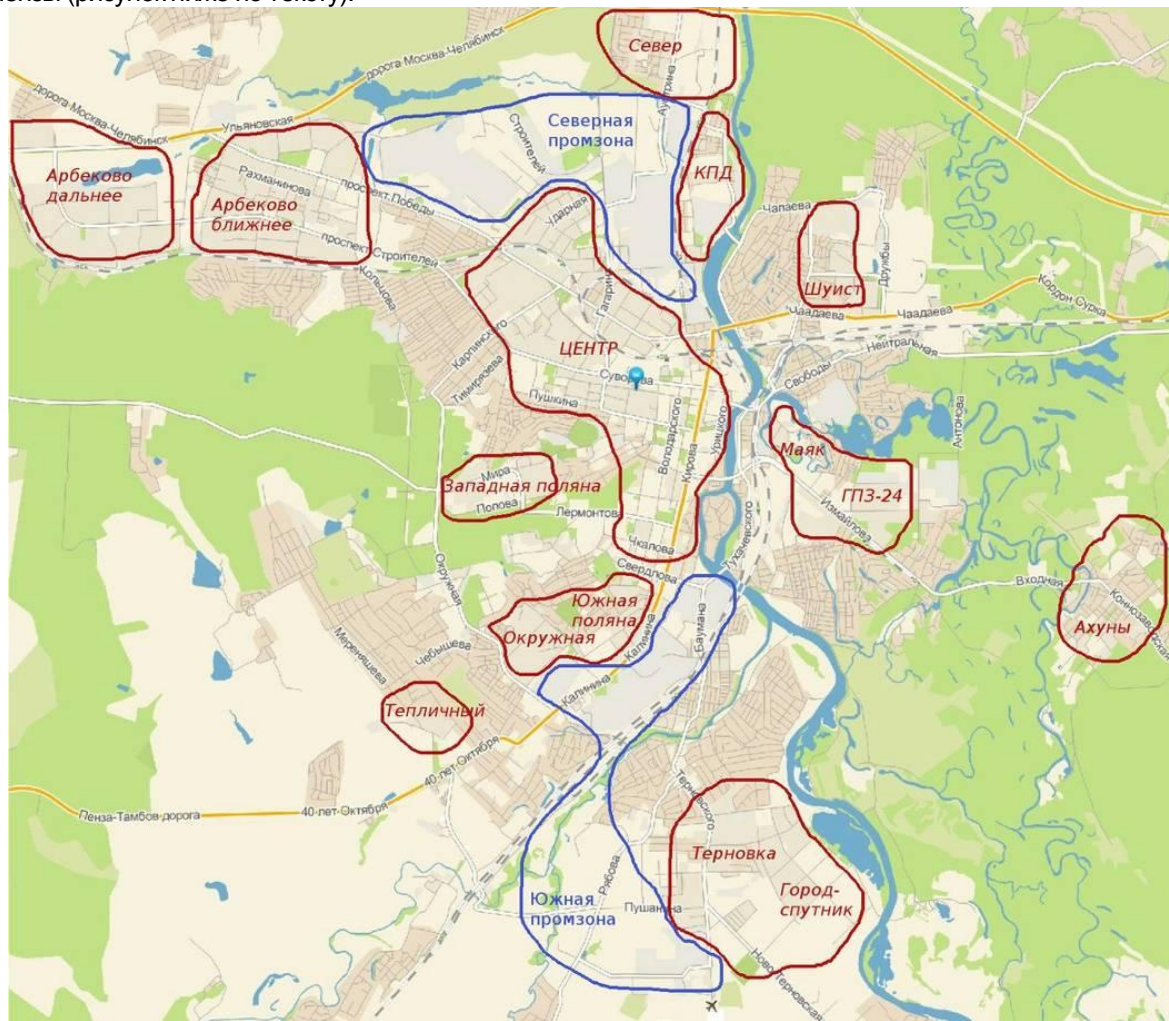
Численность населения города около 520 тыс. человек.

Административно город разделен на 4 района: Октябрьский, Ленинский, Первомайский и Железнодорожный

Принятое районирование города не соответствует административно-территориальному делению и часто используется профессиональными участниками рынка недвижимости.

В территориальной структуре города выделяют несколько жилых (спальных) микрорайонов с ярко выраженным преобладанием многоэтажной застройки: Арбеково, Центр, Терновка/Город-спутник, Западная поляна, ГПЗ-24/Маяк, Северная поляна, р-н улицы Окружной/Южная поляна, Шуист и т.д.

Расположение основных зон многоэтажной застройки и основных промышленных зон приведено на карте г.Пензы (рисунок ниже по тексту).



Крупнейшим жилым микрорайоном г.Пензы является микрорайон Арбеково, расположенный в северо-западной части города. Это район с высокой плотностью застройки, хорошо развитой городской инфраструктурой (в районе проходят две крупнейшие транспортные магистрали города, расположено несколько торгово-развлекательных центров), в котором практически отсутствуют промышленные объекты. Застройка

микрорайона, которая началась более 30 лет назад, продолжается. Ближнее Арбеково, в основном, застроено 9-10 этажными панельными зданиями, Дальнее Арбеково – 9-15 этажными зданиями современной конструкции.

Интенсивная сплошная многоэтажная застройка ведется также в микрорайонах ГПЗ-24/Маяк и Терновка/Город-спутник. Оба микрорайона имеют достаточно благоприятную экологическую обстановку и имеют потенциал развития. В то же время оба они имеют проблемы с инфраструктурой, в основном с транспортной доступностью. Однако эти проблемы постепенно решаются за счет строительства новых и расширения существующих дорог и мостов. Район ГПЗ-24/Маяк застраивается, в основном, 9-15-этажными домами. ЖК «Сурская ривьера» состоит из 22-этажных зданий. Строительство «Города-спутника» ведется в соответствии с концепцией «города в городе» одним застройщиком по единому проекту, который предусматривает зоны домов с разной этажностью – до 17 этажей. В настоящее время в нем проживает более 20 тыс. жителей, предполагается, что к 2024 году там будет проживать до 100 тыс. жителей.

Центр города характеризуется высокой концентрацией объектов общественного значения. Жилая застройка здесь представлена домами средней этажности («хрущевки» и «сталинки»). Новое строительство ведется в основном за счет точечной застройки. В последние годы в центральной части города, за счет сноса ветхого и деревянного жилья, появились современные жилые комплексы, в том числе достаточно крупные (правая сторона ул.Пушкина, ЖК «Старый город» и др.).

К наиболее экологически чистым районам города относится микрорайон Западной поляны. Это район с хорошо развитой инфраструктурой фактически окружен лесным массивом. Жилая застройка в основном представлена домами средней этажности («хрущевки»). Строительство микрорайона началось около 50 лет назад и в настоящее время плотность застройки очень велика. Тем не менее, и здесь ведется строительство новых жилых комплексов (ЖК «Фаворит» и ЖК «Прилесный»).

В отличие от Западной поляны микрорайоны Шуист, КПД и Северная поляна нельзя отнести к экологически чистым, так как вблизи них располагаются крупные промышленные предприятия, что с учетом преобладающей розы ветров отрицательно влияет на состояние окружающей среды. Тем не менее, эти районы остаются перспективными для недорогой жилой застройки, так как здесь имеются свободные земельные участки.

Район Южная Поляна/Окружная ограничен промзоной и рельефом местности. Дальнейшее развитие его маловероятно. Район застраивался тремя волнами: 2-5-этажные дома 1950-1960-х годов, преимущественно панельные 9-этажные дома 1970-1980-х годов и новые 10-12-этажные дома, построенные после 2005 года.

Микрорайон «Тепличный» пока малопривлекателен из-за транспортной доступности и малой развитости инфраструктуры. Застроен, в основном, панельными 5-этажными зданиями. В настоящее время там ведется строительство нового жилого комплекса эконом-класса «Ближняя Веселовка» с домами высотой 10 этажей и объектами инфраструктуры. Микрорайон ограничен промзоной и зоной малоэтажной застройки, дальнейшее развитие маловероятно.

Микрорайон Ахуны расположен в лесной зоне на берегу старицы р.Суры. В микрорайоне расположены несколько санаториев и домов отдыха. Застройка микрорайона малоэтажная, в том числе и элитная. Жилая многоэтажная застройка точечная.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует **сегментации** рынка.

В нашем случае, оценке подлежит жилое помещение, что подтверждают правоустанавливающие документы.

В ходе проведения работы по изучению рынка использована общепринятая сегментация рынка жилой недвижимости.

По рынку жилья:

Первичный рынок представляет собой рынок строящегося или вновь вводимого в эксплуатацию жилья.

Предложение на нем формируют строительные организации, коммерческие или государственные организации, которые сами ведут строительство жилых домов и продают квартиры в новостройках, а спрос – рядовые граждане, риэлторские фирмы либо другие организации-посредники. Понятие "первичный рынок" означает предложение к продаже квартир в новом доме. Покупатель становится первым собственником на данное жилье.

Вторичный рынок является рынком жилой недвижимости, уже бывшей в обороте. Термин "вторичный рынок" означает, что у квартиры уже есть собственник в лице конкретного гражданина. На вторичном рынке жилья в роли продавца выступает собственник жилья.

По количеству жилых комнат

При формировании выборки для анализа вторичного рынка жилья участвовали:

1. однокомнатные квартиры;
2. двухкомнатные квартиры;

3. трехкомнатные (и более) квартиры, предлагающиеся к продаже на вторичном рынке.

По категории жилья

1. «Жилье низкого качества»: квартиры не подключенные к центральным системам отопления, водоснабжения и канализации. Как правило, расположены в деревянных, реже в кирпичных домах малоэтажной (от 1 до 2 этажей) застройки.
2. «Хрущевка»: квартиры, преимущественно построенные в 60-х – 70-х годах по серийному типовому проекту. Принципиальное отличие: маленькие кухни (площадь примерно 6 кв.м.), смежные комнаты, совмещенный санузел. Квартиры расположены в пятиэтажных кирпичных/панельных домах и в большинстве случаев отслужили свой срок эксплуатации.
3. «Улучшенная планировка»: квартира по качеству лучше «хрущевки», отличающаяся следующими особенностями: имеет несколько большую общую площадь и площадь кухни, как правило, отдельный санузел, изолированные комнаты, а также балкон в отдельных случаях сменяется лоджией.
4. «Полный габарит»: квартиры, расположенные в малоэтажных домах (до 5-и этажей) старой постройки. Основное отличие от «хрущевки» - большая площадь кухни и жилых комнат, высокие потолки (достигают 3 кв.м.), деревянные перекрытия.
5. «Гостиничный тип»: («малосемейка»): квартиры данного типа считаются социальным жильем. В основном это жилье небольшой площади, расположенное в многоэтажных кирпичных/панельных домах. Подъезд такого дома представляет собой длинный коридор на этаже, по сторонам которого расположены квартиры, отсюда и название этой категории. Квартира гостиничного типа обычно имеет строго квадратную форму.
6. «Новая планировка»: квартиры данного типа начали строиться с 80-х годов. Площадь кухни 7-12 кв.м., имеют большую площадь, характеризуются отдельным санузлом, балконом либо лоджией (иногда и то, и другое), изолированными комнатами.
7. «Индивидуальная планировка»: элитное жилье хорошего качества, расположенное в многоквартирных домах новой постройки – начиная с 90-х годов. Отличается большими площадями, планировкой в соответствии с индивидуальным проектом.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Город Пенза был поделен для удобства на несколько укрупненных микрорайонов, которые имеют определенные названия и характеристики.

Принятое районирование города не соответствует административно-территориальному делению и часто используется профессиональными участниками рынка недвижимости.

Для объективной и достоверной выборки выделены наиболее крупные и общеизвестные районы, такие как:

1. «Арбеково» (Ближнее и Дальнее)
2. ГП324 и Ахуны (в т.ч. ул. Ново Казанская и р-н «Маяк»)
3. Западная поляна
4. г. Заречный
5. Терновка, в т.ч. Засечное
6. Центральная часть
7. Шуист, КПД и Северная поляна
8. Южная поляна и Окружная (в т.ч. Тепличный)

Обзор рынка жилых помещений в г. Пензе выполнен с целью определения общего состояния по спросу и предложению на аналогичную недвижимость. Рынок жилых помещений в г. Пензе является массовым и конкурентным.

Для общего понимания рынка приведем данные о ценах сделок по квартирам в г. Пенза. Использовались данные, полученные от клиентов Оценочной компании, на основе опроса потенциальных покупателей или на основе предварительных договоров купли-продажи.

Объект оценки относится к **вторичному рынку жилья**.

По количеству жилых комнат – **двухкомнатная квартира**.

По категории жилья объект оценки, возможно, отнести к квартирам типа **«Гостиничный тип»**.

По местоположению объект можно отнести к микрорайону **«ГП324»**.

Таблицы и графики составлены на основе данных за последнее календарное полугодие.

Таблица 7 Диапазон стоимости 1 кв.м. квартир, по сделкам купли-продажи

	Диапазон стоимости 1 кв.м., по сделкам					
	1 комнатная квартира		2 комнатная квартира		3 комнатная квартира	
	минимальное значение, руб. за 1 кв.м.	максимальное значение, руб. за 1 кв.м.	минимальное значение, руб. за 1 кв.м.	максимальное значение, руб. за 1 кв.м.	минимальное значение, руб. за 1 кв.м.	максимальное значение, руб. за 1 кв.м.
Январь 2017	34 000	59 000	31 000	57 000	29 000	58 000

Диапазон стоимости 1 кв.м., по сделкам						
Февраль 2017	32 000	61 000	38 000	64 000	38 000	57 000
Март 2017	32 000	63 000	37 000	66 000	40 000	65 000
Апрель 2017	34 000	66 000	33 000	62 000	29 000	67 700
Май 2017	31 000	69 000	31 000	68 000	28 000	65 000
Июнь 2017	26 000	68 000	25 000	67 000	23 000	67 000
	1 комнатная квартира		2 комнатная квартира		3 комнатная квартира	
	минимальное значение, руб. за 1 кв.м.	максимальное значение, руб. за 1 кв.м.	минимальное значение, руб. за 1 кв.м.	максимальное значение, руб. за 1 кв.м.	минимальное значение, руб. за 1 кв.м.	максимальное значение, руб. за 1 кв.м.
Средние значения диапазонов стоимости	31 500	64 333	32 500	64 000	31 167	63 283

Максимальные значения стоимости характерны для квартир в новых домах с отделкой повышенного качества, расположенные в центральной части города или в новых жилых домах с огороженной территорией.

Минимальные значения характерны для новостроек эконом-класса, расположенных на окраинах города Пензы или для жилья старого жилого фонда до 5 этажей без лифтов.

Поскольку для районов города Пензы характерны различные значения стоимости, далее приведен анализ стоимости 1 кв.м. квартир в разрезе района их нахождения.

Для анализа данные были сгруппированы по зонам, исторически сложившимся на рынке жилой недвижимости г.Пензы и отражающим их расположение и престижность.

Ниже в таблицах и на графике представлены границы значений стоимости и среднее значение стоимости характерные для различных зон по данным сделок.

Таблица 8 Диапазоны стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости (квартир) по зонам города

Районы города, в т.ч. г.Заречный	1 комнатная квартира		2 комнатная квартира		3 комнатная квартира	
	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.
Арбеково (Ближнее и Дальнее)	31 000	63 000	31 000	54 000	29000	58000
ППЗ24 и Ахуны (в т.ч. Ново Казанская и р-н Маяк)	30 000	61 000	30 000	64 000	29000	59000
Западная поляна	34 000	57 000	32 000	54 000	28000	56000
Заречный	31 000	53 000	30 000	54 000	29000	53000
Терновка, в т.ч. Засечное	28 000	58 000	27 000	58 000	26000	51000
Центральная часть	32 000	70 000	30 000	69 000	29000	66000
Шуист, КПД и Северная поляна, Заводской р-н	26 000	53 000	25 000	52 000	23000	46000
Южная поляна и Окружная (+ Тепличный)	30 000	66 000	28 000	66 000	26000	59000

Таблица 9 Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости (квартир) по укрупненным районам (зонам) города

Районы города, в т.ч. г.Заречный	Средняя стоимость 1 кв.м. квартиры		
	1 комнатная квартира	2 комнатная квартира	3 комнатная квартира
Арбеково (Ближнее и Дальнее)	48 331	45 942	43 670
ППЗ24 и Ахуны (в т.ч. Ново Казанская и р-н Маяк)	47 619	48 019	43 514
Западная поляна	50 788	46 703	46 517
Заречный	48 419	46 235	43 680
Терновка, в т.ч. Засечное	47 219	45 396	41 009
Центральная часть	53 147	48 565	52 094
Шуист, КПД и Северная поляна, Заводской р-н	44 411	40 711	39 531
Южная поляна и Окружная (+ Тепличный)	50 768	48 116	43 202

Далее приведем данные о ценах сделок по квартирам в Пензенской области за исключением областного центра. Использовались данные, полученные от клиентов Оценочной компании, на основе опроса потенциальных покупателей или на основе предварительных договоров купли-продажи.

В исследовании указаны данные, которые укрупнено, разделены по наиболее крупным городам районного значения и пригородным районам областного центра.

Таблица 10 Диапазоны стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости (квартир) по Пензенской области (кроме г.Пензы)

Населенные пункты Пензенской области	1 комнатная квартира		2 комнатная квартира		3 комнатная квартира	
	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.
Пригородные районы г.Пензы, Бессоновский р-н, Пензенской области	18 000	38 000	16 000	36 000	15000	33000

Населенные пункты Пензенской области	1 комнатная квартира		2 комнатная квартира		3 комнатная квартира	
	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб.	Максимальная стоимость 1 кв.м., руб.
Пригородные районы г.Пензы, Мокшанский р-н , Пензенской области	17 000	33 000	15 000	32 000	14000	30000
Пригородные районы г.Пензы, Пензенский р-н , Пензенской области	19 000	38 000	18 000	37 000	17000	37000
г.Кузнецк , Пензенской области	22 000	40 000	20 000	37 000	19000	33000
г.Каменка , Пензенской области	18 000	33 000	16 000	28 000	15000	23000
г.Никольск , Пензенской области	16 000	25 000	12 000	23 000	112000	20000
г.Сердобск , Пензенской области	12 000	26 000	10 000	24 000	9000	23000

Таблица 11 Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости (квартир) по Пензенской области (кроме г.Пензы)

Населенные пункты Пензенской области	Средняя стоимость 1 кв.м. квартиры расположенной в Пензенской области (кроме г.Пенза)		
	1 комнатная квартира	2 комнатная квартира	3 комнатная квартира
Бессоновский р-н, Пензенской области	28 000	26 000	24 000
Мокшанский р-н, Пензенской области	25 000	23 500	22 000
Пензенский р-н, Пензенской области	28 500	27 500	27 000
г.Кузнецк, Пензенской области	31 000	28 500	26 000
г.Каменка, Пензенской области	25 500	22 000	19 000
г.Никольск, Пензенской области	20 500	17 500	66 000
г.Сердобск, Пензенской области	19 000	17 000	16 000

Таким образом, на основе приведенной информации в Таблица 8, можно сделать следующие выводы о стоимости 1 кв.м., которые будут отражаться по верхней границы диапазона.

Таблица 12 Средняя стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости (для квартир гостиничного типа) для 2-х комнатных квартир в г. Пензе в районе «ГПЗ24» (данные за январь 2018г.)

Общая характеристика	Источник информации	Цена предложения, руб.	Местонахождение	Площадь общая, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
Продам 2-х комн. квартиру по ОЧЕНЬ низкой цене на ул. Антонова, 14. Пл. 42/28, 8/5, 1 кв.м, 4/9 эт. кирп. дома. Сост. квартиры обычное (требует ремонта), с/у совмещённый. Квартира светлая и очень тёплая. Комнаты большие и просторные. Несомненным плюсом является наличие большой лоджии, которую можно превратить в дополнительную комнату. Хороший вариант для молодой семьи, которой необходима для комфортной жизни 2 – я комната! Дом расположен в тихом и уютном, но при этом в быстроразвивающемся районе ГПЗ-24. Близкое расположение к центру города дает быстрый доступ к деловому и культурному центру. Неподалёку находятся торговые центры, бассейн, ледовая арена, сквер с соснами и березами, остановки в 2-х минутах от дома, а так же школы, детские сады, детская поликлиника. Рассмотрим ТОРГ С внутренней отделкой	http://bazarpnz.ru/ann/32586907/ , Имя: Продавец Телефон: 8 (909) 320-2326	1 480 000р.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 14.	42,0	35 238р.
Продается 2 комнатная квартира на 9/9 этажного кирпичного дома, тех./этаж есть. Общая площадь 41.7 кв. м. Квартира чистая, ухоженная, установлены пластиковые окна, кондиционер. Подъезд чистый, установлен новый лифт. Хорошее расположение дома, рядом остановка, магазины, школы, детские сады. Принимаем любую форму оплаты. С внутренней отделкой	http://rn2.i58.ru/ann/32548212/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d , Имя: Ренессанс-Недвижимость Телефон: 21-65-65	1 550 000р.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 14.	41,7	37 170р.
Продается 2 комн. кв. ул. Антонова 14 (ГПЗ) Квартира на 7 этаже 9 этажного кирпичного дома. (44, 8/17+12, 2/6) , комнаты изолированы. Высота потолков 2, 70 м. Пласт. окна, межкомнатные двери из натурального дерева, установлена электроплита, санузел в кафеле, установлена новая сантехника, новая металлическая входная дверь. На этаже есть кладовая личного пользования. Окна выходят на детскую площадку.	http://bazarpnz.ru/ann/32921327/ , Телефон: 8 (927) 289-2936	1 560 000р.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 14.	44,8	34 821р.

Общая характеристика	Источник информации	Цена предложения, руб.	Местонахождение	Площадь общая, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
<p>Дом расположен в шаговой доступности от спорткомплекса «Золотая шайба», детского сада, школы, торгового центра и т. д.</p> <p>С внутренней отделкой</p>					
<p>Продается 2-х комнатная квартира в отличном состоянии ул.Антонова, дом 14.</p> <p>Кирпичный дом, площадь квартиры 41 кв.м, жилая- 29, 5 кв.м (16, 5 кв.м и 12, 8 кв.м).</p> <p>Комнаты изолированы.</p> <p>Отличное состояние квартиры, не требующее вложений, свежий ремонт: пластиковые окна, балкон остеклен ПВХ, новые трубы, современный кафель, новая сантехника, подвесные-натяжные потолки, новые межкомнатные двери. Остается кухонный гарнитур.Возможна продажа с мебелью (по договоренности).</p> <p>С внутренней отделкой</p>	<p>http://talisman.i58.ru/ann/32754469/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d , Имя: АН «ТАЛИСМАН» Телефон: 51-55-42, 8-9023-535542, 8 (8-412) 68-50-98</p>	<p>1 860 000р.</p>	<p>Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 14.</p>	<p>41,0</p>	<p>45 365р.</p>
<p>Одна из САМЫХ недорогих 2-комн. квартир на ГПЗ-24. Престижный дорогой район, приближенный к центру города. Квартира в кирпичном доме, на среднем этаже, в хорошем состоянии, очень теплая, остается встроенная мебель. Удобная планировка - комнаты изолированные, в каждой по балкону, окна на две стороны, просторная кухня, раздельный сан. узел, вместительный коридор. Отличный вариант как для проживания семьей, так и для сдачи в аренду.</p> <p>ТИП ДОМА: кирпичный дом 1982 года постройки (бывшая «гостинка», на этаже 6 квартир).</p> <p>ЭТАЖ/ЭТАЖНОСТЬ: 6 этаж 9-ти этажного дома.</p> <p>ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 47, 9 кв.м (с учетом двух балконов); ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ КОМНАТ: 18, 0 и 8, 8 кв.м.; ПЛОЩАДЬ КУХНИ: 8, 0 кв.м; ПЛОЩАДЬ ДВУХ БАЛКОНОВ: по 0, 7 кв.м.</p> <p>Квартира не угловая, очень теплая (батареи круглые, топят хорошо), в хорошем состоянии, окна двойные «евродерево», чистые обои, двухуровневые потолки, на полу линолеум, деревянные межкомнатные двери, сан. узел раздельный, отделан кафелем, трубы пластиковые, счетчики холодной и горячей воды, новый электрический счетчик, два балкона застеклены.</p> <p>Остается встроенный кухонный гарнитур, шкафы в коридоре и прихожей, диван в комнате.</p> <p>Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и местами для авто, лифт.</p> <p>С внутренней отделкой</p>	<p>http://atlas.i58.ru/ann/19737664/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d, Имя: Никита Игоревич Крюченков Телефон: 8-902-209-65-55, 8(8412) 796-555</p>	<p>1 890 000</p>	<p>Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 12.</p>	<p>46,5</p>	<p>40 645 р.</p>
<p>7/9 кирпичного дома.</p> <p>Неугловая, южная сторона.</p> <p>Общая площадь 47, 5 кв.м</p> <p>Жилая 28 (комнаты 16 и 12) кв.м.</p> <p>Кухня 9 кв.м.</p> <p>Лоджия остеклена и утеплена.</p> <p>Санузел раздельный, после ремонта.</p> <p>Квартира свободна от проживания.</p> <p>Состояние хорошее.</p> <p>Все документы готовы.</p> <p>С внутренней отделкой</p>	<p>http://novyivek.i58.ru/ann/32260430/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d, Имя: «Новый Век» Телефон: 72-45-69; 8-902-354-45-69</p>	<p>2 100 000 р.</p>	<p>Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 20.</p>	<p>47,5</p>	<p>44 210 р.</p>
<p>5/9эт кирпичного дома 50кв.м комнаты раздельные, состояние обычное, большая лоджия-застеклена, санузел-раздельный, металлическая дверь, рядом-школа.д/сад.остановка, спорткомплекс, Сбербанк.</p> <p>С внутренней отделкой</p>	<p>http://onyx.i58.ru/ann/28796766/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d, Имя: Агентство недвижимости «ОНИКС» Телефон: 5116 07. 254435</p>	<p>2 000 000</p>	<p>Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 9.</p>	<p>50,0</p>	<p>40 000 р.</p>
<p>Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м. для 2-х комнатных квартир расположенные в районе «ГПЗ24» г. Пензы, с внутренней отделки</p>					<p>39 636 р.</p>

В виду вышеперечисленных характеристик, оценщик сделал вывод, что данный вид жилой недвижимости относится к категории жилья эконом-класса.

Таким образом, на основе приведенной информации в Таблица 12, из открытых источников по рынку недвижимого имущества (квартиры эконом-класса), можно сделать следующие выводы о стоимости.

Диапазон предложений о продаже недвижимости (квартиры эконом класса), аналогичной объекту оценки без внутренней отделки, составляет от **34 821 руб.** за 1 кв.м. до **45 365 руб.** за 1 кв.м. Среднее значение из указанной выборки составляет около **39 636 руб.** за 1 кв.м.

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

Проведенный анализ показывает, что на данном рынке на стоимость объекта оценки оказывают влияние различные факторы. Наиболее важные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость на данном рынке и использованные при проведении данной оценки, их значения и степень влияния, приведены ниже.

Передаваемые имущественные права. Очевидно, что ценность права собственности для владельца выше, чем ценность права аренды, поскольку нормы законодательства определяют для собственника больший спектр прав, нежели для арендатора.

Условия финансирования (финансовых расчетов). На каких условиях и за счёт каких средств будет осуществляться приобретение прав.

Условия продажи. Учитывает условия, при которых совершается или предполагается совершение сделки – свободная продажа, вынужденная или принудительная, аукцион и т.д.

Местоположение. Сведения о влиянии района на среднюю цену жилья приведены выше.

Торг. Реальные цены сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг».

Наличие коммуникаций. Квартиры с частичными удобствами гораздо меньше востребованы на рынке недвижимости и, следовательно, они продаются по более низкой цене, чем квартиры со всеми удобствами.

Материал стен дома. Основываясь на данных рынка недвижимости можно сделать вывод о том, что стоимость квартир расположенных в панельных домах всегда уступает стоимости аналогичных квартир в кирпичных домах, так как последние считаются более надежными и комфортными.

Состояние и уровень отделки квартиры. В случае покупки квартиры, требующей проведения ремонтных работ («удовлетворительное» или «плохое» состояние квартиры), новый собственник должен будет понести затраты для доведения квартиры до состояния пригодного для комфортного проживания («хорошее» состояние квартиры) или выполнить ремонт с применением современных отделочных материалов и дизайнерских решений («отличное» состояние квартиры).

Фактор масштаба. Известно, что между размерами объекта и стоимостью квадратного метра существует обратная связь, т.е. объекты с меньшими (до определенного предела) размерами более востребованы на рынке. Известно также, что и затраты на возведение единицы сравнения объекта недвижимости, при прочих равных условиях, обратно пропорциональны размеру объекта.

Этажность. Анализ рынка показывает, что квартиры, расположенные на средних этажах жилых зданий, обычно стоят дороже квартир, расположенных на крайних этажах.

Сан. узел. Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Следует отметить, что начиная с начала 2010г. активно ведется строительство жилых комплексов на территории г.Пензы, среди которых наиболее крупные - ЖК «Город спутник», ЖК «Арбековская застава», ЖК «Новый город», ЖК «ЭКО Квартал».

Под строительство ЖК «Город спутник» отведена территория в 273,5 га, площадь вводимого жилья составит 1 407 700 кв.м. Жилой район застройки проектируется в юго-западной части г. Пензы, в районе Терновка, недалеко от Аэропорта.

Участки под застройку ЖК «Арбековская застава» расположены в северо-восточной части жилого района Арбеково в Пензе и занимают территорию площадью 15,3 га. Завершилось строительство ЖК «Новый город», площадь комплекса 2га.

По итогам 2014 года на территории области введено в эксплуатацию 902,1 тыс. кв. метров жилья, что составляет 108,5% к уровню прошлого года и 100,2% к установленному Губернатором области прогнозируемому показателю.

По итогам 2014 года достигнуты следующие показатели развития строительной отрасли региона:

- удельный ввод жилья составил 0,66 кв. метра на человека (в 2013 году – 0,61 кв. метра на человека) – по данному показателю область занимает 2 место среди регионов ПФО;

- удельный вес введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда составил 2,51% (в 2013 году – 2,37%) – 4 место среди регионов ПФО;

- общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя составила 26,3 кв. метра (в 2013 году – 25,8 кв. метров) – 2 место среди регионов ПФО.

Далее рассмотрены прочие факторы рынка:

Спрос: Пензенская область (особенно в крупных городах области г.Пенза) обладает достаточно большим количеством потенциальных покупателей жилой недвижимости. Это обусловлено как приростом населения из

сельских районов, так и стремлением к улучшению жилищных условий. Немаловажную роль играет развитие ипотечного кредитования в регионе;

Предложение: на рынке жилой недвижимости достаточно предложения о продаже, в том числе благодаря Новостройкам и предложениям от застройщиков.

Объем продаж и емкость рынка: как показала выборка предложений о продаже в целом количество предложений довольно высоко, а спрос, наоборот, не растет. Емкость рынка в настоящий момент достаточна, рынок не растет, но и не перегрет, что стабилизировало рост цен;

Мотивации покупателей: в период до 2015 года приобретение жилой недвижимости частично было связано с вложением средств в недвижимость с целью ее дальнейшей перепродажи, так как цены постоянно росли. Стабилизация цен и возможное их снижение увеличили риски для таких инвесторов, поэтому в настоящее время доля таких покупок снизилась.

Ликвидность: как было уже отмечено выше, в целом сегмент рынка жилой недвижимости характеризуется средней степенью ликвидности..

Мнение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

Принимая во внимание основные характеристики объекта оценки, сегмент рынка, к которому он относится, можно сделать вывод, что диапазон рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки по данным пункта (п.0) может составить **34 821 руб. - 45 365 руб.**, минимальное значение характерно для квартир, требующих ремонта, либо без отделки, максимальные значения относятся к квартирам с хорошей внутренней отделкой.

4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИЗМЕНЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, И ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На стоимость и ликвидность объекта оценки оказывают влияние макроэкономические и микроэкономические факторы. Среди факторов, влияющих на стоимость квартир в жилых домах, можно выделить следующие:

- количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир и именно в этой части города;

- объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т.п.);

- престижность района;

- экологическая обстановка в районе;

- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;

- социальная однородность дома;

- фактор ограничения времени продажи;

- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);

- юридическая «чистота» объекта и т.п.

Объект оценки находится в Железнодорожном р-не г. Пензы в окружении жилой застройки. Район с развитой инфраструктурой: в пешеходной доступности находится школа, д/сад, магазины, аптеки. Транспортное сообщение хорошее, расстояние до остановки общественного транспорта составляет около 150 м (ост. «Сквер Семейный»).

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Таблица 13 В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

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

Учитывая вышеизложенное, для данной квартиры характерен показатель ликвидности «средняя».

5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость — это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

- юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- анализ наиболее эффективного использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

На рассматриваемом земельном участке размещен многоквартирный жилой дом, в котором расположена оцениваемая квартира.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного оценщик пришел к следующим выводам.

Юридическая разрешенность

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации (ст. 7) земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Рассматриваемый земельный участок расположен в жилом квартале. Рассматриваемый земельный участок отнесен к землям населенных пунктов.

Физическая осуществимость

Рельеф данного участка спокойный, без оврагов. Исходя из этого существует физическая возможность размещения на данном участке здания или иных объектов, связанных с разрешенной деятельностью в соответствии с федеральными законами.

Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной эффективности на рассматриваемом участке могут располагаться лишь объекты, связанные с деятельностью, разрешенной на данных территориях, в частности строительство многоэтажного многоквартирного дома. Поэтому единственно финансово целесообразным и приносящим максимальную прибыль является строительство и/или функционирование вышеуказанного объекта.

Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта (дома):

- снос строения;
- использование в том состоянии, в котором объект недвижимости находится сейчас;
- реконструкция или обновление.

На основании визуального осмотра и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии жилого здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке. В данном случае снос расположенного на участке строения не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости не исчерпал своих позитивных конструктивных и экономических возможностей.

Исходя из юридической правомочности единственно возможным вариантом использования зданий, расположенных на земельном участке, является их использование в качестве объектов, связанных с деятельностью, разрешенной на данных территориях. Поэтому анализ других вариантов использования зданий не проводился.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи; размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой производится в порядке, установленном законодательством. На основании проведенного анализа изменение текущего использования объекта представляется финансово нецелесообразным. С учетом спроса на рынке недвижимости наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под строительство многоэтажного многоквартирного дома с расположенными в нем жилыми квартирами.

6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОМОЩЬЮ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен [3]:

- изучить рынок недвижимости, собрать данные, произвести отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в Российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, Оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. В ходе анализа к ценам аналогов вносились корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Для определения степени соответствия принятых аналогов объекту оценки все поправки (как процентные, так и денежные) были приведены к единому сопоставимому виду и выражены в виде коэффициентов. Величина поправочного коэффициента равная единице говорит об отсутствии поправок, величина большая или меньшая единицы – о наличии повышающих или понижающих поправок соответственно.

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости». Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014г. N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" [6] предписывается для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были

совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использовать 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;

6.1 Выбор объектов-аналогов для проведения расчетов

Согласно ФСО-7 [6] «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».

Согласно положениям федерального стандарта ФСО-1 [3] «Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Стоит отметить, что определение понятия «объект-аналог» дополняют (уточняют) положения федерального стандарта ФСО-7 [6] (п. 22 б): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

Таким образом, федеральным стандартом, не предусмотрено каких-либо факторов, регламентирующих выбор аналогов, за исключением сегмента рынка и ценообразующих факторов. Информация по всем предложениям о продаже аналогичных квартир на дату близкую к дате проведения оценки, имеющаяся в распоряжении оценщика, представлена в таблице далее.

Все объекты аналоги либо полностью совпадают, либо схожи с объектом оценки по своим основным ценообразующим параметрам. Расположены в доме расположения объекта оценки или в соседних домах с объектом.

6.2 Обоснование поправок вносимых при оценке жилого помещения (квартира).

В процессе отбора объектов-аналогов Оценщик проанализировал рынок предложений по продаже квартир, и произвел выборку объектов аналогичных оцениваемому по месторасположению, площади, этажу расположения, году постройки жилого дома и состоянию отделки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от величины введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Поправка на передаваемые имущественные права. Очевидно, что ценность права собственности для владельца выше, чем ценность права аренды, поскольку нормы законодательства определяют для собственника больший спектр прав, нежели для арендатора. Значение корректировки по данному фактору не определялось. Объекты аналоги и объект оценки имеют права собственности. Принимаем значение поправки в расчетах равное единице.

Поправка на условия финансирования (финансовых расчетов). Поскольку информация по аналогам содержит цены предложения, нам не известно на каких условиях и за счёт каких средств будет осуществляться приобретение прав, поэтому величина поправки на условия финансирования принята равной единице.

Поправка на условия продажи. Учитывает условия, при которых совершается или предполагается совершение сделки – свободная продажа, вынужденная или принудительная, аукцион и т.д. Все принятые к рассмотрению аналоги продаются свободно, следовательно, размер данной поправки равен единице.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Все объекты аналоги размещены в продажу и данные по ним актуальны на момент составления отчета. Учитывая вышеизложенное, величина поправки принята равной единице.

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Разрешенное использование объекта оценки жилое помещение (квартира) и все объекты аналоги являются жилыми помещениями (квартиры). Исходя из указанной информации и совпадения вида использования, величина поправки принята равной единице.

Поправка на местоположение. Поправка не применялась, так как все объекты аналоги расположены вблизи с объектом оценки. Учитывая вышеизложенное, поправка в расчетах не применялась. Размер корректировки по данному фактору составит единицу.

Другие характеристики - Поправка на торг. Значение корректировки на торг принималось в соответствии с результатами исследования [24].

Таблица 14 Скидка на торг (по данным источника [24 стр.309 п.п. 6.1.1 табл.117])

№ п/п	Скидка на торг, %	Среднее	Доверительный интервал (активный рынок)	
4.1	Квартиры	5,2%	4,8%	5,6%

Таким образом, скидка на торг принималась равной 5,2%, значение поправки в таблице 0,948.

Физические характеристики - Поправка на наличие коммуникаций. В оценке принято допущение, что Объект оценки, как и все объекты аналоги, имеют все необходимые коммуникации характерные для жилой недвижимости расположенной в многоквартирном жилом доме. Учитывая вышеизложенное, поправка в расчетах не применялась.

Корректировка на материал стен дома.

Основываясь на данных рынка недвижимости можно сделать вывод о том, что стоимость квартир расположенных в панельных домах всегда уступает стоимости аналогичных квартир в кирпичных домах, так как последние считаются более надежными и комфортными. Поправка применялась в соответствии с Справочником оценщика недвижимости - 2016 ТОМ IV ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. В соответствии с источником отношение удельной цены квартиры расположенной в доме с блочными/монолитными стенами к квартире расположенной в кирпичном доме 0,95. Отношение квартиры в панельном доме к кирпичному 0,92. Обратное отношение кирпичного к блочному/монолитному 1,06 и к панельному 1,09 Блочное/монолитное к панельному 1,03, обратное 0,97. (таблица 71 стр. 206 справочника)

Корректировка на этаж.

Учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах здания. Поправка применялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2016 ТОМ IV ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. Корректировка на последний этаж не применяется, если в доме имеется тех. этаж, который фактически и является последним. В соответствии с источником отношение удельной цены квартиры расположенной на разных этажах следующее:

Матрица коэффициентов

Таблица 77

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
объект оценки	первый этаж	1	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1

Корректировка на общую площадь.

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Поправка применялась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости - 2016 ТОМ IV ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А. В соответствии с источником отношение удельной цены квартиры разной площади следующее:

Матрицы коэффициентов

Таблица 63

Площадь, кв.м		1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки					
		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,14	1,19	1,22
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,16	1,18
	40-50	0,92	0,95	1,00	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	≥80	0,82	0,85	0,89	0,94	0,98	1,00

Таблица 64

Площадь, кв.м		3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности					
		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<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

Корректировка на сан. узел.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, корректировка основана на анализе информации полученной в результате консультаций с риэлторами. Поправка составляет 2%. Аналогичные данные диапазон 1-3% можно получить согласно Учебнику Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 496 с. В расчетах поправка составляет 2%.

Корректировка на летние помещения.

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, поправка определена на основе данных полученных в результате консультаций с риэлторами, а так же при учете мнения экспертов-строителей. В среднем, различие стоимости квартиры с наличием балкона/лоджии от квартиры без данного улучшения составляет 2%. Аналогичные данные можно получить согласно Учебнику Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004. В расчетах поправка составляет 2%.

Корректировка на качество отделки.

Учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 1.1.1. Корректировки на состояние внутренней отделки, руб./кв .м

Аналог/Объект	Без отделки	Требуется кап ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	от 0	от 1000	от -3000	от -3000	от -6000	от -9000	от -12000
Требуется кап. ремонт	от -1000	от 0	от -4000	от -4000	от -7000	от -10000	от -13000
Под чистовую отделку	от 3000	от 4000	от 0	от 0	от -3000	от -6000	от -9000
Требуется косметический ремонт	от 3000	от 4000	от 0	от 0	от -3000	от -6000	от -9000
Хорошее	от 6000	от 7000	от 3000	от 3000	от 0	от -3000	от -6000
Евроремонт	от 9000	от 10000	от 6000	от 6000	от 3000	от 0	от -3000
Эксклюзивный евроремонт	от 12000	от 13000	от 9000	от 9000	от 6000	от 3000	от 0

Описание ремонтных работ

Без отделки. Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.

Требуется кап. ремонт. Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.

Под чистовую отделку. Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.

Требуется косметический ремонт. Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые..

Хорошее. При хорошем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне.

Евроремонт. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусам, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров..

Эксклюзивный евроремонт. При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении ремонта бизнес-класса и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при ремонте бизнес-класса предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем. Для ремонта приглашаются дизайнеры, способные внести в ремонт элитность и эксклюзив. Ремонт требует не только качественных дизайнерских разработок, но и ручных дизайнерских работ, таких как, роспись стен, ручная лепка или выкладка мозаики, изготовление эксклюзивных витражей.

Физические характеристики - Площадь кухни. Площадь кухни влияет на рыночную стоимость квартиры, соответственно квартиры с большей площадью кухни пользуются большим спросом. Поправка по данным [12 стр.382] может составлять от 3% до 5%.

Таблица 15 Таблица корректировок на площадь кухни

Площадь кухни, кв.м.	Коэффициент
До 5,0	0,95
До 8,0	1
Свыше 8,0	1,03

Согласно рекомендациям большинства кредитных организаций, в отчетах об оценке недвижимого имущества для целей залога, значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов **не должна превышать 30%** (без учета скидки на торг), а так же площадь объектов-аналогов **не должна отличаться более чем в 3 раза** от площади объекта оценки.

Согласно рекомендациям можно сделать следующие выводы:

- В рамках расчета рыночной стоимости жилого помещения, значение суммарной корректировки не превышает допустимые значения (составляет не более 30%).

Площадь объектов-аналогов не отличается более чем в 3 раза от площади объекта оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, площадь объектов-аналогов применялась без учёта холодных помещений (балконов/лоджий), в результате обзвона объектов-аналогов.

Таблица 16 Определение рыночной стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	2-комн. квартира	2-комн. квартира	2-комн. квартира	2-комн. квартира	2-комн. квартира	2-комн. квартира
Источник информации		http://bazarpnz.ru/ann/32586907/	http://bazarpnz.ru/ann/32921327/	http://onyx.i58.ru/ann/28796766/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d	http://atlas.i58.ru/ann/19737664/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d	http://novyi-vek.i58.ru/ann/32260430/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d
Контакты источника информации		Имя: Продавец Телефон: 8 (909) 320-2326	Телефон: 8 (927) 289-2936	Имя: Агентство недвижимости «ОНИКС» Телефон: 511607, 254435	Имя: Никита Игоревич Крюченков Телефон: 8-902-209-65-55, 8(8412) 796-555	Имя: «Новый Век» Телефон: 72-45-69; 8-902-354-45-69
Цена предложения, руб.		1 420 000р.	1 560 000р.	2 050 000р.	1 890 000р.	2 100 000р.
Дата оферты или сделки		январь 2018г.	январь 2018г.	январь 2018г.	январь 2018г.	январь 2018г.
Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 420 000р.	1 560 000р.	2 050 000р.	1 890 000р.	2 100 000р.
Вид использования или зонирование	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение	жилое помещение
Поправка на вид использования и (или) зонирование		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 420 000р.	1 560 000р.	2 050 000р.	1 890 000р.	2 100 000р.
Условия финансирования (финансовых расчетов)	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Поправка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 420 000р.	1 560 000р.	2 050 000р.	1 890 000р.	2 100 000р.
Корректировка на торг		5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
Поправка на торг		0,948	0,948	0,948	0,948	0,948
Скорректированная цена, руб.		1 346 160р.	1 478 880р.	1 943 400р.	1 791 720р.	1 990 800р.
Местонахождение	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 14, кв. 61.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 14.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 14.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 9.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Антонова, д. 12.	Пензенская обл., г. Пенза, ул. Ново-Казанская, д. 20.
Поправка на местоположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 346 160р.	1 478 880р.	1 943 400р.	1 791 720р.	1 990 800р.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 346 160р.	1 478 880р.	1 943 400р.	1 791 720р.	1 990 800р.
Права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на передаваемые имущественные права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 346 160р.	1 478 880р.	1 943 400р.	1 791 720р.	1 990 800р.
Площадь общая, кв.м.	41,7	42	44,8	50	46,5	47,5
цена 1 кв. м. аналогов, руб.		32 051р.	33 011р.	38 868р.	38 532р.	41 912р.
Поправка на фактор масштаба		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, руб.		32 051р.	33 011р.	38 868р.	38 532р.	41 912р.
Этажность	9/9 (тех. этаж)	4/9	7/9	5/9	6/9	7/9
Поправка на крайние этажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		32 051р.	33 011р.	38 868р.	38 532р.	41 912р.
Санузел	совмещённый	совмещённый	совмещённый	раздельный	раздельный	раздельный
Поправка на тип сан. узла		1	1	0,98	0,98	0,98
Скорректированная цена, руб.		32 051р.	33 011р.	38 091р.	37 761р.	41 073р.
Площадь Кухни, кв.м.	6,5	5,1	6	8	8	9
Поправка на площадь кухни		1,000	1,000	1,000	1,000	0,970
Скорректированная цена, руб.		32 051р.	33 011р.	38 091р.	37 761р.	39 841р.
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Поправка на наличие коммуникаций		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		32 051р.	33 011р.	38 091р.	37 761р.	39 841р.
Состояние и уровень отделки квартиры	Хорошее	тр.косм.ремонт	тр.косм.ремонт	тр.косм.ремонт	Хорошее	Хорошее
Поправка на уровень отделки квартиры, рублей за 1 кв.м.		3000	3000	3000	0	0
Скорректированная цена, руб.		35 051р.	36 011р.	41 091р.	37 761р.	39 841р.
Материал стен дома	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Поправка на материал стен дома		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		35 051р.	36 011р.	41 091р.	37 761р.	39 841р.
Суммарная корректировка		0,948	0,948	0,929	0,929	0,929
Скорректированная цена 1 кв. м. аналогов в рублях		35 051р.	36 011р.	41 091р.	37 761р.	39 841р.
Сумма поправок по модулю отклонения		0,05	0,05	0,07	0,07	0,10
Весовой коэффициент		0,225	0,225	0,200	0,200	0,150
Скорректированная стоимость 1 кв. м. объекта оценки руб.		37 735р.				
Расчетное значение стоимости квартиры, руб.		1 573 569р.				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная с использованием сравнительного подхода, на дату проведения оценки составляет **1 573 569 руб.**

7 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения и профессиональное мнение Оценщика.

1. Затратный подход не применялся.

2. Используя опыт стран с развитой инфраструктурой оценки, можно утверждать, что подход прямого сравнения продаж является самым надежным в условиях активного рынка аналогичной недвижимости. Этот подход максимально отвечает как поставленной цели оценки, так и характеру использования данного объекта недвижимости.

3. Доходный подход не применялся.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки использовались три приведенных ниже критерия, которыми описывались те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

Для расчета весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проработаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому баллы в соответствии с тремя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов оценки.

В качестве принятого значения рыночной стоимости оцениваемого имущества принято округленное значение обобщенной величины. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные величины порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, вносимая округлением в итоговый результат.

Результаты согласования представлены в таблице:

Таблица 17 Согласование результатов полученных при использовании трех подходов к оценке

Наименование подхода	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Расчетное значение стоимости	Не применялся	1 573 569	Не применялся
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	4	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	4	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	0	12	0
Подход применялся? Да=1, Нет=0	0	1	0
Сумма баллов		12	
Вес подхода, %	0,00%	100,00%	0,00%
Вес подхода округленно до 1%	0,00%	100,00%	0,00%
Расчетное значение итоговой стоимости, руб.		1 573 569	
Принятое значение итоговой стоимости, с учётом округления, руб.		1 570 000	

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки на дату проведения оценки составляет 1 570 000 руб.

По мнению оценщика, принимая во внимание данные исследования рынка, границы интервала рыночной стоимости 1 кв. м для оцениваемого имущества могут составлять от **34 821 руб.** - **45 365 руб.** Рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки находится в границах интервала значений рыночной стоимости и составляет **37 735 руб.** за 1 кв.м. общей площади объекта.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

8.1 Методология определения ликвидационной стоимости

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В настоящее время не существует утвержденной методики определения величины ликвидационной стоимости. Очевидно, что ликвидационная стоимость должна быть меньше, чем рыночная стоимость объекта оценки, однако разные исследователи предлагают совершенно разные подходы к определению величины корректирующего коэффициента, т.е. величины скидки от рыночной стоимости.

Можно выделить два основных подхода к определению корректирующего коэффициента:

- подход основанный на экспертной оценке [28, 27];
- подход, основанный на разработке модели обесценивания, учитывающей разницу в обычном (типичном) и требуемым сроком экспозиции объекта на рынке [28, 27, 30].

Представляется, что второй подход заслуживает большего внимания, поскольку менее субъективен.

В наибольшей степени вопрос определения ликвидационной стоимости проработан авторами работы [30]. Предлагаемая ими методика учитывает не только разницу в обычном (типичном) и требуемым сроком экспозиции объекта на рынке, т.е. фактор стоимости денег во времени, но и фактор эластичности спроса по цене.

Основу рассматриваемой методики определения ликвидационной стоимости объекта оценки составляют приведенные ниже формулы.

$$C_{л} = \frac{C_{p}'}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \times m}} \times K_{э} \times \prod k, \quad (1)$$

где $C_{л}$ – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ($t_{рл}$) его реализации; C_{p}' – прогнозируемая рыночная стоимость объекта оценки, соответствующая моменту его предполагаемой реализации; n – продолжительность периода дисконтирования ($t_{д}$), лет; m – количество периодов начисления процентов в течение года; $n * m$ – количество периодов начисления процентов за срок, соответствующий периоду дисконтирования ($t_{д}$); i – годовая ставка дисконта; $\prod k$ – произведение значений коэффициентов, учитывающих влияние различных факторов на величину ликвидационной стоимости объекта оценки; $K_{э}$ – поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

В свою очередь,

$$t_{д} = t_{рл} - t_{рл},$$

где $t_{д}$ – период дисконтирования;

$t_{рл}$ – разумно долгий период реализации объекта залога;

$t_{рл}$ – фиксированный период реализации объекта залога.

Коэффициент, учитывающий влияние фактора эластичности спроса определяется как

$$K_{э} = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}}, \quad (2)$$

где th – гиперболический тангенс; E_D – коэффициент эластичности спроса по цене; $e = 2,71828$ (const).

Указанными авторами, для учета фактора изменения во времени рыночной стоимости объекта залога предлагается осуществлять расчет величины ликвидационной стоимости объекта залога на базе его прогнозируемой рыночной стоимости, соответствующей концу периода кредитования, а не на базе его рыночной стоимости, соответствующей началу периода кредитования.

Похожий подход предлагается и авторами работы [26], причем в этой работе даны рекомендации по определению коэффициента, учитывающего влияние фактора эластичности спроса на основе качественных характеристик: степени специализации объекта и количества потенциальных покупателей.

8.2 Расчет ликвидационной стоимости недвижимости

В то же время кредитные организации предъявляют различные требования к дате определения ликвидационной стоимости. С учетом этого в настоящем Отчете определена ликвидационная стоимость на дату оценки, а не прогнозная ликвидационная стоимость на дату окончания периода кредитования.

В качестве ставки дисконта авторами методики при определении ликвидационной стоимости на дату проведения оценки также предлагается использовать ставку по кредитам. В качестве ставки дисконта принято значение ставки по Индексу государственных облигаций RGBI на 12 января 2018 г., согласно данным Московской Биржи² ставка составляет 7,29%.

Объекты жилой недвижимости реализуются в срок от одного до шести месяцев в зависимости от цены предложения, ликвидности объекта и т.д. Объекты, не относящиеся к типовому домостроению, обычно имеют больший срок реализации. Принимаем фиксированный период реализации объекта залога 1 месяц, а типичный период реализации залога 6 месяцев.

Для ставки дисконтирования 7,29% и принятых сроков типичной экспозиции расчетное значение коэффициента, учитывающего период экспозиции, рассчитано в таблице (Таблица 19).

В источнике [30, таблица 1] приводится взаимосвязь между количеством потенциальных покупателей объекта недвижимости, степенью специализации объекта, подтипом спроса и значением коэффициента K_3 .

Определение коэффициента эластичности K_3 приведено в нижерасположенной таблице (Таблица 18).

Таблица 18 Определение коэффициента K_3 на основании источника [30, таблица 1]

Показатель	Значение
Количество потенциальных покупателей объекта	Среднее
Степень специализации объекта	Незначительная
Подтип спроса	Слабо-эластичный
Значение коэффициента K_3	0,85

Кроме этого учтены затраты, связанные с ликвидацией имущества – комиссионные, затраты на охрану и т.д. Указанная величина принята в размере 2% от расчетной рыночной стоимости.

Алгоритм расчета ликвидационной стоимости, таким образом, следующий: текущая рыночная стоимость умножается на итоговый коэффициент ликвидационной стоимости, представляющий собой произведение коэффициента, учитывающего сокращенный период экспозиции и коэффициента, учитывающего эластичность спроса. Полученное значение дополнительно корректируется на величину затрат, связанных с ликвидацией.

Таблица 19 Расчет коэффициента ликвидационной стоимости (фактор времени) и общего коэффициента ликвидационной стоимости для объекта оценки

№ стр.	Показатель	Значение	Расчетная формула, источник
1	Ставка дисконта (ставка по кредитам)	7,29%	ЦБ РФ
2	Типичный (разумный) период экспозиции объекта оценки, лет	0,50	Анализ рынка
3	Фиксированный период реализации объекта залога, лет	0,25	Норматив Банка
4	Число периодов дисконтирования в течение года	12	
5	Период дисконтирования, лет	0,250	стр.2 – стр.3
6	Коэффициент ликвидационной стоимости (фактор времени)	0,9820	Формула расчета текущей стоимости ДЕ
7	Коэффициент, учитывающий влияние фактора эластичности спроса K_3	0,85	Таблица 18
8	Прочие поправочные коэффициенты	1	Источник [30]
9	Итоговое значение коэффициента ликвидационной стоимости	0,8347	стр.6 * стр.7 * стр.8

Результаты расчета ликвидационной стоимости объекта оценки на дату проведения оценки приведены ниже.

Таблица 20 Расчет ликвидационной стоимости объекта на дату проведения оценки

№ стр.	Показатель	Значение	Расчетная формула, источник
1	Рыночная стоимость объекта на дату оценки, руб.	1 570 000	См. п 7
2	Коэффициент ликвидационной стоимости	0,8347	Таблица 19
3	Ликвидационная стоимость на дату оценки, руб.	1 310 471	стр.1 * стр.2
4	Дополнительные затраты, связанные с ускоренной продажей имущества, % от рыночной стоимости	2%	См. выше
5	Дополнительные затраты, связанные с ускоренной продажей имущества, руб.	31 400	стр.1 * стр.4
6	Расчетное значение ликвидационной стоимости, руб.	1 279 071	стр.3 – стр.5
7	Принятое значение ликвидационной стоимости, руб.	1 280 000	Округленное значение стр.6

Таким образом, ликвидационная стоимость объекта оценки на дату проведения оценки составляет 1 280 000 руб.

² <http://moex.com/ru/index/rgbi/archive/#/from=2016-10-27&till=2016-11-10&sort=TRADEDATE&order=desc>

9 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа, с применением существующих методик, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.

рыночная стоимость объекта оценки, (Квартира, состоящая из двух жилых комнат, назначение: жилое, общая площадь 41,7 кв.м., этаж: 9), расположенного по адресу:

Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14, кв. 61
на дату проведения оценки – 22 января 2018 г. составляет

1 570 000 (Один миллион пятьсот семьдесят тысяч) рублей.
(Согласно ст.149 НК РФ п. 22, п. 23, жилая недвижимость НДС не облагается)

ликвидационная стоимость объекта оценки, (Квартира, состоящая из двух жилых комнат, назначение: жилое, общая площадь 41,7 кв.м., этаж: 9), расположенного по адресу:

Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14, кв. 61
на дату проведения оценки – 22 января 2018 г. составляет

1 280 000 (Один миллион двести восемьдесят тысяч) рублей.
(Согласно ст.149 НК РФ п. 22, п. 23, жилая недвижимость НДС не облагается)

10 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны.
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- На наш взгляд данная оценка проведена в соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральными стандартами оценки [3, 4, 5, 6, 7]. В части, не противоречащей указанному закону и Стандартам оценки, используются стандарты Российского общества оценщиков.
- Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.
- Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.

Оценщик

М.В. Маслов

11 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный закон «О внесении изменений в Налоговый кодекс...» №127-ФЗ от 02.11.2004г.
3. Федеральный стандарт оценки №1 от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Федеральный стандарт оценки № 2 от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
5. Федеральный стандарт оценки № 3 от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
6. Федеральный стандарт оценки №7 от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки №9 от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»
8. Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12)»
9. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО - 2010). Утвержден решением Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Протокол №284 от 18.12.09 г.
10. Международные стандарты оценки 2005 (International Valuation Standards 2005), РОО, Москва, 2005.
11. Жилые дома. Сборник укрупненных показателей стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». Издание второе. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003
12. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 496 с.
13. Каминский А.В., Страхов Ю.И. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие.М.: Международная академия оценки и консалтинга.2004 – 238 с.
14. Белокрыс А.М., Болдырев В.С. Основы оценки стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие. 2 изд., испр. и доп. – М.: Международная академия оценки и консалтинга.2004 – 263 с.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
16. М.А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: ЭКМОС, 2000.
17. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская деловая литература, 1998.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПбГТУ, 1997 г.
19. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
20. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты.» г.Нижний Новгород, 2012 г.
21. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: ТОМ 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» г.Нижний Новгород, 2014 г.
22. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: ТОМ 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» г.Нижний Новгород, 2014 г.
23. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: ТОМ 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.» г.Нижний Новгород, 2014 г.
24. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: Жилая недвижимость.» г.Нижний Новгород, 2016 г.
25. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости: ТОМ 1
26. Цымбаленко С.В., Цымбаленко Т.Т., Погорелов В.Н. Определение ликвидационной стоимости объектов недвижимости в АПК. – Журнал «Оценочная деятельность», №1/2008.
27. Захарова М., Юманова О., Романенко Е. К вопросу об использовании ликвидационной стоимости в процессе оценки. – МОК-Информ: www.valnet.ru
28. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
29. Козырь Ю.В. Методика оценки ликвидационной стоимости активов. «Вопросы оценки» №4/2000.
30. Галасюк В. В., Галасюк В. В. Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода GMLV - Galasyuks' method of liquidating value evaluation). Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД» www.galasyuk.com
31. Статистический бюллетень Банка России – <http://www.cbr.ru/publ/?PrId=bbs>

12 ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение А Фототаблица объекта оценки;
- Приложение Б Копия документов устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Приложение В Копия документов содержащих данные об объектах аналогов
- Приложение Г Копия документов оценщика.

ПРИЛОЖЕНИЕ А Фототаблица объекта оценки



Общий вид жилого дома



Адресная табличка



Подъездные пути



Вход в подъезд



Подъезд





Подъезд



Входная дверь



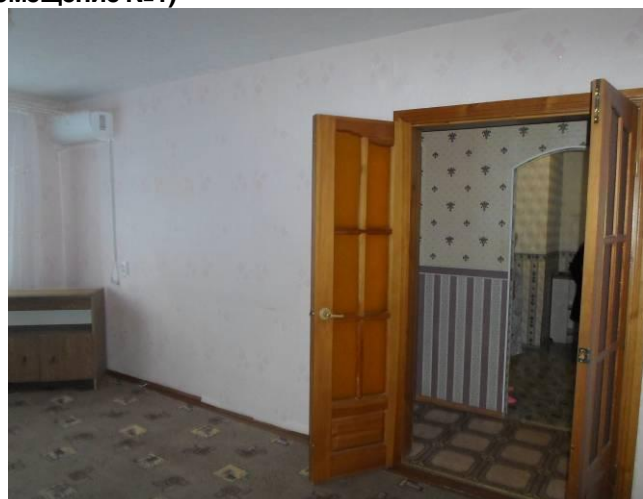
Коридор



Коридор



Жилая комната (помещение №1)



Жилая комната (помещение №1)



Жилая комната (помещение №2)



Жилая комната (помещение №2)



Кухня



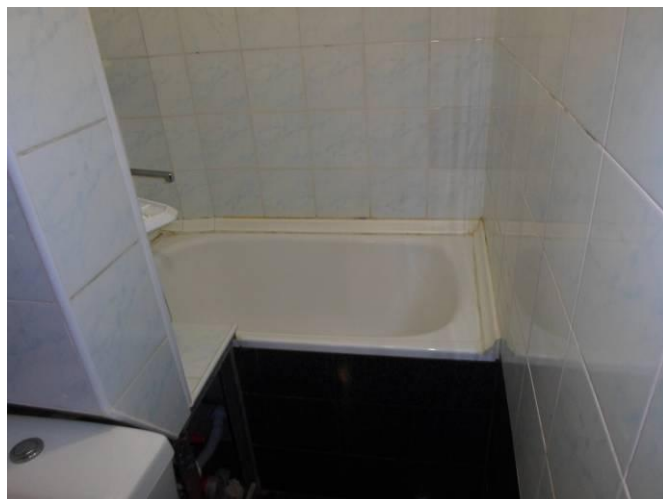
Кухня



Кладовая

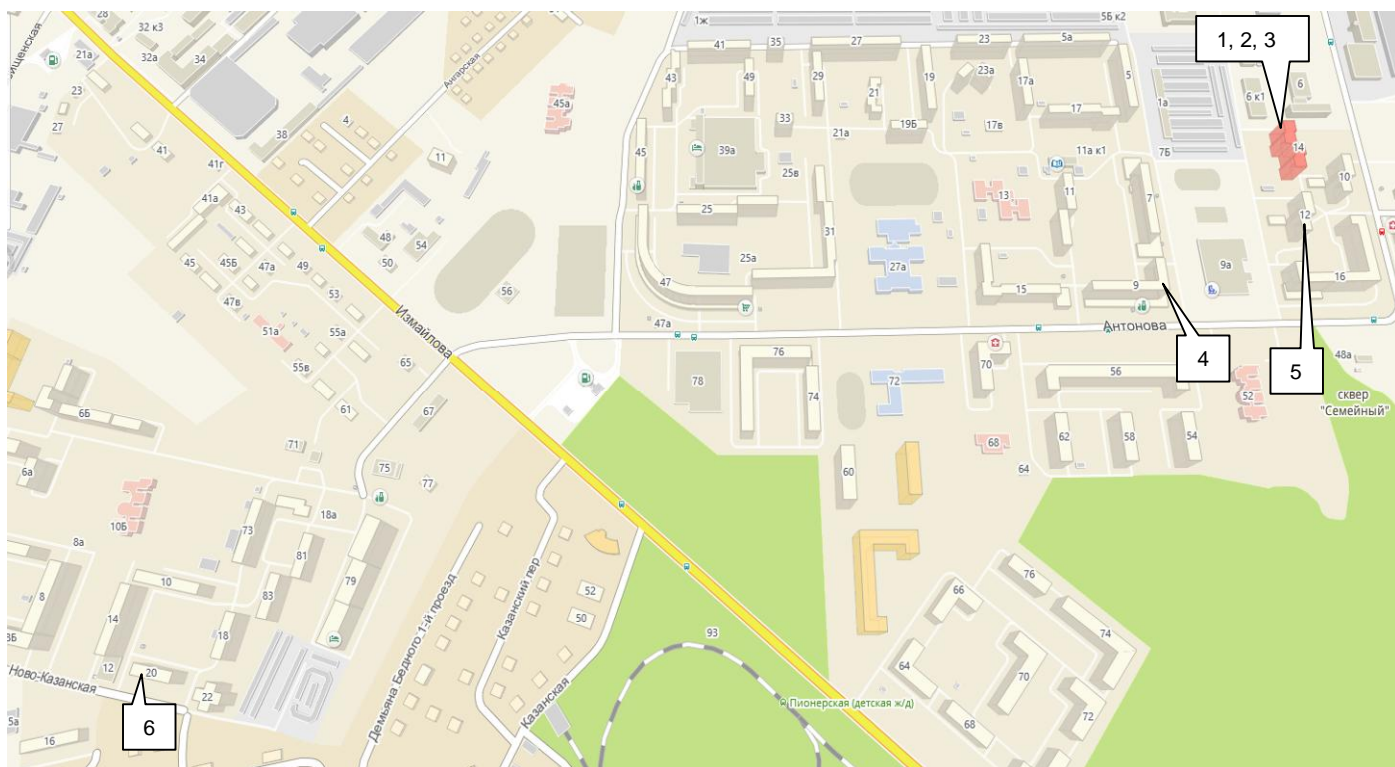


Санузел



Вид из окна

Приложение Б - Карта месторасположения объекта оценки и аналогов



- 1) Объект оценки - Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14, кв. 61 (№1 на рис.)
- 2) Объект Аналог №1 - Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14 (№2 на рис.)
- 3) Объект Аналог №2 - Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 14. (№3 на рис.)
- 4) Объект Аналог №3 - Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 9. (№4 на рис.)
- 5) Объект Аналог №4 - Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д. 12. (№5 на рис.)
- 6) Объект Аналог №5 - Пензенская область, г. Пенза, Железнодорожный район, ул. Ново-Казанская, д. 20. (№6 на рис.)

**ПРИЛОЖЕНИЕ В Копии документов, устанавливающих количественные и
качественные характеристики объекта оценки**


56 03 000992

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ
ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА
Г. ПЕНЗЫ

Паспорт выдан: 01.02.2003 Код подразделения: 582-004

Дата выдачи: 01.02.2003 Код подразделения: 582-004

Личный код: *7111*
Личная подпись: *[Подпись]*



56 03 000992


Фамилия: ИОНОВ

Имя: РОМАН

Отчество: КОНСТАНТИНОВИЧ

Пол: МУЖ Дата рождения: 06.08.1982

Место рождения: с. РОДНИКИ
ЛУНИНСКОГО Р-НА
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛ.



МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА

г. Пенза

ПВС Железнодорожного РОВД
ЗАРЕГИСТРИРОВАН


ул. *Павловская Кавказская*

дом № *22* корп. *2* кв. *2*

Здана 1999 г.

Подпись: *[Подпись]*

56 03 000992


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВЕДЕТЕЛЬСТВО
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Пензенской области

Дата выдачи: "06" июля 2012 года

Документы-основания: • Договор на передачу квартиры в собственность граждан от 08.06.2012 №13

Субъект (субъекты) права: Свечникова Алла Владимировна, дата рождения 01.09.1968, место рождения: с.Вичкилей Никольского района Пензенской области, гражданство Российской Федерации, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 56 00 № 150228, выдан 29.11.2000 ОВД Железнодорожного района г.Пензы, код подразделения 582-004; адрес постоянного места жительства: Россия, Пензенская область, г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д.14, кв.61


Вид права: Собственность

Объект права: Квартира, состоящая из двух жилых комнат, назначение: жилое, общая площадь 41,7 кв.м, этаж 9, адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г.Пенза, Железнодорожный район, ул. Антонова, д.14, кв.61

Кадастровый (или условный) номер: 58-58-36/008/2012-248

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" июля 2012 года сделана запись регистрации № 58-58-36/013/2012-487

Регистратор **Е.Г. МИХАЛЧЕВА**


 М.П. (подпись)

58 АБ № 223817



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕНЗЫ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. ПЕНЗЫ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на квартиру

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации *Пензенская обл*
Административный район
Город (пос.) *г. Пенза*
Район города *Железнодорожный р-н*
Улица *улица Антонова*
Дом №, строение(корпус) *14*
Квартира *61*
Инвентарный номер **56:401:002:000002240:0100:10061**

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

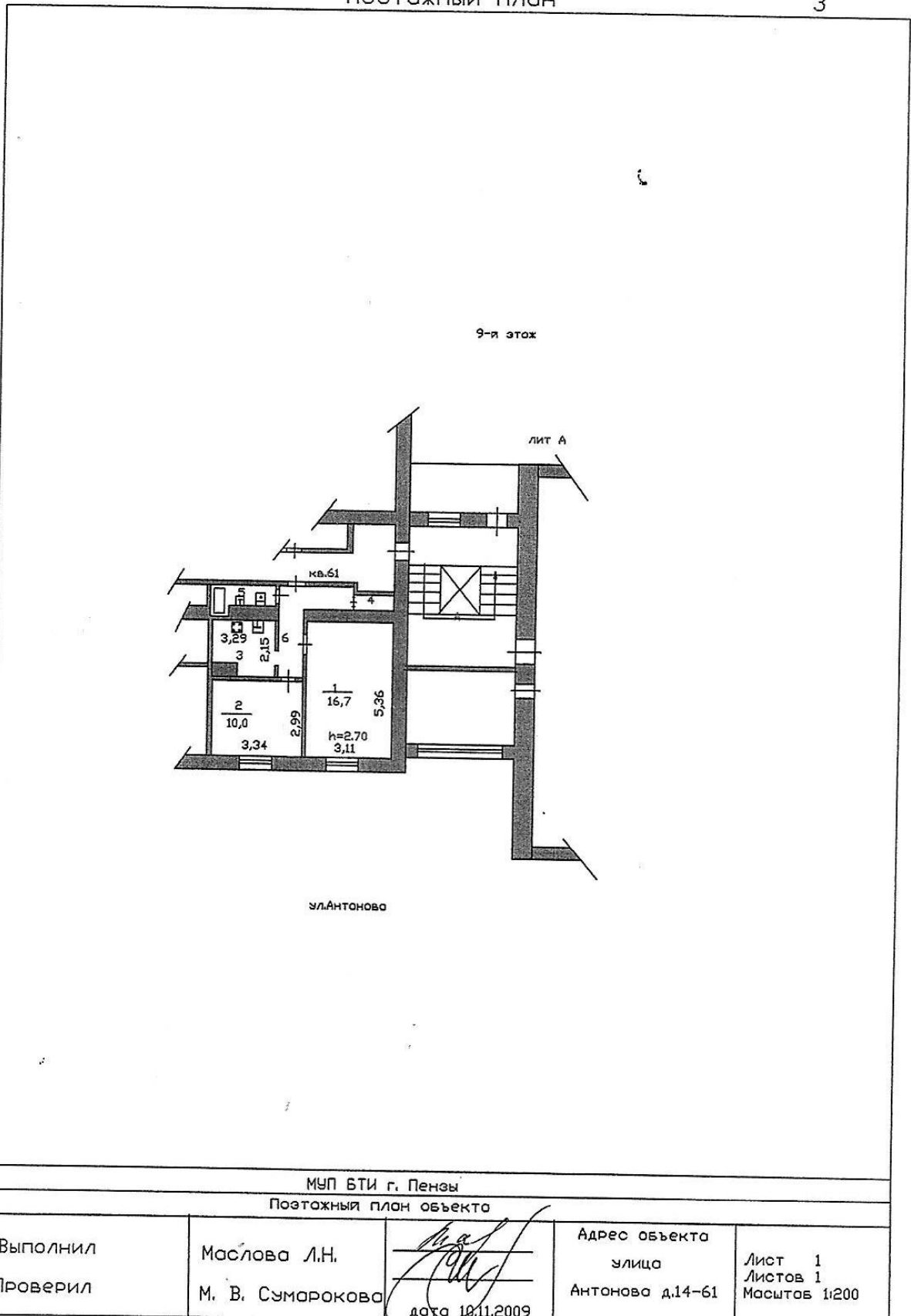
Паспорт составлен по состоянию на **10.11.2009**

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ г. ПЕНЗЫ"	
Руководитель (Должность, Фамилия И.О.)	Подпись, печать
Директор МУП "БТИ г.Пензы"	

Регистрация права собственности				2
Дата рег-ции	Субъект права (Ф.И.О или наимен-е юр. лица)	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования, реестровый номер	
22.07.2006	Государственное Образовательное учреждение начального профессионального образования Профессиональное училище №40 г.Пензы	S общ.6563,7 кв.м. Лит.А Специализированный жилой дом (общежитие) опер. управление	Распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Пензенской области №292-р от 20.12.2005, Свидетельство о гос. регистрации права № 58-58-01/003/2006-081 от 06.04.2006, реестровый № 3В-44276/528	

Поэтажный план

3



Экспликация площади квартиры №61						4				
Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м			Высота помещ.	Самовол. перебор	
					Общая	из нее				За итогом
					Жилая	Подсоб				
А	9	1	жилая	$5,36 \times 3,11$	16,7	16,7			2,70	
А	9	2	жилая	$3,34 \times 2,99$	10,0	10,0			2,70	
А	9	3	кухня	$3,29 \times 2,15 - 0,55 \times 1$	6,5		6,5		2,70	
А	9	4	кладовая	$1 \times 0,61$	0,6		0,6		2,70	
А	9	5	санузел		2,5		2,5		2,70	
А	9	6	коридор	$0,97 \times 2,2 + 3,05 \times 1,07$	5,4		5,4		2,70	
Всего по квартире					41,7	26,7	15,0			

Изменение в площади за счет уточнения площадей.

Техническое описание квартиры

5

Год постройки здания 1986

Этажность 9


Физический износ 23 %

Количество жилых комнат 2

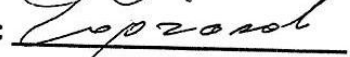
Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	
Фундамент	железобетонные сваи и блоки	
Наружные стены	кирпичные	
Перегородки	кирпичные	
Перекрытия	железобетонные плиты	
Крыша	совмещенная рулонная	
Внутренняя отделка	простая	
Полы	а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	
Проемы	оконные	деревянные
	дверные	деревянные
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Напольные электроплиты, Лифт, Центральное горячее водоснабжение, Электроосвещение, Ванная		

Действительная инвентаризационная стоимость на 01.01.2009 составляет

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 12.01.1986

Исполнил:  Л.Н. Маслова

Проверил:  М.В. Сумарокова

Главный инженер:  Н.И. Горчакова

Последующие обследования:

Дата обследования	" " " 200_г.	" " " 200_г.	" " " 200_г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			

Опись (состав) технического паспорта

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Кол-во	Примечание
1	Технический паспорт		4	
2	Поэтажный план	1:200	1	

ПАМЯТКА СОБСТВЕННИКУ!

1. Плановая техническая инвентаризация объектов учёта проводится в целях выявления произошедших после первичной технической инвентаризации изменений и отражения этих изменений в технических паспортах и иных учётно-технических документах. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет. (Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 года №921 п.8)
2. Внеплановая(текущая) техническая инвентаризация объектов учёта проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учёта(перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушения, изменение уровня инженерного благоустройства, снос). (Постановление Правительства РФ от 4 декабря 2000 года №921 п.9)
3. Для учёта принадлежности жилых домов, дач, квартир и др. объектов собственники обязаны предоставить и зарегистрировать правоподтверждающие документы(после получения документов в рег.палате) в бюро технической инвентаризации. (Налоговый кодекс РФ ст. 13,23, Инструкция МНС РФ от 2 ноября 1999 года №54)
4. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

Мы ждем Вас по адресу: г.Пенза, ул.Советская,1,
МУП «БТИ г.Пензы»

Режим работы: Вторник- пятница с 8:00 до 18:00
Понедельник, суббота с 8:00 до 15:00

Тел/факс: (8412) 56-26-33

Круглосуточный прием заявок по телефону: (8412) 56-58-80

E-mail: btipenza@mail.ru

Самые низкие цены в городе Пензе

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 1 всего листов 3

Дата 10.11.2009
 Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер 56:401:002:000002240:0100:10061

1. Описание объекта недвижимого имущества

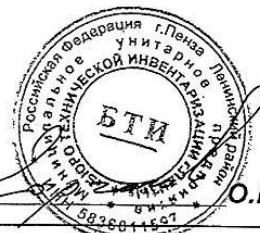
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения),
 в котором расположено помещение _____
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено 9
 1.3. Общая площадь помещения 41,7 кв.м.

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район в населенном пункте		Железнодорожный р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Антонова
Номер дома		14
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения (квартиры)		61
Литера		А
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения жилое
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме квартира
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
 расположена комната _____
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане _____
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера
 объекта недвижимого имущества _____
 1.10. Примечание: _____
 Дата проведения первичной технической инвентаризации: 12.01.1986
 Количество жилых комнат: 2

Директор МУП "БТИ г.Пензы"



О.В. Жаткина

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист № 2 всего листов 3

Дата 10.11.2009

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер _____

56:401:002:000002240:0100:10061

Регистрация права собственности

Дата регистрации	Субъект права (Ф.И.О или наимен-е юр. лица)	Долевое участие	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования, реестровый номер

Экспликация площади квартиры №61

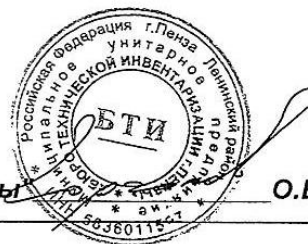
Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м			Высота помещ.	Самово переобс
					Общая	из нее Жилая	Подсоб итогом		
А	9	1	жилая	5,36*3,11	16,7	16,7		2,70	
А	9	2	жилая	3,34*2,99	10,0	10,0		2,70	
А	9	3	кухня	3,29*2,15-0,55*1	6,5		6,5	2,70	
А	9	4	кладовая	1*0,61	0,6		0,6	2,70	
А	9	5	санузел		2,5		2,5	2,70	
А	9	6	коридор	0,97*2,2+3,05*1,07	5,4		5,4	2,70	
Всего по квартире					41,7	26,7	15,0		

Изменение в площади за счет уточнения площадей.

1.11. Муниципальное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации г. Пензы" свидетельство об аккредитации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объект капитального строительства Серия РН-1 №000174, выдано Управлением Федерального агентства кадаст недвижимости по Пензенской области 27 марта 2007 г. № П/56

Директор МУП "БТИ г. Пензы"

Инженер
Н.А. Горчакова



О.В. Жаткина

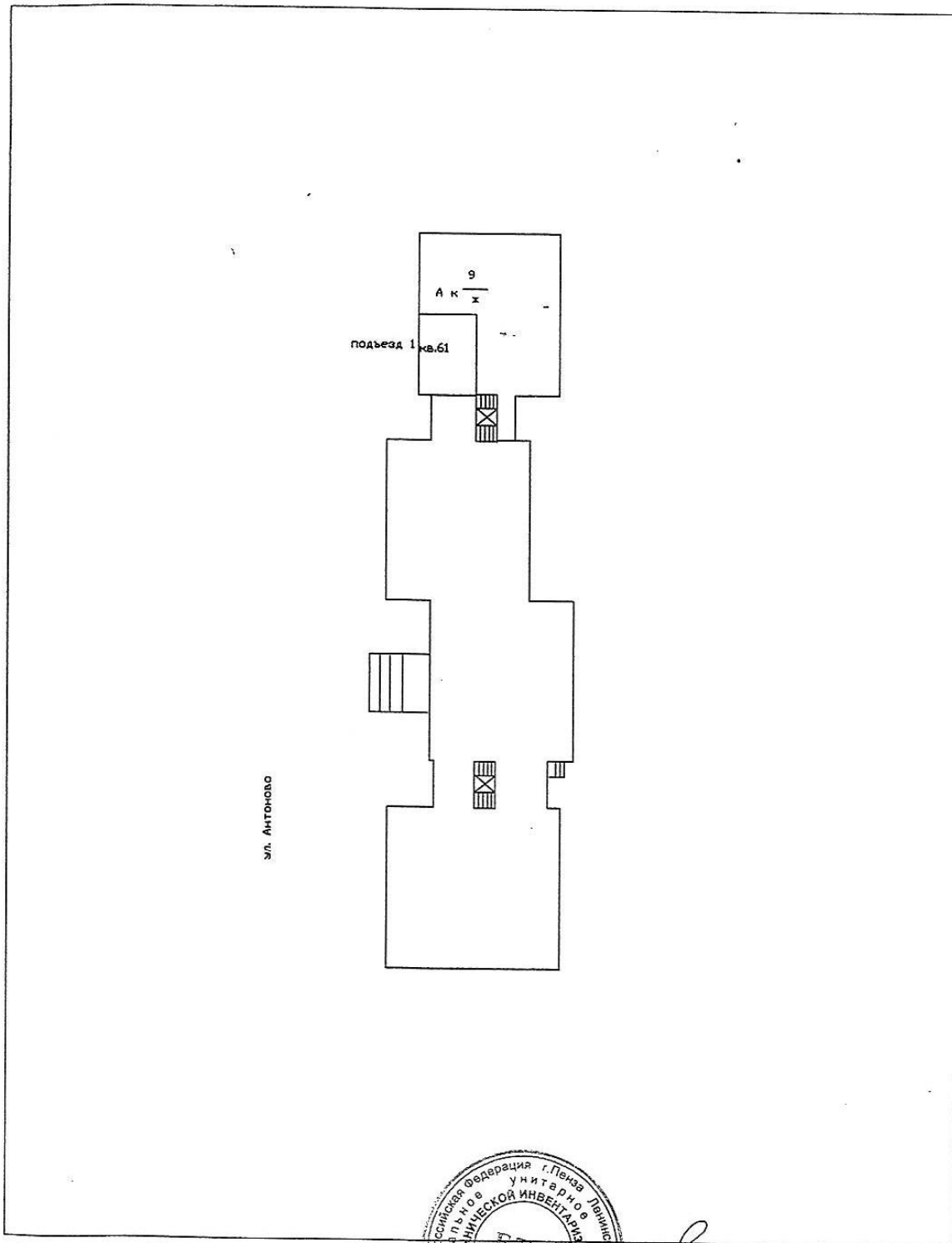
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист 3 всего листов 3

Кадастровый номер

Инвентарный номер 56:401:002:000002240:0100:10061

2. План расположения помещения на 9-м этаже



Масштаб 1:500

Директор МУП "ВТИ г.Пензы"

(полное наименование должности) инженер

Н.И. Гусачков

М.П.



О.В. Жаткина

(инициалы, фамилия)

ДОГОВОР № 13

на передачу квартиры в собственность граждан

г. Пенза

« 8 » Июня 2012 г.

Государственное бюджетное образовательное учреждение начального профессионального образования Пензенской области «Профессиональное училище № 40 г. Пензы» в лице директора Самойлова Геннадия Владимировича, действующего на основании приказа заместителя руководителя Федерального агентства по образованию от 28.09.2005г. № 12-02-16/12, именуемая в дальнейшем АДМИНИСТРАЦИЯ и Свечникова Алла Владимировна, именуемый (-ые) в дальнейшем ГРАЖДАНИН (граждане), заключил (-и) настоящий договор о нижеследующем:

1. АДМИНИСТРАЦИЯ передала, ГРАЖДАНИН (граждане):
Свечникова Алла Владимировна
приобрел(и) в личную собственность квартиру, занимаемую на условиях социального найма, находящегося по адресу:
г. Пенза, ул. Антонова, д.14, кв.61
расположенную на 9 этаже 9 этажного кирпичного дома 1986 года постройки, состоящую из 2 комнат общей полезной площадью 41,7 кв.м., жилой площадью 26,7 кв.м.
2. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, который определяется датой его подписания сторонами (ст.ст. 217, 433, 224 ГК РФ).
3. В случае смерти ГРАЖДАНИНА (граждан) все права и обязанности по настоящему договору переходят к его (их) наследникам на общих основаниях.
4. Пользование квартирой производится ГРАЖДАНИНОМ (гражданами) применительно к Правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25.
5. ГРАЖДАНИН (граждане) осуществляет (ют) за свой счет эксплуатацию и ремонт квартиры с соблюдением единых правил и норм на условиях, определенных для домов государственного и муниципального жилого фонда, а также участвует (ют), соразмерно с занимаемой площадью в этом доме, в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержания придомовой территории.
6. Места общего пользования жилого дома находятся в общем пользовании и каждый собственник обязан участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей, а также их содержании.
7. Расходы, связанные с оформлением договора, производятся за счет ГРАЖДАНИНА (граждан).
8. В соответствии со ст.131 части 1 Гражданского Кодекса Российской Федерации ГРАЖДАНИН (граждане) приобретает (-ют) право собственности с момента государственной регистрации перехода права по настоящему договору в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.
9. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, из которых один находится у ГРАЖДАНИНА, второй – в Министерстве государственного имущества Пензенской области, третий – в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области, четвертый в АДМИНИСТРАЦИИ.
10. Настоящий договор оформлен с согласия совершеннолетних членов семьи, отказавшихся от права на участие в приватизации квартиры:

Свечников Владимир Валентинович
Свечникова Екатерина Владимировна

АДРЕСА СТОРОН:

АДМИНИСТРАЦИЯ: г. Пенза, ул. Антонова, 14Б

ГРАЖДАНИН: г. Пенза, ул. Антонова, д.14, кв.61

Подпись:

Директор



Подпись ГРАЖДАНИНА (граждан):

Свечникова А.В.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Пензенской области

Номер регистрационного округа 38Э/015

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации 6 июля 2017

Номер регистрации 38Э/015/2017/0148

Регистратор Е.Т.Михалчева
(подпись)



Приложение Г Копия документов содержащих данные об объектах аналогах

Аналог №1 (<http://bazarpnz.ru/ann/32586907/>)

1 новое письмо X * 8 - Входящие - X Вторичный рынк X Продаётся Срочн X Продаётся 2 комн X Продаётся 2 комн X Продаётся 2-х ко X Продаётся 2-х ко X Продаётся 2-х ко X

← → ↻ bazarpnz.ru/ann/32586907/

Сервисы 1 - Входящие - Яндекс (19) Входящие - По- Банк-Оценщик Недвижимость в Пе Доска объявлений с PromoDJ DRIVE2.RU Рамблер/почта - на Центральный банк Автозапчаст

BAZARP.NZ.RU По всему сайту Искать

Главная > Недвижимость > Квартиры, Комнаты > Вторичный рынок > Быстрый переход

+ Добавить объявление
Вернуться Блокнот

Продаётся Срочно 2-х комнатная квартира на ул. Антонова, 14

Цена: 1 420 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 января 2018 г. приблизительно \$25075.05 или €20499.49)

Количество комнат: 2 комнаты
Общая площадь: 42 кв. м.
Жилая площадь: 29 кв. м.

Продам 2-х комн. квартиру по ОЧЕНЬ низкой цене на ул. Антонова, 14. Пл. 42/28, 8/5, 1 кв. м, 4/9 эт. кирп. дома. Сост. квартиры обычное (требует ремонта), с/у совмещённый. Квартира светлая и очень тёплая. Комнаты большие и просторные. Несомненным плюсом является наличие большой лоджии, которую можно превратить в дополнительную комнату. Хороший вариант для молодой семьи, которой необходима для комфортной жизни 2 – я комната! Дом расположен в тихом и уютном, но при этом в быстроразвивающемся районе ГПЗ-24. Близкое расположение к центру города даёт быстрый доступ к деловому и культурному центру. Неподдалёку находятся торговые центры, бассейн, ледовая арена, сквер с соснами и березами, остановки в 2-х минутах от дома, а так же школы, детские сады, детская поликлиника. Рассмотрим ТОРГ.



Контактная информация:
Имя: Продавец
Телефон: 8 (909) 320-2326
Район города: ГПЗ-24

Поднять Выделить Прикрепить

Объявление №32586907
Дата размещения объявления: 22.12.2017 19:10
Дата публикации объявления: 28.12.2017 12:57
Дата окончания публикации: 28.01.2018 12:57
Объявление просмотрели 203 раза

Поделиться объявлением в соцсетях

Аналог №2 (<http://bazarpnz.ru/ann/32921327/>)

1 новое письмо X * 8 - Входящие - X Вторичный рынк X Продаётся Срочн X Продаётся 2 комн X Продаётся 2 комн X Продаётся 2-х ко X Продаётся 2-х ко X Продаётся 2-х ко X

← → ↻ bazarpnz.ru/ann/32921327/

Сервисы 1 - Входящие - Яндекс (19) Входящие - По- Банк-Оценщик Недвижимость в Пе Доска объявлений с PromoDJ DRIVE2.RU Рамблер/почта - на Центральный банк Автозапчаст

BAZARP.NZ.RU По всему сайту Искать

Главная > Недвижимость > Квартиры, Комнаты > Вторичный рынок > Быстрый переход

+ Добавить объявление
Вернуться Блокнот

Продаётся 2 комн. кв. ул. Антонова 14 (ГПЗ)

Цена: 1 560 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 января 2018 г. приблизительно \$27547.24 или €22520.57)

Количество комнат: 2 комнаты
Общая площадь: 45 кв. м.
Жилая площадь: 29 кв. м.

Продаётся 2 комн. кв. ул. Антонова 14 (ГПЗ)
Квартира на 7 этаже 9 этажного кирпичного дома. (44, 8/17+12, 2/6), комнаты изолированы. Высота потолков 2, 70 м. Пласт окна, межкомнатные двери из натурального дерева, установлена электроплита, санузел в кафеле, установлена новая сантехника, новая металлическая входная дверь. На этаже есть кладовая личного пользования. Окна выходят на детскую площадку. Дом расположен в шаговой доступности от спорткомплекса «Золотая шайба», детского сада, школы, торгового центра и т. д.
Звоните в любой день 9.00 до 21.00 и договаривайтесь о просмотре.



Контактная информация:
Телефон: 8 (927) 289-2936
Район города: ГПЗ-24

Поднять Выделить Прикрепить

Объявление №32921327
Дата размещения объявления: 22.01.2018 13:27
Дата публикации объявления: 22.01.2018 13:31
Дата окончания публикации: 24.01.2018 13:27
Объявление просмотрели 3 раза

Поделиться объявлением в соцсетях

Аналог №3 (<http://onyx.i58.ru/ann/28796766/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d>)

onyx.i58.ru/ann/28796766/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d

Сервисы 1 · Входящие — Янд. (19) Входящие - По- Банк-Оценщик Недвижимость в Пе Доска объявлений P PromoDJ DRIVE2.RU Рамблер/почта — нв. Центральный банк Автозапач

недвижимости **С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**
г. Пенза, ул. Пушкина, 15, 2 этаж, оф. 15
тел.: 511400, 71414-М, 73-64-32
e-mail: onyx58@rambler.ru тел./факс (8412) 45-11-00

26 лет НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.
Оказываем профессиональные услуги по продаже, покупке, аренде, квартир, домов, коттеджей, нежилых помещений. Составление договоров (задатка, купли-продажи), (займы под залог, под материнский капитал), консультации, сопровождение сделок.
г. Пенза ул. Пушкина д.15 оф.5, 2 этаж, с 10-19
Почта: onyx58@rambler.ru
Наш сайт: www.onyx.i58.ru

bazarpnz.ru / Главная > Недвижимость > Квартиры, Комнаты > Вторичный рынок >

Продается 2-х комн. квартира ул. Антонова 9, 5/9 эт. кирп

Возвратиться Блокнот








Цена: 2 000 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 января 2018 г. приблизительно \$35316.97 или €28872.53)

Количество комнат: 2 комнаты

5/9эт кирпичного дома 50кв.м комнаты разделные, состояние обычное, большая лоджия-застеклена, санузел-раздельный, металлическая дверь, рядом-школа д/сад остановка, спорткомплекс, Сбербанк.

Контактная информация:
Имя: Агентство недвижимости «ОНИКС»
Телефон: 511607, 254435
Район города: ППЗ-24

Объявление №28796766
Дата публикации объявления: 19.04.2017 11:56
Дата окончания публикации: 21.02.2018 02:00
Объявление просмотрели 949 раз








Аналог №4 (<http://atlas.i58.ru/ann/19737664/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d>)

atlas.i58.ru/ann/19737664/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d

Сервисы 1 · Входящие — Янд. (19) Входящие - По- Банк-Оценщик Недвижимость в Пе Доска объявлений P PromoDJ DRIVE2.RU Рамблер/почта — нв. Центральный банк Авто

СБЕРБАНК **ПОДАЙТЕ ЗАЯВКУ НА ИПОТЕКУ**
В АГЕНТСТВЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ
ИАО Сбербанк, Генеральный лицензия Банка России №1483 от 10.08.2015 г. www.sberbank.ru

bazarpnz.ru / Главная > Недвижимость > Квартиры, Комнаты > Вторичный рынок >

Продается 2-комн. квартира в хорошем состоянии на ППЗ-24 по ул. Антонова 12 *

Возвратиться Блокнот

ИПОТЕКА **Подать заявку**











Цена: 1 890 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 января 2018 г. приблизительно \$33374.54 или €27284.54)

Количество комнат: 2 комнаты
Общая площадь: 48 кв. м.
Жилая площадь: 27 кв. м.

Одна из САМЫХ недорогих 2-комн. квартир на ППЗ-24. Престижный дорогой район, приближенный к центру города. Квартира в кирпичном доме, на среднем этаже, в хорошем состоянии, очень теплая, остается встроенная мебель. Удобная планировка - комнаты изолированные, в каждой по балкону, окна на две стороны, просторная кухня, раздельный сан. узел, вместительный коридор. Отличный вариант как для проживания семьей, так и для сдачи в аренду.
ТИП ДОМА: кирпичный дом 1982 года постройки (бывшая «гостинка», на этаже 6 квартир). ЭТАЖ/ЭТАЖНОСТЬ: 6 этаж 9-ти этажного дома.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 47, 9 кв. м (с учетом двух балконов); ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ КОМНАТ: 18, 0 и 8, 8 кв. м; ПЛОЩАДЬ КУХНИ: 8, 0 кв. м; ПЛОЩАДЬ ДВУХ БАЛКОНОВ: по 0, 7 кв. м.
Квартира не угловая, очень теплая (батареи круглые, топят хорошо), в хорошем состоянии, окна двойные «евродеревя», чистые обои, двухуровневые потолки, на полу линолеум, деревянные межкомнатные двери, сан. узел раздельный, отделан кафелем, трубы пластиковые, счетчики холодной и горячей воды, новый электрический счетчик, два балкона застеклены.
Остается встроенный кухонный гарнитур, шкафы в коридоре и прихожей, диван в комнате. Благоустроенная придомовая территория с детской площадкой и местами для авто, лифт.
Новый развитый спальный район ППЗ-24, максимально приближенный к центру города (ближе других спальных районов, на машине 5 минут). В районе отсутствуют старые постройки, остановка общественного транспорта «магазин Фрегат», несколько минут до центра города через новый мост минуя пробки (ул. Измайлова расширена в конце 2016 года, ул. Антонова в 2017 году). Рядом с домом ледовый комплекс «Золотая шайба», ТЦ «Лента», пляж реки Суры около ЖК «Сурская Ривьера». В шаговой доступности несколько детских садов и школ, ТЦ «Атак», ТЦ «Антоновский», магазины «Магнит» и «Караван», дворец спорта «Олимпийский», стадион «Восток». Также рядом район Маяк, ул. Ново-Казанская, ул. Тарханова, район Ахуны, Барковка. Рассматриваем все формы расчета – наличные, ипотека, материнский капитал, сертификаты. Одобрение ипотеки со льготными ставками по страхованию для вас бесплатно.
ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ПРОДАЕТСЯ ЭКСКЛЮЗИВНО, ТОЛЬКО ОТ «АТЛАС НЕДВИЖИМОСТЬ».
[СМОТРИТЕ ССЫЛКУ.](#)

Контактная информация:
Имя: Никита Игоревич Крюченков
Телефон: 8-902-209-65-55, 8(8412) 796-555
E-mail: 796555@atlas58.ru
Район города: ППЗ-24

Объявление №19737664
Дата публикации объявления: 19.01.2018 09:00
Дата окончания публикации: 21.02.2018 02:00
Объявление просмотрели 4510 раз

Аналог №5 (<http://novyi-vek.i58.ru/ann/32260430/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d>)

Скриншот веб-страницы на портале i58.ru. В адресной строке: novyi-vek.i58.ru/ann/32260430/?sid=971d28fb2d0f53d60e4c80102040820d. Вкладки браузера: (27) Входящие, * 8 - Входящие, Вторичный рынок, Продаётся Срочно, Продаётся 2 комн., Продаётся 2 комн., Продаётся 2-х комн., Продаётся 2-комн., Продаётся 2-комн.

Логотипы: НОВЫЙ ВЕК (агентство недвижимости), СБЕРБАНК (Всегда рядом), ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ.

Контактная информация: (8412) 72-45-69, Почта: n.vek58@mail.ru

Путь: [bazarpnz.ru](#) / Главная > Недвижимость > Квартиры, Комнаты > Вторичный рынок >

Продаётся 2-комн. квартира по ул. Ново-Казанская 20 Вернуться Блокнот

ИПОТЕКА [Подать заявку](#)




Цена: 2 100 000 руб.
(по курсу ЦБ на 23 января 2018 г. приблизительно \$37082.82 или €30316.15)

Количество комнат: 2 комнаты
Общая площадь: 48 кв. м.

7/9 кирпичного дома.
Неугловая, южная сторона.
Общая площадь 47, 5 кв. м
Жилая 28 (комнаты 16 и 12) кв. м.
Кухня 9 кв. м.
Лоджия остеклена и утеплена.
Санузел раздельный, после ремонта.
Квартира свободна от проживания.
Состояние хорошее.
Все документы готовы.

Контактная информация:
Имя: «Новый Век»
Телефон: 72-45-69; 8-902-354-45-69
Район города: ППЗ-24

Объявление №32260430
Дата публикации объявления: 22.01.2018 12:00
Дата окончания публикации: 03.03.2018 12:00
Объявление просмотрели 1 раз



Социальные сети: [В](#) [f](#) [o](#) [t](#)

ПРИЛОЖЕНИЕ Д Копии документов оценщика

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/00142/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Маслов Максим Валерьевич

Адрес регистрации: 440066, г. Пенза, ул. Краснова, д. 40, кв.331

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена


Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "04" августа 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "03" августа 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: 
Аршинова Рената Камильевна
На основании доверенности № 7288/15 от 28.10.2015г.

Страхователь: 
Маслов Максим Валерьевич

Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза 13.07.2017г.



ПОЛИС № 6091R/776/00141/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/00141/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО НК «Поволжская оценка»

Юридический адрес: 440600 г. Пенза, ул. Кураева 1А

ИНН 5835060859 Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "22" июля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "21" июля 2018 г. включительно.

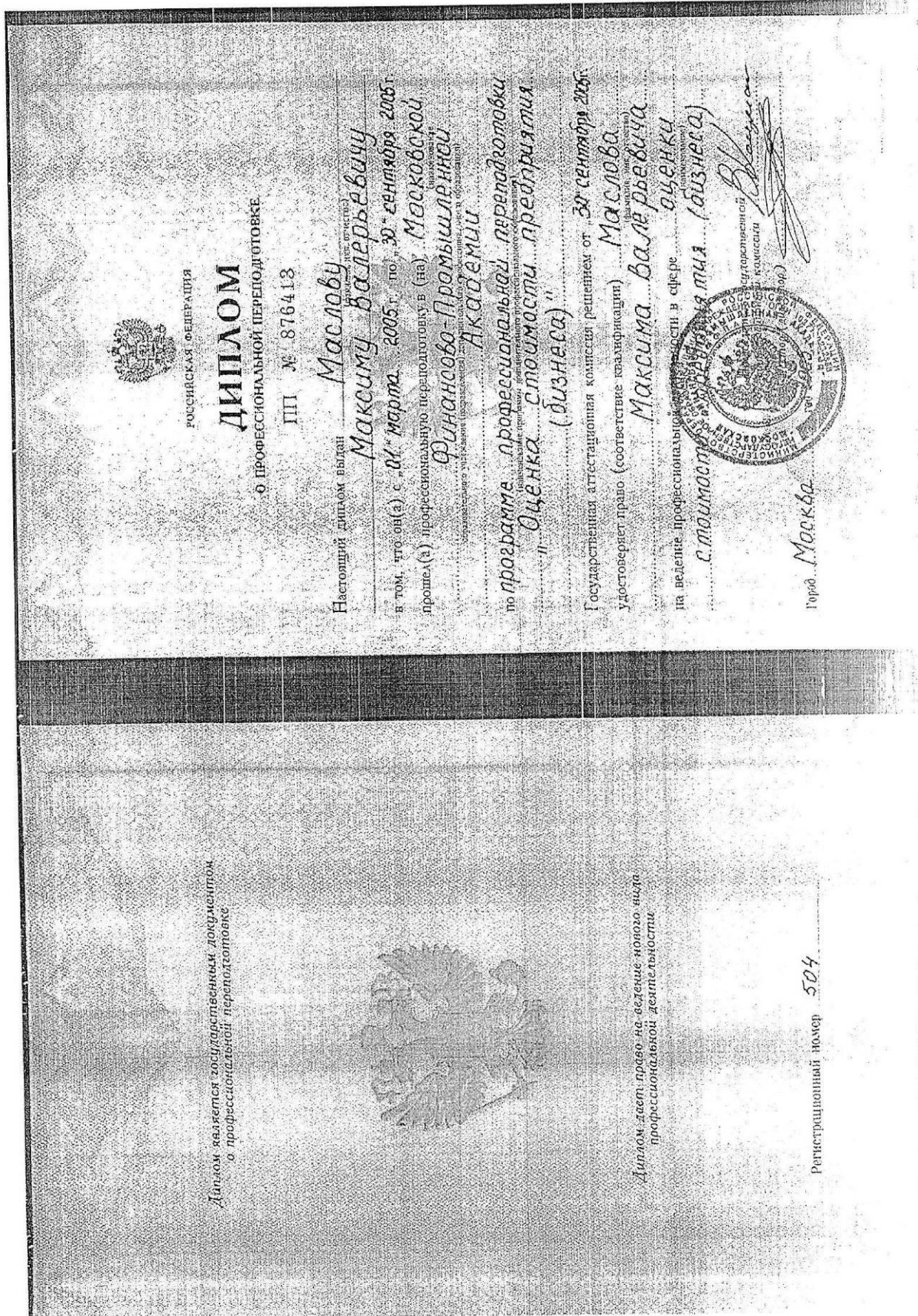
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "22" июля 2017 г. по "21" июля 2018 г.

Страховщик:
Аршинова Р.К.
Пенсионный филиал
Для документов
На основании Доверенности № 7288/14 от 28.10.2015г.



Независимый оценщик:
Маслов Максим Валерьевич

Место и дата выдачи полиса:
г. Пенза 13.07.2017г.



Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 504



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Маслов Максим Валерьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 5603 № 332780, выдан 26.02.2004г.
ОВД Октябрьского р-на г. Пензы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 28 » ноября 2007г., регистрационный № 001634
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 15 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022311 *

Прошнуровано, пронумеровано,
скреплено печатью

69 (шестьдесят
девять)



М.П.
Подпись
Оценщик М.В. Маслов