

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

Н.М.Люлькина, Ю.О. Толстых, С.А.Баронин

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ:

Рекомендовано Редсоветом университета
в качестве учебного пособия для студентов,
обучающихся по направлению 08.00.00
«Техника и технологии строительства»

Пенза 2015

УДК 347.214.2:33+33.62 (075.8)

ББК 65.422.5я73

Л93

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» О.В. Тараканов (ПГУАС);

кандидат технических наук, эксперт оценщик ООО «Юнилайн», аттестованный эксперт НП СРО «Экспертный совет» В.Н. Мищенко

Люлькина Н.М.

Л93 Экономика недвижимости: учеб. пособие / Н.М. Люлькина, Ю.О. Толстых, С.А. Баронин. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 268 с.

Представлен краткий теоретический материал. Приведены контрольные вопросы, задачи для самостоятельной работы и практические задания, направленные на усвоение дисциплины «Экономика недвижимости». Пособие содержит материалы, предназначенные для фонда оценочных средств.

Подготовлено на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначено для использования студентами, обучающимися по направлению 08.00.00 «Техника и технологии строительства» при изучении дисциплины «Экономика недвижимости». Также пособие будет полезно профессиональным оценщикам, практикующим риэлторам, специалистам, работающим в сфере управления недвижимостью.

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2015

© Люлькина Н.М., Толстых Ю.О.,
Баронин С.А., 2015

ВВЕДЕНИЕ

Для решения проблем, возникающих на этапе становления рынка недвижимости, необходимы специалисты высшей квалификации, владеющие знаниями, способствующими развитию новой области знания со своей методологией, терминологией и принципами исследований. Дисциплина «Экономика недвижимости» призвана обеспечить подготовку таких специалистов.

Цель написания учебного пособия «Экономика недвижимости» – получение студентами необходимых теоретических знаний на практических занятиях о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости и экономике России, а также практических навыков в области классификации объектов недвижимости.

В этой связи основная цель пособия дать студентам систематизированные сведения об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами рынка недвижимости (физическими и юридическими лицами), методах и средствах, обеспечивающих эффективность отдельных видов деятельности на рынке недвижимости, а также практических подходах к оценке объектов недвижимости.

Основные задачи пособия:

- 1) сформулировать понятийный аппарат, составляющий основу рынка недвижимости;
- 2) раскрыть сущность подходов к оценке недвижимости, с использованием практических заданий и кроссвордов по заданным тематикам;
- 3) сформулировать контрольные вопросы по выделенным темам;
- 4) представить практические задания с целью выполнения студентами самостоятельных и курсовых работ в области оценки недвижимого имущества (квартир).

При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» и использовании данного пособия в практической работе следует активно применять базовые знания, полученные по следующим предметам: основы управления недвижимостью, операции с недвижимостью и страхование, экономика, экономика строительства, бухгалтер и налогообложение.

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

- социальную значимость своей будущей профессии, обладает высокой мотивацией к выполнению профессиональной деятельности (ОК–8);
- сущность и значение информации в развитии современного информационного общества, сознавать опасности и угрозы, возникающие в этом процессе, соблюдать основные требования информационной безопасности, в том числе защиты государственной тайны (ПК–4);
- научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по профилю деятельности (ПК–17);

- виды экспертиз в сфере недвижимости и новые методы оценки природного и техногенного рисков в строительстве (ПК–25);
- процесс управления недвижимостью, эксплуатации и содержания объекта, владеть методами оперативного и тактического управления жилищным комплексом (ПК–27);
- особенности недвижимого имущества и связанные с ним права, виды сделок и операций с недвижимостью (ПК–28);
- особенности недвижимости как товара, сегменты и инфраструктуру рынка недвижимости, инвестирование в недвижимость и формирование капитала (ПК–32).

Уметь:

- использовать нормативные правовые документы в своей деятельности (ОК–5);
- работать с информацией в глобальных компьютерных сетях (ПК–6);
- составлять отчеты по выполненным работам, участвовать во внедрении результатов исследований и практических разработок (ПК–19)

Владеть:

- основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, имеет навыки работы с компьютером как средством управления информацией (ПК–5);
- математическим моделированием на базе стандартных пакетов автоматизации проектирования и исследований, методами постановки и проведения экспериментов по заданным методикам (ПК–18);
- пониманием теории города, территориальной политики и основ управления городскими процессами, методикой оценки городской застройки (ПК–24);
- принципами, методами и технологиями оценки недвижимого имущества, машин и оборудования, предприятий (бизнеса) (ПК–30).

Авторы надеются, что в результате использования пособия студенты овладеют знаниями, необходимыми инженерам, усвоят экономические понятия, научатся принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

1. ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Понятие недвижимости. Виды стоимости

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (ст. 130 ГК РФ).

Оценка стоимости недвижимости – процесс определения рыночной стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т.д. в отношении различных объектов недвижимости.

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

!!! Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти *не более трех месяцев*, за исключением

случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Объектами оценки могут быть любые объекты гражданских прав, участвующие в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К числу **субъектов оценочной деятельности** относятся ниже перечисленные лица.

1. Оценщики – физические и юридические лица, имеющие право осуществлять оценочную деятельность.

Оценщики обязаны повышать свою квалификацию не реже одного раза в три года, а также заключить договор страхования гражданской ответственности в случае причинения убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности (ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

2. Потребители услуг оценщиков (заказчики) – любые физические и юридические лица, заключившие договор об оказании услуг по оценке определенного объекта оценки.

3. Государственный орган, осуществляющий регулирование оценочной деятельности.

4. Саморегулируемые организации оценщиков. В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации.

Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Виды стоимости объекта оценки:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) инвестиционная стоимость;
- 3) ликвидационная стоимость;
- 4) кадастровая стоимость.

1. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора, предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств.

Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении (п.1 ст.437 ГК РФ).

Срок (период) экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления объекта оценки на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с данным объектом.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

2. Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

3. 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.

4. Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

1.2. Процедура и принципы оценки недвижимости

Этапы проведения оценки:

1) Заключение с заказчиком договора об оценке. Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

2) Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

При этом оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки;

3) Анализ рынка, к которому относится объект оценки (оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор);

4) Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

1.3. Подходы к оценке недвижимости

При этом оценщик использует следующие *подходы* к оценке:

- **затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

На данном этапе оценщик осуществляет также необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть

обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло *не более 6 месяцев*.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

1.4. Правовые аспекты оценки недвижимости

Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

В отчете об оценке в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки (табл. 1), цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Т а б л и ц а 1

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
1	2	3	4
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МРЭТ РФ №256 от 20.07.2007 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МРЭТ РФ №255 от 20.07.2007 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МРЭТ РФ №254 от 20.07.2007 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-4	Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N 508	Стандарт обязателен к применению

Окончание табл. 1

1	2	3	4
ФСО-5	Федеральный стандарт оценки №5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года N 238	Стандарт обязателен к применению
ФСО-6	Федеральный стандарт оценки №6 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков»	Приказ Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 года N 628	Стандарт обязателен к применению
СМАО	«Стандарты и правила оценочной деятельности» НП «СМАОс»	утверждены советом директоров НП «СМАО», протокол №78 от 24 марта 2008 г.	Обязательность обусловлена членством оценщика в СМАО
СМАО	Изменения и дополнения к Стандартам и правилам	«УТВЕРЖДЕНО» Решением Совета Партнерства НП «СМАОс», протокол № 78 от 15.08.2008 года Изменения и дополнения внесены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»: Протокол № 184 от 19.10.2010 года Протокол № 187 от 16.11.2010 года Протокол № 196 от 18.02.2011 года	Обязательность обусловлена членством оценщика в СМАО
ФЗ	«Об оценочной деятельности»	№135-ФЗ от 29.07.1998 г.	Федеральный закон

Требования к проведению оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки;

б) имущественные права на объект оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;

д) вид стоимости;

е) дата оценки;

ж) срок проведения оценки;

з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

!!! Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается **достаточной**, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается **достоверной**, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости

объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

!!! Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Контрольные вопросы

1. В каких нормативно-правовых актах дается определение объектов недвижимости, как это отражается в отчете об оценке?
2. Какие группы факторов воздействуют на рынок недвижимости, как это отражается в отчете об оценке?
3. Являются ли объекты недвижимости однородными объектами, для которых существует единая методика оценки, как это отражается в отчете об оценке?
4. Определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения? Как это отражается в отчете об оценке?
5. По каким признакам возможно сегментировать рынок недвижимости? Как это используется в отчете об оценке?
6. В чем заключается анализ законодательной допустимости определенного варианта использования?
7. Какие документы устанавливают количественные и качественные характеристики объекта недвижимости как объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?
8. Какие сегменты можно выделить на рынке недвижимости в зависимости от ее назначения (типа недвижимости)? Как это используется в оценке недвижимости?

2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Расчет стоимости с использованием затратного подхода

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является **принцип замещения**. Данный принцип гласит – осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Проблематичность оценки земельных участков.

Основные этапы затратного подхода:

- 1) определение полной восстановительной стоимости объекта;
- 2) оценка стоимости износа компонентов объекта;

3) определение дополнительных предпринимательских затрат, необходимых для доведения здания до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;

4) оценка реальной стоимости объекта путем уменьшения стоимости воспроизводства на сумму износа и дополнительных предпринимательских затрат.

Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно использовать, если здание старое, либо не представляет наиболее эффективный вид использования участка как незастроенного. В таком случае оценщику сложно достоверно оценить физический, функциональный и внешний износ строения.

2.1.1. Определение полной восстановительной стоимости

Под **полной восстановительной стоимостью** понимается смета затрат, стоимость возведения копии оцениваемого объекта на дату оценки либо объекта, аналогичного по полезности оцениваемому.

В качестве полной восстановительной стоимости может использоваться стоимость воспроизводства объекта либо стоимость замещения объекта.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – это стоимость строительства в текущих ценах точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов, технологий, дизайна и конструктивных решений.

Стоимость замещения объекта оценки – это стоимость строительства в текущих ценах объекта, аналогичного оцениваемому объекту, с использованием современных материалов, технологий, дизайна и конструктивных решений.

Методы определения полной восстановительной стоимости:

1. Метод количественного обследования – предполагает создание новой сметы на оцениваемый объект в ценах на дату оценки. Для этих целей проводится детальный количественный и стоимостной анализ, а также расчет затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонен-

тов и здания в целом. При расчете учитываются прямые затраты, накладные расходы и иные затраты, представляющие полную смету на строительство оцениваемого объекта.

Под **стоимостью строительства** понимаются денежные средства на создание строительной продукции. Расчеты этой стоимости выполняются путем составления специальных документов – смет, а денежные затраты, выражающие стоимость, называются **сметной стоимостью**.

В общем случае полная сметная стоимость строительства любого объекта ($C_{\text{общ}}$) складывается из следующих элементов: прямые затраты (ПЗ), накладные расходы (НР) и сметную прибыль (СП).

$$C_{\text{общ}} = \text{ПЗ} + \text{НР} + \text{СП}.$$

Прямые затраты непосредственно связаны с выполнением строительных работ или монтажом оборудования. Они изменяются прямо пропорционально объему выполняемых работ и включают в себя:

а) стоимость материалов, полуфабрикатов, деталей и конструкций, используемых для строительства объектов ($C_{\text{мат}}$). Она учитывает все затраты, связанные с приобретением материалов и их доставкой на приобъектные склады строительства;

б) расходы на оплату труда рабочих, занятых на производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{рот}}$);

в) стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов, участвующих в производстве строительных и монтажных работ ($C_{\text{эмм}}$). В этой стоимости учитываются расходы на оплату труда машинистов, на перебазировку машин в период строительства и подготовку их к эксплуатации, а также амортизационные отчисления.

$$\text{ПЗ} = C_{\text{мат}} + C_{\text{рот}} + C_{\text{эмм}}.$$

Накладные расходы предусматриваются в сметах на строительство для покрытия расходов, связанных с обеспечением общих условий выполнения строительных и монтажных работ ($C_{\text{иМР}}$) и деятельности подрядных организаций.

В составе накладных расходов учитываются следующие статьи затрат:

1. Административно-хозяйственные расходы, которые связаны, в основном, с управлением производством при строительстве объектов. Они включают расходы на оплату труда работников аппарата управления, линейного персонала, рабочих хозяйственного обслуживания; отчисления по уплате единого социального налога; почтово-телеграфные, типографские, канцелярские и представительские расходы; расходы на эксплуатацию зданий, сооружений и помещений, занимаемых административно-хозяйственным персоналом и т.д.

2. К расходам на обслуживание работников строительства относятся: затраты на подготовку и переподготовку кадров; отчисления на единый

социальный налог от фонда оплаты труда рабочих, учтенного в прямых затратах; расходы по обслуживанию санитарно-гигиенических и бытовых условий; расходы на охрану труда и технику безопасности.

3. Расходы на организацию работ на строительных площадках охватывают: износ и расходы, связанные с содержанием, ремонтом и разборкой временных (нетитульных) сооружений, приспособлений и устройств; износ и расходы по ремонту малоценных и быстроизнашивающихся инструментов и производственного инвентаря; расходы на содержание пожарной и сторожевой охраны и т.д.

4. В составе прочих накладных расходов учитываются: амортизация по нематериальным активам; платежи по кредитам банков и расходы на рекламу.

5. В отдельную группу выделяются накладные расходы, которые не учитываются в нормах накладных расходов, но если они возникают, то учитываются в составе накладных расходов. К ним относятся: платежи по обязательному страхованию имущества строительной организации и отдельных категорий работников; налоги, сборы, платежи и другие обязательные отчисления, производимые в соответствии с установленным законодательством порядком; расходы, возмещаемые заказчиками строек за счет прочих капитальных затрат, связанных с деятельностью подрядчика.

Сметная прибыль в составе сметной стоимости строительной продукции – это денежные средства, предназначенные для покрытия расходов подрядных организаций на развитие производства и социальной сферы, а также на материальное стимулирование работников.

Сметная прибыль является нормативной частью стоимости строительной продукции и не относится на себестоимость работ.

2. *Метод разбивки по компонентам* – предполагает, что отдельные строительные компоненты здания (фундамент, стены, перекрытия и др.) оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента, а затем суммируются.

3. *Метод сравнительной единицы* – основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м, 1 куб.м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявление различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие легко монтируемого оборудования, условия финансирования и т.д.). Полная восстановительная стоимость объекта определяется путем умножения откорректированной стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения. Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные мате-

риалы, например сборники УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости). Для расчета используется следующая формула:

$$C = Ц \times V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9,$$

где С – полная восстановительная стоимость, руб.;

Ц – удельная восстановительная стоимость 1 м³ здания, сборник УПВС, руб./м³;

V – строительный объем квартиры, м³;

K₁ – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве в период с 1970 по 1984 г.;

K₂ – территориальный коэффициент;

K₃ – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве в период с 1984 по 1991 г.;

K₄ – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве в период с 1991 по текущую дату;

K₅ – коэффициент, учитывающий непредвиденные затраты и новые конструктивные решения в строительстве;

K₆ – коэффициент, учитывающий местоположение;

K₇ – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль;

K₈ – коэффициент, учитывающий качество отделки квартиры и стоимость новых строительных материалов;

K₉ – мультипликатор, учитывающий стоимость земельного участка.

Сборники УПВС учитывают: прямые затраты; накладные расходы; плановые накопления (прибыль); общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно изыскательных работ; затраты связанные с производством работ в зимнее время; стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние более 3 км при отсутствии общественного транспорта; расходы по выплате рабочим надбавок за подвижной характер труда.

2.1.2. Определение величины износа

Существует несколько методов расчета **износа**, как общей потери стоимости объекта под влиянием действия различных факторов.

Одним из основных методов является *метод разбиения*, который предполагает разбивку износа на 3 составляющих: физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический).

Общий (накопленный) износ при этом рассчитывается в соответствии со следующей формулой:

$$I_{об} = (1 - (1 - I_{физ}/100) \times (1 - I_{функ}/100) \times (1 - I_{внеш}/100)) \times 100,$$

где I_{об} – накопленный износ, %;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ, %;
 $I_{\text{функ}}$ – функциональный износ, %;
 $I_{\text{внеш}}$ – внешний износ, %.

Физический износ подразумевает любое физическое старение здания, вплоть до разрушения конструкций.

Физический износ возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.).

В практике оценки следует рассматривать два вида физического износа: устранимый физический износ и неустраняемый физический износ.

Устранимый физический износ предполагает, что затраты на его устранение не превышают потенциальные выгоды (увеличение стоимости объекта) инвестора. Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни. Как правило, к устранимому физическому износу относят мелкий текущий ремонт.

Неустраняемый физический износ характеризуется превышением затрат на исправление дефектов над добавленной стоимостью объекта оценки. Неустраняемый физический износ компонентов с коротким сроком жизни – это затраты на восстановление быстроизнашивающихся компонентов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустраняемый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Причины функционального износа:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов – элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов – позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- 1) капитализацией потерь в арендной плате;
- 2) капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается функциональный износ здания?
2. Какие существуют методы расчета полной стоимости замещения (полной стоимости воспроизводства)?
3. В чем заключается внешний износ здания?
4. В чем заключается различие стоимости замещения и полной стоимости замещения?
5. В чем заключается физический износ здания? Приведите примеры.
6. Какие существуют методы определения износа зданий и строений, в чем их суть?
7. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в затратном подходе к оценке?
8. Почему рассматривается возможность сноса строения или здания в ходе анализа наиболее эффективного использования? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

Задачи для самостоятельной работы

Задача 1. Определить величину каждого вида износа и итоговую стоимость трехкомнатной квартиры на 6 этаже кирпичного дома, полная восстановительная стоимость которой составляет 1 900 000 д.е., если об объекте известны следующие данные:

Т а б л и ц а 2

№ п/п	Характеристика	Величина влияния, %
1	Потолок квартиры во всех помещениях покрыт побелкой	4,3
2	Нахождение железнодорожных путей в 200 м от объекта оценки	1,8
3	Основные конструкции дома возведены более 20 лет назад	15,2
4	На поверхности стен квартиры выявлены изгибы из вертикальной плоскости	1,4
5	Плохое состояние труб водоснабжения	2,2
6	Отсутствие счетчика воды	1,6
7	Окна имеют щели шириной более 2 мм	2,9
8	Одна из комнат является проходной	3,1
9	Отсутствие лифта в доме	2,5
10	Нахождение объекта в экономически неблагоприятном регионе	1,3
11	Объект не входит в зону пятиминутной доступности остановок общественного транспорта	1,8
12	Наличие трещин в потолке	1,9
13	Площадь кухни составляет 6 кв.м	2,4
14	Расположение объекта в защитной зоне производства 3 класса вредности	2,4
15	Зазоры между паркетными досками составляют более 1 мм	1,1

Вид износа	Общая величина, %	Общая величина, д.е.
Физический износ	24,7	469 300
Функциональный износ	13,9	264 100
Внешний износ	7,3	138 700
Общий износ	39,9	758 100
Стоимость квартиры, д.е.	1 141 900	

Задача 2. Рассчитайте рыночную стоимость объекта недвижимости исходя из имеющихся данных:

Обозначение		Характеристика	Значение
Ц, руб./м ³	–	удельная восстановительная стоимость 1 м ³ здания;	49,3
V, м ³	–	строительный объем;	91,5
K ₁	–	K1 = 1,20 – коэффициент учитывающий удорожание в строительстве с 1970 к 1984 г.	1,2
K ₂	–	K2 = 1,02 – территориальный коэффициент	1,02
K ₃	–	1,59 – коэффициент учитывающий удорожание в строительстве с 1984 к 1991 г.	1,51
		0,95 – территориальный коэффициент	0,95
K ₄	–	13,52×5,95×1,18= <u>94,92</u> (для строительства подобных объектов) где: 13,52 – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве с 1991 к 2001 г., 5,95 – индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на текущую дату; 1,18- коэффициент, учитывающий НДС.	94,92
K ₅	–	коэффициент, учитывающий непредвиденные затраты и новые конструктивные решения в строительстве.	1,15
K ₆	–	коэффициент, учитывающий местоположение	1,1
K ₇	–	коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	1,2
K ₈	–	коэффициент, учитывающий качество отделки и стоимость новых строительных материалов.	1,14
K ₉	–	коэффициент, учитывающий стоимость земельного участка	1,25
С	–	Полная стоимость воспроизводства недвижимости	1 626 344

Расчет общего накопленного износа	
Наименование	Значение, %
A1. Устранимый физический износ, %	3,00
A2. Неустранимый физический износ, %	3,83
B1. Устранимый функциональный износ, %	3,00
B2. Неустранимый функциональный износ, %	3,50
В. Внешний износ, %	5,00
Общий износ, %	12,58
Восстановительная стоимость согласно сборникам УПВС, руб.	1 626 344
Стоимость Объекта с учетом износа составит, руб.	1 421 697

Практические задания

Практическое задание. Рассчитайте рыночную стоимость для объекта недвижимости согласно Вашему варианту задания при помощи затратного подхода.

Т а б л и ц а 3

Обозначение	Характеристика	Значение
Π , руб./м ³	– удельная восстановительная стоимость 1 м ³ здания, сборник УПВС № ____, табл. ____ УПВС, 1970 г.;	
V , м ³	– строительный объем квартиры;	
K_1	– ____ – коэффициент учитывающий удорожание в строительстве с 1970 к 1984 г. (постановление Госстроя СССР №83 от 10.05.83 г.)	
K_2	– ____ – территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №83 от 10.05.83 г.);	
K_3	– ____ – коэффициент учитывающий удорожание в строительстве с 1984 к 1991 г. (постановление Госстроя СССР №162 от 15.01.90 г.)	
	– ____ – территориальный коэффициент (постановление Госстроя СССР №162 от 15.01.90 г.)	
K_4	– коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве с 1991 к тек. дате.; ____ × ____ × 1,18 = ____ (для строительства подобных объектов)	
	где 1,18 – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость (18%)	
	где ____ – коэффициент, учитывающий удорожание в строительстве с 1991 к 2001 г., согласно Письму Департамента строительства Пензенской области;	
	где ____ – индекс изменения сметной стоимости (без НДС) на ____ квартал 20__ года к уровню баз 1991 и 2001 годов по Пензенской области (согласно _____)	
K_5	– коэффициент, учитывающий непредвиденные затраты и новые конструктивные решения в строительстве.	
K_6	– коэффициент, учитывающий местоположение	
K_7	– коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль	
K_8	– коэффициент, учитывающий качество отделки квартиры и стоимость новых строительных материалов.	
K_9	– мультипликатор, учитывающий стоимость земельного участка	
C	– Полная стоимость воспроизводства недвижимости	

Оценка стоимости износа компонентов объекта оценки

Физический износ

1. Устранимый физический износ – ____% от восстановительной стоимости.

2. Неустраняемый физический износ

Т а б л и ц а 4

№ п/п	Вид конструкций	Удельный вес кон- струкций (из УПВС), в %	Износ или отсутствие конструктивных элементов, в %	Произведение удельного веса на износ, деленное на 100 %
1	2	3	4	5
1	Фундаменты			
2	Стены			
3	Перегородки			
4	Перекрытие и покрытие			
5	Кровля			
6	Полы			
7	Проемы			
8	Отделочные работы			
9	Инженерное обеспечение			
10	Прочие работы			
Итоговая величина неустраняемого физического износа				

Функциональный износ

1. Устранимый функциональный износ – _____% восстановительной стоимости.

2. Неустраняемый функциональный износ – _____% восстановительной стоимости.

Внешний износ – _____% восстановительной стоимости.

Т а б л и ц а 5

А1. Устраи- мый износ	А2. Неустрои- мый износ	Б1. Устраи- мый износ	Б2. Неустрои- мый износ	В. Внеш- ний износ	ОБЩИЙ ИЗНОС	Восстан. стои- мость	ЗАТРАТ НЫЙ ПОД- ХОД

**Таким образом, стоимость, определенная с использованием
затратного подхода составит: _____руб.**

3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Расчет стоимости с использованием сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Сравнительный подход предполагает использование данных о тех объектах, которые можно сравнить между собой, то есть, о сопоставимых объектах. Количество этих объектов должно быть достаточным (как правило, не менее трех) для того, чтобы использовать известные способы внесения поправок при корректировке продажных цен сравнимых объектов.

3.1.1. Алгоритм расчета стоимости с использованием сравнительного подхода

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

2. 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;

3. 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 коррек-

тирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

4. Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

3.1.2. Виды корректировок. Способы внесения корректировок

!!! При корректировке цен продаж объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Контрольные вопросы

1. Почему на практике чаще используют метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости? Аргументируйте ответ.

2. Почему на практике редко используют метод валовой ренты в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости? Аргументируйте ответ.

3. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в сравнительном подходе к оценке? Аргументируйте ответ.

4. Какие существуют виды поправок к ценам аналогов?

5. Какие существуют методы расчета поправок в методе сравнения продаж?

6. Какие элементы сравнения используются в методе сравнения продаж?

7. Какие методы включает сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости?

8. В чем экономическое содержание сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости?

Задачи для самостоятельной работы

Задача 3. При оценке загородного земельного участка площадью 25 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Определите стоимость оцениваемого объекта по имеющейся информации.

Таблица 6

Характеристики	Оцени- ваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена продажи 1 кв.м, д.е.		1200	1230	1340	1550	1000
Уровень инженерного обеспечения (Электричество – 15%, Газоснабжение – 10%, Водоснабжение – 10%, Канализация – 7%)	Электри- чество, Вода, Газ	Электри- чество, Вода, Кана- лизация	Газ	Вода	Электри- чество, Вода, Газ, Кана- лизация	Электри- чество
Корректировка 1		1,03	1,25	1,25	0,93	1,20
Скорректированная цена 1, д.е		1 236	1 538	1 675	1 442	1 200
Расстояние от границы города, км (1% за 1 км)	20	23	31	38	18	22
Корректировка 2		1,03	1,11	1,18	0,98	1,02
Скорректированная цена 2, д.е.		1 273	1 707	1 977	1 413	1 224
Транспортная доступ- ность (2% за каждые 10мин.)	40 мин	1 час 20 мин	1 час 15 мин	35 мин	25 мин	1 час 35 мин
Корректировка 3		1,08	1,07	0,99	0,97	1,11
Скорректированная цена 3, д.е.		1 375	1 826	1 957	1 370	1 359
Степень освоения уча- стка (корректировка на степень освоения 4%)	освоен	не освоен	освоен	освоен	не освоен	освоен
Корректировка 4		1,04	1,00	1,00	1,04	1,00
Скорректированная цена 4, д.е.		1 430	1 826	1 957	1 425	1 359
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость 1 кв.м оце- ниваемого объекта, д.е	1 599					
Стоимость объекта оценки, д.е	3 998 244					

Ответ: _____.

Задача 4. При оценке загородного земельного участка площадью 10 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Определите стоимость оцениваемого объекта по имеющейся информации.

Т а б л и ц а 7

Характеристики	Оцени- ваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена продажи 1 кв.м., д.е.		1200	950	1180	1225	970
Уровень инженерного обеспечения (Электричество – 15%, Газоснабжение – 10%, Водоснабжение – 10%, Канализация – 7%)	Электричество	Электричество, Вода, Канализация	Газ	Вода	Электричество, Вода, Газ, Канализация	Электричество
Корректировка 1		0,83	1,05	1,05	0,83	1,00
Скорректированная цена 1, д.е		996	998	1 239	1 017	970
Расстояние от границы города, км (1% за 1 км)	24	23	31	38	18	22
Корректировка 2		1,01	0,93	0,86	1,06	1,02
Скорректированная цена 2, д.е.		1 006	928	1 066	1 078	989
Транспортная доступность (2% за каждые 10 мин)	45 мин.	1 час 25 мин	1 час 15 мин	35 мин	25 мин	1 час 05 мин
Корректировка 3		1,08	1,06	0,98	0,96	1,04
Скорректированная цена 3, д.е.		1 086	983	1 044	1 035	1 029
Степень освоения участка (корректировка на степень освоения 5%)	освоен	освоен	не освоен	не освоен	освоен	освоен
Корректировка 4		1,00	1,05	1,05	1,00	1,00
Скорректированная цена 4, д.е.		1 086	1 033	1 096	1 035	1 029
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, д.е	1 056					
Стоимость объекта оценки, д.е	1 055 800					

Задача 5. Согласно требованиям банка, для которого производится оценка квартиры, значение суммарной корректировки по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять не более 20%, а количество

аналогов должно быть не менее 4-х. Подберите аналоги для расчета стоимости согласно следующим характеристикам:

1. Корректировка на сделку-предложение – 5%;
2. Корректировка на дату продажи – 3% за каждый месяц.

Т а б л и ц а 8

Характеристика	Сделка/ предложение	Корректировка 1	Дата продажи	Корректировка 2	Итоговая корректировка $((1-\text{кор.1})+(1-\text{кор.2}))\cdot 100\%$	Возможность использования аналога в расчетах (+/-)
Объект оценки	сделка		Декабрь 2013			
Аналог 1	предложение	0,95	Ноябрь 2013	1,03	8,00%	+
Аналог 2	предложение	0,95	Февраль 2013	1,3	35,00%	-
Аналог 3	предложение	0,95	Декабрь 2012	1,36	41,00%	-
Аналог 4	сделка	1	Апрель 2013	1,24	24,00%	-
Аналог 5	сделка	1	Ноябрь 2012	1,39	39,00%	-
Аналог 6	предложение	0,95	Январь 2013	1,33	38,00%	-
Аналог 7	сделка	1	Июнь 2013	1,18	18,00%	+
Аналог 8	сделка	1	Август 2013	1,12	12,00%	+
Аналог 9	предложение	0,95	Март 2013	1,27	32,00%	-
Аналог 10	предложение	0,95	Октябрь 2013	1,06	11,00%	+

Задача 6. При оценке двухкомнатной квартиры площадью 46 кв.м. собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Определите стоимость оцениваемого объекта по имеющейся информации.

Т а б л и ц а 9

Характеристики	Оцени- ваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Цена продажи объекта, д.е.		2 500 000	2 050 000	1 850 000	1 850 000	2 600 000
Площадь объекта, кв.м	46	44	42	39	44	41
Цена продажи 1 кв.м, д.е.		56 818,18	48 809,52	47 435,90	42 045,45	63 414,63
Совершенная сделка/пред- ложение	совер- шенная сделка	совер- шенная сделка	предло- жение	предло- жение	совер- шенная сделка	предло- жение
Корректировка 1		1,00	0,95	0,95	1,00	0,95

Окончание табл. 9

1	2	3	4	5	6	7
Скорректированная цена 1, д.е		56 818	46 369	45 064	42 045	60 244
Состояние и уровень отделки квартиры	хорошая	отличная	средняя	хорошая	черновая	евро отделка
Корректировка 2		0,95	1,05	1,00	1,10	0,90
Скорректированная цена 2, д.е.		53 977	48 688	45 064	46 250	54 220
Состояние коммуникаций	хорошее	отличное	хорошее	среднее	среднее	отличное
Корректировка 3		0,90	1,00	1,05	1,05	0,90
Скорректированная цена 3, д.е.		48 580	48 688	47 317	48 563	48 798
Наличие парковки и охраны	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Корректировка 4		1,00	1,05	1,05	1,00	1,00
Скорректированная цена 4, д.е.		48 580	51 122	49 683	48 563	48 798
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта, д.е	49 349					
Стоимость объекта оценки, д.е	2 270 051					

Внесение корректировок следует производить в соответствии с данными, приведенными в табл. 10:

Таблица 10

Совершенная сделка /предложение	совершённая сделка	предложение			
Корректировка	0%	5%			
Состояние и уровень отделки квартиры	евро отделка	отличная отделка	хорошая отделка	средняя отделка	без отделки /черновая / плохая отделка
Корректировка	0%	5%	10%	15%	20%
Состояние коммуникаций	отличное	хорошее	среднее		
Корректировка	0%	10%	15%		
Наличие парковки и охраны	есть	нет			
Корректировка	0%	5%			

Задача 7. При оценке однокомнатной квартиры площадью 34 кв.м собрана информация о продаже пяти объектов сравнения (по результатам совершенных сделок). Определите стоимость оцениваемого объекта по имеющейся информации.

Т а б л и ц а 11

Характеристики	Оцени- ваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена продажи объекта, д.е.		2 200 000	1 650 000	2 250 000	2 230 000	2 120 000
Площадь объекта, кв.м	34	36	34	40	42	37
Цена продажи 1 кв.м, д.е.		61 111,11	48 529,41	56 250,00	53 095,24	57 297,30
Состояние и уровень отделки квартиры	средняя	хорошая	черновая	отличная	хорошая	средняя
Корректировка 1		0,95	1,05	0,90	0,95	1,00
Скорректированная цена 1, д.е		58 056	50 956	50 625	50 440	57 297
Состояние коммуникаций	среднее	отличное	хорошее	среднее	среднее	отличное
Корректировка 2		0,85	0,95	1,00	1,00	0,85
Скорректированная цена 2, д.е.		49 347	48 408	50 625	50 440	48 703
Этаж расположения	3/5	4/9	5/5	7/9	2/9	1/9
Корректировка 3		1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
Скорректированная цена 3, д.е.		49 347	53 249	50 625	50 440	53 573
Наличие телефона	есть	нет	есть	нет	нет	есть
Корректировка 4		1,05	1,00	1,05	1,05	1,00
Скорректированная цена 4, д.е.		51 815	53 249	53 156	52 963	53 573
Весовой коэффициент		0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Стоимость 1 кв.м оцениваемого объекта, д.е	52 951					
Стоимость объекта оценки, д.е	1 800 335					

Внесение корректировок следует производить в соответствии со следующими данными (табл. 12).

Таблица 12

<i>Состояние и уровень отделки квартиры</i>	<i>евро отделка</i>	<i>отличная отделка</i>	<i>хорошая отделка</i>	<i>средняя отделка</i>	<i>без отделки / черновая / плохая отделка</i>
Корректировка	0%	5%	10%	15%	20%
<i>Состояние коммуникаций</i>	<i>отличное</i>	<i>хорошее</i>	<i>среднее</i>		
Корректировка	0%	10%	15%		
<i>Этаж расположения</i>	<i>крайние этажи</i>	<i>средние этажи</i>			
Корректировка	0%	10%			
<i>Наличие телефона</i>	<i>есть</i>	<i>нет</i>			
Корректировка	0%	5%			

Практические задания

Рассчитайте рыночную стоимость для объекта недвижимости согласно Вашему варианту задания при помощи сравнительного подхода.

Т а б л и ц а 13

Определение стоимости объекта оценки методом сравнимых продаж

№ объекта-аналога	Ед.изм.		№ 1	№ 2	№ 3	№4	№5	№6	№7	№8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Наименование объекта оценки и объекта аналога		<i>Квартира, состоящая из ____ жилых комнат, общей площадью ____ кв.м по адресу:</i> _____ _____ _____								
Характеристика объекта		____/____ этажного дома из _____ _____, состояние _____, с/у _____, полы деревянные, окна _____, входная- _____, _____ _____ _____								
Телефон продавца			Телефон:	Телефон:	Телефон:	Телефон:	Телефон:	Телефон:	Телефон:	Телефон:
Адрес объявления в Интернете										

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Цена продажи/ предложения	т.руб.									
Общая площадь	м ²									
Цена 1 м ² площади	руб./м ²									
Совершенная сделка /предложение										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Переданные права собственности										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Время продажи										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Местоположение										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Площадь объекта										
Корректировка										

Продолжение табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Скорректированная цена	руб./м ²									
Состояние и уровень отделки квартиры										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Состояние коммуникаций и сантехники										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Балкон/лоджия										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Этажность										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									

Окончание табл. 13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Материал стен дома										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Окна/двери										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Наличие телефона, домофона										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Расположение квартиры в доме										
Корректировка										
Скорректированная цена	руб./м ²									
Весовой коэффициент										
Скорректированная стоимость по объектам-аналогам										
Стоимость 1 кв.м общ. площади объекта оценки										
Стоимость объекта оценки										

Т а б л и ц а 14

Обоснование корректировок

Наименование корректировки	№объекта-аналога	Обоснование корректировки
Совершенная сделка /предложение		Объекты-аналоги выставлены на продажу. В соответствии с данными обзора рынка и сложившейся практики, скидка от цены предложения до цены совершенной сделки может быть 1-8%
Переданные права собственности		Оцениваемым правом на рассматриваемый объект является право собственности.
Время продажи		Объекты-аналоги были выставлены на продажу одновременно с объектом оценки, поэтому корректировка не проводилась
Местоположение		Корректировка учитывает престижность района расположения объектов-аналогов, удаленность района от центра, развитость инфраструктуры, транспортную доступность и др.
Площадь объекта		Корректировка учитывает разницу в площади объектов-аналогов. Анализ рынка показывает, что чем меньше площадь объекта, тем он ликвиднее.
Состояние и уровень отделки квартиры		Корректировка учитывает состояние и уровень отделки помещений объектов-аналогов. Современный ремонт, его сложность и срок давности оказывают влияние на итоговую стоимость объекта оценки.
Состояние коммуникаций и сантехники		Корректировка учитывает состояние инженерных коммуникаций и сантехники – наличие и их исправность работы. Кроме того, современные материалы, новые трубы и сантехника также требуют введение корректировок.
Балкон/лоджия		Корректировка на наличие балкона или лоджии и их застекленность.
Этажность		Традиционно, менее привлекательными считаются крайние этажи
Материал стен дома		Корректировка на тип дома – кирпичный, панельный, деревянный и т.д.
Окна/двери		Корректировка на состояние окон и дверей (входной и межкомнатных). Наличие пластиковых окон и металлической входной двери увеличивает стоимость объекта.
Наличие телефона, домофона		Корректировка на наличие телефона, домофона. Наличие их увеличивает стоимость объекта.
Расположение квартиры в доме		Корректировка на расположение объекта-аналога в доме – угловая/не угловая. Угловая квартира менее престижа, т.к в домах старой постройки они более холодные.

Таким образом, стоимость объекта, рассчитанная методом сравнимых продаж, составила: _____ руб.

4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Расчет стоимости с использованием доходного подхода

Рациональное хозяйствование в сфере недвижимости предполагает, прежде всего, обеспечение максимально продуктивного использования объекта недвижимости как экономического ресурса и отыскание путей повышения такого использования. При этом учитывается, что критерии эффективности для доходных объектов должны основываться на параметрах доходности объекта.

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход основывается на *принципе ожидания*, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода).

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

4.1.1. Алгоритм расчета стоимости с использованием доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода – это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Одним из наиболее распространенных методов расчета стоимости недвижимости доходным подходом является метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации в рамках доходного подхода позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

1 этап – определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);

2 этап – определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещений и потери при сборе платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);

3 этап – определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого операционного дохода (ЧОД);

4 этап – определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧОД;

5 этап – определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧОД) в его стоимость по формуле:

$$C = \text{ЧОД} / \text{СК},$$

где ЧОД – чистый эксплуатационный доход;

СК – ставка капитализации, рассчитанная для данного ЧОД.

4.1.2. Расчет различных уровней доходов от недвижимости

Оценщик недвижимого имущества работает со следующими уровнями дохода:

- Потенциальный валовой доход (ПВД).
- Действительный валовой доход (ДВД).
- Чистый операционный доход (ЧОД).

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий доход от недвижимости, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

Рыночная арендная ставка предполагает собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, то есть является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда по существу недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец: каков был бы поток доходов, если бы недвижимость была бы сдана в аренду.

В соответствии с видами арендными ставок арендные договора делятся на три большие группы:

- с фиксированной арендной ставкой (используется в условиях экономической стабильности);
- с переменной арендной ставкой (пересмотр арендных ставок в течении срока договора производится, как правило, в условиях инфляции);
- с процентной ставкой (когда к фиксированной величине арендных платежей добавляется процент от дохода, получаемого арендатором в результате использования арендованного имущества).

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca},$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;

Ca – арендная ставка за 1м^2 .

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неполной загрузки (недозагрузки) объекта недвижимости, от недосбора платежей за аренду, с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Па} + \text{ПД},$$

где Па – потери от недосбора арендных платежей;

ПД – прочие доходы.

Потери (Па) – недополученные денежные средства, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением

очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Потери обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и рассчитывают по ставке определяемой на рынке аналогичных объектов. Однако это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам. В случае её отсутствия для определения коэффициента недозагрузки (недоиспользования) оценщик прежде всего анализирует ретроспективную и текущую информацию по оцениваемому объекту, то есть существующие арендные договора по срокам действия, частоту их перезаключения, величину периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего (период, в течении которого единицы объекта недвижимости свободны).

Прочие доходы (ПД) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за минусом постоянных расходов (налоги на имущество, страховые платежи), вычитания операционных (эксплуатационных или переменных) расходов (за исключением амортизационных отчислений) и резервов (расходы на ремонт и реконструкцию, не включённые в операционные) за год:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ},$$

где ОР – операционные расходы.

Операционными расходами (ОР) называют текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, т.е. расходы на операционную деятельность, откуда и пошло их наименование. Они подразделяются на условно-постоянные и условно-переменные.

К **условно-постоянным операционным расходам** относятся те виды расходов, которые не зависят от формы эксплуатации недвижимости или ее результатов. В большинстве случаев к постоянным расходам относят земельные платежи (земельный налог или арендную плату за земельный участок), налог на имущество (на здания и сооружения, находящиеся на участке), затраты на страхование, ежегодные амортизационные отчисления. Отметим, что налоговые отчисления, связанные с операционной деятельностью (налог на добавленную стоимость, налог на прибыль), не входят в состав операционных расходов при оценке недвижимости. Даже не имея точных сведений от заказчика о величине постоянных операционных расходов, точное вычисление их в процессе оценки не представляет сложности.

Условно-переменные операционные расходы напрямую зависят от эксплуатации недвижимости. В них включают: платежи за электроэнергию, водоснабжение, тепловую энергию и прочие коммунальные услуги, затраты на охрану объекта, его уборку и т.п. Как правило, данные расчеты величины этих расходов проводятся на основании данных, предоставленных заказчиком.

Резерв на замещение (РЗ) – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.)

Эти цифры расходов представляют собой контрольный список для оценщика и не являются фактическими издержками, то есть это своего рода прогноз расходов. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации объекта, и не включаются ипотечные проценты и амортизационные отчисления.

4.1.3. Способы расчета ставки капитализации

После определения ЧОД приступают к расчету **ставки капитализации**. Ставка капитализации должна отражать тот уровень доходности, который желателен для рационального покупателя. Существует несколько методов определения коэффициента капитализации, но наиболее простым из них является метод кумулятивного построения.

Ставка капитализации (коэффициент капитализации) представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость между стоимостью объекта и ожидаемым доходом от его эксплуатации. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает три составляющие: безрисковый доход на капитал, премию за общий риск инвестиций в недвижимость и специальную премию за ликвидность/неликвидность конкретного объекта.

$$СК = НП_{(б.р.)} + Р + Л + И + П,$$

где СК – ставка капитализации:

$НП_{(б.р.)}$ – безрисковая ставка, принимаемая по вкладам;

Р – премия за риск – для учета вероятности неполучения прибылей и не возмещения первоначально вложенных средств, которая соответствует данному размещению капитала;

Л – премия за неликвидность – для учета потенциальной возможности инвестора реализовать на рынке имущественные права, получить наличные деньги, а также необходимых временных затрат;

И – премия за инвестиционный менеджмент – для учета необходимости осуществления компетентного управления капиталовложениями со стороны инвестора;

П – ставка возврата капитала. При линейном возврате капитала (метод Ринга),

$$П=1/p=1/ Tэ \cdot 100\%;$$

здесь р – число лет, требуемое для возврата вложенного капитала.

Расчет базовой "условно-безрисковой" ставки

В качестве возможных базовых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков;
- западные финансовые инструменты "государственные облигации других стран;
- ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- государственные облигации РФ.

Премия за риск – для учета вероятности неполучения прибылей и не возмещения первоначально вложенных средств

Премия за низкую ликвидность недвижимости

Поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала – это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

Метод Инвуда построен так, что норма возврата капитала определяется как величина фактора фондовозмещения по ставке дохода на инвестиции. При этом величина нормы возврата капитала получается меньше величины, определенной методом Ринга. Это более точный метод расчет нормы возврата капитала.

Метод Хоскольда является самым точным методом. Тем не менее метод Инвуда получил наибольшее распространение. По методу Хоскольда норма возврата капитала определяется как величина фактора фондовозмещения по безрисковой ставке, так как существует риск невозврата средств.

Метод Ринга является наиболее простым. Он формализуется в следующем виде:

норма возврата капитала = $100\% / \text{срок финансирования инвестиций}$.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения.

Контрольные вопросы

1. В чем экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?
2. Каким образом определяют ставку капитализации методом рыночной экстракции (выжимки)? Как часто возможно применять данный метод в оценочной практике, для каких объектов
3. Какие существуют методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости?
4. Почему не любой объект недвижимости на практике оценивают в рамках доходного подхода методом капитализации?
5. Какие существуют методы расчета ставки капитализации в оценке недвижимости? В чем их суть?
6. Какие методы включает доходный подход к оценке стоимости недвижимости? В чем их суть?
7. Какие риски и почему учитываются при определении ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат?
8. Почему на практике оценщики используют чаще метод Хоскальда для расчета нормы возврата капитала?

Задачи для самостоятельной работы

Задача 8. Общая площадь здания, подлежащая сдаче в аренду, равна 10 000 кв. м, из которых 400 кв. м. свободны, а остальные сданы в аренду за 12 ден.ед./м². Операционные расходы составляют 45 % от потенциального валового дохода. Определить величину дохода каждого уровня.

Т а б л и ц а 15

Доходы, поправка	Решение	Значения, д.е.
ПВД	10000×12	120000
Потери	400×12	4800
ДВД	ПВД-Потери+Пр дох-ы	115200
ОР	45% от ПВД	54000
ЧОД	ДВД-ОР	61200

Задача 9. Объект недвижимости куплен при следующих условиях:

- потенциальный валовый доход (ПВД) – 350 000 ден.ед.;
- коэффициент недоиспользования -10 % от ПВД;
- операционные расходы – 40 % от действительного валового дохода (ДВД);
- резерв на замещение – 5 % от ДВД.

Определить величину дохода каждого уровня.

Т а б л и ц а 16

Доходы, поправки	Решение	Значения, млн руб.
ПВД	350000	350000
Потери	$350000 \times 0,1$	35000
ДВД	ПВД-Потери	315000
ОР1	$ДВД \times 0,4$	126000
ОР2	$ДВД \times 0,05$	15750
ЧОД	ДВД-ОР	173250

Задача 10. Торговый центр площадью 30 000 кв.м. сдает в аренду торговые площади по 17 ден.ед./кв.м. При этом 1 200 кв.м сдать не удалось. Общая площадь здания, подлежащая сдаче в аренду, равна 30 000 м, из которых 1200 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 17 ден.ед./м². Операционные расходы составляют 15 % от потенциального валового дохода. Определить величину дохода каждого уровня.

Задача 11. Общая площадь здания, подлежащая сдаче в аренду, равна 150 000 кв.м, из которых 10000 кв.м свободны, а остальные сданы в аренду за 9 ден.ед./кв.м. Операционные расходы составляют 35 % от потенциального валового дохода. Безрисковая ставка составляет 8,5%, премия за риск – 1,6 %, премия за низкую ликвидность – 0,9%, премия за инвестиционный менеджмент – 1,7%, норма возврата капитала – 2%. Определить стоимость недвижимости.

Т а б л и ц а 17

Доходы, поправка	Решение	Значения, д.е.
ПВД	150000×9	1350000
Потери	10000×9	90000
ДВД	ПВД-Потери+Пр дох-ы	1260000
ОР	35% от ПВД	472500
ЧОД	ДВД-ОР	787500
СК	$8,5+1,6+0,9+1,7+2$	14,7%
Стоимость недвижимости	$787500/0,147$	5 357 143

Задача 12. Объект недвижимости куплен за 2 000 000 ден.ед. при следующих условиях:

- заёмные средства: 1 400 000 ден.ед., 11 %, 25 лет;
- потенциальный валовый доход (ПВД) – 350 000 ден.ед.;
- коэффициент недоиспользования – 10 % от ПВД;
- операционные расходы – 40 % от действительного валового дохода (ДВД);
- резерв на замещение – 5 % от ДВД.

Определить величину дохода каждого уровня, а также коэффициенты собственного капитала, ипотечной задолженности и ипотечную постоянную.

Т а б л и ц а 18

Доходы, поправки	Решение	Значения, млн руб.
ПВД	350000	350000
Потери	$350000 \times 0,1$	35000
ДВД	ПВД-Потери	315000
ОР1	$ДВД \times 0,4$	126000
ОР2	$ДВД \times 0,05$	15750
ЧОД	ДВД-ОР	173250
КСК	$ЧОД/С-ЗС \times 100\%$	28,875
ИЗ	$С-ЗС \times 0,11 \times 25$	3850000
ИП	$С-ЗС/25 \times 0,11$	6160

Задача 13. Склад площадью 9 000 м сдан в долгосрочную аренду сроком на 7 лет по ставке 5 ден.ед./м² в год. Для приобретения склада владельцы привлекали ипотечный кредит в 90 000 ден.ед. сроком на 15 лет под 10 % годовых при ежемесячных выплатах. Определить чистый операционный доход, ипотечную постоянную и ежегодные платежи по обслуживанию долга.

Решение:

ПВД=S*С_а – потенциально валовый доход

S – площадь объекта

С_а – ставка аренды

1) ПВД=9000*5=45000 ден.ед./м² в год

ДВД=ПВД – П – П_{прд}

ДВД=45000 ден.ед./м² в год

ЧОД=ДВД – ОР

ДВД – действительно валовый доход

ОР – операционные расходы

ЧОД=45000 ден.ед./м² в год

2) **ИП=i/(1 – 1/(1+i)ⁿ)**

ИП=0,1/(1 – 1/(1+0,1)¹⁵)=0,13

ДО=ИП×К,

Где ИП – ипотечная постоянная

К – сумма кредита

ДО – ежегодные выплаты

ДО=0,13×90000=11700ден.ед.

Практические задания

Рассчитайте рыночную стоимость для объекта недвижимости согласно Вашему варианту задания при помощи доходного подхода.

Т а б л и ц а 19

Определение ПВД от объекта оценки

Объекты – аналоги	Объект оценки	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
1	2	3	4	5	6	7
Характеристика объекта						
Источник информации						
Координаты						
Средняя стоимость аренды за квартиру, руб.						
Местоположение						
Корректировка						
Совершенная сделка или предложение						
Корректировка						
Переданные имущественные права						
Корректировка						
Рыночные условия = время						
Корректировка						
Тип здания (согласно классификации зданий в п.2.5)						
Корректировка						
Площадь объекта						

Окончание табл. 19

1	2	3	4	5	6	7
<i>Корректировка</i>						
Состояние объекта (текущий ремонт)						
<i>Корректировка</i>						
Компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие и состояние мебели)						
<i>Корректировка</i>						
Компоненты, не связанные с недвижимостью (наличие и состояние бытовой техники)						
<i>Корректировка</i>						
Прочая информация						
<i>Взвешенный коэффициент влияния</i>						
Скорректированная стоимость аренды						
Взвешенное значение а/п за квартиру, руб.						
Значение а/п за 1 м², руб.						

Т а б л и ц а 20

Определение ПВД от объекта оценки методом наилучшего и наиболее эффективного использования

1	Наименование объекта							
2	Описание объекта							
3	Адрес в Интернете							
4	Стоимость аренды, за сутки, руб.							
5	Коэффициент влияния (отделка квартиры, техническая оснащенность, мебель)							
6	Срок аренды, дней							
7	ПВД, руб.							
8	Кзагр.							
9	ДВД, руб.							
10	Операционные расходы, руб.							
11	ЧОД, руб.							
12	Взвешенное значение ЧОД							
13	Стоимость аренды долгосрочная, за весь объект, руб.							
14	Мультипликатор аренды							

Определение величины потерь от недозагрузки и неплатежей

На основании анализа рыночных данных по уже построенным и сданным в аренду жилым площадям обычной практикой является поиск арендаторов в течение 1-4 месяцев. Для оцениваемого объекта период простоя принимается в размере ____ месяцев. Потери от недозагрузки определяются следующим образом:

Потери =

Т а б л и ц а 2 1

Определение эксплуатационных расходов

Наименование	Величина, руб./год	Обоснование
Затраты на страхование		
Электроэнергия		
Холодная вода		
Канализация		
Горячая вода		
Отопление		
Охрана		
Вывоз мусора		
Уборка		
Обслуживание кабельных сетей		
Расходы на управление		
Прочие расходы		
Итого:		

Определение ставки капитализации

Расчет базовой "условно-безрисковой" ставки

В качестве расчетной принимаем ставку рефинансирования в размере ____ %.

Премия за риск – для учета вероятности неполучения прибылей и не возмещения первоначально вложенных средств

Р – инвестиционный риск (определяется как суммарный инвестиционный риск по методике МБРР аналитическим способом)

В зависимости от вероятности события каждому фактору присваивается свой ранг.

Таким образом, инвестиционный риск составляет ____ %.

Премия за низкую ликвидность недвижимости

В данном случае срок экспозиции может составить пределах ____ месяцев, на основе безрисковой ставки поправка составит: ____

Т а б л и ц а 22

Суммарный инвестиционный риск по методике МБРР аналитическим способом

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	Балл риска									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации											
Увеличение числа конкурирующих объектов											
Изменение законодательства											
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычай. ситуации											
Ускоренный износ объекта											
Неполучение арендных платежей											
Неэффективный менеджмент											
Криминогенные факторы											
Финансовые проверки											
Неправильное оформление договоров аренды											
Количество наблюдений											
Взвешенный итог (балл x количество наблюдений)											
Сумма (сумма по строке "взвешенный итог")											
Количество факторов (количество видов риска)											
Средневзвешенное значение (сумма : количество факторов)											

Таблица 23

Классификация рисков по вероятности возникновения

Виды рисков	Вероятность возникновения (P)		
	Количественный подход		Качественный подход
	P _q (баллы)	P (в долях единицы)	
Слабовероятные	1	$0,0 < P \leq 0,1$	Событие может произойти в исключительных случаях Редкое событие, но, как известно, уже имело место Наличие свидетельств достаточных для предположения возможности события
Маловероятные	2	$0,1 < P \leq 0,4$	
Вероятные	3	$0,4 < P \leq 0,6$	
Весьма вероятные	4	$0,6 < P \leq 0,9$	Событие может произойти
Почти возможные	5	$0,9 < P < 1,0$	Событие, как ожидается, произойдет

Премия за инвестиционный менеджмент

Данный риск оценить достаточно трудно, и для объектов аналогичных рассматриваемому в практике оценочной деятельности принимается от 0,5 до 5 %.

В данном случае принимаем премию в следующем размер: _____ %

Норма возврата капитала

Продолжительность экономической жизни, с учетом физических и функциональных характеристик, принимается равной _____ годам.

норма возврата капитала = $100\% / \text{_____} = \text{_____}\%$

Таблица 24

Расчет величины ставки дисконтирования кумулятивным методом

Наименование	Значение
Безрисковая ставка дохода	
Премия за риск инвестиций в РФ	
Премия за ликвидность недвижимости	
Премия за инвестиционный менеджмент	
Норма возврата капитала	
Ставка капитализации, %	

Таблица 25

Окончательный расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации

№	Параметры	Формула для расчета	Значение
1	Арендная плата, руб. за 1 кв.м /мес.	АП	
2	Мультипликатор аренды		
3	Количество периодов, мес	N	
4	Площадь под сдачу в аренду, кв.м	S	
5	Потенциальный валовой доход, руб.	$ПВД = АП \times N \times S$	
6	Коэффициент недозагрузки	$K_{нд}$	
7	Действительный валовой доход, руб.	$ДВД = ПВД \times K_z = ПВД \times (1 - K_{нд})$	
8	Операционные расходы, руб.	ОР	
9	Чистый операционный доход, руб.	$ЧОД = ДВД - ОР$	
10	Ставка капитализации	СК	
11	Стоимость по доходному подходу, руб.	$C = ЧОД / СК$	

Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом, составляет: _____ руб.

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

5.1. Алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое можно использовать несколькими способами. Каждому способу использования объекта недвижимости будет соответствовать своя стоимость. Следовательно, перед оценкой недвижимости следует выбрать один самый наилучший и наиболее эффективный способ ее использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производится для определения величины потенциала и возможного повышения стоимости объекта. При этом необходимо рассмотреть два вопроса: насколько рынок готов принять планируемый вариант использования объекта и каковы затраты и финансовая обоснованность его переустройства по различным вариантам. Этот анализ требует не только финансовых средств, четкой информации с рынка недвижимости, но и времени, которого, как правило, при кредитовании нет.

Поэтому чаще всего объект рассматривается по текущему использованию.

При оценке для целей залога данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующего использования. Применительно к объектам недвижимости подобная ситуация возможна при оценке земельного участка с улучшениями, подлежащими сносу. В этом случае участок оценивается как свободный с учетом затрат на снос объекта. Применение для целей оценки инвестиционного моделирования, ввиду существенной доли субъективизма считается некорректным.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это наиболее вероятное, разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, законодательно разрешенной, физически возможной, финансово целесообразной и максимально продуктивной. Наилучшее и наиболее эффективное использование предполагает, что с выгодами собственника эти действия принесут и пользу обществу.

Чтобы дать ответ о дальнейшем использовании улучшений на земельном участке и определить степень наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, необходимо рассмотреть земельный участок как свободный и земельный участок с имеющимися улучшениями.

Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного

Анализ предполагает, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющегося здания. Оценка земельного участка, в этом случае, имеет смысл для применения затратного метода. В нашем случае земельный участок имеет достаточно большие размеры для эффективного строительства. Рельеф участка неровный, форма участка неправильная, геология, физико-механические характеристики грунта позволяют возводить на нем капитальные здания. К земельному участку подходят необходимые инженерные коммуникации. Физические характеристики земельного участка позволяют использовать его без существенных ограничений.

Очевидно, следует рассмотреть возможный вариант использования земельного участка, при котором доход от его эксплуатации превысит величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов. Учитывая сложившуюся архитектуру в ближайших окрестностях и плотную застройку в данной черте города, можно сделать вывод о том, что наиболее перспективным будет использование земельного участка под объектом по назначению близкого к рассматриваемому. Чтобы построить новые здания, существующие необходимо снести, что экономически нецелесообразно. Поэтому использование земельного участка, как свободного, не имеет смысла.

Анализ наилучшего использования земельного участка с улучшениями

Предпринимательский подход рекомендует определять наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с улучшениями. Снос существующего здания является не целесообразным и экономически не выгодным в силу выявленной рыночной ситуации и текущего состояния объекта. При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

Законодательно разрешенное использование. Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование оцениваемого объекта не выявлено.

Физически возможное использование. Объемно-планировочные решения, наличие инженерных коммуникаций позволяют физически осуществить надлежащую эксплуатацию оцениваемого объекта.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование. Финансово возможным считаются возможные варианты позволяющие приносить доход. Максимальная продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением будущих выгод, которые могут быть получены от ее использования в будущем, приведенной к текущей стоимости.

Анализ жилой недвижимости в г.Пензе и области показал, что на рынке наблюдается стагнация в данной сфере.

Контрольные вопросы

1. Каким факторам должно отвечать наиболее эффективное использование объекта недвижимости (объекта оценки), как это отражено в отчете об оценке?
2. Может ли вариант наиболее эффективного использования предполагать снос существующего здания и строительство нового здания, как это будет отражено в отчете об оценке?
3. В чем заключается анализ законодательной допустимости определенного варианта использования?
4. Каким образом учитываются результаты анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости в ходе последующей оценки стоимости?
5. Какие сегменты можно выделить на рынке недвижимости в зависимости от ее назначения (типа недвижимости)? Как это используется в оценке недвижимости?
6. Какова цель проведения анализ рынка в рамках оценки стоимости недвижимости?
7. Почему при оценке инвестиционной стоимости объекта недвижимости не нужно анализировать наиболее эффективное использование объекта? Приведите примеры, аргументируйте ответ.
8. На какие этапы разбивают анализ наиболее эффективного использования? Приведите примеры, аргументируйте ответ.

Задачи для самостоятельной работы

Задача 14. При выборе наиболее эффективного варианта использования земельного участка рассматривались три варианта, характеризующиеся одинаковой ставкой капитализации в размере $A = 15\%$ и отличающиеся по следующим показателям (см. таблицу).

Вариант	Общий доход от собственности, тыс. ден. ед.	Стоимость улучшений, тыс. ден. ед.
1	B = 90	E = 400
2	C = 85	F = 350
3	R = 80	G = 300

Определить, какой из вариантов представляет наиболее эффективный способ использования земельного участка.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Алгоритм расчета ликвидационной стоимости

Теоретический минимум: Расчет ликвидационной стоимости

В целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае не возврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, в случае если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Существующие методические подходы к оценке ликвидационной стоимости исходят из очевидной предпосылки, что снижение цены увеличивает спрос на товар и, как следствие, ведет к снижению времени его реализации. Существуют различные способы определения ликвидационной стоимости. Наиболее оптимальной и отражающей реальные рыночные параметры, является методика, разработанная Фоменко А.Н., к.т.н., ведущим оценщиком ООО «Аудит-Интеллект», г. Москва, и опубликованная в Бюллетене СМАО «Оценочная деятельность» №1 2006 г.

В основу определения ликвидационной стоимости положен предпринимательский мотив приобретения недвижимости – купить по ликвидационной стоимости, выставить на продажу по рыночной стоимости, получить прибыль предпринимателя через обычный срок экспозиции.

Таким образом, формула для определения ликвидационной стоимости имеет вид:

$$C_{\text{л}} = \frac{C_{\text{р}}(1 + t_{\text{р}} \cdot T_{\text{р}}) - C_{\text{эр}} \cdot T_{\text{р}} \left(1 + \frac{t_{\text{р}} \cdot T_{\text{р}}}{2}\right)}{(1 + K_{\text{пп}} + K_{\text{расх}})(1 + i)^{T_{\text{р}}}},$$

где $C_{\text{л}}$ – ликвидационная стоимость;

$C_{\text{р}}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости на момент приобретения;

$C_{\text{эр}}$ – величина годовых эксплуатационных расходов на момент приобретения;

$t_{\text{р}}$ – годовой темп прироста стоимости объектов недвижимости;

$t_{\text{эр}}$ – годовой темп прироста эксплуатационных расходов;

$T_{\text{р}}$ – обычный срок экспозиции объектов недвижимости, соответствующий рыночной стоимости, в годах;

$K_{\text{пп}}$ – относительная величина прибыли предпринимателя;

- $K_{\text{расх}}$ – относительная величина расходов, связанных с покупкой и переоформлением прав на объект недвижимости;
- i – ставка дисконтирования при вложении в недвижимость.

Контрольные вопросы

1. Особенности и ограничения использования метода ликвидационной стоимости в агробизнесе.
2. Основные этапы расчета ликвидационной стоимости.
3. Обоснование норм дисконта при определении рыночной стоимости на срочность и низкую ликвидность объекта
4. Методы определения ликвидационной стоимости предприятия
5. Особенности оценки ликвидационной стоимости предприятий.

Задачи для самостоятельной работы

Задача 15. Для объекта оценки за величину рыночной стоимости принимается итоговая величина рыночной стоимости, полученная обобщением результатов затратного, доходного и сравнительного методов оценки, которые указаны в таблице. Величина годовых эксплуатационных расходов составляет 26 000 руб. Годовой темп прироста стоимости аналогичных объектов недвижимости соответствующего назначения составляет в среднем 5%. Годовой темп прироста эксплуатационных расходов принят в размере 12%. Обычный срок экспозиции для объекта оценки составляет 6 месяцев. Величина расходов, связанных с покупкой и переоформлением прав на объект недвижимости, составляет в среднем 11 000 рублей. Ставка дисконтирования для объекта оценки составляет 12,32%. Определите ликвидационную стоимость объекта оценки.

Т а б л и ц а 2 6

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование параметра	Затратный подход	Метод сравнения продаж	Доходный подход	Взвешенное значение стоимости
Объект недвижимости	1 421 697	1 436 680	1 416 211	1 428 840
Весовой коэффициент	0,25	0,55	0,20	1
Итого рыночная стоимость объекта, руб.	355 424	790 174	283 242	1 428 840

Т а б л и ц а 27

Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

№	Наименование показателя	Объект недвижимости
1	ликвидационная стоимость	рассчитывается
2	рыночная стоимость объекта недвижимости на момент приобретения	1 428 840
3	величина годовых эксплуатационных расходов на момент приобретения	26 000
4	годовой темп прироста стоимости объектов недвижимости	0,05
5	годовой темп прироста эксплуатационных расходов	0,12
6	обычный срок экспозиции объектов недвижимости, соответствующий рыночной стоимости, в годах	0,5
7	относительная величина прибыли предпринимателя	0,1
8	относительная величина расходов, связанных с покупкой и переоформлением прав на объект недвижимости	11 000
9	ставка дисконтирования при вложении в недвижимость	12,32%
	Ликвидационная стоимость объекта оценки	1 236 143

Ответ: _____.

Задача 16. Для объекта оценки за величину рыночной стоимости принимается итоговая величина рыночной стоимости, полученная обобщением результатов затратного, доходного и сравнительного методов оценки, которые указаны в таблице. Величина годовых эксплуатационных расходов составляет 31 500 руб. Годовой темп прироста стоимости аналогичных объектов недвижимости соответствующего назначения составляет в среднем 8%. Годовой темп прироста эксплуатационных расходов принят в размере 13%. Обычный срок экспозиции для объекта оценки составляет 6 месяцев. Величина расходов, связанных с покупкой и переоформлением прав на объект недвижимости, составляет в среднем 14 370 рублей. Ставка дисконтирования для объекта оценки составляет 15,04%. Определите ликвидационную стоимость объекта оценки.

Т а б л и ц а 28

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Наименование параметра	Затратный подход	Метод сравнения продаж	Доходный подход	Взвешенное значение стоимости
Объект недвижимости	2 185 011	2 210 356	2 194 568	2 201 527
Весовой коэффициент	0,23	0,58	0,19	1
Итого рыночная стоимость объекта, руб.	502 553	1 282 006	416 968	2 201 527

Т а б л и ц а 29

Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

№	Наименование показателя	Объект недвижимости
1	ликвидационная стоимость	рассчитывается
2	рыночная стоимость объекта недвижимости на момент приобретения	2 201 527
3	величина годовых эксплуатационных расходов на момент приобретения	31 500
4	годовой темп прироста стоимости объектов недвижимости	0,08
5	годовой темп прироста эксплуатационных расходов	0,13
6	обычный срок экспозиции объектов недвижимости, соответствующий рыночной стоимости, в годах	0,5
7	относительная величина прибыли предпринимателя	0,1
8	относительная величина расходов, связанных с покупкой и переоформлением прав на объект недвижимости	14 370
9	ставка дисконтирования при вложении в недвижимость	15,04%
	Ликвидационная стоимость объекта оценки	1 915 469

Ответ: _____.

Практические задания

Рассчитайте ликвидационную стоимость для объекта недвижимости согласно Вашему варианту задания.

$$C_{\text{л}} = \frac{C_{\text{р}}(1 + t_{\text{р}} \cdot T_{\text{р}}) - C_{\text{эр}} \cdot T_{\text{р}} \left(1 + \frac{t_{\text{р}} \cdot T_{\text{р}}}{2}\right)}{(1 + K_{\text{пп}} + K_{\text{расх}})(1 + i)^{T_{\text{р}}}},$$

где $C_{\text{л}}$ – ликвидационная стоимость;

$C_{\text{р}}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости на момент приобретения;

$C_{\text{эр}}$ – величина годовых эксплуатационных расходов на момент приобретения;

$t_{\text{р}}$ – годовой темп прироста стоимости объектов недвижимости;

$t_{\text{эр}}$ – годовой темп прироста эксплуатационных расходов;

$T_{\text{р}}$ – обычный срок экспозиции объектов недвижимости, соответствующий рыночной стоимости, в годах;

$K_{\text{пп}}$ – относительная величина прибыли предпринимателя;

$K_{\text{расх}}$ – относительная величина расходов, связанных с покупкой и переоформлением прав на объект недвижимости;

i – ставка дисконтирования при вложении в недвижимость.

Таблица 30

№	Наименование показателя	Объект недвижимости
1	ликвидационная стоимость	рассчитывается
2	рыночная стоимость объекта недвижимости на момент приобретения	
3	величина годовых эксплуатационных расходов на момент приобретения	
4	годовой темп прироста стоимости объектов недвижимости	
5	годовой темп прироста эксплуатационных расходов	
6	обычный срок экспозиции объектов недвижимости, соответствующий рыночной стоимости, в годах	
7	относительная величина прибыли предпринимателя	
8	относительная величина расходов, связанных с покупкой и переоформлением прав на объект недвижимости	
9	ставка дисконтирования при вложении в недвижимость	
	Ликвидационная стоимость объекта оценки	

Таким образом,

Таблица 31

Наименование объекта	Ликвидационная стоимость, руб.
<i>Квартира, состоящая из _____ жил. комн., общей площадью _____ кв.м по адресу: _____</i>	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий различные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход.

Недвижимость – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый характер. Поэтому знание экономики недвижимости необходимо для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса, а также в жизни любой семьи и отдельно взятых граждан, поскольку собственность на недвижимость – первичная основа свободы, независимости и достойного существования всех людей.

В результате использования «Экономика недвижимости: рабочая тетрадь» студенты овладевают следующими знаниями и умениями:

- формируется понятие, сущность, признаки и классификацию недвижимости;
- определяется сущность, функции и основные характеристики рынка недвижимости;
- изучаются основные операции рынка недвижимости и их законодательное регулирование;
- изучение и практическое апробирование методов оценки различных объектов недвижимости;
- изучение принципов управления недвижимостью в современных условиях.

ГЛОССАРИЙ

Аренда – имущественный наем, договор, по которому одна сторона (арендодатель) предоставляет другой стороне (арендатору) имущество во временное пользование за определенную плату.

Владение – физическое обладание имуществом. В случае если лицо является добросовестным владельцем, то есть владеет имуществом на законных основаниях, оно имеет право на самостоятельную защиту прав на него в суде. Право владения возникает не только у собственника имущества, но и у лиц, владеющих имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом, а также по приобретательской давности.

Вторичный рынок недвижимости – система правоотношений по поводу купли продажи, аренды, залога, обмена объектов недвижимости, принадлежащих собственникам на основе права первичного приобретения, например, квартиры, которые к моменту выхода на рынок уже находились в собственности как минимум одного лица.

Девелопер – компания, реализующая строительные проекты в сфере недвижимости за счёт собственных и (или) заёмных средств.

Договор аренды – соглашение, согласно которому одна сторона (арендодатель) обязуется передать другой стороне (арендатору) принадлежащее ей движимое и недвижимое имущество во временное владение и пользование за плату. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие идентифицировать имущество, являющееся предметом договора, в противном случае он является недействительным.

Дом – здание, предназначенное для жилья или для размещения учреждений или предприятий.

Здание – физически неделимый архитектурно-строительный объект, имеющий определённое функциональное значение. Здание – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус, документально установленные ограничения для его использования.

К недвижимым вещам – (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся кондоминиумы и предприятия как имущественные комплексы.

Рынок – совокупность экономических отношений в сфере обмена товарной продукции или услуг и связанных с процессом купли продажи.

Сервитут – право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

Собственность – экономическая категория, отражающая права владельца владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом.

Коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс.

Внутреннее управление недвижимостью – это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т. п.).

Внешнее управление недвижимостью – это деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил.

Потребительская стоимость (*стоимость в использовании*) *отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять объект на рынок недвижимости*. Оценка потребительской стоимости объекта производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в период предыстории функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Если рыночная стоимость определяется исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то потребительская стоимость определяется исходя из текущего использования объекта.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства копии объекта недвижимости в ценах на дату оценки) *определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта. Здесь используются такие же архитектурные решения, применяются такие же строительные конструкции и материалы, Даже качество строительно-монтажных работ аналогично.* В данном случае воспроизводятся тот же моральный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения (стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки) *определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования объекта недвижимости*

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание объекта функционального аналога.

Понятие «**инвестиционная стоимость**» (сходное с понятием «стоимость в использовании») *означает стоимость объекта недвижимости, определяемую интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования.* Расчет инвестиционной стоимости производится исходя из ожидаемых данным инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации. Инвестиционная стоимость рассчитывается для конкретного инвестора инвестиционного проекта либо объекта, приносящего доход, и может отличаться от его рыночной стоимости, как в большую, так и в меньшую сторону, хотя могут и совпадать. Данный вид стоимости носит субъективный характер.

Страховая стоимость объектов недвижимости *представляет собой стоимость полного возмещения их ущерба при наступлении страхового случая.* На базе страховой стоимости объекта недвижимости определяются страховые суммы, выплаты и проценты.

Налогооблагаемая стоимость (стоимость до налогообложения) имущества юридических и физических лиц *определяется аккредитованными при налоговых инспекциях экспертами-оценщиками на основе либо рыночной стоимости, либо восстановительной стоимости объекта недвижимости.*

В настоящее время, такая оценка объектов недвижимости производится без привлечения экспертов по нормативной методике, путем инвентаризационной стоимости объекта недвижимости. Эта оценка базируется на восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Ликвидационная стоимость *представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при ликвидации объекта недвижимости или при его вынужденной продаже.*

Первоначальная стоимость объекта недвижимости – *фактические затраты на приобретение или создание на момент начала его использования.*

Остаточная стоимость объекта недвижимости – *стоимость объекта с учетом износа.*

Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании – рыночная стоимость объекта недвижимости, основанная на продолжении формы его функционирования при предположении возможности его продажи на рынке.

Стоимость действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства .

Залоговая стоимость объекта недвижимости – стоимость объекта недвижимости для целей обеспечения кредита.

Стоимость специализированных объектов недвижимости – стоимость объекта недвижимости, который в силу своих специфических особенностей не может быть продан на рынке.

Стоимость права аренды объекта недвижимости – единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Волков, А.С. Создание рыночной стоимости и инвестиционной привлекательности [Текст] / А.С. Волков. – М.: Вершина, 2007.
2. Гражданский кодекс [Текст]. – М., 2011.
3. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости [Текст] / А.Г. Грязнова. – М.: Финансы и статистика, 2008.
4. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]. – М., 2007.
5. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" [Текст].
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" [Текст].
7. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 Федеральный стандарт оценки общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) [Текст].
8. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N 508 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Текст].
9. Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года N 238 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»» [Текст].
10. Приказ Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 года N 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»» [Текст].
11. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 г. № 519 [Текст].
12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СМАО с изменениями и дополнениями от 19.10.2011 г [Текст].
13. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135АФЗ от 29.07.1998 г [Текст].
14. Федотова, М.А. Оценка для целей залога [Текст] / М.А. Федотова [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2008.
15. ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» 13 июля 2007 года № 129АФЗ.
16. ФЗ «О внесении изменений в ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности", ФЗ "О защите прав юридических лиц и

индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)" и Кодекс Российской Федерации «Об административных нарушениях» от 2 июля 2005 года № 80АФЗ (в ред. ФЗ от 31.12.2005 № 200АФЗ, от 29.12.2006 № 252АФЗ, от 29.12.2006 № 254АФЗ, с изм., внесенными ФЗ от 29.12.2006 № 244АФЗ) [Текст].

17. ФЗ «О внесении изменений в ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 года № 157АФЗ (в ред. ФЗ от 13.07.2007 № 129АФЗ) [Текст].

18. ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ "Об оценочной деятельности в российской федерации» от 14 января 2002 года № 143АФЗ.

21. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135АФЗ (в ред. ФЗ от 21.12.2001 № 178АФЗ, от 21.03.2002 № 31АФЗ, от 14.01.2002 № 143АФЗ, от 10.01.2003 № 15АФЗ, от 27.02.2003 № 29АФЗ, от 07.08.2004 N 122АФЗ, от 05.01.2006 № 7АФЗ, от 27.07.2006 № 157АФЗ, от 05.02.2007 № 13АФЗ, от 13.07.2007 № 129АФЗ, от 24.07.2007 № 070АФЗ, №431АФЗ от 24.12.2010 г.) [Текст].

Интернет источники

1. http://dom-khv.ucoz.ru/index/kontrolnye_voprosy_mfpu_osnovy_ocenki_stoimosti_nedvizhimosti/0-453 (дата обращения сентябрь 2014)

2. <http://ozenka-biznesa.narod.ru/vopros.htm> (дата обращения сентябрь 2014)

3. <http://www.referatbank.ru/market/referat/rw/49087/kursovaya-osobennosti-otsenki-likvidatsionnoy-stoimosti-predpriyatiy.html> (дата обращения сентябрь 2014)

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Кроссворды

Кроссворд на тему

«Виды стоимости и принципы оценки недвижимости»

Вопросы по вертикали:

1. Это принцип оценки недвижимости, который подразумевает возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т. е. быть товаром.
2. Это вид стоимости нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкция и оборудования.
3. Оценка удобств (неудобств), негативных факторов, сопутствующих данному объекту недвижимости.
4. Вид стоимости объекта недвижимости, который рассчитывается на основе рыночной стоимости для кредитования.
5. Это стоимость при вынужденной продаже; она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для получения наилучшей цены.
6. Цикл жизни объекта недвижимости, при котором происходит уменьшение спроса на недвижимость, уменьшение прибыли, спад производства в отрасли и т.д.
7. Какой процесс происходит с ценами на недвижимость с течением времени и является результатом действия экономических и социальных сил – как общих, так и специфических?
8. Это стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта.
9. Это количество данного товара или услуг, находящееся на рынке платежеспособных покупателей.
10. Стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью.
11. Цикл жизни объекта недвижимости период возрождения рыночного спроса, формирование района и т.п.
12. Принцип, когда стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения, близости к экономической среде и инфраструктуре и т.п.
13. Это вид стоимости недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества.
14. Максимальная стоимость образуется тогда, когда архитектура, уровень удобств и характер использования объекта соответствуют потребностям и ожиданиям рынка.
15. Это свойство недвижимости, которое возникает при его оценке и отражает ограниченность предложения.
16. Что является основанием для проведения оценки объекта между оценщиком и заказчиком?
17. Стоимость недвижимости непрерывно изменяется во времени. Изменению подвержен как сам объект недвижимости, так и внешние условия.
18. Что должен подготовить оценщик на завершающем этапе оценки недвижимости?

19. Специалист, имеющий документ о профессиональном образовании и, как правило, являющийся членом профессионального сообщества, выполняющий функции консультанта по сделкам с недвижимостью: купле, продаже, сдаче в аренду, залоговым операциям.

20. Это мера обмена товар-деньги; экономическое понятие общественных отношений между продавцом и покупателем в процессе обмена товара.

Вопросы по горизонтали:

1. Цикл жизни объекта недвижимости, при котором поступают стабильные доходы, существуют сформировавшиеся вкусы потребителей объектов недвижимости, сформировавшаяся инфраструктура района.

2. Цикл жизни объекта недвижимости, при котором происходит проектирование, строительство объекта, формирование отрасли, района и т.д.

3. Вид стоимости объектов недвижимости, определяемая для целей страхования; обычно это стоимость замещения или восстановительная стоимость (отвечает на вопрос: Какая?)

4. Один из принципов оценки недвижимости: рыночные цены устанавливаются на определенном уровне, кроме того уравнивается доходность инвестиций.

5. Сколько существует ФСО? (Федеральные стандарты оценки), ответ запишите словом, например (одиннадцать).

6. Стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

7. Под этой стоимостью объекта оценки понимается рыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки. Предполагается, что в ближайшем будущем эта стоимость будет использоваться для целей налогообложения.

8. Это наиболее вероятная цена продажи объекта на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

9. Название Принципа, который формулируется следующим образом: составляющие производства (либо объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в определенной пропорции.

10. Способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека.

11. Любые добавочные элементы оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов.

12. Цикл жизни объекта недвижимости, который представляет собой период увеличения доходов от функционирования объекта недвижимости, быстрое развитие района (города), отрасли и т.д.

13. Объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

14. Специалист, работающий в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации.

15. Это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

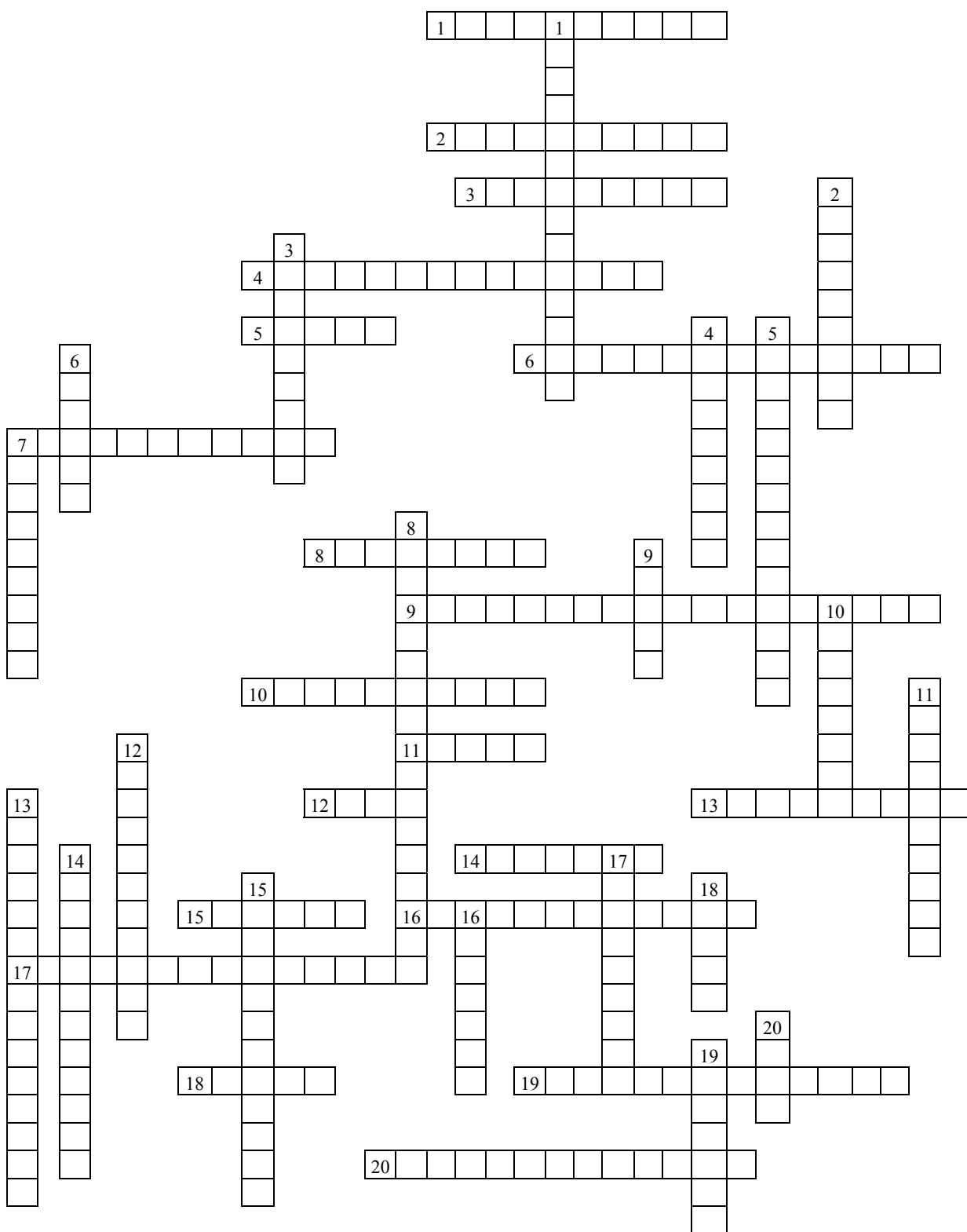
16. То, что жестко связано с землей, перемещение чего в пространстве практически невозможно без разрушения или утраты своих функций.

17. Это стоимость оцениваемого объекта для специфического инвестора; прирост рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестирования.

18. Система, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма?

19. Разумное и возможное использование объекта недвижимости, даже если текущее использование объекта другое, обеспечивающее самую высокую стоимость недвижимости на дату оценки.

20. Цена, заплаченная покупателем за товар или услугу, которая становится для него затратами на приобретение.



Кроссворд на тему «Законодательные основы оценки, этапы оценки, отчет об оценке»

Вопросы по вертикали:

1. К кому предъявляются требования в ФСО №6?
2. Это государственные и муниципальные земли, не предоставленные гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование этих земель допускается после перевода их в другую категорию.
3. Какой подход исходит из предположения, что благоразумный инвестор не заплатит за недвижимость больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение аналогичного земельного участка и строительство сходного по потребительским свойствам здания.
4. Какая форма составления отчета предусмотрена в РФ?
5. Это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки?
6. Это ставка (...?), отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.
7. Что должен заключить оценщик с заказчиком перед началом проведения оценки?
8. Какой **подход** основан на предположении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, за которую он может приобрести на открытом рынке объект аналогичной полезности. Определение стоимости базируется на данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами?
9. Какая информация лежит в основе ФСО № 1?
10. Не позднее скольких месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки должен быть составлен отчет об определении кадастровой стоимости? (ответ запишите словом. Например, пять)
11. Совокупность вещей, принадлежащих лицу на праве собственности или в силу иного вещного права; совокупность прав на чужие действия (долговое имущество)?
12. Это включает описание таких характеристик, как адрес, полное юридическое описание, точное местонахождение и границы недвижимости.
13. В какой валюте должна быть выражена окончательная стоимость объекта недвижимости по итогам проведенной оценки?
14. Какой процесс подразумевают под системой последовательных действий оценщика – от постановки задания на оценку, до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке содержащего объект недвижимости, выраженной в денежных единицах?
15. Это процесс разбиения рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов.
16. Это такое экспертное заключение, которое содержит вывод о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности?
17. Полностью это процесс оценки, а что представляет каждый из этих пунктов по-отдельности?
 - постановку задания на оценку;

- сбор информации и предварительный анализ данных;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
- выбор уместных методов оценки и их применение;
- согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;

- подготовку отчета об оценке и его согласование с заказчиком.

18. Совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, но временно находящихся во владении данного лица; совокупность обязательств, существующих у данного лица?

19. Метод, который предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

20. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Какая это информация, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения?

Вопросы по горизонтали:

1. О каком виде стоимости идёт речь в ФСО №4?
2. Это такой период, который относится к доходному подходу. Под ним понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов.
3. ФСО №3 содержит требования (...) об оценке?
4. К какому типу данных относятся данные, которые содержат юридическую, физическую, географическую и экономическую характеристику недвижимости?
5. Чьи это обязательства?
предоставить всю необходимую документацию (информацию), которая необходима для выполнения Оценщиком условий настоящего Договора;
– своевременно и надлежащим образом уведомлять Оценщика об отказе от настоящего Договора и иных обстоятельствах, влияющих на исполнение настоящего Договора;
– обеспечить сотрудникам Оценщика условия для беспрепятственного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору (доступ на объекты для осмотра, экспертизы, получения информации (документации), необходимой, по мнению Оценщика, для проведения оценки в государственных и местных органах или у иных лиц, а также оказывать иное содействие)
6. Какой подход основывается на утверждении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск?
7. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке. Какое толкование не допускается? (принцип однозначности)
8. Целью оценки объекта недвижимости является определение (...)?
9. Какой метод может использоваться для определения варианта наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка?
10. Отсутствие какого обстоятельства, согласно ФСО № 2 означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку?

11. Какой метод, кроме экспертного, предусмотрен для расчёта весового значения каждого подхода?

12. Это такое экспертное заключение, которое содержит вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности?

13. Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка?

14. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Какая это информация, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки?

15. При оценке каких земель можно использовать метод остатка?

16. О чём идёт речь в ФСО № 5?

17. Чьи это обязательства?

- обеспечивать сохранность документов, получаемых от Заказчика в ходе проведения оценки;

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования действующего законодательства РФ;

- своевременно предоставить Заказчику отчет о проделанной работе с итоговыми результатами оценки;

- в случае необходимости отстаивать результаты оценки имущества в суде при рассмотрении дела о разделе имущества между супругами;

- своевременно и надлежащим образом уведомлять Заказчика об отказе от настоящего Договора и иных обязательствах, влияющих на исполнение настоящего Договора;

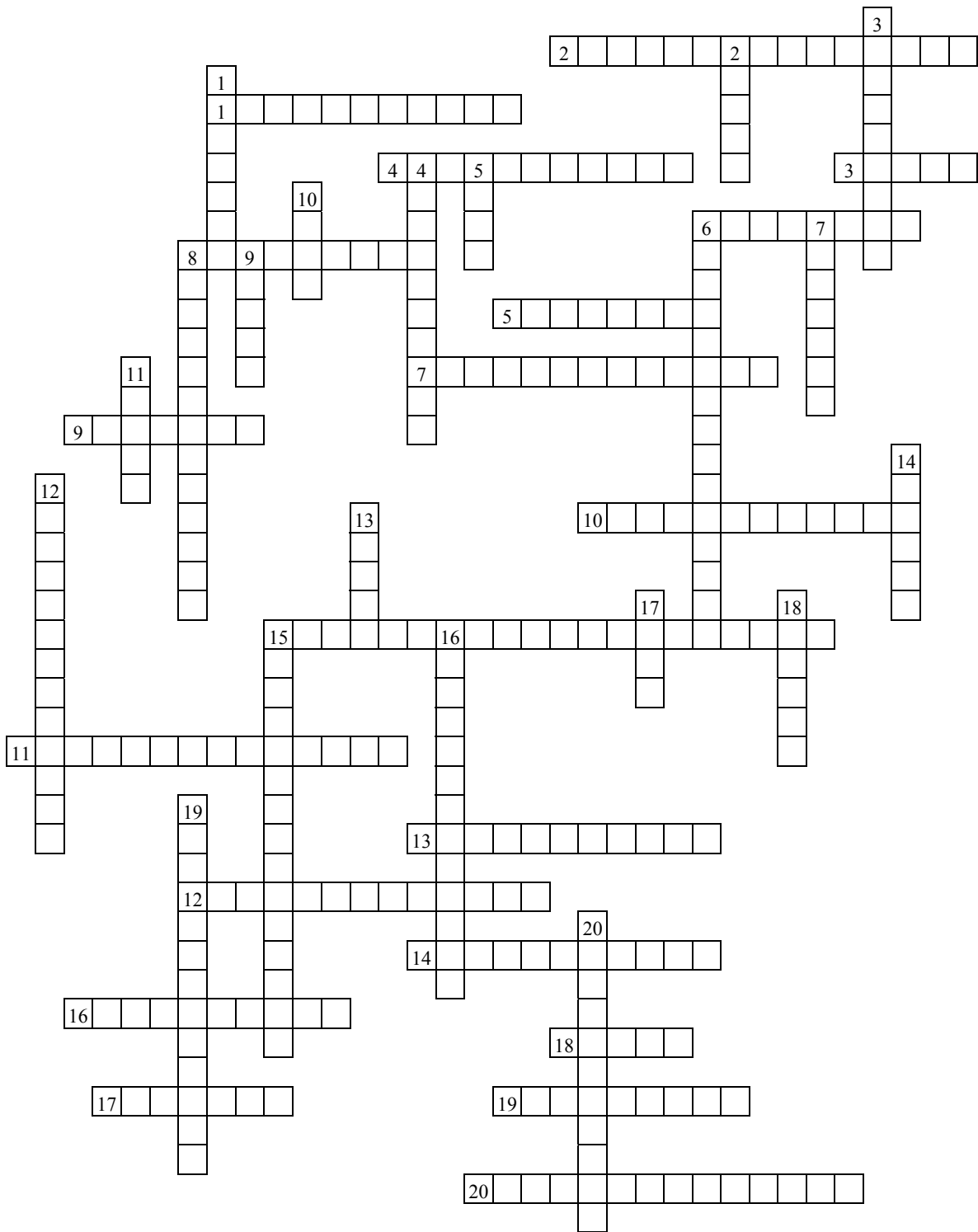
- выделить своего сотрудника, а при необходимости нескольких сотрудников для выполнения поручения, указанного в настоящем Договоре;

- выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

18. Какой вид отчёта об оценке должен храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации?

19. Какой метод предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами?

20. Если (...) развита, то местоположение объекта недвижимости считается благоприятным?



Кроссворд на тему «Определение инвестиционной привлекательности объектов недвижимости»

Вопросы по вертикали:

1. При инвестировании существуют факторы среды объекта недвижимости. **Эта среда** объекта характеризует не только права собственности на недвижимость, но и права, связанные с ее созданием или использованием. О какой среде идёт речь?
2. Если спрос на недвижимость резко увеличивается, дополнительное предложение не может быть обеспечено быстро. При снижении спроса избыточное предложение также не может быть поглощено рынком быстро. Какое соотношение должно в идеале охраняться на рынке недвижимости между спросом и предложением?
3. Период (...) проекта – информирует о временном периоде, необходимом для выбора вложенных средств, но не учитывает динамику доходов в последующий период. Вставьте пропущенное слово.
4. Что пытаются минимизировать инвесторы при вложении денежных средств?
5. Лицо или организация (в том числе компания, государство и т. д.), совершающее связанные с риском вложения капитала, направленные на последующее получение прибыли (инвестиции). О ком идёт речь?
6. (...) экономики – это один из факторов уровня инвестиционной привлекательности.
7. Это процесс обмена свободных ресурсов на право собственности на доходные и ликвидные активы.
8. Какая величина на объект недвижимости – как единицы инвестирования относительно высокая? По этой причине круг ее покупателей ограничен.
9. индекс (...) проекта – отражает величину чистого приведенного дохода, получаемого на единицу затрат на проект. Показатель зависит от ставки дисконтирования, т. е. испытывает субъективное влияние. Вставьте пропущенное слово.
10. (...) роста и ожидаемый уровень ликвидности рынка – это один из факторов уровня инвестиционной привлекательности.
11. Эмоциональная привязанность к месту или к ситуации может существенно повлиять на равновесие на рынке. О каком факторе идёт речь?
12. Что необходимо определить потенциальному собственнику? Это время, требуемое для возврата первоначально инвестированной суммы.
13. Что происходит с инвестиционными затратами в связи с неправильным расчетом расходов на эксплуатацию, исключением оплаты консультантов и прочих косвенных расходов?
14. Какой класс населения выступает основным заказчиком инвестиционных услуг при строительстве и покупке жилых домов, квартир, дач и т. д.?
15. внутренняя ставка (...) проекта – отражает запас "прочности" проекта, так как по экономическому содержанию это ставка дисконтирования, уравнивающая приведенные доходы с расходами на проект. Вставьте пропущенное слово.
16. Ставка доходности (...) менеджмента – предполагает, что доходы, получаемые от проекта, могут быть инвестированы в несколько проектов, имеющих разный уровень прибыльности. Вставьте пропущенное слово.
17. **Это** рискованное вложение капитала с целью получения дохода.
18. Прирост какого капитала инвестора происходит по причине постоянного увеличения рыночных цен на недвижимость?
19. Вложение в какой вид недвижимости является самым рискованным?
20. Недвижимость обладает значительной степенью устойчивости по отношению к (...?). Вследствие этой особенности инвестиции в недвижимость считаются эффективным способом защиты инвестора от (...) и диверсификации инвестиционного портфелям (при оптимальном сочетании доходности и риска). Причем в отношении защиты от (...) необходимо отметить, что недвижимость (и в большей мере – доходная недвижимость) может служить лучшей страховкой от (...) по сравнению, например, с ценными бумагами. Какое слово пропущено в тексте?

Вопросы по горизонтали:

1. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Формулирование (...) об эффективности проекта до получения реально обоснованных анализов и заключений. Вставьте пропущенное слово.

2. чистая текущая (...) доходов – отражает реальный прирост активов от реализации оцениваемого проекта, однако показатель существенно зависит от применяемой ставки дисконтирования и не учитывает затраты на проект. Вставьте пропущенное слово.

3. Процесс приобретения недвижимости с целью её перепродажи и получения прибыли?

4. Недвижимость как инвестиционный инструмент труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Это связано с тем, что покупка недвижимости связана с крупными затратами, а покупатель, как правило, не имеет доступа к альтернативным источникам финансирования, кроме того, недвижимость имеет фиксированное местоположение, поэтому предложение не может быстро адаптироваться к потребностям рынка. О каком параметре идёт речь?

5. Какие параметры объекта выражены во внешних и внутренних факторах, отражающих спрос на объект недвижимости?

6. Инвестирование – длительный процесс отдачи вложенных денежных средств. Какой принцип лежит в основе процесса инвестирования?

7. Какие параметры объекта выражены в текущих или будущих характеристиках недвижимости, соответствующих ее наибольшей привлекательности для потребителей, выраженных в местоположении объекта и его свойствами?

8. Что подразумевает получить инвестор в процессе инвестирования денежных средств в недвижимость?

9. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Это такой настрой относительно цен продаж и уровня арендной платы, которые не всегда соответствуют реальности.

10. Инвестиционная (...) – одно из основных свойств любого объекта инвестиций.

11. (...) объекта, а именно имеющая платежеспособный спрос способность удовлетворять конкретные потребности – это один из факторов уровня инвестиционной привлекательности.

12. Инвестиции в недвижимость обладают потенциалом (...?), так как операции с недвижимостью имеют перспективную ценность, т. е. они дают большую отдачу со временем. Вставьте пропущенное слово.

13. Реальный прирост чего от приобретения собственности необходимо рассчитать при вложении в недвижимость?

14. Что обеспечивается относительно вложенных денежных средств в недвижимость? Ведь в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить.

15. (...) ставка доходности – рассчитывается по проектам, предполагающим распределение затрат по годам. Поэтому свободные средства, предназначенные для вложения в основной проект, в последующие годы можно временно инвестировать в другие проекты, отвечающие условиям безопасности и ликвидности. Вставьте пропущенное слово.

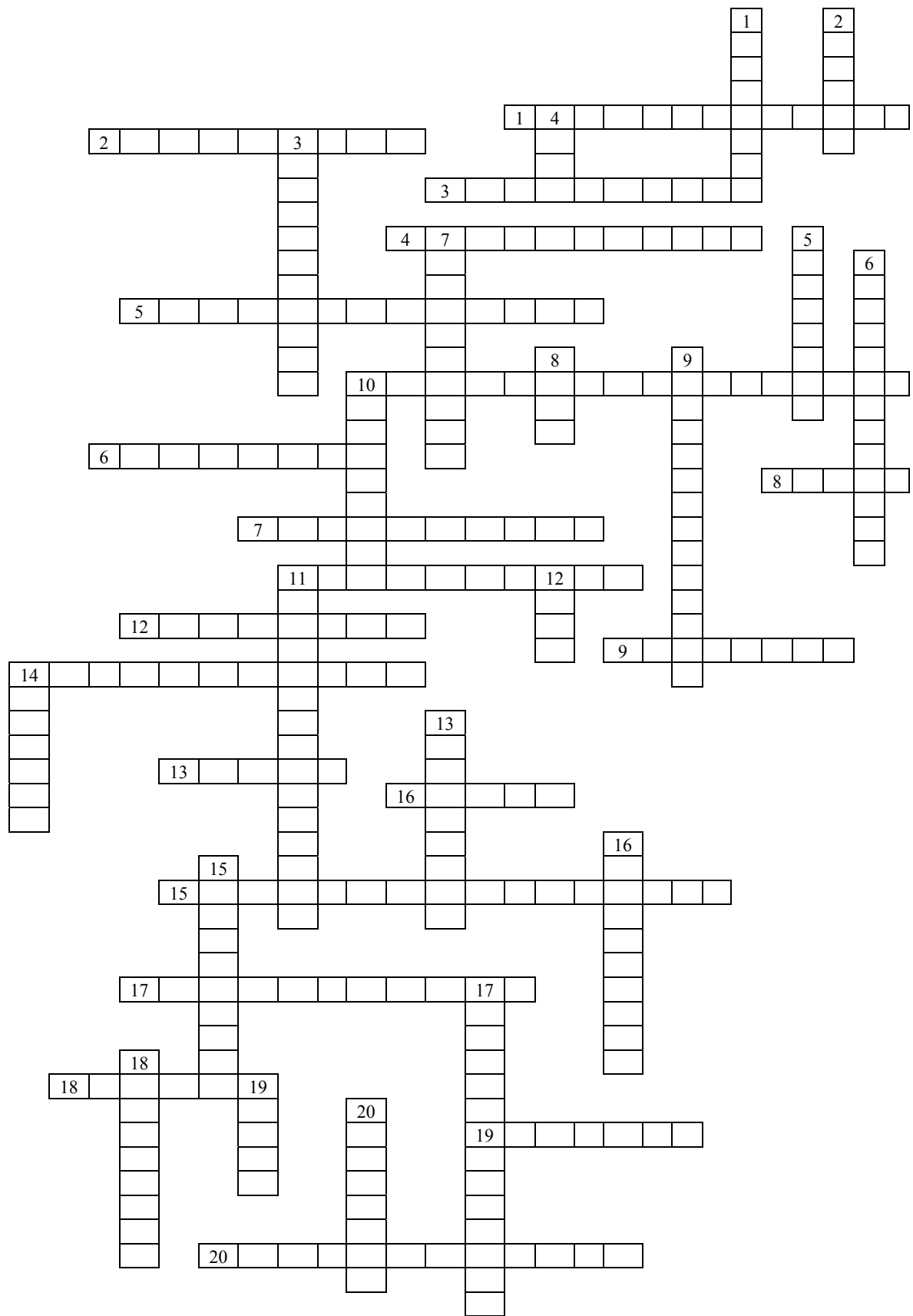
16. Какая недвижимость является наиболее привлекательной для инвесторов?

17. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Например, неспособность учитывать динамику спроса и предложения, а также (...) на рынке. Вставьте пропущенное слово.

18. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Например, недостаточный (...) рынка при расчетах доходности? Вставьте пропущенное слово.

19. Для дальнейшего развития рынка недвижимости необходима тесная взаимосвязь с финансовым рынком, прежде всего, через (...) Вставьте пропущенное слово.

20. Сроки создания (строительства) зданий и сооружений могут достигать нескольких лет, кроме этого, по срокам службы здания и сооружения являются наиболее долговечными объектами, создаваемыми человеком. О какой особенности идет речь, которая привлекает инвесторов?



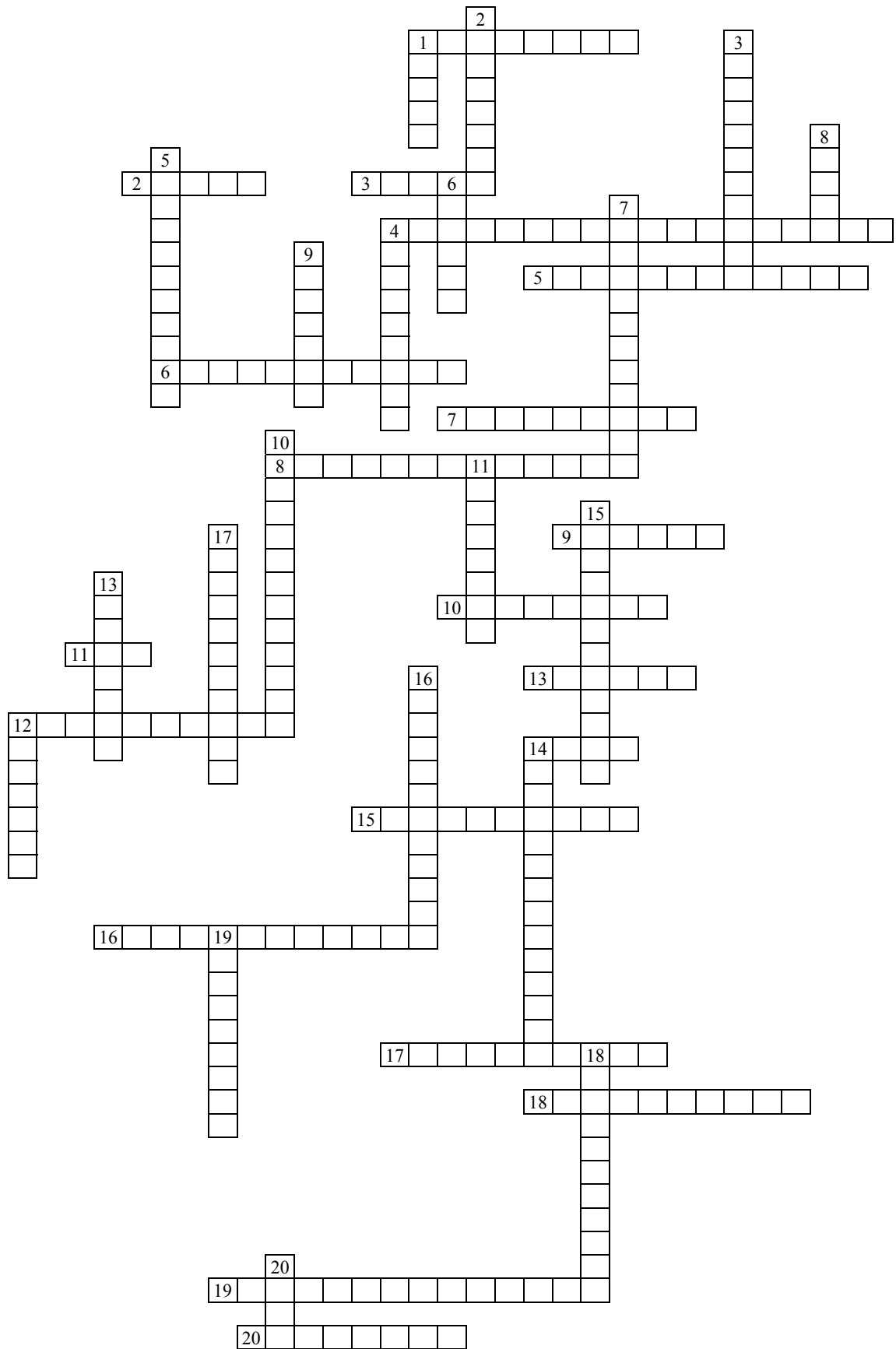
Кроссворд на тему «Сравнительный подход к оценке недвижимости»

Вопросы по вертикали:

1. В какой валюте согласно ФСО должна быть выражена итоговая величина стоимости объекта оценки?
2. Что необходимо учесть, ведь аналог всегда старше оцениваемого объекта?
3. Что должен содержать отчёт об оценке, если оценщик не может использовать сравнительный подход при оценке, причиной чего является уникальность имущества?
4. То, на чём основывается сравнительный подход?
5. Это фаза экономического развития предприятия, которая определяет распределение чистой прибыли на дивидендные выплаты и затраты, связанные с развитием предприятия.
6. Это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам другой объект, цена которого (стоимость акций) известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
7. К какому типу недвижимости относят производственные здания, складские помещения?
8. Фактор, образующийся при большой потребности покупателей в объекте недвижимости; относится к одному из принципов сравнительного подхода
9. Какие данные во времени сравнительный подход не принимает в расчет, если он основан на прошлых событиях?
10. ... (?) подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
11. Какая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом может быть определена либо как простая средняя по аналогам, либо как средняя взвешенная?
12. Что должно быть описано оценщиком, если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом?
13. Что использует оценщик в ходе оценки для установления различий между оцениваемым объектом и аналогами?
14. Это коэффициент, показывающий соотношение между ценой оцениваемого объекта и каким-либо его показателем, характеризующим результаты производственной и финансовой деятельности.
15. Какая характеристика района, в котором находится объект учитывается при сравнении с аналогом по местоположению?
16. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), то какую информацию оценщик должен указать в отчете, которая несёт информацию об осведомлённости и профессиональности привлечённых экспертов?
17. Фактор, образующийся при перенасыщении рынка схожими товарами; относится к одному из принципов сравнительного подхода.
18. Как называется метод определения поправки за контроль, который основан на нормативно-правовых актах, Федеральных законах и другой нормативно-правовой базе по оценке недвижимости?
19. Это статистический метод исследования взаимосвязи аналогов с объектом оценки.
20. Как называется единица выражения параметров объекта в процессе оценки?

Вопросы по горизонтали:

1. Какую стоимость отражает полученная скорректированная стоимость аналога?
2. Не более скольких месяцев может пройти с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, чтобы итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, могла быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки? (Ответ запишите словом. Например, восемь)
3. К какому типу недвижимости относят квартиры, дома индивидуальной застройки, дачи?
4. Это принцип сравнительного подхода, согласно которому для любого типа землепользования существует оптимальное сочетание различных факторов производства, обеспечивающее получение максимальной стоимости земли.
5. К какому типу недвижимости относят офисы, банки, бизнес-центры, торговые объекты?
6. Какой метод является наиболее правильным приемом при определении итоговой величины стоимости объекта?
7. Какой принцип сравнительного подхода означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой?
8. К какому типу недвижимости относят санатории, дома отдыха, больницы?
9. Какой метод сравнения применяют, если удастся найти близкий или практически идентичный аналог?
10. На каком рынке возможно провести оценку сравнительным подходом?
11. Сколько принципов оценки включает в себя сравнительный подход? Ответ запишите словом (Например, два)
12. Каким не должен быть объект при оценке сравнительным подходом?
13. Какая мера измерения используется при характеристике удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения»?
14. Какая единица площади принимается в расчёт при оценке недвижимости?
15. Каковой в итоге оценки по величине будет стоимость объекта при определении наиболее эффективного использования объекта оценки?
16. Термин, который обозначает определение места того или иного явления, объекта по условным параметрам, его классифицирующая индивидуальная характеристика в соответствующей категории (зачастую с условной относительной оценкой и указанием первичного значения и места в системе – через сопоставление с другими составляющими её аналогичными единицами).
17. Экспертный как называется метод определения поправки за контроль, который основывается на основе субъективного мнения оценщика?
18. Это коэффициент, отражающий статистическую взаимосвязь двух или нескольких случайных величин (либо величин, которые можно с некоторой допустимой степенью точности считать таковыми)
19. Как называется метод определения поправки за контроль, который подразумевает изучение и обобщение информации о реально проданных объектах за определенный период?
20. Что должен соблюдать оценщик в процессе всей оценки сравнительным подходом?



Варианты заданий (технические паспорта)

Объект 1

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТна помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Ладомжская
Номер дома		139
Номер корпуса		
Номер квартиры		54
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-22695
Инвентарный номер	56:201:002:004413380:0001:49594
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 08.10.2002

Начальник отделения



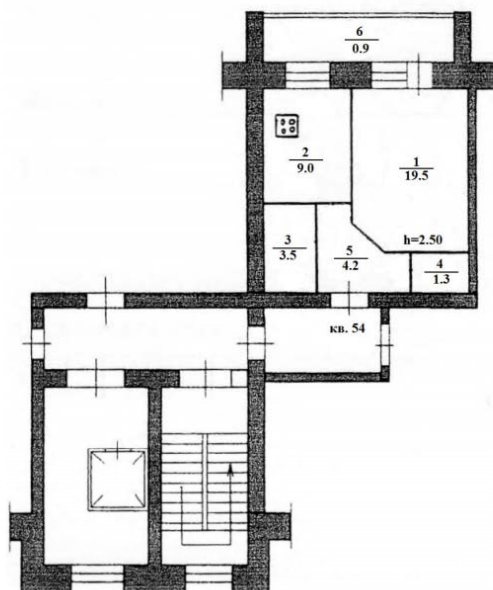
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

4 этаж



ул. Ладожская

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоренов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		ул. Ладожская,	Листов 1
		дата 08.10.2002	д. 139, кв. 54	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 54

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За ито́гом		
						Жи лая	Подсоб			
А	4	1	жилая		19.5	19.5			2.50	
А	4	2	кухня		9.0		9.0		2.50	
А	4	3	санузел		3.5		3.5		2.50	
А	4	4	кладовая		1.3		1.3		2.50	
А	4	5	коридор		4.2		4.2		2.50	
А	4	6	лоджия					0.9		
Итого по квартире					37.5	19.5	18.0	0.9		
Общая площадь (с учетом лоджии)					38.4					

Техническое описание квартиры

Год постройки **1994**
Количество жилых комнат **1**

Этажность **10**

Физический износ **6 %**

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		сборные железобетонные блоки
Наружные стены		железобетонные панели
Перегородки		железобетонные панели
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **06.10.2000** составляет **81428**

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **22.03.1995**

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » _____ 20__ г.	« » _____ 20__ г.	« » _____ 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Первомайский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Пушанина
Номер дома		22
Номер корпуса		
Номер квартиры		32
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

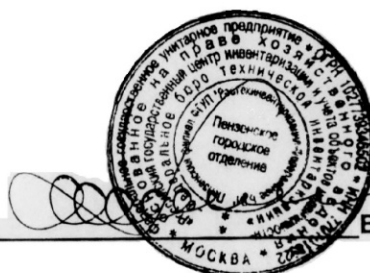
Учетный номер	1-256112
Инвентарный номер	56:508:003:003413281:0002:53289
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 24.09.2004

Начальник отделения



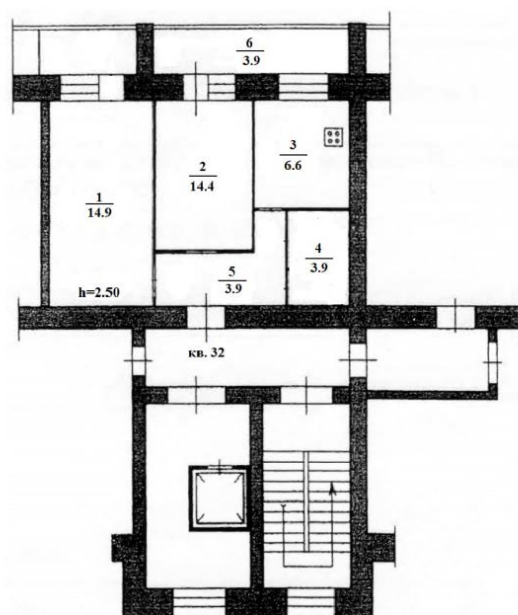
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

2 этаж



ул. Пушкина

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Чиброва А.Ю.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 24.09.2004	<u>ул. Пушкина,</u> <u>д. 22, кв. 32</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 32

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
	Жи лая	Подсоб								
А	2	1	жилая		14.9	14.9			2.50	
А	2	2	жилая		14.4	14.4			2.50	
А	2	3	кухня		6.6		6.6		2.50	
А	2	4	санузел		3.9		3.9		2.50	
А	2	5	коридор		3.9		3.9		2.50	
А	2	6	лоджия					3.9		
Итого по квартире					43.7	29.3	14.4	3.9		
Общая площадь (с учетом лоджии)					47.6					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1977

Этажность 5

Физический износ 27 %

Количество жилых комнат 2

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	сборные железобетонные блоки
Наружные стены	железобетонные панели
Перегородки	железобетонные панели
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство	
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Кол-ка, Ванная	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 01.01.2004 составляет 110031

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 18.01.1978

Исполнил: _____ А.Ю. Чиброва

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Железнодорожный р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Чаадаева</i>
Номер дома		<i>101 А</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>19</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>3-12855</i>
Инвентарный номер	<i>56:221:001:004513395:0003:53298</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *22.04.2005*

Начальник отделения



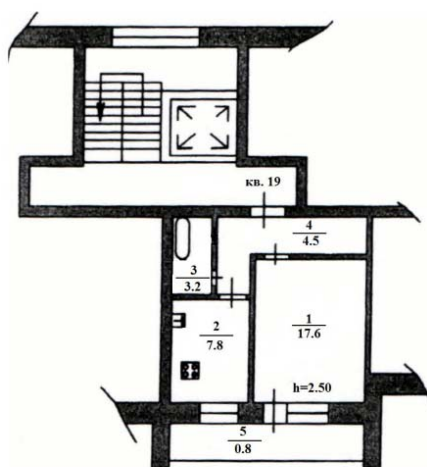
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

3 этаж



ул. Чаадаева

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Верхогляднов Н.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Бондарев Д.А.	дата 22.04.2005	<u>ул. Чаадаева,</u> <u>д. 101 А, кв. 19</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 19

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов. ол. переобор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жилая	Подсоб			
A	3	1	жилая		17.6	17.6			2.50	
A	3	2	кухня		7.8		7.8		2.50	
A	3	3	санузел		3.2		3.2		2.50	
A	3	4	коридор		4.5		4.5		2.50	
A	3	5	лоджия					0.8		
Итого по квартире					33.1	17.6	15.5	0.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					33.9					

Техническое описание квартиры

Год постройки **1987**
Количество жилых комнат **1**

Этажность **5**

Физический износ **17 %**

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		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Телефон, Ванная, Радио		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ составляет _____

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **05.02.1988**

Исполнил: _____ **Н.С. Верхоглядов**

Проверил: _____ **Д.А. Бондарев**

Главный инженер: _____ **Н.Н. Паршунин**

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20__ г.	« » 20__ г.	« » 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Объект 4

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Ленина
Номер дома		24
Номер корпуса		
Номер квартиры		30
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

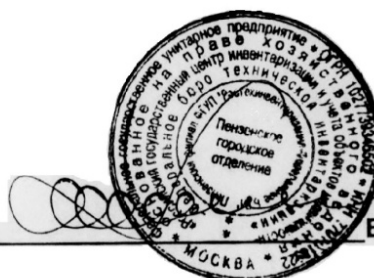
Учетный номер	2-159172
Инвентарный номер	56:402:001:003415617:0001:18937
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 24.04.2002

Начальник отделения



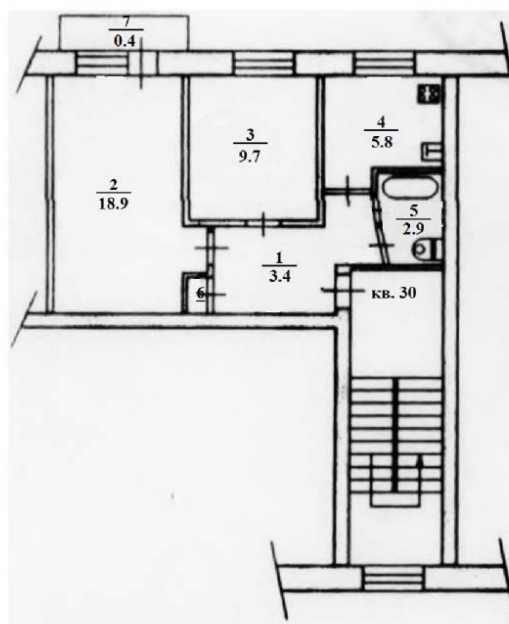
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

3 этаж



ул. Ленина

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Бондарев Д.А.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Дергунов С.В.		<u>ул. Ленина,</u> <u>д. 24, кв. 30</u>	Листов 1
		дата 24.04.2002		Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 30

Экспликация площади квартиры № 30										
Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
Жи лая	Подсоб									
А	3	1	коридор		3.4		3.4		2.50	
А	3	2	жилая		18.9	18.9			2.50	
А	3	3	жилая		9.7	9.7			2.50	
А	3	4	кухня		5.8		5.8		2.50	
А	3	5	санузел		2.9		2.9		2.50	
А	3	6	кладовая		2.4		2.4		2.50	
А	3	7	лоджия					0.4		
Итого по квартире					43.1	28.6	14.5	0.4		
Общая площадь (с учетом лоджии)					43.5					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1965

Этажность 5

Физический износ 35 %

Количество жилых комнат 2

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	сборные железобетонные блоки
Наружные стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство	
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Душ, Ванная	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 06.10.2000 составляет 64715

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 18.02.1966

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Октябрьский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Проспект</i>
	наименование	<i>Строителей</i>
Номер дома		<i>134</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>110</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>1-11127</i>
Инвентарный номер	<i>56:237:001:002536395:0002:15326</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *20.02.2007*

Начальник отделения

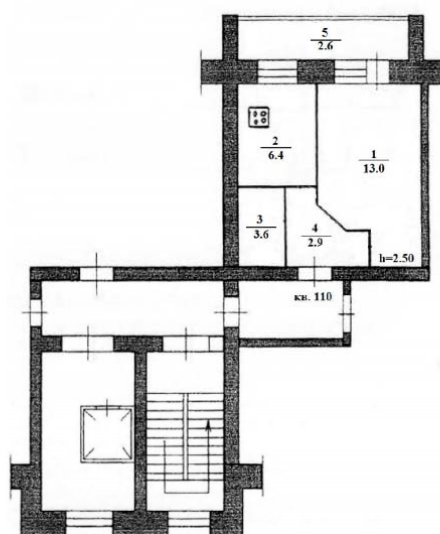


В.А.Кичатов

[illegible]

Поэтажный план

5 этаж



пр. Строителей

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоренов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		<u>пр. Строителей,</u>	Листов 1
		дата 20.02.2007	<u>д. 134, кв. 110</u>	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 110

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов. ол. переоб. ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	5	1	жилая		13.0	13.0			2.50	
А	5	2	кухня		6.4		6.4		2.50	
А	5	3	санузел		3.6		3.6		2.50	
А	5	4	коридор		2.9		2.9		2.50	
А	5	5	лоджия					2.6		
Итого по квартире					25.9	13.0	12.9	2.6		
Общая площадь (с учетом лоджии)					28.5					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1987
Количество жилых комнат 1

Этажность 9

Физический износ 19 %

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	железобетонные сваи и блоки
Наружные стены	железобетонные панели
Перегородки	железобетонные панели
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Телефон, Ванная, Лифт, Мусоропровод	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 01.01.2006 составляет 91737

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 15.04.1988

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20__ г.	« » 20__ г.	« » 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Первомайский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	городок
	наименование	Военный
Номер дома		192
Номер корпуса		
Номер квартиры		39
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-22695
Инвентарный номер	56:202:001:002384359:0003:51322
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 07.10.2006

Начальник отделения



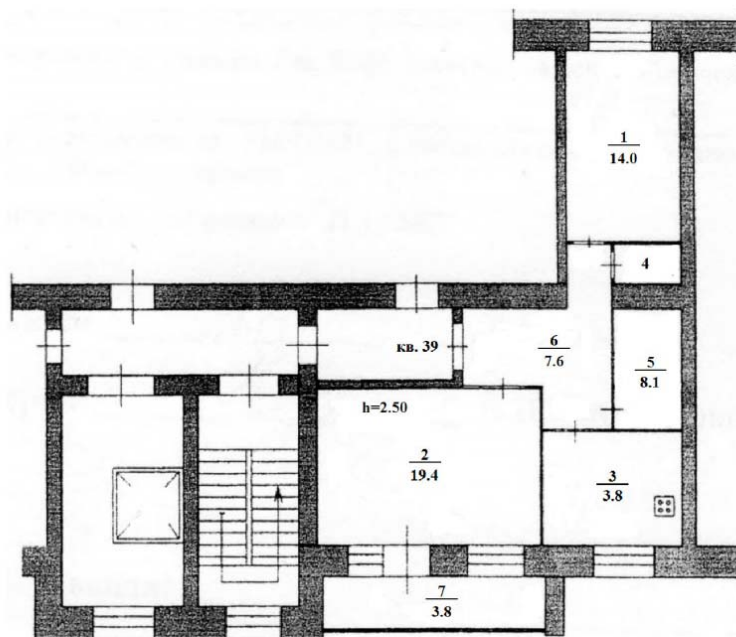
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

2 этаж



городок Военный

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Козлова Л.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 07.10.2006	<u>городок Военный,</u> <u>д. 192, кв. 39</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 39

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	2	1	жилая		14.0	14.0			2.50	
А	2	2	жилая		19.4	19.4			2.50	
А	2	3	кухня		3.8			3.8	2.50	
А	2	4	кладовая		0.6			0.6	2.50	
А	2	5	санузел		8.1			8.1	2.50	
А	2	6	коридор		7.6			7.6	2.50	
А	2	7	лоджия					3.8		
Итого по квартире					53.5	33.4	20.1	3.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					57.3					

Техническое описание квартиры

Год постройки **1987**

Этажность **5**

Физический износ **31 %**

Количество жилых комнат **2**

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	сборные железобетонные блоки
Наружные стены	сборные легкобетонные блоки
Перегородки	гипсобетон
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Телефон	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **03.10.2006** составляет **243721**

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **22.03.1995**

Исполнил: _____ Л.С. Козлова

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Ударная
Номер дома		40
Номер корпуса		
Номер квартиры		23
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	1-23579
Инвентарный номер	56:112:003:004235995:0003:03184
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 08.11.2001

Начальник отделения



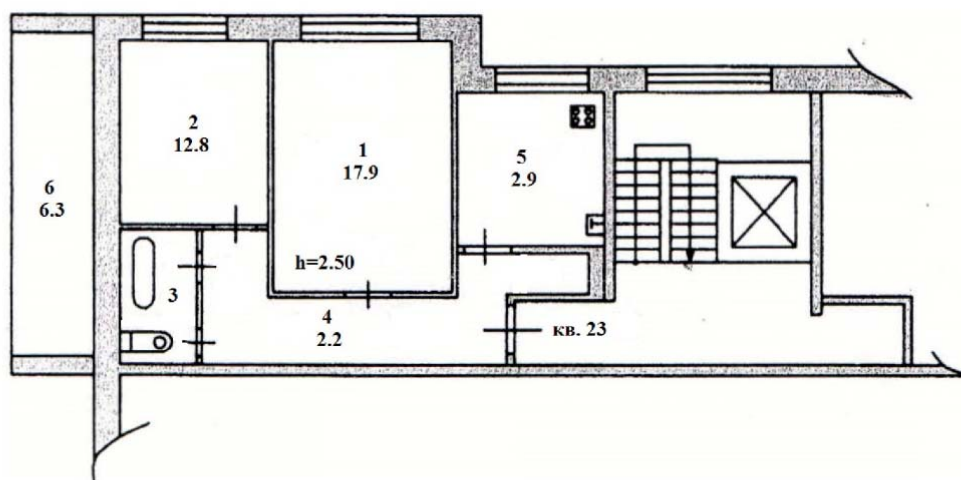
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

3 этаж



ул. Ударная

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Чиброва А.Ю.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Сумарокова М.В.		<u>ул. Ударная,</u>	Листов 1
		дата 08.11.2001	<u>д. 40, кв. 23</u>	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 23

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов. ол. переобор.
					Общая	из нее		За итогом		
						Жилая	Подсоб			
A	3	1	жилая		17.9	17.9			2.50	
A	3	2	жилая		12.8	12.8			2.50	
A	3	3	санузел		6.1		6.1		2.50	
A	3	4	коридор		2.2		2.2		2.50	
A	3	5	кухня		2.9		2.9		2.50	
A	3	6	лоджия					6.3		
Итого по квартире					41.9	30.7	11.2	6.3		
Общая площадь (с учетом лоджии)					48.2					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1968
Количество жилых комнат 2

Этажность 5

Физический износ 32 %

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	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 08.11.2001 составляет 65817

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 05.02.1969

Исполнил: _____ А.Ю. Чиброва

Проверил: _____ М.В. Сумарокова

Главный инженер: _____ О.П. Ермакова

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Объект 8

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Ладомжская
Номер дома		87
Номер корпуса		
Номер квартиры		117
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	5-23587
Инвентарный номер	56:212:002:006132495:0001:21822
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 08.02.2001

Начальник отделения



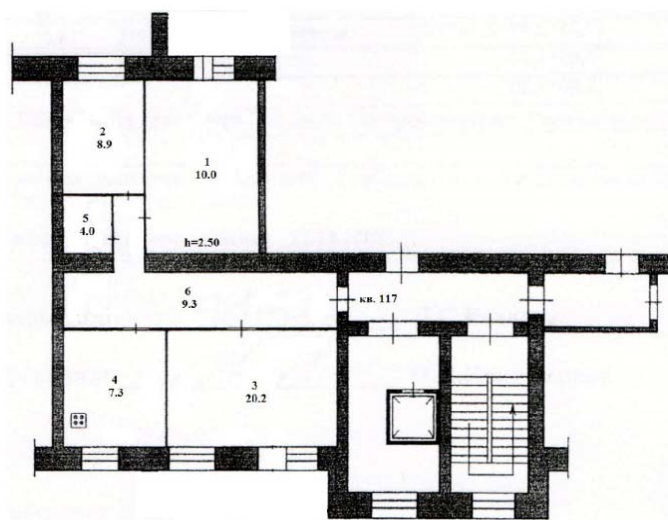
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

5 этаж



ул. Ладожская

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Козлова Л.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 08.02.2001	<u>ул. Ладожская,</u> <u>д. 87, кв. 117</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 117

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самой ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	5	1	жилая		10.0	10.0			2.50	
А	5	2	жилая		8.9	8.9			2.50	
А	5	3	жилая		20.2	20.2			2.50	
А	5	4	кухня		7.3		7.3		2.50	
А	5	5	санузел		4.0		4.0		2.50	
А	5	6	коридор		9.3		9.3		2.50	
Итого по квартире					59.7	39.1	20.6			

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Первомайский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Терновского</i>
Номер дома		<i>154</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>1</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>1-11254</i>
Инвентарный номер	<i>56:201:032:052331017:0003:52369</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *19.05.2004*

Начальник отделения



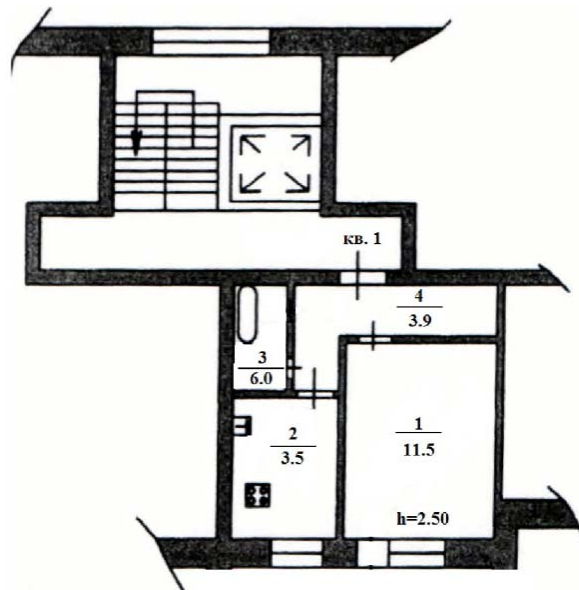
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

1 этаж



ул. Терновского

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Верхоглядова Н.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Бондарев Д.А.		<u>ул. Терновского,</u>	Листов 1
		дата 19.05.2004	<u>д. 154, кв. 1</u>	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 1

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов. о.л. переобор.
					Общая	из нее		За итогом		
						Жилая	Подсоб.			
A	1	1	жилая		11.5	11.5			2.50	
A	1	2	кухня		3.5		3.5		2.50	
A	1	3	санузел		6.0		6.0		2.50	
A	1	4	коридор		3.9		3.9		2.50	
Итого по квартире					24.9	11.5	13.4			

Техническое описание квартиры

Год постройки **2004**

Этажность **10**

Физический износ **0 %**

Количество жилых комнат **1**

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		сборные железобетонные блоки
Наружные стены		железобетонные панели
Перегородки		кирпичные
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Лифт, Мусоропровод, Ванная		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **06.10.2005** составляет **86279**

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **04.02.2005**

Исполнил: _____ **Н.С. Верхоглядова**

Проверил: _____ **Д.А. Бондарев**

Главный инженер: _____ **Н.Н. Паршунин**

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Железнодорожный р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Толстова</i>
Номер дома		<i>5</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>141</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>1-23679</i>
Инвентарный номер	<i>56:132:003:001368495:0002:13268</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *02.09.2005*

Начальник отделения



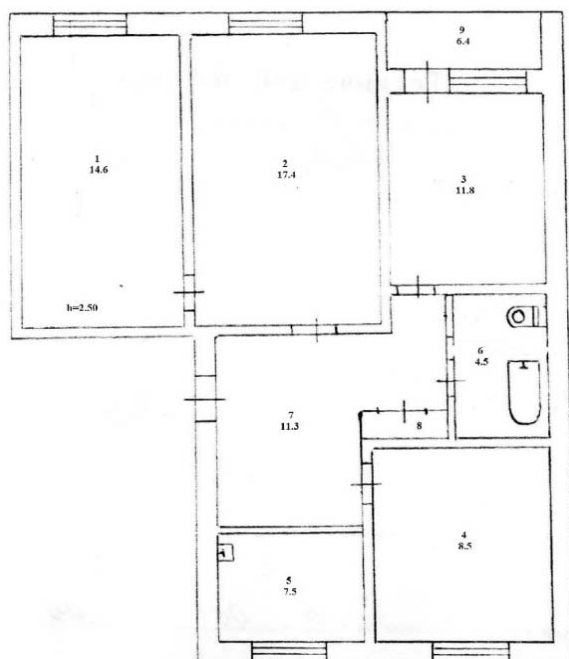
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

3 этаж



ул. Толстова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение
План объекта

Выполнил	Козлова Л.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 02.09.2005	<u>ул. Толстова,</u> <u>д. 5, кв. 141</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 141

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	3	1	жилая		14.6	14.6			2.50	
А	3	2	жилая		17.4	17.4			2.50	
А	3	3	жилая		11.8	11.8			2.50	
А	3	4	жилая		8.5	8.5			2.50	
А	3	5	кухня		7.5		7.5		2.50	
А	3	6	санузел		4.5		4.5		2.50	
А	3	7	коридор		11.3		11.3		2.50	
А	3	8	кладовая		3.1		3.1		2.50	
А	3	9	лоджия					6.4		
Итого по квартире					78.7	52.3	26.4	6.4		
Общая площадь (с учетом лоджии)					85.1					

Техническое описание квартиры

Год постройки **1985**
Количество жилых комнат **4**

Этажность **9**

Физический износ **19 %**

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	железобетонные блоки
Наружные стены	кирпичные
Перегородки	деревянные
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	линолеум линолеум плитка линолеум
Проемы	оконные дверные
	двойные створные заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ составляет _____

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **02.03.1986**

Исполнил: _____ Л.С. Козлова

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« _____ » _____ 20 ____ г.	« _____ » _____ 20 ____ г.	« _____ » _____ 20 ____ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Крупская
Номер дома		18
Номер корпуса		
Номер квартиры		15
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	1-11326
Инвентарный номер	56:201:002:004412360:0002:42369
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 04.07.2003

Начальник отделения



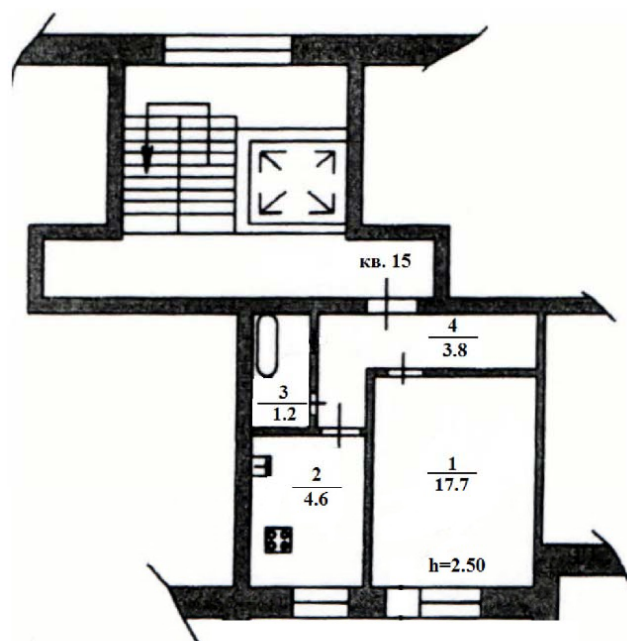
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

3 этаж



ул. Крупская

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоренов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 04.07.2003	<u>ул. Крупская,</u> <u>д. 18, кв. 15</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 15

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переобор
					Общая	из нее		За игом		
						Жилая	Подсоб			
А	3	1	жилая		17.7	17.7			2.50	
А	3	2	кухня		4.6		4.6		2.50	
А	3	3	санузел		1.2		1.2		2.50	
А	3	4	кладовая		0.6		0.6		2.50	
А	3	5	коридор		3.8		3.8		2.50	
Итого по квартире					27.9	17.7	10.2			

Техническое описание квартиры

Год постройки **1962**

Этажность **3**

Физический износ **38 %**

Количество жилых комнат **1**

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		ленточный бетонный
Наружные стены		кирпичные
Перегородки		кирпичные
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		шиферная
Внутренняя отделка		простая
Полы		линолеум линолеум плитка линолеум
а) в жилых комнатах		
б) в кухне		
в) в ванной		
г) в других помещениях		
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Колонка, Ванная, Радио		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **06.10.2000** составляет **39958**

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **07.02.1963**

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Октябрьский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Глазунова</i>
Номер дома		<i>5</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>133</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>2-12589</i>
Инвентарный номер	<i>56:002:002:006332595:0004:23489</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *23.09.2005*

Начальник отделения



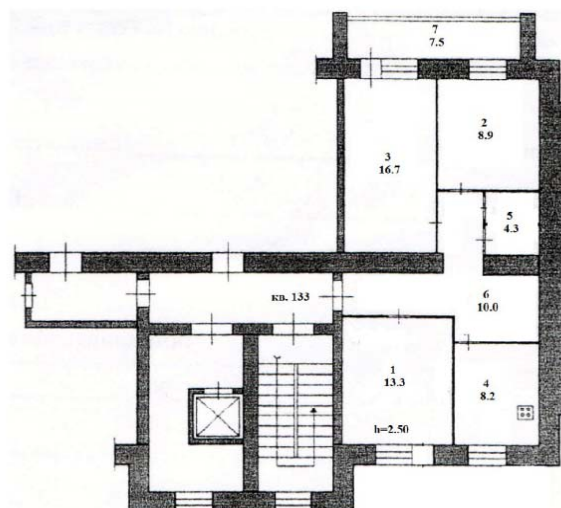
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

5 этаж



ул. Глазунова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоснов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 23.09.2005	<u>ул. Глазунова,</u> <u>д. 5, кв. 133</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 133

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самое ол. перео ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	5	1	жилая		13.3	13.3			2.50	
А	5	2	жилая		8.9	8.9			2.50	
А	5	3	жилая		16.7	16.7			2.50	
А	5	4	кухня		8.2		8.2		2.50	
А	5	5	санузел		4.3		4.3		2.50	
А	5	6	коридор		10.0		10.0		2.50	
А	5	7	лоджия					7.5		
Итого по квартире					61.4	38.9	22.5	7.5		
Общая площадь (с учетом лоджии)					68.9					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1994

Этажность 9

Физический износ 10 %

Количество жилых комнат 3

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		железобетонные сваи и блоки
Наружные стены		кирпичные
Перегородки		гипсолитовые
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		линолеум линолеум плитка линолеум
а) в жилых комнатах		
б) в кухне		
в) в ванной		
г) в других помещениях		
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ составляет _____

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 27.02.1995

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Октябрьский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Проспект</i>
	наименование	<i>Строителей</i>
Номер дома		<i>67</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>271</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>1-25933</i>
Инвентарный номер	<i>56:003:011:002321488:0014:77236</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 22.02.2006

Начальник отделения



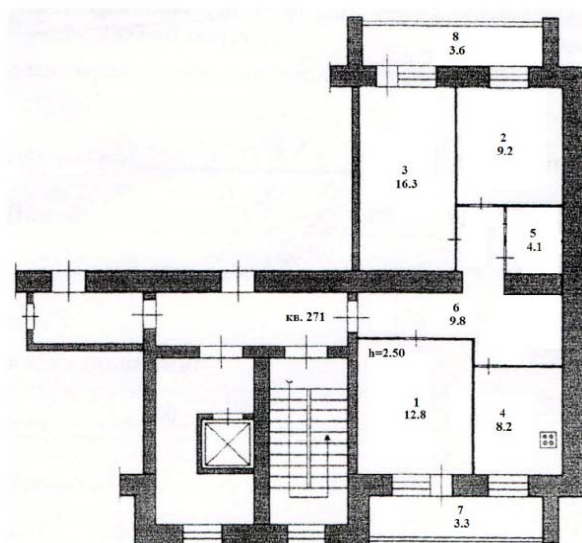
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

4 этаж



пр. Строителей

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение				
План объекта				
Выполнил	Разоенов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		<u>пр. Строителей,</u>	Листов 1
		дата 22.02.2006	<u>д. 67, кв. 271</u>	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 271

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самое олд. перебор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жилая	Подсоб			
A	4	1	жилая		12.8	12.8			2.50	
A	4	2	жилая		9.2	9.2			2.50	
A	4	3	жилая		16.3	16.3			2.50	
A	4	4	кухня		8.2		8.2		2.50	
A	4	5	санузел		4.1		4.1		2.50	
A	4	6	коридор		9.8		9.8		2.50	
A	4	7	лоджия					3.3		
A	4	8	лоджия					3.6		
Итого по квартире					60.4	38.3	22.1	6.9		
Общая площадь (с учетом лоджий)					67.3					

Техническое описание квартиры

Год постройки **2005**

Этажность **10**

Физический износ **0 %**

Количество жилых комнат **3**

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		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах **01.01.2004** составляет **209286**

Дата проведения первичной технической инвентаризации: **05.02.2006**

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Объект 14

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Железнодорожный р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Клары Цеткин
Номер дома		23
Номер корпуса		
Номер квартиры		185
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	1-25896
Инвентарный номер	56:004:012:12564488:0017:11325
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 16.09.2005

Начальник отделения



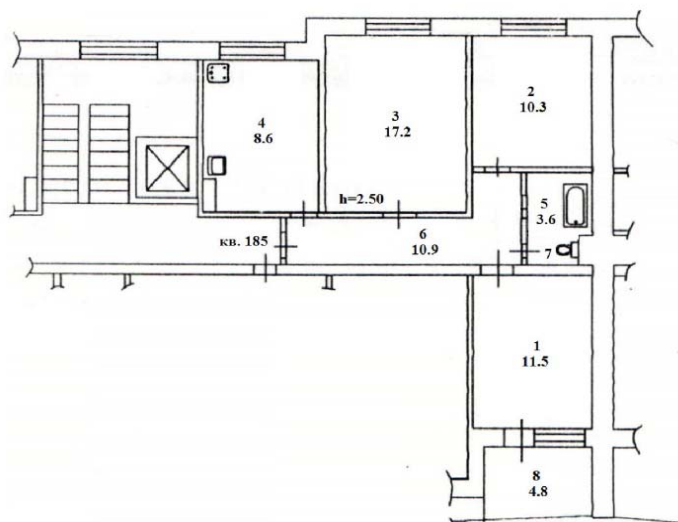
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

6 этаж



ул. Клары Цеткин

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоенов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 16.09.2005	ул. Клары Цеткин, д. 23, кв. 185	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 185

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итоном		
						Жи лая	Подсоб			
А	6	1	жилая		11.5	11.5			2.50	
А	6	2	жилая		10.3	10.3			2.50	
А	6	3	жилая		17.2	17.2			2.50	
А	6	4	кухня		8.6		8.6		2.50	
А	6	5	санузел		3.6		3.6		2.50	
А	6	6	коридор		10.9		10.9		2.50	
А	6	7	кладовая		1.3		1.3		2.50	
А	6	8	лоджия					4.8		
Итого по квартире					63.4	39.0	24.4	4.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					68.2					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1993

Этажность 10

Физический износ 11 %

Количество жилых комнат 3

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		железобетонные сваи и блоки
Наружные стены		железобетонные панели
Перегородки		гипсолитовые
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод, Эл. плита		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ составляет _____

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 11.03.1994

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Объект 15

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Докучаева
Номер дома		16
Номер корпуса		
Номер квартиры		21
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-23558
Инвентарный номер	56:002:003:0042238805:0001:24896
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 02.10.2003

Начальник отделения



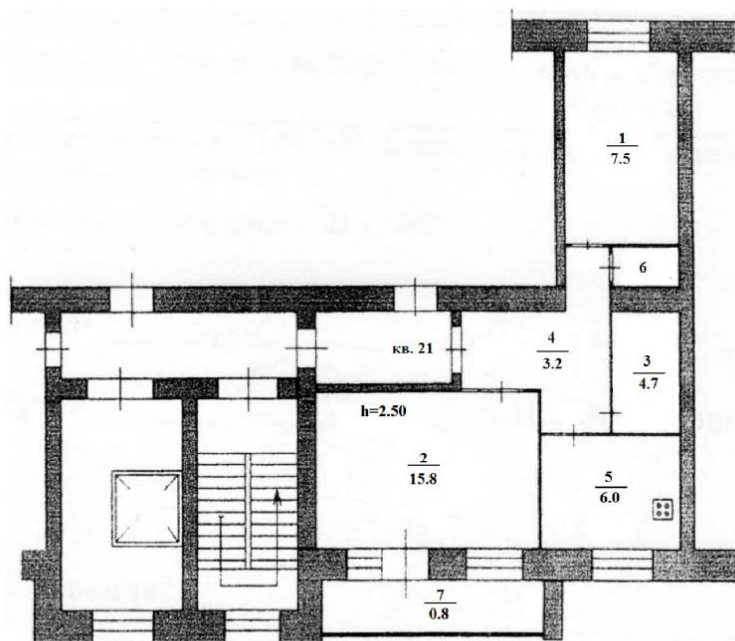
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

4 этаж



ул. Докучаева

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Чиброва А.Ю.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Сумарокова М.В.		<u>ул. Докучаева,</u>	Листов 1
		дата 02.10.2003	<u>д. 16, кв. 21</u>	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 21

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самое ол. перес ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	4	1	жилая		7.5	7.5			2.50	
А	4	2	жилая		15.8	15.8			2.50	
А	4	3	санузел		4.7		4.7		2.50	
А	4	4	коридор		3.2		3.2		2.50	
А	4	5	кухня		6.0		6.0		2.50	
А	4	6	кладовая		3.9		3.9		2.50	
А	4	7	лоджия					0.8		
Итого по квартире					41.1	23.3	17.8	0.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					41.9					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1961

Этажность 4

Физический износ 39 %

Количество жилых комнат 2

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		железобетонные блоки
Наружные стены		кирпичные
Перегородки		деревянные
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		шиферная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Ванная, Колонка		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 01.01.2004 составляет 81175

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 22.02.1962

Исполнил: _____ А.Ю. Чиброва

Проверил: _____ М.В. Сумарокова

Главный инженер: _____ О.П. Ермакова

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20__ г.	« » 20__ г.	« » 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Октябрьский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Ленина</i>
Номер дома		<i>16</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>39</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>2-159172</i>
Инвентарный номер	<i>56:402:001:003415617:0001:18937</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *03.10.02*

Начальник отделения

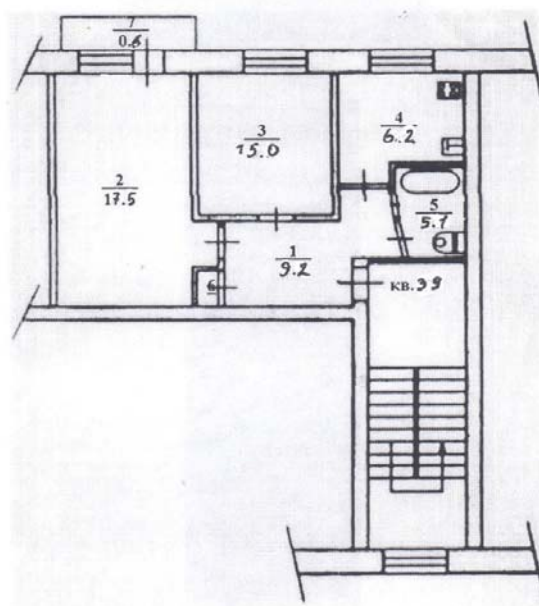


В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план



ул. Ленина

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Бондарев Д.А.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Дергунов С.В.	дата 03.10.02	<u>ул. Ленина,</u> <u>д. 16, кв. 39</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 39

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
A		1	коридор		9		9		2.50	
A		2	жилая		17.5	17.5			2.50	
A		3	жилая		15.0	15.0			2.50	
A		4	кухня		6.2		6.2		2.50	
A		5	санузел		5.1		5.1		2.50	
A		6	кладовая		1.2		1.2		2.50	
A		7	лоджия					0.6		
Итого по квартире					57.9	32.5	21.5	0.6		
Общая площадь (с учетом лоджии)					58.5					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1965

Этажность 5

Физический износ 35 %

Количество жилых комнат 2

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		
Наружные стены		кирпичные
Перегородки		
Перекрытия		деревянные
Крыша		
Внутренняя отделка		
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Душ, Ванная		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 06.10.2000 составляет 76237

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 03.10.2002

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » _____ 20__ г.	« » _____ 20__ г.	« » _____ 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	просп. Строителей
Номер дома		36
Номер корпуса		
Номер квартиры		56
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-12589
Инвентарный номер	56:002:002:006332595:0004:23489
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 11.04.06

Начальник отделения



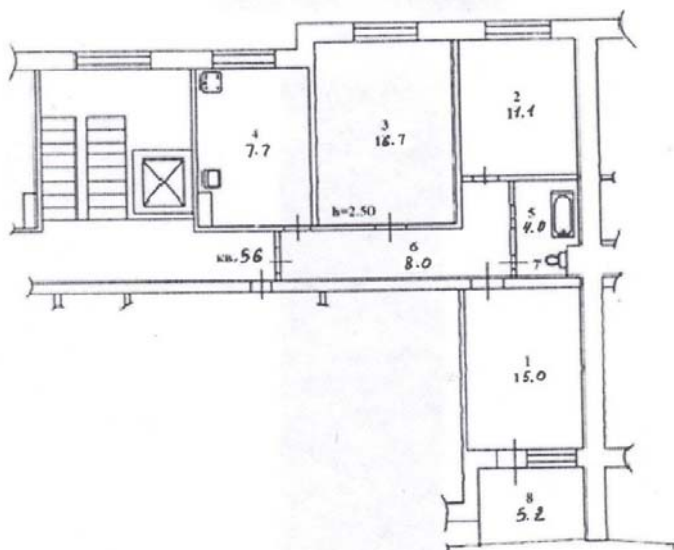
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Просп. Строителей

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоснов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		<u>ул. Просп.</u> <u>Строителей,</u> <u>д. 36, кв. 56</u>	Листов 1
		Дата 11.04.06		Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 56

Лите ра	Эт аж	№ по план у	Назначе ние помеще ния	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высот а поме щ.	Сам овол пере обор
					Обща я	из нее		За итого м		
						Жи лая	Подс об			
А	9	1	жилая		15.0	15,0			2.50	
А	9	2	жилая		11.1	11.1			2.50	
А	9	3	жилая		16.7	16.7			2.50	
А	9	4	кухня		7.7		7.7		2.50	
А	9	5	санузел		4.0		4.0		2.50	
А	9	6	коридор		8.0		8.0		2.50	
А	9	7	кладовая		1.1		1.1		2.50	
А	9	8	лоджия					5.2		
Итого по квартире					63.6	42.8	20.8	5.2		
Общая площадь (с учетом лоджии)					68.8					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1977

Этажность 9

Физический износ 27 %

Количество жилых комнат 3

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		железобетонные сваи и блоки
Наружные стены		Железобетонные панели
Перегородки		гипсолитовые
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах _____ составляет _____

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 27.02.1978

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Лядова
Номер дома		10
Номер корпуса		
Номер квартиры		22
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	1-23679
Инвентарный номер	56:132:003:001368495:0002:13268
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 16.02.07

Начальник отделения



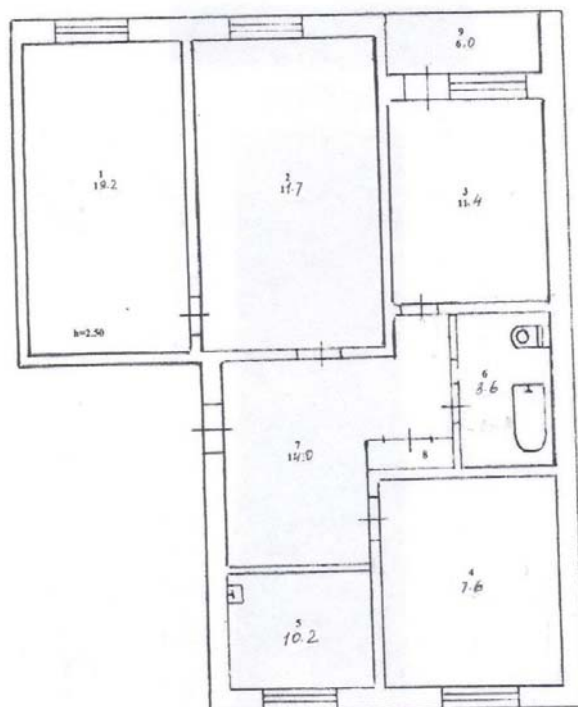
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Лядова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Козлова Л.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		<u>ул. Лядова,</u> <u>д. 10, кв. 122</u>	Листов 1
		дата 16.02.07		Масштаб 1:200

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	9	1	жилая		19.2	19.2			2.50	
А	9	2	жилая		11.7	11.7			2.50	
А	9	3	жилая		11.4	11.4			2.50	
А	9	4	жилая		7.6	7.6			2.50	
А	9	5	кухня		10.2		10.2		2.50	
А	9	6	санузел		3.6		3.6		2.50	
А	9	7	коридор		14.0		14.0		2.50	
А	9	8	кладовая		2.4		2.4		2.50	
А	9	9	лоджия					6.0		
Итого по квартире					80.1	49.9	30.2	6.0		
Общая площадь (с учетом лоджии)					86.1					

Экспликация площади квартиры № 122

Техническое описание квартиры

Год постройки 1987

Этажность 9

Физический износ 19 %

Количество жилых комнат 4

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	железобетонные сваи и блоки
Наружные стены	Железобетонные панели
Перегородки	гипсолитовые
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.06 составляет 283714

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 02.03.1988

Исполнил: _____ Л.С. Козлова

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Объект 19

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Первомайский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Кизеватова
Номер дома		31
Номер корпуса		
Номер квартиры		20
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	1-25896
Инвентарный номер	56:004:012:12564488:0017:11325
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 02.03.02

Начальник отделения



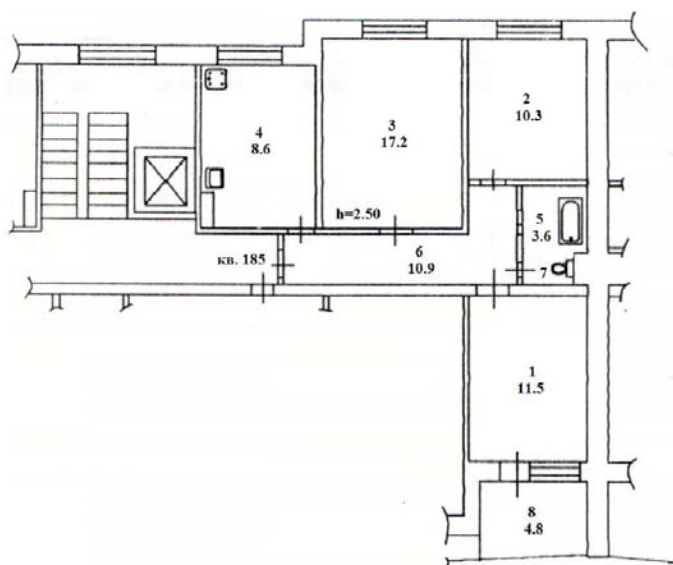
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Кижеватова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоснов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 02.03.02	<u>ул.Кижеватова,</u> <u>д. 31, кв. 20</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 20

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самое ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	9	1	жилая		10.6	10.6			2.50	
А	9	2	жилая		17.2	12.2			2.50	
А	9	3	жилая		11.6	11.6			2.50	
А	9	4	кухня		8.5		8.5		2.50	
А	9	5	санузел		3.7		3.7		2.50	
А	9	6	коридор		10.9		10.9		2.50	
А	9	7	кладовая		1.3		1.3		2.50	
А	9	8	лоджия					2.5		
Итого по квартире					63.8	39.0	24.4	2.5		
Общая площадь (с учетом лоджии)					66.3					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1989

Этажность 9

Физический износ 11 %

Количество жилых комнат 3

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		
Наружные стены		железобетонные панели
Перегородки		
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		
Внутренняя отделка		
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 06.10.2000 составляет 02.03.2002

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 11.03.1990

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Октябрьский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Кронштадская</i>
Номер дома		<i>1</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>250</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>2-23558</i>
Инвентарный номер	<i>56:002:003:0042238805:0001:24896</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *18.09.2002*

Начальник отделения



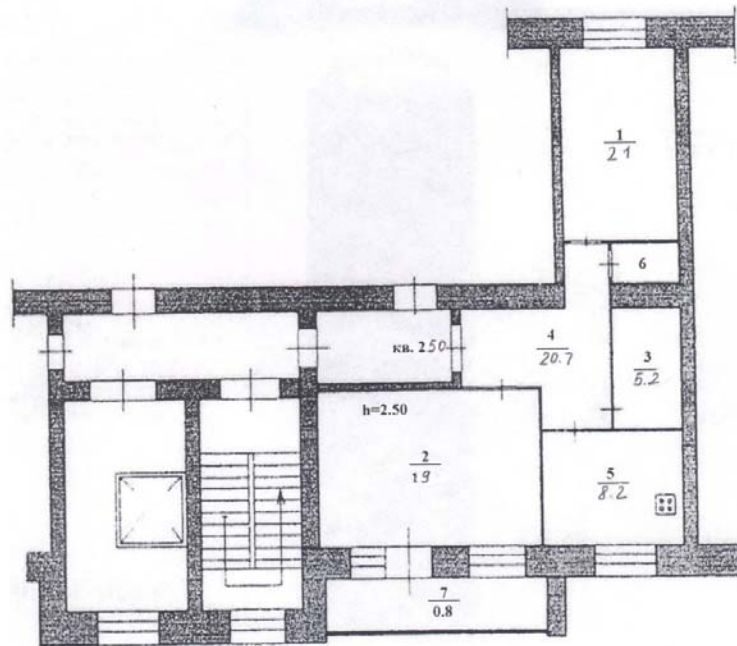
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Полэтажный план

9 этаж



ул. Кронштадская

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Чиброва А.Ю.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Сумарокова М.В.	дата 18.09.2002	<u>ул. Кронштадская,</u> <u>д. 1, кв. 250</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. перееб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	9	1	жилая		21	21			2.50	
А	9	2	жилая		19	19			2.50	
А	9	3	санузел		5.2		5.2		2.50	
А	9	4	коридор		20.7		20.7		2.50	
А	9	5	кухня		8.2		8.2		2.50	
А	9	6	кладовая		2.2		2.2		2.50	
А	9	7	лоджия					0.8		
Итого по квартире					76.3	40	36.3	0.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					77.1					

Экспликация площади квартиры № 250

Техническое описание квартиры

Год постройки 1976

Этажность 9

Физический износ 24 %

Количество жилых комнат 2

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	
Наружные стены	кирпичные
Перегородки	
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	
Внутренняя отделка	
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство	
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Ванная, Центральное горячее водоснабжение, Лифт, Мусопровод	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах составляет

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 22.02.1977

Исполнил: _____ А.Ю. Чиброва

Проверил: _____ М.В. Сумарокова

Главный инженер: _____ О.П. Ермакова

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Первомайский-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Терновского</i>
Номер дома		<i>186</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>54</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>3-12855</i>
Инвентарный номер	<i>56:221:001:004513395:0003:53298</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *31.08.2006*

Начальник отделения



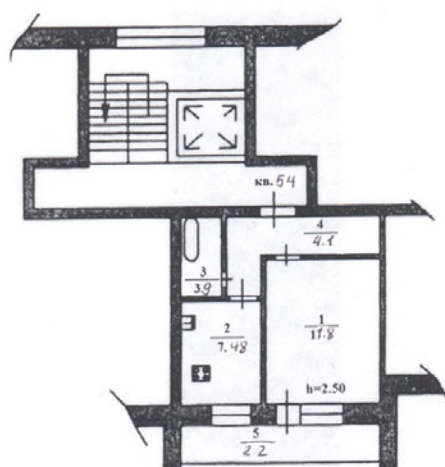
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

10 этаж



ул. Терновского

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Верхоглядов Н.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Бондарев Д.А.		<u>ул. Терновского,</u>	Листов 1
		дата 31.08.2006	<u>д. 186, кв. 54</u>	Масштаб 1:200

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.			Высота помещ.	Самов ол. переоб ор	
					Общая	из нее				За итоном
						Жи лая	Подсоб			
A	10	1	жилая		11.8	11.8		2.50		
A	10	2	кухня		7.48		78.8	2.50		
A	10	3	санузел		3.9		3.9	2.50		
A	10	4	коридор		4.1		4.1	2.50		
A	10	5	лоджия				2.2			
Итого по квартире					27.2	11.8	15.4	2.2		
Общая площадь (с учетом лоджии)					29.4					

Экспликация площади квартиры № 54

Техническое описание квартиры

Год постройки 1994

Этажность 10

Физический износ 10 %

Количество жилых комнат 1

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		железобетонные сваи и блоки
Наружные стены		ячеистый железобетон
Перегородки		гипсолитовые
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2004 составляет 82640

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 05.02.1995

Исполнил: _____ Н.С. Верхоглядов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Первомайский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Кижеватова
Номер дома		14
Номер корпуса		
Номер квартиры		36
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	1-25896
Инвентарный номер	56:004:012:12564488:0017:11325
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 16.12.2005

Начальник отделения



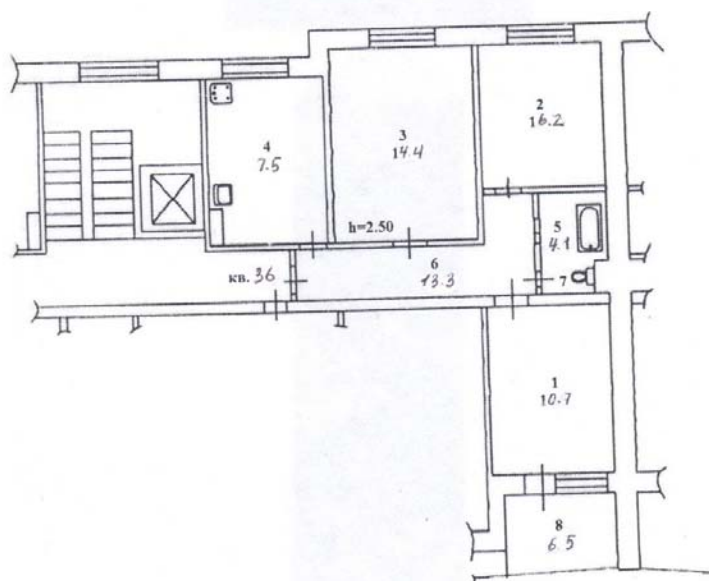
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Кижеватова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоенов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		<u>ул.Кижеватова,</u>	Листов 1
		дата 16.12.2005	<u>д. 14, кв. 36</u>	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 36

1

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За ито- гом		
Жи лая	Подсоб									
А	9	1	жилая		10.7	10.7			2.50	
А	9	2	жилая		16.2	16.2			2.50	
А	9	3	жилая		14.4	14.4			2.50	
А	9	4	кухня		7.5		7.5		2.50	
А	9	5	санузел		4.1		4.1		2.50	
А	9	6	коридор		13.3		13.3		2.50	
А	9	7	кладовая		1.2		1.2		2.50	
А	9	8	лоджия					6.5		
Итого по квартире					67.4	41.3	26.1	6.5		
Общая площадь (с учетом лоджии)					73.9					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1988

Этажность 9

Физический износ 16 %

Количество жилых комнат 3

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	железобетонные сваи и блоки
Наружные стены	железобетонные панели
Перегородки	гипсолитовые
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод,	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 01.01.2004 составляет 196174

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 11.03.1989

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Объект 23

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Ленинский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Карпинского
Номер дома		32 а
Номер корпуса		
Номер квартиры		48
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-22695
Инвентарный номер	56:201:002:004413380:0001:49594
Кадастровый номер	

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

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 15.09.2005

Начальник отделения



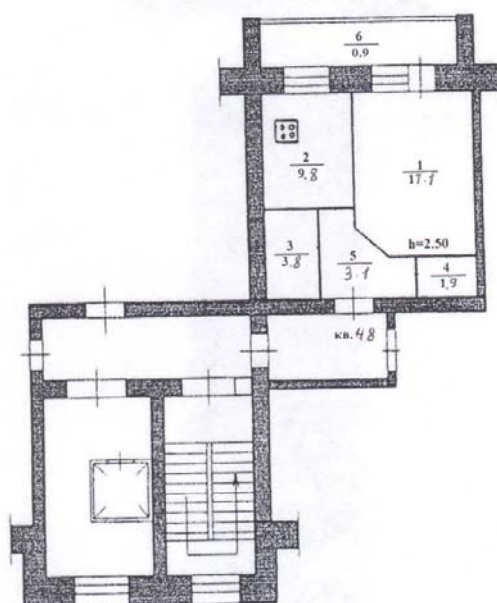
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Карпинского

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение				
План объекта				
Выполнил	Разоренов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		ул. Карпинского,	Листов 1
		дата 15.09.2005	д. 32а, кв. 48	Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 48

Литера	Этаж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переобор
					Общая	из нее		За итогом		
		Жилая	Подсоб							
А	9	1	жилая		17.1	17.5			2.50	
А	9	2	кухня		9.8		9.8		2.50	
А	9	3	санузел		3.8		3.8		2.50	
А	9	4	кладовая		1.9		1.9		2.50	
А	9	5	коридор		3.1		3.1		2.50	
А	9	6	лоджия					0.8		
Итого по квартире					35.7	17.1	18.6	0.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					36.5					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1991

Этажность 9

Физический износ 13 %

Количество жилых комнат 1

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	сборные железобетонные блоки
Наружные стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство	
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 01.01.2004 составляет 107619

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 22.03.1992

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Ленинский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Суворова
Номер дома		169
Номер корпуса		
Номер квартиры		46
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-22695
Инвентарный номер	56:201:002:004413380:0001:49594
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 13.08.2004

Начальник отделения



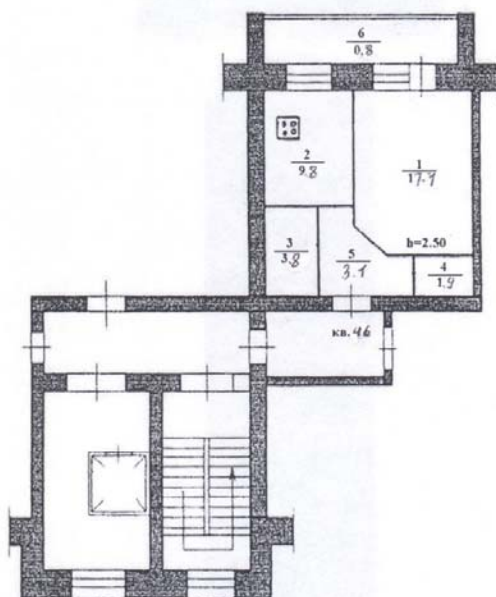
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Суворова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоренов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 13.08.2004	<u>ул. Суворова,</u> <u>д. 169, кв. 46</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 46

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов оль. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
		Жи лая	Подсоб							
А	9	1	жилая		17.1	17.1			2.50	
А	9	2	кухня		9.8		9.8		2.50	
А	9	3	санузел		3.8		3.8		2.50	
А	9	4	кладовая		1.9		1.9		2.50	
А	9	5	коридор		3.1		3.1		2.50	
А	9	6	лоджия					0.8		
Итого по квартире					35.7	17.1	18.6	0.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					36.5					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1991

Этажность 9

Физический износ 13 %

Количество жилых комнат 1

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	сборные железобетонные блоки
Наружные стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство	
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 01.01.2004 составляет 107619

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 22.03.1991

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20__ г.	« » 20__ г.	« » 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Первомайский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Мира
Номер дома		11
Номер корпуса		
Номер квартиры		12
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-12589
Инвентарный номер	56:002:002:006332595:0004:23489
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на

Начальник отделения



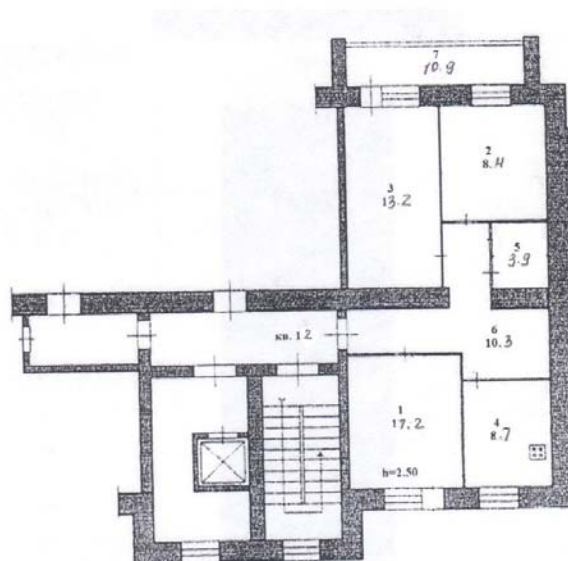
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Мира

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоенов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		<u>ул. Мира,</u> <u>д. 11, кв. 12</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	9	1	жилая		17.2	17.2			2.50	
А	9	2	жилая		8.4	8.4			2.50	
А	9	3	жилая		13.2	13.2			2.50	
А	9	4	кухня		8.7		8.7		2.50	
А	9	5	санузел		3.9		3.9		2.50	
А	9	6	коридор		10.3		10.3		2.50	
А	9	7	лоджия					10.9		
Итого по квартире					61.7	38.8	22.9	10.9		
Общая площадь (с учетом лоджии)					72.6					

Экспликация площади квартиры № 12

Техническое описание квартиры

Год постройки 1983

Этажность 9

Физический износ 21 %

Количество жилых комнат 3

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		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2004 составляет 168894

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 27.02.1984

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Первомайский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Мира</i>
Номер дома		<i>11</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>8</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>2-12589</i>
Инвентарный номер	<i>56:002:002:006332595:0004:23489</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на

Начальник отделения



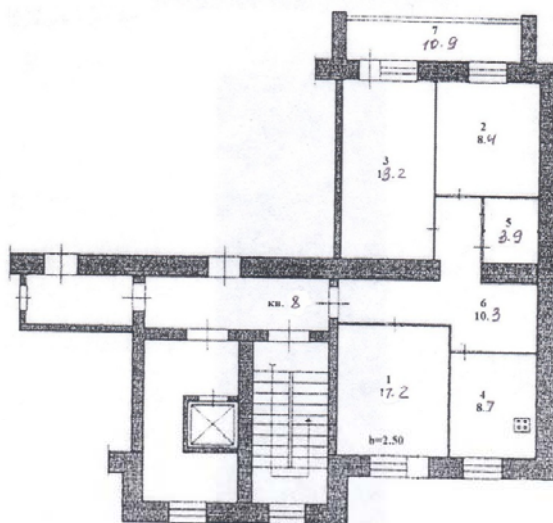
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Мира

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоснов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.		<u>ул. Мира,</u> <u>д. 11, кв. 8</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	9	1	жилая		17.2	17.2			2.50	
А	9	2	жилая		8.4	8.4			2.50	
А	9	3	жилая		13.2	13.2			2.50	
А	9	4	кухня		8.7		8.7		2.50	
А	9	5	санузел		3.9		3.9		2.50	
А	9	6	коридор		10.3		10.3		2.50	
А	9	7	лоджия					10.9		
Итого по квартире					61.7	38.8	22.9	10.9		
Общая площадь (с учетом лоджии)					72.6					

Экспликация площади квартиры № 8

Техническое описание квартиры

Год постройки 1983

Этажность 9

Физический износ 21 %

Количество жилых комнат 3

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		совм. рулонная
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах на 01.01.2004 составляет 168894

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 27.02.1984

Исполнил: _____ Ю.В. Разоренов

Проверил: _____ Н.Н. Кондрашова

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Пензенская обл.
Административный район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Пенза
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Пенза
Район населенного пункта		Октябрьский р-н
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Докучаева
Номер дома		16
Номер корпуса		
Номер квартиры		5
Номер строения		
Литера		А
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	2-23558
Инвентарный номер	56:002:003:0042238805:0001:24896
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на 17.01.2001

Начальник отделения



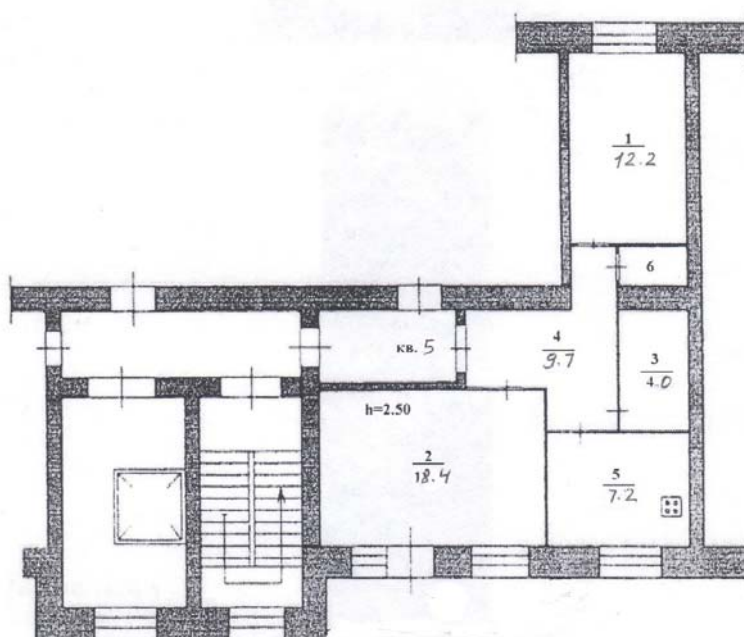
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Плеханова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Чиброва А.Ю.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Сумарокова М.В.	дата 17.01.2001	<u>ул. Плеханова,</u> <u>д. 16, кв. 5</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итоном		
						Жи лая	Подсоб			
A	9	1	жилая		12.2	12.2			2.50	
A	9	2	жилая		18.4	18.4			2.50	
A	9	3	санузел		4.0		4.0		2.50	
A	9	4	коридор		9.7		9.7		2.50	
A	9	5	кухня		7.2		7.2		2.50	
A	9	6	кладовая		1.3		1.3		2.50	
Итого по квартире					52.8	30.6	22.2			
Общая площадь (с учетом лоджии)					52.8					

Экспликация площади квартиры № 5

Техническое описание квартиры

Год постройки 1979

Этажность 9

Физический износ 21 %

Количество жилых комнат 2

Наименование конструктивного элемента		Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент		железобетонные блоки
Наружные стены		ячеистый железобетон
Перегородки		
Перекрытия		железобетонные плиты
Крыша		
Внутренняя отделка		простая
Полы		
а) в жилых комнатах		линолеум
б) в кухне		линолеум
в) в ванной		плитка
г) в других помещениях		линолеум
Проемы	оконные	двойные створные
	дверные	заводского изготовления
Благоустройство		
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Центральное горячее водоснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод		

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 17.01.2001 составляет 96355

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 22.02.1980

Исполнил: _____ А.Ю. Чиброва

Проверил: _____ М.В. Сумарокова

Главный инженер: _____ О.П. Ермакова

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Объект 28

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Октябрьский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Рахманинова</i>
Номер дома		<i>42</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>57</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>1-11254</i>
Инвентарный номер	<i>56:201:032:052331017:0003:52369</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *20.09.2000*

Начальник отделения



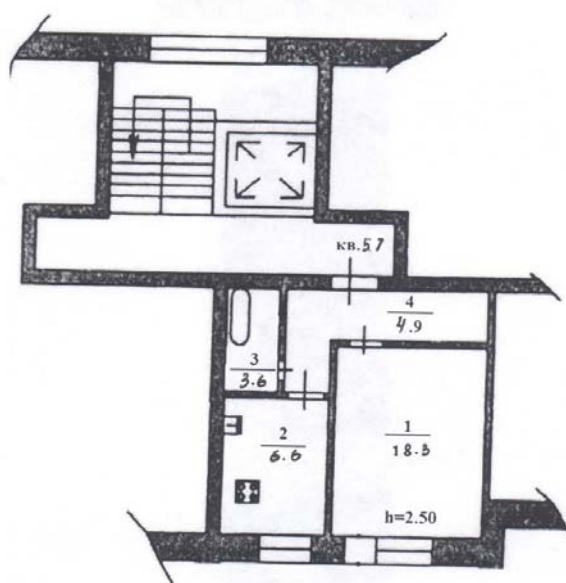
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Рахманинова

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Верхоглядова Н.С.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Бондарев Д.А.	дата 20.09.2000	<u>ул. Рахманинова,</u> <u>д. 42, кв. 57</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 57

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
A	9	1	жилая		18.3	18.3			2.50	
A	9	2	кухня		6.6		6.6		2.50	
A	9	3	санузел		3.6		3.6		2.50	
A	9	4	коридор		4.9		4.9		2.50	
Итого по квартире					35.5	18.3	17.2			

Техническое описание квартиры

Год постройки 1980

Этажность 9

Физический износ 17 %

Количество жилых комнат 1

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	сборные железобетонные блоки
Наружные стены	железобетонные панели
Перегородки	
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Лифт, Мусоропровод, Ванная	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 20.09.2000 составляет 44198

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 04.02.1981

Исполнил: _____ Н.С. Верхоглядова

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Первомайский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Терновского</i>
Номер дома		<i>174</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>46</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>2-23558</i>
Инвентарный номер	<i>56:002:003:0042238805:0001:24896</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *21.12.2001*

Начальник отделения



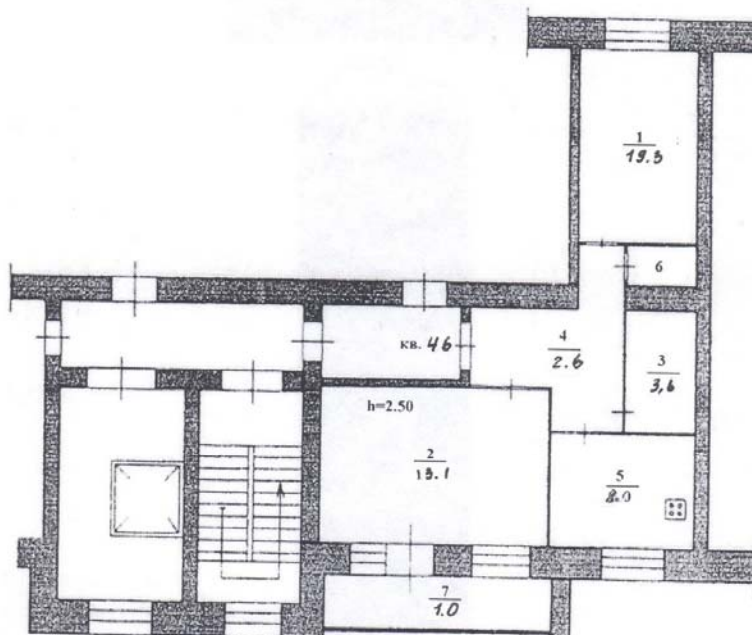
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Терновского

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Чиброва А.Ю.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Сумарокова М.В.		<u>ул. Терновского,</u>	Листов 1
		дата 21.12.2001	<u>д. 174, кв. 46</u>	Масштаб 1:200

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. пересб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	9	1	жилая		19.3	19.3			2.50	
А	9	2	жилая		13.1	13.1			2.50	
А	9	3	санузел		3.6		3.6		2.50	
А	9	4	коридор		2.6		2.6		2.50	
А	9	5	кухня		8.0		8.0		2.50	
А	9	6	кладовая		0.5		0.5		2.50	
А	9	7	лоджия					1.0		
Итого по квартире					52.9	32.4	14.7	1.0		
Общая площадь (с учетом лоджии)					53.9					

Экспликация площади квартиры № 46

Техническое описание квартиры

Год постройки 1989

Этажность 9

Физический износ 11 %

Количество жилых комнат 2

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	железобетонные блоки
Наружные стены	железобетонные панели
Перегородки	
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	
оконные	двойные створные
дверные	заводского изготовления
Благоустройство	
Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Электроснабжение, Центральное горячее водоснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах составляет

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 22.02.1990

Исполнил: _____ А.Ю. Чиброва

Проверил: _____ М.В. Сумарокова

Главный инженер: _____ О.П. Ермакова

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ПЕНЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ
ПЕНЗЕНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение (квартиру)

Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		<i>Пензенская обл.</i>
Административный район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>Город Пенза</i>
Населенный пункт	тип	<i>город</i>
	наименование	<i>Пенза</i>
Район населенного пункта		<i>Ленинский р-н</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>Улица</i>
	наименование	<i>Карпинского</i>
Номер дома		<i>40</i>
Номер корпуса		
Номер квартиры		<i>16</i>
Номер строения		
Литера		<i>А</i>
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет ОТИ

Учетный номер	<i>2-22695</i>
Инвентарный номер	<i>56:201:002:004413380:0001:49594</i>
Кадастровый номер	

*Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)*

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения в реестр	

Паспорт составлен по состоянию на *13.08.2004*

Начальник отделения



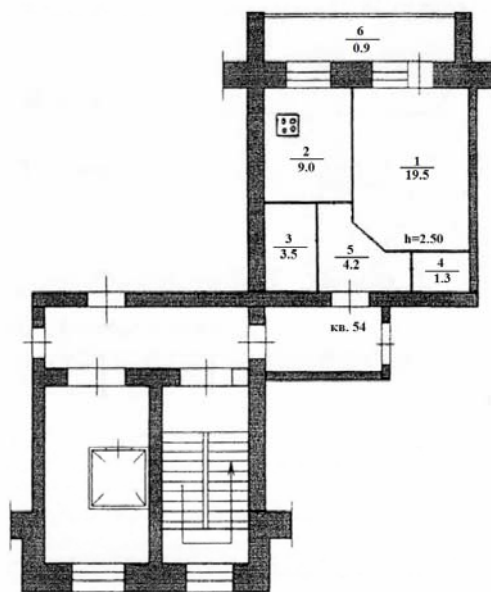
В.А.Кичатов

Регистрация права собственности

[illegible]

Поэтажный план

9 этаж



ул. Карпинского

ПФ ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Пензенское городское отделение

План объекта

Выполнил	Разоренов Ю.В.		Адрес объекта	Лист 1
Проверил	Кондрашова Н.Н.	дата 13.08.2004	<u>ул. Карпинского,</u> <u>д. 40, кв. 16</u>	Листов 1
				Масштаб 1:200

Экспликация площади квартиры № 16

Лите ра	Эт аж	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	площадь, кв.м.				Высота помещ.	Самов ол. переоб ор
					Общая	из нее		За итогом		
						Жи лая	Подсоб			
А	9	1	жилая		17.1	17.1			2.50	
А	9	2	кухня		9.8		9.8		2.50	
А	9	3	санузел		3.8		3.8		2.50	
А	9	4	кладовая		1.9		1.9		2.50	
А	9	5	коридор		3.1		3.1		2.50	
А	9	6	лоджия					0.8		
Итого по квартире					35.7	17.1	18.6	0.8		
Общая площадь (с учетом лоджии)					36.5					

Техническое описание квартиры

Год постройки 1991

Этажность 9

Физический износ 13 %

Количество жилых комнат 1

Наименование конструктивного элемента	Описание элемента (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Фундамент	сборные железобетонные блоки
Наружные стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	железобетонные плиты
Крыша	совм. рулонная
Внутренняя отделка	простая
Полы	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	плитка
г) в других помещениях	линолеум
Проемы	оконные
	дверные
	двойные створные
	заводского изготовления
Благоустройство Водопровод, Канализация, Центральное отопление, Газ, Центральное горячее водоснабжение, Электроснабжение, Ванная, Лифт, Мусоропровод	

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 01.01.2004 составляет 107619

Дата проведения первичной технической инвентаризации: 22.03.1992

Исполнил: _____ С.В. Дергунов

Проверил: _____ Д.А. Бондарев

Главный инженер: _____ Н.Н. Паршунин

Последующие обследования:

Дата обследования	« » 20 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Исполнил, подпись			
Проверил			
Главный инженер			
Руководитель			

Опись (состав) технического паспорта

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

Приложение 3

Варианты заданий (фотофиксация объекта)

1. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Ладожская д. 139 кв. 54



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

2. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Пушкина д. 22 кв. 32



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

3. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Железнодорожный р-н, г. Пенза, ул. Чаадаева д. 101 А кв. 19



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

4. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Ленина д. 24 кв. 30



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



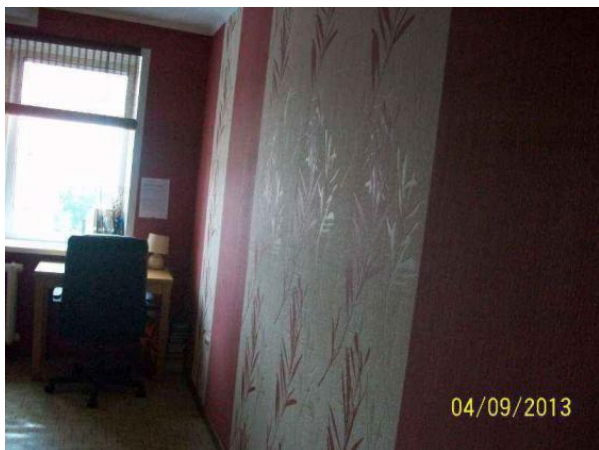
ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

5. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, просп. Строителей д. 134 кв. 110



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



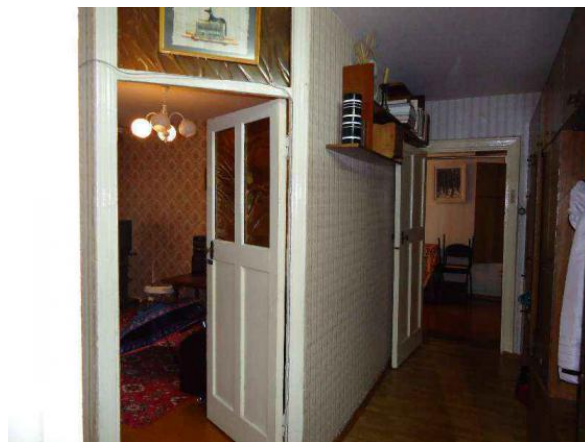
ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

6. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, городок Военный д. 192 кв. 39



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

7. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза ул. Ударная д. 40 кв. 23



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

8. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Ладожская д. 87 кв. 117



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

9. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Терновского д. 154 кв. 1



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

10. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Железнодорожный р-н, г. Пенза, ул. Толстова д. 5 кв. 141



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

11. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Крупская д. 18 кв. 15



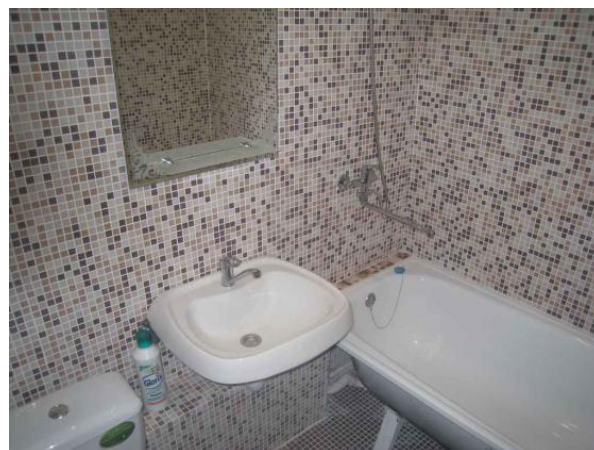
ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



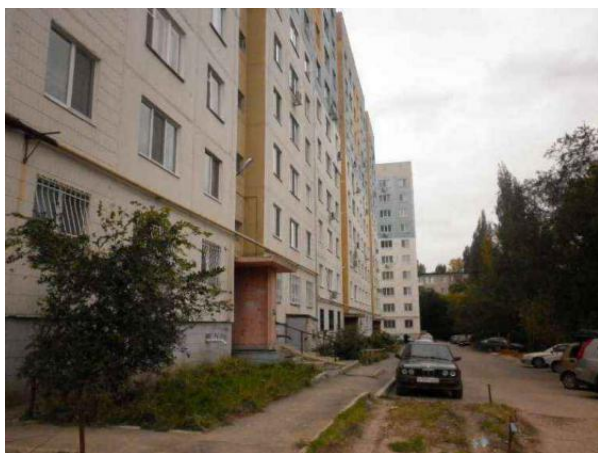
ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

12. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Глазунова д. 5 кв. 133



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

13. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, просп. Строителей д. 67 кв. 271



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

14. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Железнодорожный р-н, г. Пенза, ул. Клары Цеткин д. 23 кв. 185



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

15. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Докучаева д. 16 кв. 21



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

16. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Ленина д. 16 кв. 39



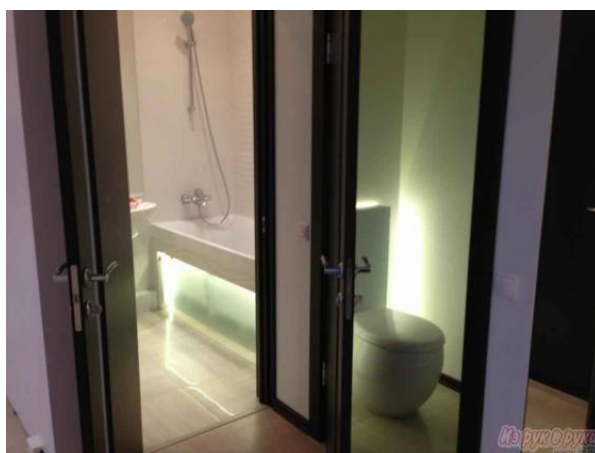
ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

17. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, просп. Строителей д. 36 кв. 56



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

18. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Лядова д. 10 кв. 122



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

19. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Кижеватова д. 31 кв. 20



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

20. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Кронштадская д. 1 кв. 250



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

21. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Терновского д. 186 кв. 54



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

22. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

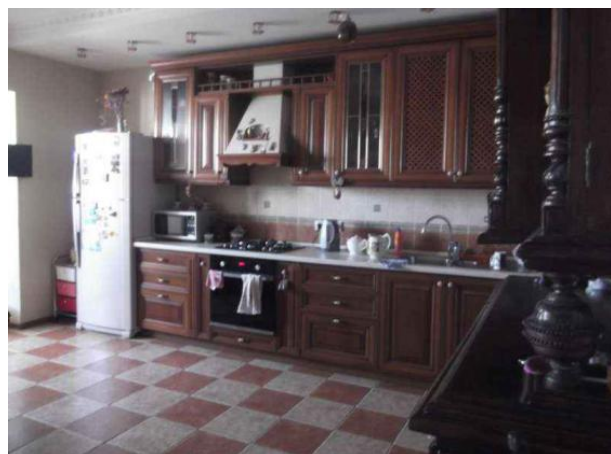
Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Кижеватова д. 14 кв. 36



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

23. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Ленинский р-н, г. Пенза, ул. Карпинского д. 32а кв. 48



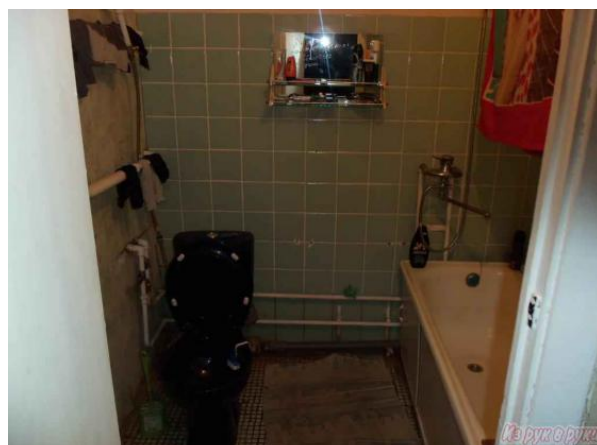
ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

24. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Ленинский р-н, г. Пенза, ул. Суворова д. 169 кв. 46



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

25. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Мира д. 11 кв. 12



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

26. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Мира д. 11 кв. 8



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

27. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Ленинский р-н, г. Пенза, ул. Плеханова д. 16 кв. 5



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

28. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Октябрьский р-н, г. Пенза, ул. Рахманинова д. 42 кв. 57



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

29. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Первомайский р-н, г. Пенза, ул. Терновского д. 174 кв. 46



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

30. ФРАГМЕНТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пензенская обл., Ленинский р-н, г. Пенза, ул. Карпинского д. 40 кв. 16



ФРАГМЕНТ ВХОДА В ПОДЪЕЗД



ФРАГМЕНТ КОРИДОРА



ФРАГМЕНТ КУХНИ



ФРАГМЕНТ САМУЗЛА



ФРАГМЕНТ КОМНАТЫ

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	5
1.1. Понятие недвижимости. Виды стоимости	5
1.2. Процедура и принципы оценки недвижимости	9
1.3. Подходы к оценке недвижимости	10
1.4. Правовые аспекты оценки недвижимости	13
Контрольные вопросы	16
2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	17
2.1. Расчет стоимости с использованием затратного подхода	17
2.1.1. Определение полной восстановительной стоимости	18
2.1.2. Определение величины износа	21
Контрольные вопросы	24
Задачи для самостоятельной работы	25
Практические задания	27
3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	29
3.1. Расчет стоимости с использованием сравнительного подхода	29
3.1.1. Алгоритм расчета стоимости с использованием сравнительного подхода	29
3.1.2. Виды корректировок. Способы внесения корректировок	30
Контрольные вопросы	30
Задачи для самостоятельной работы	30
Практические задания	36
4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	42
4.1. Расчет стоимости с использованием доходного подхода	42
4.1.1. Алгоритм расчета стоимости с использованием доходного подхода	42
4.1.2. Расчет различных уровней доходов от недвижимости	44
4.1.3. Способы расчета ставки капитализации	46
Контрольные вопросы	48
Задачи для самостоятельной работы	48
Практические задания	50
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	57
5.1. Алгоритм проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования	57
Контрольные вопросы	59
Задачи для самостоятельной работы	59
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ	60
6.1. Алгоритм расчета ликвидационной стоимости	60

Контрольные вопросы	61
Задачи для самостоятельной работы	61
Практические задания	63
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
ГЛОССАРИЙ	66
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	70
ПРИЛОЖЕНИЯ	72
Приложение 1. Кроссворды	72
Приложение 2. Варианты заданий (технические паспорта)	85
Приложение 3. Варианты заданий (фотофиксация объекта)	237

Учебное издание

Люлькина Наталья Михайловна

Толстых Юлия Олеговна

Баронин Сергей Александрович

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебное пособие

В авторской редакции

Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 4.03.15. Формат 60×84/16.

Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.

Усл.печ.л. 15,58. Уч.-изд.л. 16,75. Тираж 80 экз.

Заказ № 98.



Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.